

JUZ. 28 DE FAMILIA BOGOTA; JUEZ DR. LUIS BENJAMIN ALVARADO ALFONSO, PROCESO No. 110013110028-2022-00525-00; DDA. BLANCA INES AVILA B.; DDO. ORLANDO GOMEZ TEQUIA; ASUNTO. CONTESTACION DE DEMANDA

newman baez martinez <newman4227@hotmail.com>

Jue 2/11/2023 11:48 AM

Para:Juzgado 28 Familia - Bogotá - Bogotá D.C. <flia28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;newman baez martinez <newman4227@hotmail.com>;blanquita.avila71@gmail.com <blanquita.avila71@gmail.com>;multijuris@hotmail.com <multijuris@hotmail.com>

 9 archivos adjuntos (24 MB)

00-CON~1.PDF; 01-PRU~1.PDF; 02-PRUEBA DOCUMENTAL No. 2 - INFORME CL 71 H SUR # 27A-32.pdf; 03-PRU~1.PDF; 04-PRU~1.PDF; 05-PREUBA DOCUMENTAL No. 5 - HORA DE VIDA IVAN SIERRA.pdf; 06-PRUEBA DOCUMENTAL No. 6 - CONSIG. CUOTAS ALIMENT.pdf; SOLICITUD AL DECRETO DE EMBARGO DE GANANCIALES.pdf; EXCEPCION PREVIA - BLANCA AVILA VS ORLANDO GOMEZ TEQUIA.pdf;

Bogotá, noviembre 2 del 2023

Doctor
LUIS BENJAMIN ALVARADO ALFONSO
JUEZ VEINTIOCHO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Correo Electrónico: flia28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D

ASUNTO : MEMORIAL DE CONTESTACION DE DEMANDA DE SEPARACION DE BIENES

REFERENCIA : PROCESO No. 110013110028-2022-00525-00

DEMANDANTE : BLANCA INES AVILA BUITRAGO

DEMANDADO : ORLANDO GOMEZ TEQUIA

NEWMAN BAEZ MARINEZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.203.838 expedida en la ciudad de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 202574 del C.S.J., obrando como apoderado principal del señor **ORLANDO GOMEZ TEQUIA**, ciudadano colombiano, vecino de Bogotá, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía No. 79.605.770 expedida en Bogotá, respetuosamente me permito presentar al Despacho el Memorial de Contestación de la demanda de Separación de Bienes elaborado por el **Dr. LUIS PRADA ACOSTA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.447.922 expedida en Bogotá, con T.P. No. 72.060 del C.S.J., en representación de los intereses de la señora **BLANCA INES AVILA BUITRAGO**.

Señor Juez,

NEWMAN BAEZ MARTINEZ

C.C. N°91.203.838 .de Bucaramanga

T.P. 202574 del C.S. J.

Dirección: calle 12B No. 8-23 Oficina 706 en la ciudad de Bogotá

Teléfono Celular No. 3107523386 – 3125845838

Correo Electrónico: newman4227@hotmail.com

Bogotá, noviembre 2 del 2023

Doctor

LUIS BENJAMIN ALVARADO ALFONSO

JUEZ VEINTIOCHO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Correo Electrónico: flia28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

ASUNTO : MEMORIAL DE CONTESTACION DE DEMANDA DE SEPARACION DE BIENES

REFERENCIA : PROCESO No. 110013110028-2022-00525-00

DEMANDANTE : BLANCA INES AVILA BUITRAGO

DEMANDADO : ORLANDO GOMEZ TEQUIA

NEWMAN BAEZ MARINEZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.203.838 expedida en la ciudad de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 202574 del C.S.J., obrando como apoderado principal del señor **ORLANDO GOMEZ TEQUIA**, ciudadano colombiano, vecino de Bogotá, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía No. 79.605.770 expedida en Bogotá, respetuosamente me permito presentar al Despacho el Memorial de Contestación de la demanda de Separación de Bienes elaborado por el **Dr. LUIS PRADA ACOSTA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.447.922 expedida en Bogotá, con T.P. No. 72.060 del C.S.J., en representación de los intereses de la señora **BLANCA INES AVILA BUITRAGO**, en los siguientes términos

EN CUANTO A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO NUMERO 1.

Es cierto, mi poderdante contrajo matrimonio católico, con la aquí demandante el día 21 de diciembre del año 2013, tal como consta en el acervo probatorio de la demanda inicial impetrada por la parte actora.

FRENTE AL HECHO NUMERO 2.

Es cierto, mi poderdante junto con la aquí demandante procreó 3 hermosas hijas.

FRENTE AL HECHO NUMERO 3.

Es parcialmente cierto, por lo siguiente:

- a. **En cuanto al número 1 del artículo 154 del Código Civil:** No es cierto que mi defendido haya incumplido este numeral del artículo 154 del C.C., toda vez que la aquí demandada, dio fin a la relación matrimonial el día 25 de octubre del 2018, siendo ocasionada la ruptura porque la señora **Blanca Inés Ávila Buitrago**, le tiro la ropa por la ventana a la calle, al señor **Orlando Gómez Tequia** y lo echo de la casa de habitación de propiedad de los dos, este hecho se puede corroborar con los testimonios de las descendientes de las partes e hijastra, como también del testimonio del hermano del señor **Gómez Tequia** el señor **José Antonio Gómez Tequia**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.161.787 expedida en Ubate.

Es decir, su señoría, que la aquí demanda provoco y facilito la relación extramatrimonial de mi defendido con su nueva pareja de la cual actualmente poseen un descendiente, cuya relación nació el 24 de junio del 2019, es decir 8 meses después de que la señora Ávila Buitrago lo echara y/o expulsara de su propia casa a mi defendido.

- b. **En cuanto al numeral 2 del artículo 154 del Código Civil:** No es cierto que mi defendido haya incumplido este numeral del artículo 154 del C.C., la aquí demandante provoco y exigió que mi defendido desalojara la vivienda donde habitaban los dos con sus descendientes.

En cuanto a los deberes como padre, mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia, siempre ha cumplido con el aporte de manutención a las descendientes, como se puede corroborar con la prueba documental No. 6, que se encuentra en el acápite de Pruebas que Pretendo hacer valer.

Además, su señoría, la qui demandante, viene usufructuando las propiedades pertenecientes a los bienes sociales, sin rendirle cuentas del 50% al señor Orlando Gómez Tequia, causando un detrimento patrimonial a mi defendido.

Como también aporta el 50% del pago de la universidad de una de sus descendientes, es de aclarar a su señoría, que el valor del semestre es alterado por la aquí demandante, como lo probare mas adelante.

- c. **En cuanto al numeral 3 del Artículo 154 del Código Civil:** No es cierto que mi defendido haya incumplido este numeral del artículo 154 del C.C., toda vez quien provoco las lesiones personales fue la señora Blanca Inés Ávila Buitrago, como consta en la Demanda de Revisión con el Numero del proceso **11001020400020230039000** de la corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Penal M.P. DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRAN.
- d. **En cuanto al numeral 8 del Artículo 154 del Código Civil:** Es cierto, debido a que mi defendido fue echado y tirado las pertenencias a la calle, por la ventana, mi defendido se fue a vivir con el hermano de este, y en el rebusque del día a día, conoció a la nueva pareja y quiso darse otra oportunidad de conformar una familia llena de armonía.

FRENTE AL HECHO NUMERO 4.

No es cierto. Ya que el vehículo de placa BMY-276, se le dañó el motor como consecuencia de enseñar a conducir a la hija Carol Stefania Gómez Ávila, y fue guardado en un parqueadero, cuando mi defendido quiso sacar dicho vehículo valía más el parqueadero que el mismo vehículo, por tal motivo hizo un arreglo con el dueño del parqueadero y le dio el vehículo en forma de pago, su señoría este incidente con el vehículo de placa BMY-276, tiene pleno conocimiento la aquí demandante, y quiere sacar provecho para con mi defendido.

Con respecto al vehículo de placa EGX-31F, fue adquirido después de la separación de hecho con la aquí demandante, mediante sentencia SC4027 de 2021, la Corte determino que, pese a que el matrimonio no he haya terminado judicialmente, si se acredita que los esposos se encuentran separados de hecho de manera definitiva, se debe entender terminada la sociedad conyugal, por lo tanto, los bienes adquiridos después de la separación de hecho no hacen parte del haber social de la sociedad conyugal.

Es decir, su señoría, que la señora Blanca Inés Ávila Buitrago, actúa de mala fe, queriendo hacer incurrir en error a su señoría, argumentando que dicho bien mueble tipo motocicleta con placa EGX-31F, hace parte del haber social.

No es cierto señor Juez que mi defendido este administrado mal el patrimonio social, pero si la señora Blanca Ávila esta recogiendo los arriendos producidos por las propiedades del haber ver social y NO LOS RELACIONO en esta de demanda de separación de bienes haciendo incurrir en error al señor Juez.

La aquí demandante recibe los siguientes ingresos producto de los arriendos de las propiedades adquiridas en la sociedad conyugal así:

1. La propiedad ubicada en la calle 71H Sur No. 27B-26 de esta ciudad, consta de tres pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso un apartamento con estacionamiento,
 - b. En el segundo piso un apartamento
 - c. En el tercer piso otro apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría como se puede apreciar en la demanda que no realizó dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

2. La propiedad ubicada en la calle 71H Sur No. 27A – 32 de esta ciudad, contas de dos pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso un restaurante
 - b. En el segundo piso un apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de QUNIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría como se puede apreciar en la demanda que no realizó dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

3. La propiedad ubicada en la carrera 27B No. 71G – 45 Sur de esta ciudad, contas de tres pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso es una bodega de ropa y calzado
 - b. En el segundo piso un apartamento
 - c. En el tercer piso un apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de UN MILLON QUNIENTOS MIL PESOS

(\$1.500.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría como se puede apreciar en la demanda que no realizo dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

FRENTE AL HECHO NUMERO 5.

Es parcialmente cierto, ya que mi defendido fue muy mal asesorado por el apoderado designado de oficio por el juzgado, quien erróneamente le **hizo incurrir en error a mi protegido aconsejándolo que aceptara los cargos en lesiones personales, MAS NO EN VIOLENCIA INTRAFAMILIAR**, pero el señor Juez lo condeno POR VIOLENCIA INTRAFAMILIAR, por tal motivo se encuentra la demanda en Revisión ante la Corte Suprema de Justicia Sala Penal, número del proceso 11001020400020230039000, M.P. Dr. DEIGO EUGENIO CORREDOR BELTRAN.

Su señoría, respetuosamente solicito se ordene una evaluación Psicológica Forense para las hijas de las partes, donde se podrá demostrar quien ejercía violencia entre las partes, esta prueba la solicito toda vez que la señora Blanca Ávila tiene coaccionadas a las descendientes para que declaren a favor de la madre y en contra de su señor padre.

Es de aclarar a su señoría, que esta prueba también fue solicitada en la demanda en Revisión ante la Corte Suprema de Justicia Sala Penal, número del proceso **11001020400020230039000**, M.P. Dr. DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRAN.

FRENTE AL HECHO NUMERO 6

No es cierto, toda vez que la aquí demandante la señora BLANCA INES AVILA BUITRAGO, no aporto como acerbo probatorio las citas a psicología por los supuesto daños psicológicos ni mucho menos a que entidad de reposo fue enviada la parte actora, como las formulas medicas para tratar los supuestos daños psicológicos.

FRENTE AL HECHO NUMERO 7.

Mi poderdante manifiesta que no es cierto, la señora Ávila Buitrago siempre es agresiva con mi defendido y nunca lo ha citado a una Notaria para adelantar la separación de bienes sociales.

Ni ha sido convocado para cumplir el requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial en este caso de familia a mi defendido, ni tienen como probar, que supuestamente ha sido convocado ante una notaría.

Es decir, su señoría, que el apoderado de la señora Blanca Inés Ávila Buitrago, no cumplió con el requisito de procedibilidad de la conciliación para impetrar esta demanda de separación de bienes, que conllevo a una excepción previa de INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES -ART. 100 NUMERAL 5 DEL C.G.P.

FRENTE AL HECHO NUMERO 8.

a. Sobre los Inmuebles - Es parcialmente cierto:

En cuanto al inmueble 1:

Es cierto, ya que la compra realizada por medio de escritura publica No. 701 de fecha 25/05/2018, y por unanimidad se determinó que dicho bien inmueble quedara en cabeza de la aquí demandada, quien actualmente tiene el predio arrendado, y la aquí demandante se usufructúa de dicho predio sin rendirle cuentas a mi defendido del 50% del producido, dicho predio tiene un avalúo comercial de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$238.224.800.00)**, tal como consta en la prueba documental No. 1, que se encuentra en el acápite de pruebas que se pretende hacer valer de este documento.

Este Ingreso está siendo ocultado al despacho, por la aquí demandante señora Blanca Inés Ávila Buitrago en el inventario de bienes, pretendiendo hacer incurrir en error al señor Juez.

Muy amablemente solicito a su señoría, dar autorización para que el perito realice un avalúo comercial interno de esta propiedad con el fin de no causar un detrimento patrimonial a mi defendido y ser justo en la partición de bienes sociales.

En cuanto al inmueble 2:

Es cierto, que mi defendido adquirió el 0.227% de dicho predio, además su señoría, por deudas adquiridas para la construcción del predio ubicado en la Carrera 27B No. 71G – 45 Sur en la ciudad de Bogotá (CASA DE 3 PISOS – CONSTRUCCION DE APARTAMENTOS), se realizó un cruce de cuentas con el señor Luis Alfredo Gómez Tequia, que desemboco en la venta del 0.227% a favor del señor Alfredo Gómez Tequia, además la aquí demandante, la señora Ávila tiene pleno conocimiento de dichas deudas y no es honesta al realizar el inventario de bienes, mas no incluir las deudas adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal en este inventario, es decir su señoría, no incluyo los activos y pasivos de la sociedad conyugal.

En cuanto al inmueble 3:

Es cierto, y en dicho inmueble funciona un restaurante, a la cual la aquí demandante recoge el 100% del canon de arrendamiento desde el 25 de octubre del 2018, sin rendirle cuentas a mi defendido del 50%, dicho bien inmueble posee un avalúo comercial de **CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$191.646.400.00) M/CTE.**, tal como consta en la prueba documental no. 3, que se encuentra en el acápite PRUEBAS QUE PRETENDO HACER VALER de este documento.

Este Ingreso está siendo ocultado por la aquí demandante señora Blanca Inés Ávila Buitrago en el inventario de bienes, haciendo incurrir en error al señor Juez.

Respetuosamente solicito a su señoría, tener en cuenta el avalúo comercial del predio mas no el avalúo catastral suministrado por la parte actora.

Muy amablemente solicito a su señoría, dar autorización para que el perito realice un avalúo comercial interno de esta propiedad con el fin de no causar un detrimento patrimonial a mi defendido y ser justo en la partición de bienes sociales.

En cuanto al Inmueble 4:

Mi defendido no conoce este predio, además la parte actora no aporta matricula inmobiliaria y/o especificaciones técnicas de dicho predio, como son los linderos, el área construida, si esta constituido por locales, apartamento, el valor de cada arriendo, su señoría, estos datos no aparecen en la demanda inicial.

Respetuosamente me permito informar a su señoría, que, no sé, si, la aquí demandante quiere hacer incurrir en error al señor juez, pero el predio que hace falta en relacionar es la casa principal que consta de 3 pisos, así:

- La propiedad ubicada en la carrera 27B No. 71G – 45 Sur de esta ciudad, contas de tres pisos distribuidos así:
 - d. En el primer piso es una bodega de ropa y calzado
 - e. En el segundo piso un apartamento
 - f. En el tercer piso un apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de UN MILLON QUNIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien

inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría, como se puede apreciar en la demanda que no realizo dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

Dicha propiedad posee un avalúo comercial de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$251.262.180.00.00) M/CTE., avalúo que fue tomado desde la fachada del predio, por tal motivo solicito a su señoría dar autorización a un perito para que realice el avalúo desde la parte interna de la propiedad, con el fin de no causar un detrimento patrimonial a mi defendido y ser justo en la partición de bienes sociales

En cuanto al Inmueble 5:

Con respecto al 50% del predio ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., individualizado con el numero 27 de la manzana 20 que hace parte de otro denominado “EL EDEN”, del sector del Barrio el Paraíso, el cual fue adquirido por compraventa efectuada al señor JOSE ANTONIO GOMEZ con **fecha 26 de mayo del 2011**, es un bien propio, ya que fue adquirido antes de la celebración del matrimonio de fecha 21 de diciembre del 2013 con la parte actora.

Además, su señoría, por deudas adquiridas y/o prestamos con el hermano el señor José Antonio Gómez, para la construcción de los tres pisos de la casa principal ubicada carrera 27B No. 71G – 45 Sur de esta ciudad, mi defendido le cedió el 50% de dicho predio al señor José Antonio Gómez, deuda que tenía conocimiento la aparte actora, y no relaciono en el inventario de separación de bienes objeto de esta demanda.

En cuanto al Inmueble 6:

Es cierto, a mi defendido le adjudicaron por prescripción adquisitiva de dominio mediante sentencia ejecutoriada la cuota parte del predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 50S-40754082, siendo 55 personas los demandantes, tal como consta en el certificado de libertad y tradición.

El avalúo comercial de dicho predio es la suma de CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$146.350.800.00) M/CTE. Y el porcentaje que le corresponde a mi defendido es aproximadamente del 1.81%, es decir

$$\$146.350.800.00 / 55 \text{ personas} = \$2.660.923.00$$

La suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS (\$2.660.923.00) M/CTE.**, le pertenece con respecto al avalúo a mi defendido de dicho predio.

EN CUANTO A LAS PETICIONES

Expresamente contesto las peticiones así:

Frente a la Petición No. 1:

Me opongo parcialmente, toda vez que la aquí demandante hizo ocultamiento de ingresos correspondiente a los cánones de arrendamiento de los bienes aportados, como también de las deudas adquiridas para la construcción y/o mejoras de dichos bienes inmuebles.

Como también relación de cuentas bancarias a nombre de la aquí demandante, donde consta el depósito en dicha cuenta.

No tuvo en cuenta las cuenta por pagar a los señores Luis Alfredo Gómez Tequia, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.163.631, y el señor José Antonio Gómez Tequia, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.161.787, donde dichas cuentas por pagar se obtuvieron en convivencia con la aquí demandante, para la construcción y/o mejoras de dichos bienes inmuebles haciendo incurrir al señor juez en error manifestando que mi defendido viene dilapidando dichas propiedades.

Frente a la Petición No. 2:

No me opongo señor Juez.

Frente a la Petición No. 3:

Me opongo, toda vez que mi defendido es trabajador independiente y solo produce para su subsistencia, y los ingresos percibidos por el arriendo de las propiedades son administrados por la aquí demandante.

Por tal motivo solicito a su señoría, el Amparo de Pobreza en los términos del artículo 151 del C.G.P., para con mi defendido, ya que dichas propiedades son usufructuadas por la señora Blanca Inés Ávila Buitrago

EXCEPCIONES DE MERITO**1. EN CUANTO A LOS REQUISITOS FORMALES DEL ARTICULO 82 numerales 2 y 9 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

Muy respetuosamente me permito manifestarle a su señoría, que el apoderado de la aquí demandante la señora BLANCA INES AVILA BUITRAGO, no cumplió con el mandato legal estipulado en el artículo 82 del C.G.P., que se lee en los siguientes términos:

Código General del Proceso**Artículo 82. Requisitos de la demanda**

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.

2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

(...)

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

(...)

a. Como tampoco cumplió el mandato legal de los artículos 13 y 14 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.

ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso.

2. NO SE ACREDITO QUE SE AGOTO LA CONCILIACION PREJUDICIAL COMO REQUISITO DE PROCEBILIDAD

Muy respetuosamente me permito manifestarle a su señoría, que el apoderado del aquí demandante la señora BLANCA INES AVILA BUITRAGO, no cumplió con el mandato legal estipulado en el numeral 7 del artículo 90 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.

(....)

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

(....)

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

(...)

- a. Como tampoco cumplió el mandato legal de los artículos 13 y 14 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.

ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso

3. En Cuanto a la Excepción genérica.

- Su señoría, esta excepción no está llamada a prosperar, toda vez que el objeto de esta demanda se basa en los parámetros del artículo 282 del C.G.P., este apoderado respetuosamente le solicita que en caso de hallar hechos que constituyan una prueba sea reconocido a favor de mi poderdante.

solicito al señor Juez tener en cuenta como tales las siguientes pruebas y decretar la práctica de las que se señalan a continuación:

PRUEBA QUE PRETENDO HACER VALER

A. Documentales

Aporto su señoría Avalúos comerciales de los predios

1. Avalúo comercial del predio ubicado en la calle 71 H Sur No. 27B-26

2. Avalúo comercial del predio ubicado en la calle 711H sur No. 27A-32
3. Avalúo comercial del predio ubicado en la Carrera 27B No. 71G-45 Sur
4. Avalúo Comercial del predio ubicado en la Calle 71K Bis Sur No. 27-32.
5. Hoja de vida del perito IVAN DARIO SIERRA.
6. Consignación de la cuota de alimentos correspondiente a las hijas del aquí demandado.

B. Testimoniales

Por medio del presente me permito solicitar al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para recibir la declaración bajo la gravedad del juramento de las personas que enunciare adelante, todas mayores de edad, quienes han tenido relación con mi mandante, respecto de los hechos de la presente demanda, la ocurrencia de los hechos, para lo cual también solicito sean enviados con anticipación los correos electrónicos y oficios de citación para que comparezcan ante su Despacho. Son ellas: Por ser unas pruebas conducentes pertinentes y útiles tendientes al esclarecimiento de los hechos de este siniestro

- a. Se sirve su Señoría citar al señor **LUIS ALFREDO GOMEZ TEQUIA**, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 79.163.631, con dirección de notificación en la carrera 10D No. 30D 62 Sur, correo electrónico talleres_la31@hotmail.com, celular No. 3158239012.
- b. Se sirve su Señoría citar al señor JOSE ANTONIO GOMEZ TEQUIA, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.161.787, con dirección de notificación en la carrera 27B No. 71R -08 Sur, correo electrónico: antonioacacias12@gmail.com, celular no. 3022726740.
- c. Se sirve su señoría citar a la señora YUDY FERNANDA GOMEZ AVILA, mayor de edad, en calidad de hija de las partes, quien se puede notificar a través de este apoderado y/o de la parte actora.

- d. Se sirva su señoría citar a la señora CAROL STEFANIA GOMEZ AVILA, mayor de edad, en calidad de hija de las partes, quien se puede notificar a través de la parte actora.
- e. Se sirve su Señoría citar al señor IVAN DARIO SIERRA, quien elaboro los avalúos de los predios del haber social de las partes, para que explique y sustente el avalúo comercial, quien se puede citar por medio de este apoderado o en la calle 44 no. 19 – 19 de esta ciudad, correo electrónico ivan_sierraud@hotmail.com, celular No. 3123725943.

INTERROGATORIO DE PARTE

Artículo 198 del Código General del Proceso. Solicito se fije fecha y hora para realizar el interrogatorio de parte de la demandada:

- La señora **BLANCA INES AVILA BUITRAGO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 52.012.607 de Bogotá, para que absuelvan el respectivo cuestionario que estaré allegando al Despacho en sobre cerrado en su debida oportunidad, reservándome el derecho o facultad legal para ampliarlo, modificarlo o adicionarlo en forma verbal en la respectiva audiencia. Este cuestionario versara sobre los hechos que dieron origen a la presente demanda y su contestación y de los demás asuntos que nos interesen demostrar dentro del presente proceso. Si en dado caso el demandante no concurriera al Despacho a absolver el interrogatorio de parte, solicito se de aplicación a las sanciones legales establecidas en el artículo 210 del Código de procedimiento civil y normas concordantes del Código General del Proceso.

PRUEBAS DE OFICIO.

1. Solicito muy respetuosamente a su señoría, decretar la prueba de oficio de realizar el avalúo comercial internamente a las propiedades objeto de este litigio y/o dar autorización al ingreso del perito para que realice un avalúo comercial interno de las propiedades con el fin de no causar un detrimento patrimonial a mi defendido y ser justo en la partición de bienes sociales.

2. Su señoría, respetuosamente solicito se decrete la prueba de oficio de evaluación Psicológica Forense en Medicina Legal para las hijas de las partes, donde se podrá demostrar quien ejercía violencia entre las partes, esta prueba la pido toda vez que la señora Blanca Ávila tienen coaccionadas a las descendientes para que declaren a favor de la madre, siendo las descendientes:
 - a. Yudy Fernanda Gómez Ávila
 - b. Carol Stefania Gómez Ávila
 - c. Sofia Gómez Ávila.

3. Solicito a su Señoría, que al descorre de la contestación de la demanda, la parte actora aporte todos los contratos de arrendamiento celebrados con la aquí demandante desde el año 2018 hasta la fecha.

NOTIFICACIONES

DEMANDADO

- El señor ORLANDO GOMEZ TEQUIA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.605.770 expedida en Bogotá, quien se puede notificar en la calle 12B No. 8-23 oficina 706 en la ciudad de Bogotá, correo electrónico: og44431@gmail.com.

APODERADO PARTE DEMANDANTE

- **NEWMAN BAEZ MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía no. 91.203.838 expedida en Bucaramanga, con dirección de notificación en la calle 12B No. 8-23 Oficina 706 en la ciudad de Bogotá, correo electrónico: newman4227@hotmail.com

Señor Juez,



NEWMAN BAEZ MARTINEZ

C.C. N°91.203.838 .de Bucaramanga

T.P. 202574 del C.S. J.

Dirección: calle 12B No. 8-23 Oficina 706 en la ciudad de Bogotá

Teléfono Celular No. 3107523386 – 3125845838

Correo Electrónico: newman4227@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL CL 71H SUR # 27B- 26

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

2. USO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo pretende calcular el valor de mercado del predio ubicado en la dirección CL 71H SUR # 27B-26, en el Barrio catastral El Mirador, UPL 04- Lucero, localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá, a petición del señor Orlando Gómez Tequia con el fin de conocer el valor del actual del inmueble para un proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable. El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona interesada o cliente que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.

El valuador en el desarrollo de sus funciones es un ente objetivo e imparcial, basándose así en la aplicabilidad de los estándares de valuación, y todos los otros medios técnicos posibles.

4. FECHAS DEL AVALÚO

4.1 Fecha de visita

El inmueble fue visitado el día 19 de octubre del 2023.

4.2 Fecha de informe

El informe fue realizado el día 20 de octubre del 2023.

4.3 Fecha de vigencia

Cuenta con una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de realización.

5. BASE DE VALUACION

Definición de valor de mercado

La metodología para calcular el valor de mercado del bien inmueble mencionado con anterioridad es el método de comparación de mercado. En la resolución 620 de 2008 artículo 1 lo define: **“Es la técnica valuadora 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 bien.”**

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Los derechos de propiedad del inmueble anteriormente mencionado están descritos en la escritura pública No. 701 del 25 de mayo de 2018 de la notaría 12 de la ciudad de Bogotá.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2018 Radicación: 2018-35633

Doc: ESCRITURA 701 del 25-05-2018 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$25,920,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS CACERES JOSEFINA CC# 24036361

A: AVILA BUITRAGO BLANCA INES CC# 52012607 X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5221 de fecha 13-11-2003 en NOTARIA 2 de BOGOTA D.C. LOTE 11 MANZANA 57 con area de NORTE 6.00 MTS2.SUR 6.00 MTS2. ORIENTE 12.00 MTS2.OCCIDENTE 12.00 MTS2 NO CONSTA AREA. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

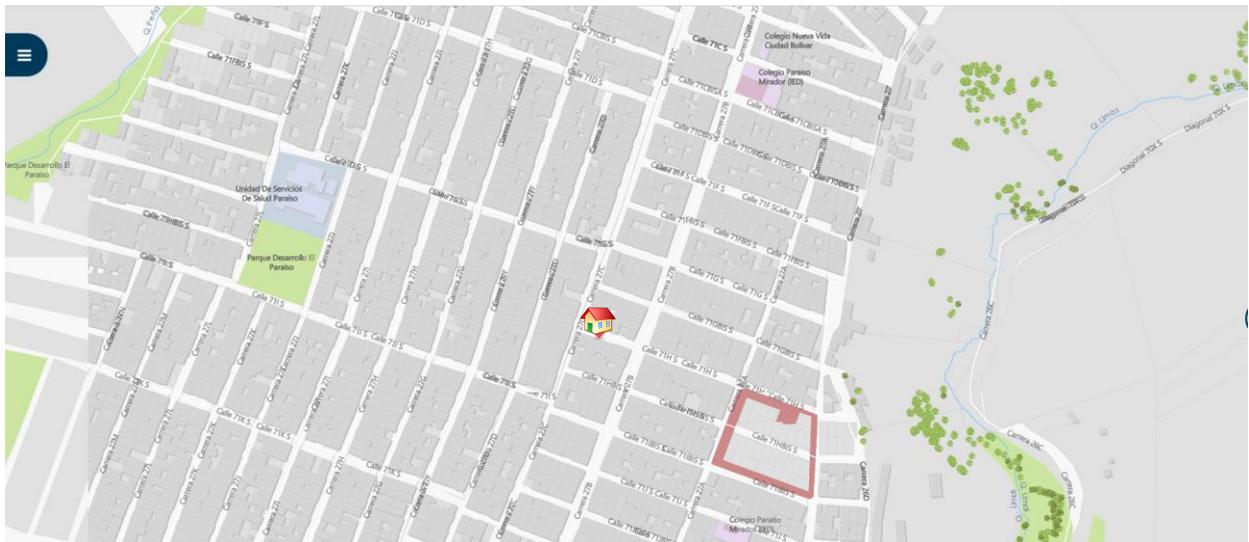
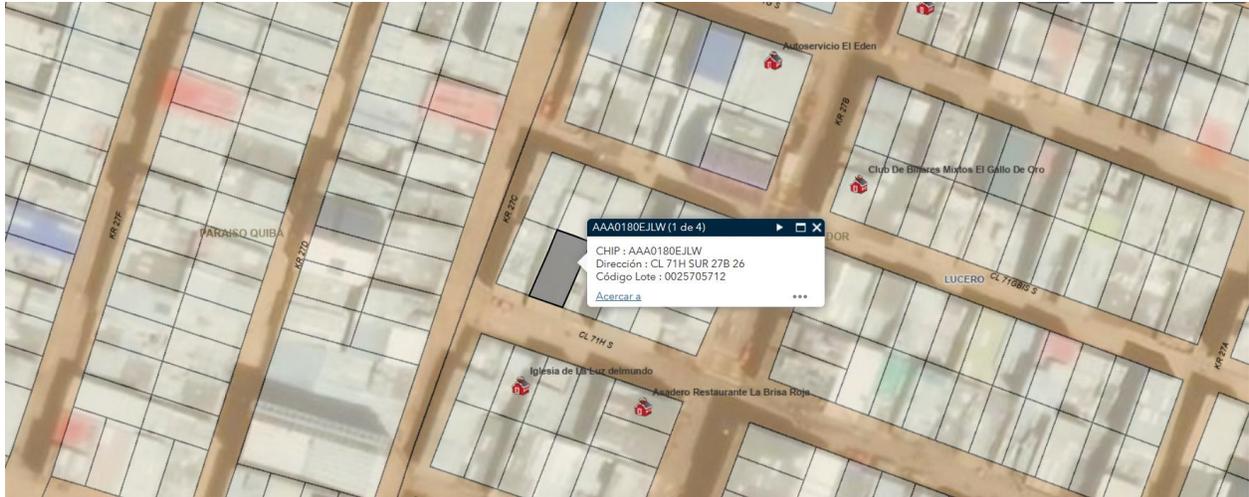
Nota: Nos abstenemos de emitir juicio alguno al respecto, De igual manera el presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

7. IDENTIFICACION FISICA

7.1 Localización

El inmueble se encuentra localizado en la República de Colombia, en el departamento de Cundinamarca, en la ciudad de Bogotá DC, en la UPL 04 Lucero, barrio catastral El Mirador, en la localidad Ciudad Bolívar.





Nota: imágenes tomadas de Mapas Bogotá, y Planeacion Distrial (Sinupot).

Coordenadas: 4.550758 N; 74.159946 O.

7.2 Información del sector

7.2.1 Ubicación con su entorno

El inmueble objeto de la valuación se encuentra cercano a vías principales por las cuales hay un rodamiento constante de transporte público, además de tener acceso fácil al sistema Transmisible que lo conecta con el portal Transmilenio Tunal, SITP y taxi.

Además, se encuentran zonas verdes y parques lo cual hace que los habitantes permanentes y flotantes del sector tengan acceso a recreación tanto pasiva como activa.



7.2.2 Normatividad del sector

Inmueble ubicado en la UPL 04- Lucero, bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, y Área de Actividad Proximidad - AAP – Receptora de Soportes Urbanos. Según Decreto 555 de 2021(POT DE BOGOTA).

Altura máxima: 3 pisos.

Índice de construcción: No aplica.

Antejardín: No exige.

Voladizo: 0.6 metros.

Patio interior: 6 metros cuadrados.

Aislamiento posterior: No aplica.

2.3.2. AISLAMIENTOS

A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante patios de área mínima de 6,00 m ² con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. (Ver ilustraciones 39 y 40) En tales

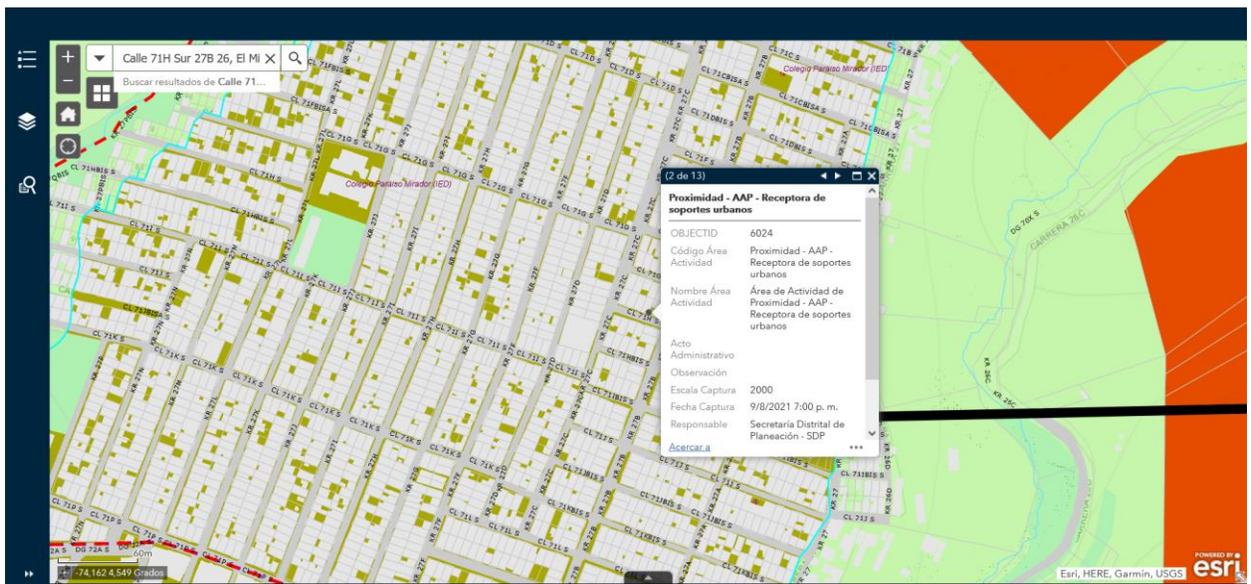
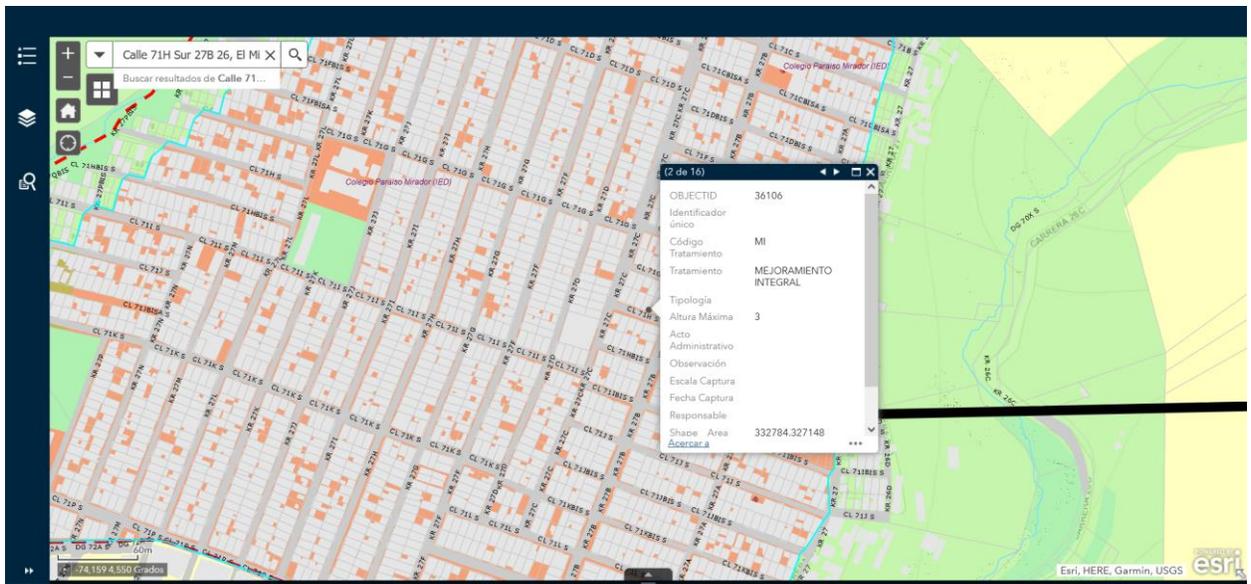


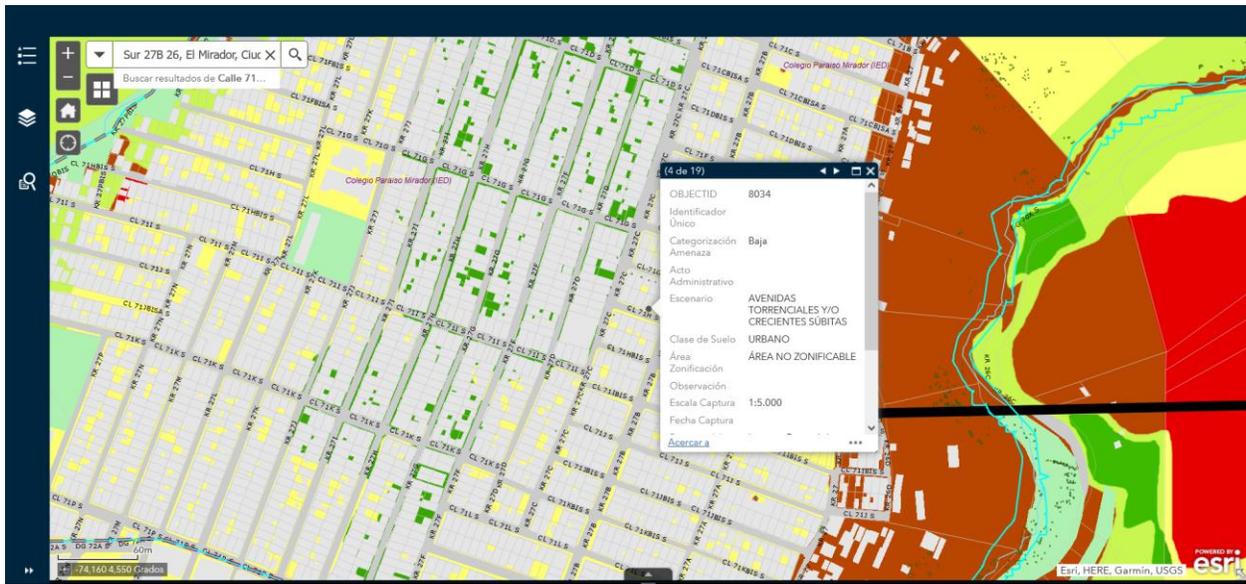
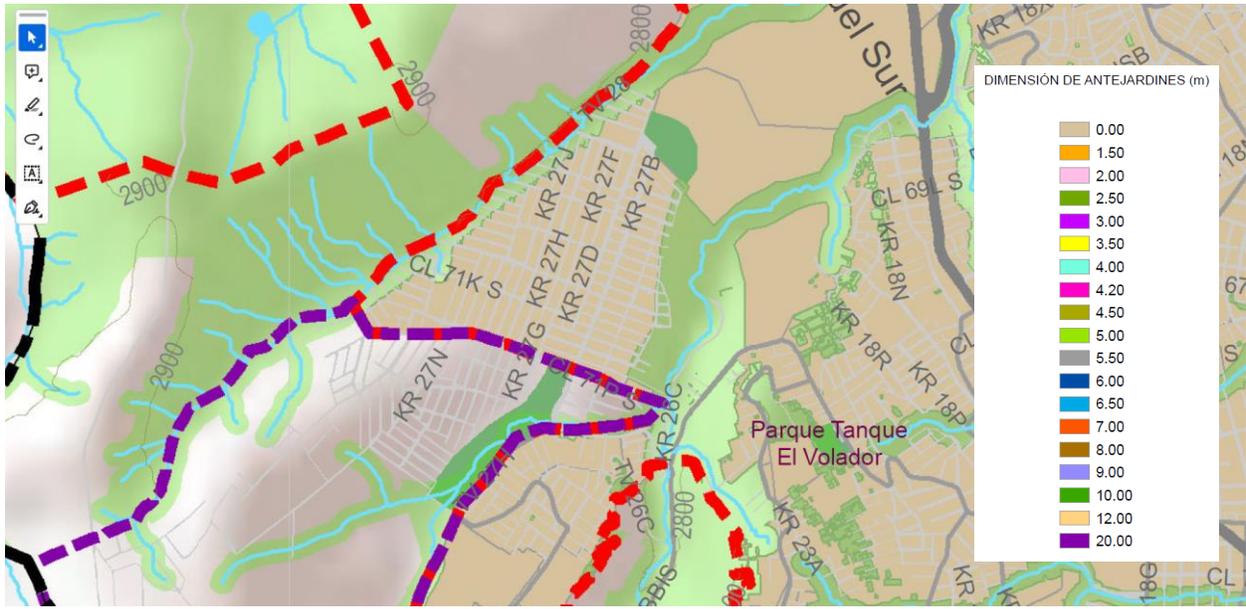
Norma Urbana

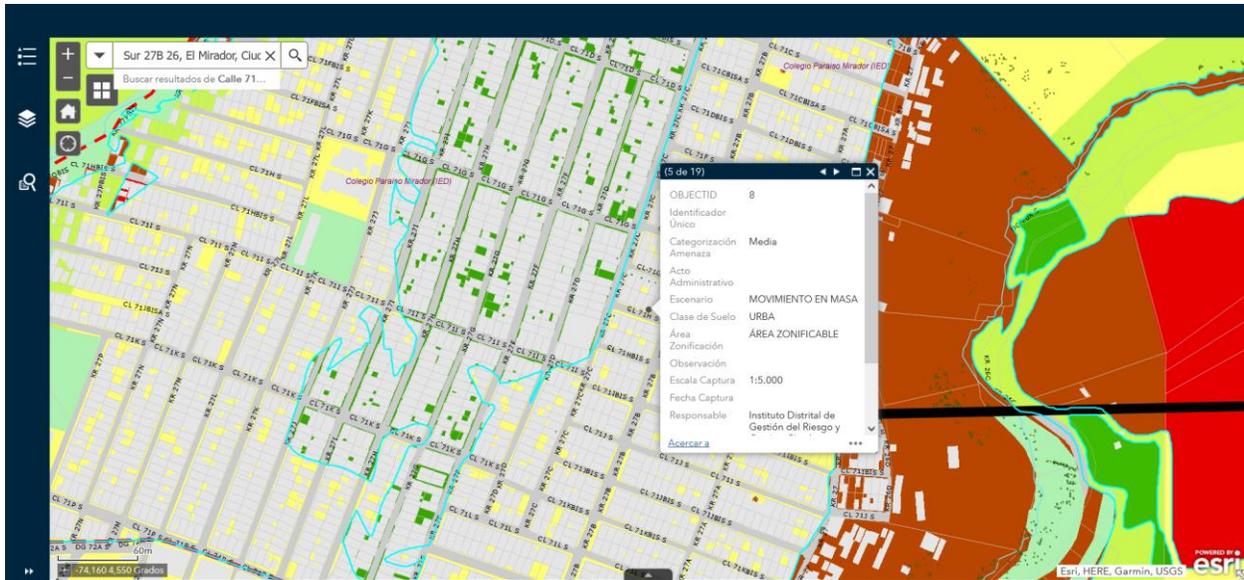
UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.

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









7.2.3 Calidad de los servicios públicos

Los servicios públicos existentes en el sector son de excelente calidad ya que se prestan con eficiencia y existe una buena disponibilidad.

7.2.4 Amueblamiento urbano

Dadas las condiciones del sector podemos decir que cuenta con una infraestructura dotacional básica ya que es posible ubicar atención a necesidades básicas como colegios, corredores comerciales, además de paraderos de transporte público; su infraestructura vial es importante por lo descrito y se encuentra en un estado bueno.

7.2.5 Estrato socioeconómico

El estrato del sector donde se encuentra el inmueble es 1.

7.2.6 Legalidad de la urbanización

El barrio está legalmente constituido y el proceso de urbanización está correctamente tramitado, por lo que se dice que el inmueble sujeto del proceso valuatorio no presenta ningún problema de esta índole.

7.2.7 Servicios de transporte

Por la carrera 27 B, calle 72 C Sur, carrera 26 C, se cuenta con el servicio de transporte público lo que representa una disponibilidad de rutas hacia el norte, oriente, occidente y sur de la ciudad, y las vías locales se encuentran en buen estado lo que facilita la movilidad en sector.

Adicional, los habitantes del sector cuentan con fácil acceso al sistema Transmicable, conectando a los habitantes de forma directa con el portal Tunal.



7.3 Información del inmueble

7.3.1 Tipo de inmueble

Inmueble de uso residencial.

7.3.2 Ubicación respecto a la manzana

Casa medianera, se encuentra en la dirección catastral CL 71 H SUR # 27B-26.

7.3.3 Descripción del terreno

Inmueble ubicado en el Sur de la ciudad de Bogotá con una pendiente ligeramente inclinada, de forma regular.

7.3.4 Topografía

La topografía del barrio y del sector en general es ligeramente inclinada con porcentajes de inclinación que oscilan del 3% al 7%.

7.3.5 Forma del inmueble

Se puede caracterizar como un inmueble típico a la tipología del sector.

7.3.6 Superficie del inmueble

Área total de terreno: 72.00 m².

*Nota: el área de terreno se toma de la información que reposa en la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5221 de fecha 13-11-2003 en NOTARIA 2 de BOGOTA D.C. LOTE 11 MANZANA 57 con area de NORTE 6.00 MTS2.SUR 6.00 MTS2. ORIENTE 12.00 MTS2.OCCIDENTE 12.00 MTS2 NO CONSTA AREA. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA, por medio de este instrumento transfiere a título de **COMPRAVENTA** a favor de **BLANCA INES AVILA BUITRAGO** el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:--
LOTE DE TERRENO NÚMERO ONCE (11) DE LA MANZANA CINCUENTA Y SIETE (57) JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE, DEL BARRIO MIRADOR ubicado actualmente en la **CALLE SETENTA Y UNA H SUR (CL 71H SUR) NÚMERO VEINTISIETE B VEINTISEIS (27B 26)** distinguido con los siguientes linderos especiales: -----
POR EL NORTE: En seis metros (6.00 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana.-----
POR EL SUR: En seis metros (6.00 mts) con la vía publica.-----
POR EL ORIENTE: En doce metros (12.00 mts) con el lote número diez (10) de la misma manzana.-----
POR EL OCCIDENTE: En doce metros (12.00 mts) con el lote número doce (12) -----



7.3.7 Servicios públicos

En el sector se prestan al igual que en la mayoría de la ciudad, los servicios públicos básicos y complementarios, tales como:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Gas natural
- Energía Eléctrica
- Internet
- Telefonía

7.4 Información de la construcción del Inmueble

7.4.1 Número de pisos y número de sótanos

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio El Mirador al sur de la ciudad de Bogotá, cuenta con tres pisos de altura.

Nota: se desconoce el numero de dependencias, y unidades de vivienda, ya que no fue posible el ingreso al inmueble.

7.4.2 Áreas:

Área de terreno en títulos: 72.00 m².

Área de terreno catastral: 72.00 m².

Área construida en títulos: 000.00 m².

Área construida catastral: 222.70 m².

Área construida medida en campo: 000.00 m².

*Nota: Se liquida el área construida registrada en la base de datos catastral.

The screenshot shows a cadastral map interface with a pop-up window for a specific lot. The pop-up window displays the following information:

- Identificador unico del lote: 002570057012
- Disperso: No
- Unidad predial: 1
- Distrito: No
- Codigo Manzana: 002570057
- Mostrar información asociada

Below the map, there is a table titled 'Tabla de Predio' with the following data:

Medial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SIIC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción	Zona Homogénea Física	Destino Económico	Vetustez	Vigencia Formación	Vigencia Actualización	Código Uso	Área Uso	Uso
797000570012000000000	Particular	2004/12/13	Predio No Propiedad Horizontal	CL 71H SLR 27B 26	Definitivo	Secundaria	CL 71H SLR 27B 26	72	222.700000000000002	688502515212	Residencial	1998	2000	2023	Habitacional menor o igual a 3	222.700000000000002	Si es Prop. Horizontal

7.4.3 Vetustez: 25 años (1998).



7.4.4 Estado de la construcción

El inmueble presenta acabados en aparente buen estado.

7.4.5 descripción de la estructura

Sistema de estructura: tradicional de columnas- vigas en ferro concreto.

7.4.6 Fachada, materiales y tipo de materiales

La fachada del inmueble es en pañete-estuco-pintura, en buen estado.

7.4.7 Cubierta

Sin información.

7.4.8 Dependencias

Sin información.

7.4.9 Condiciones de ventilación

El inmueble cuenta con buena ventilación para todas sus dependencias ya que cuenta con ventanales de medida horizontal de la fachada.

7.4.10 Condiciones de iluminación

Buena iluminación natural gracias a ventanales en todas las dependencias.

7.4.11 Acabados

Sin información.

8. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS

Matricula inmobiliaria 50S-40429552

Chip AAA 0180 EJLW.

9. DESCRIPCION DE BIENES DIFERENTES AL INMUEBLE

Los inmuebles utilizados para plantear las memorias de cálculo se encuentran en el mismo sector de El Mirador lo que representa características físicas y jurídicas similares como el área de terreno, área construida, dependencias similares, remodelaciones, ampliaciones y demás características que son producto de observación y no de cálculo, lo que teóricamente me permitirá calcular el valor del inmueble de manera apropiada.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

10.1 Identificación del cliente

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.



10.2 Fin u objeto del avalúo

El avalúo realizado al inmueble, es con el objetivo de saber el valor que tiene este activo para un proceso judicial.

10.3 Identificación de la propiedad

La información suministrada por el cliente fue la que se tuvo en cuenta, por tal motivo, no soy responsable de vicios jurídicos que presente la propiedad.

11. DESCRIPCION HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Condiciones de seguridad

El sector donde se encuentra localizado el inmueble no presenta problemas de seguridad.

11.2 invasiones

No se presentan invasiones dentro del inmueble.

11.3 Servidumbres

No se encuentra servidumbre en el inmueble analizado.

12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble no cuenta con adecuaciones inusuales que puedan afectar el valor del inmueble en su comparación.

13. METODOLOGIA, INFORMACION Y ANALISIS

13.1 utilización de métodos

Se realizó el avalúo mediante el método de comparación de mercado, se tomó una muestra del mercado de inmuebles en el mismo sector, Barrio El Mirador, que consta de 6 ofertas, las cuales fueron analizadas y procesadas con en el método de comparación o mercado, estas formas son:

Los datos tomados en el mercado fueron depurados por su similitud en cuanto a las variables subjetivas que se tuvieron en cuenta como el área de terreno, el área construida, la aproximación de los valores de oferta casa, acabados similares, dependencias similares con respecto al inmueble objeto de la valuación, quedando así para el procesamiento de la información 6 ofertas obtenidas, los datos depurados se procesaron para obtener una aproximación del valor de metro cuadrado de terreno y construcción.



14. MEMORIAS DE CÁLCULO

Método Mercado.

COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN Y TIPO	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	C/T	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% - 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	
CL 71H SUR# 27B-30	CS	9	72,00	154,92	2,15	\$ 280.000.000	\$ 252.000.000	3219219938	\$ 1.300.000	\$ 702.833	\$ 1.626.646
CL 71 G BIS SUR# 27-40	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 195.000.000	\$ 175.500.000	3202015875	\$ 840.000	\$ 757.500	\$ 1.218.750
CL 71 F SUR # 27A-48	CS	1	72,00	72,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	3209703433	\$ 1.100.000	\$ 775.000	\$ 1.875.000
TV 18 N BIS A # 69A - 75 SUR	CS	15	72,00	65,00	0,90	\$ 115.000.000	\$ 103.500.000	3133505488	\$ 773.000	\$ 739.653	\$ 1.592.308
KR 18P # 67C - 59 SUR	CS	15	72,00	220,00	3,06	\$ 320.000.000	\$ 288.000.000	3003070797	\$ 1.050.000	\$ 791.667	\$ 1.309.091
CL 71 I SUR- KR 27 B	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 198.500.000	\$ 178.650.000	3007855226	\$ 850.000	\$ 781.250	\$ 1.240.625
PROMEDIO 6 DATOS									\$	757.984	
DESVIACIÓN 6 DATOS									\$	32.690	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										4,31%	
NUMERO DE DATOS										6	
RAÍZ N										2,449	
T-STUDENT										1,692	
LIMITE SUPERIOR									\$	780.565	
LIMITE INFERIOR									\$	735.403	
VR M2 ADOPTADO									\$	760.000	

- ✓ Todas las ofertas se encuentran en la misma urbanización del inmueble objeto de avalúo.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con vetustez (edad) similar.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con áreas construidas similares.
- ✓ Se negocian las ofertas en un 10%.
- ✓ La actualidad edificadora de la zona es baja, es un sector consolidado.
- ✓ La oferta de inmuebles similares es baja.
- ✓ Ofertas: 1. Tomada en sitio // 2. Tomada en sitio // 3. Tomada en sitio // 4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> // 5. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> // 6. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383>.







✓

← → ↻ 🔒 📄 <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> ★ 🔍 Buscar 🏠 📌 ☰

Ubicación principal
Juan pablo - Bogotá - Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Juan pablo, Juan pablo II,...

[Ver más](#)

Usado



Descripción general

Vendo casa ubicada en ciudad bolivar Juan Pablo segundo. Dos cuadras estación transmisible. Tres habitaciones baño cocina y patio grandes 6*12. Informes 3133505488. Precio negociable.

✓

Precio total (COP)
\$ 115.000.000



← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: Sumapaz - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Sumapaz, Juan pablo, Juan...
[Ver más](#)

Usado





Descripción general
 Inmueble casa de 3 pisos en Venta, ubicada en sector residencial y calle pavimentada, con muy buenos acabados internos, espacios amplios, con iluminación natural y fachada totalmente enchapada, servicios independientes en Piso 1, 2 y 3. Piso 1:

Precio total (COP)
\$ 320.000.000

✓

← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiaba/bogota/7223383> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: El paraiso - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Paraiso quiaba, El paraiso, El...
[Ver más](#)

Inmobiliaria





Descripción general
 Venta de Casa, amplia con excelente iluminación, ubicada en el Barrio Paraiso Localidad de Ciudad Bolívar a tres cuadras del Trasmicable que llega al portal Tunal, es una de las zonas que se ha vuelto turística por sus pintorescas casas y su hermosa

Precio total (COP)
\$ 198.500.000

✓

✓

Se toma un valor de metro cuadrado de terreno de 760.000 pesos colombianos, correspondiente al promedio del estudio de mercado.



Presupuesto de Obra por Capítulos 2023			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 2.145.318,00	1,66%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 12.201.256,99	9,44%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 29.334.095,90	22,70%
4,00	MUROS Y REPELOS	\$ 25.141.913,19	19,45%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.117.311,50	2,41%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.375.458,50	1,84%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 15.260.145,00	11,81%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 5.288.232,74	4,09%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 9.085.020,00	7,03%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 5.656.257,51	4,38%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 1.413.670,20	1,09%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.335.540,00	1,03%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.395.430,82	1,85%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 291.216,00	0,23%
15,00	PINTURAS	\$ 200.700,00	0,16%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 798.430,50	0,62%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 4.989.897,95	3,86%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.205.448,73	6,35%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -	0,00%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	\$ 129.235.343,52	100,00%
	Valor m2	\$ 923.109,60	
15%	m2 costos indirectos	\$ 138.466,44	
	Valor total m2	\$ 1.061.576,04	
	Valor total m2 redondeado	\$	1.062.000,00

Vivienda tipo 2

Casa el ladrillo bloque o farol sobre cimentación Vigas de amarre en ferroconcreto, de ± 90 a 140 m2, piso en loza de cemento afinado con refuerzo, 1, o, 2 baños económico pequeños enchapes cabina muros y pisos, 1, o, 2 sanitario y 1, o, 2 lavamanos sencillos, puertas en madera económica, ventanas en lámina, cubierta en teja, o, placa sencilla - azotea, con pañete, 3 a 4 habitaciones, mesón cocina en concreto.

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
222,70	25	100	25,00%	2,50	22,43%	\$ 1.062.000,00	\$ 823.747,73	\$ 824.000,00

Estado de conservación 2-2.5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

15. VALUACION

Basados en el análisis del mercado alrededor del inmueble objeto de avalúo se concluye que el valor del inmueble ubicado en la CL 71 H SUR # 27B-26 es:

ÁREAS SEGÚN NORMA, ESCRITURA Y MEDIDA EN CAMPO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	72,00	\$ 760.000	\$ 54.720.000
ÁREA CONSTRUIDA CATASTRAL	222,70	\$ 824.000	\$ 183.504.800
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 238.224.800,00

Valor en letras: Doscientos treinta y ocho millones doscientos veinticuatro mil ochocientos COP.

16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente avalúo, la información a terceros se dará únicamente con autorización escrita por parte del cliente.



17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Nos comprometemos a entregar en la fecha pactada una información verídica acorde a las normas técnicas existentes y sin ningún tipo de alteración en la información aquí suministrada.

18. IDENTIFICACION DEL VALUADOR



IVAN DARIO SIERRA B.
CC.1.018.445.032 DE BOGOTA.
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M. PROFESIONAL. 25222-280346
Aval RAA. 1018445032
CEL.: 312- 3725943

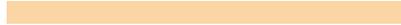
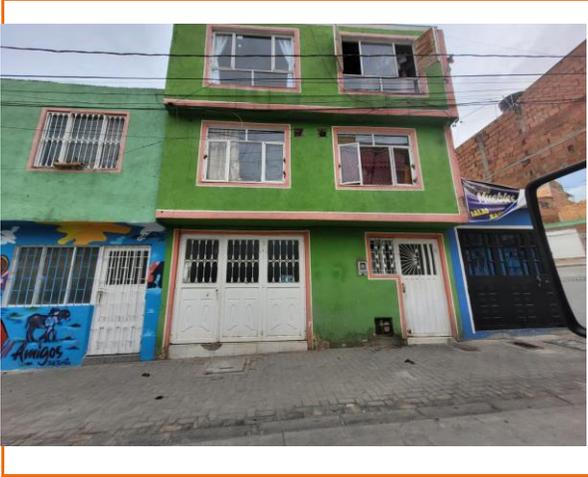
19. INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

Aclaremos que únicamente somos responsables en la determinación del valor comercial del inmueble en cuestión mediante procedimientos técnicos y que no somos responsables en el uso indebido que se le pueda dar, así como de los vicios jurídicos del inmueble.





EVIDENCIA FOTOGRAFICA



Fecha: 18/10/2023 04:02:54 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 71H SUR 27B 26
CHIP: AAA0180EJLW
Código Lote: 0025705712

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado CL 71H SUR 27B 26

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

División Física

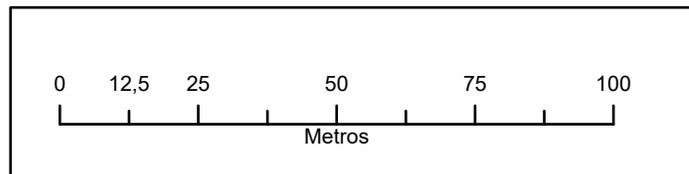
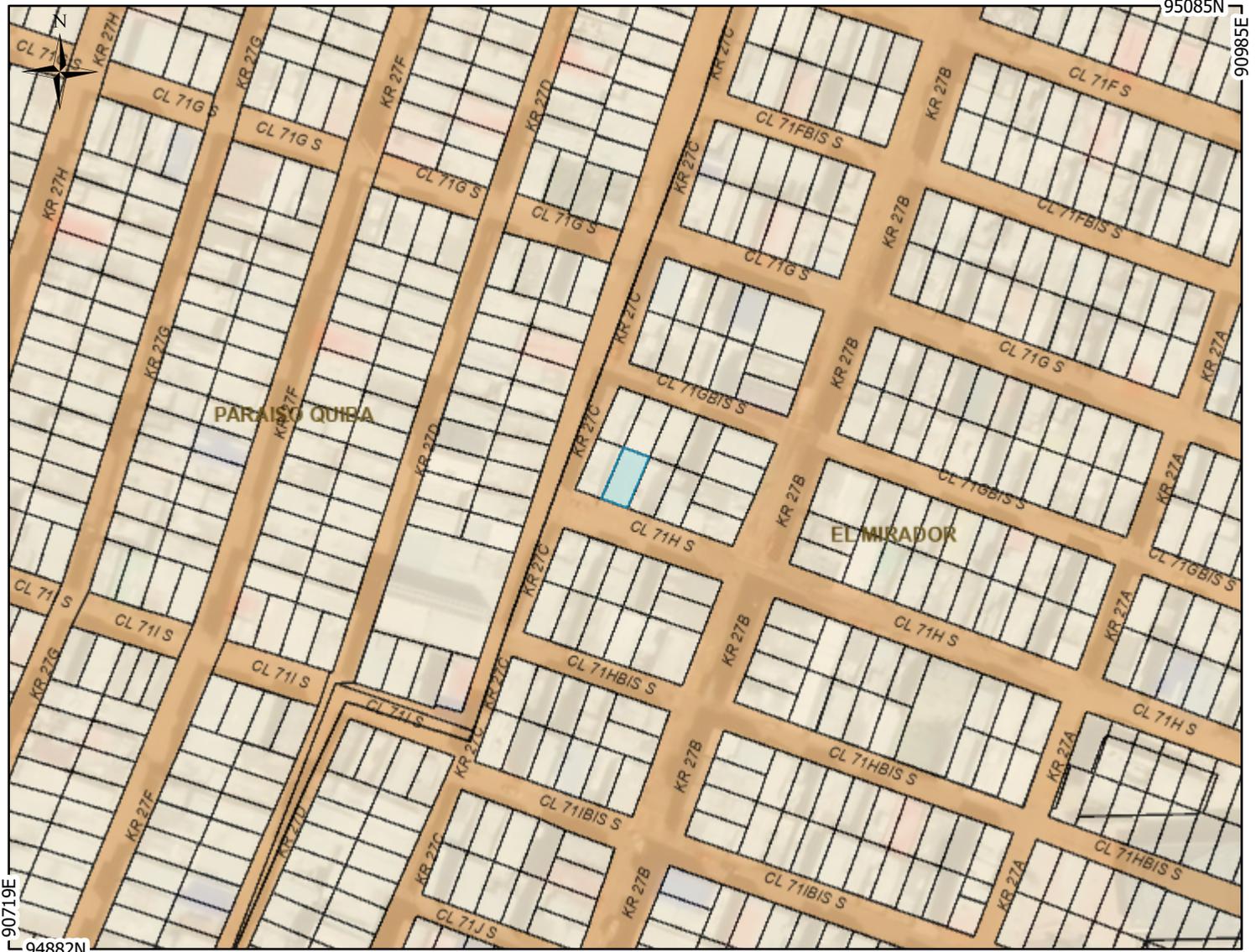
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	19 - CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral:	002570 - EL MIRADOR
Manzana Catastral:	00257057
Lote Catastral:	0025705712
UPZ:	67 - LUCERO
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	Nombre: EL MIRADOR Estado: 1 Decreto:0017 22/01/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	190359B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Media
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital 'areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 1 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



PIN de Validación: a83409e6



<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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018445032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA 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
31 Ago 2017

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
31 Ago 2017

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a83409e6



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
17 Mayo 2018

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.

Fecha de inscripción
10 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 44 # 19- 18

Teléfono: 3123725943

Correo Electrónico: ivan_sierraud@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032.

El(la) señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: a83409e6



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



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

a83409e6

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

AVALUO COMERCIAL CL 71H SUR # 27A- 32

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

2. USO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo pretende calcular el valor de mercado del predio ubicado en la dirección CL 71H SUR # 27A-32, en el Barrio catastral El Mirador, UPL 04- Lucero, localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá, a petición del señor Orlando Gómez Tequia con el fin de conocer el valor del actual del inmueble para un proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable. El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona interesada o cliente que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.

El valuador en el desarrollo de sus funciones es un ente objetivo e imparcial, basándose así en la aplicabilidad de los estándares de valuación, y todos los otros medios técnicos posibles.

4. FECHAS DEL AVALÚO

4.1 Fecha de visita

El inmueble fue visitado el día 19 de octubre del 2023.

4.2 Fecha de informe

El informe fue realizado el día 20 de octubre del 2023.

4.3 Fecha de vigencia

Cuenta con una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de realización.

5. BASE DE VALUACION

Definición de valor de mercado

La metodología para calcular el valor de mercado del bien inmueble mencionado con anterioridad es el método de comparación de mercado. En la resolución 620 de 2008 artículo 1 lo define: **“Es la técnica valuadora 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 bien.”**

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Los derechos de propiedad del inmueble anteriormente mencionado están descritos en la sentencia del 7 de diciembre de 2017 del juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2018 Radicación: 2018-72568

Doc: SENTENCIA S/N del 07-12-2017 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PROCESO ABREVIADO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL # 2015-581

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

A: GOMEZ TEQUIA ORLANDO

CC# 79605770 X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE CLL 71H SUR NO.27A-32 CON AREA DE 72.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA NRO.S/N DE FECHA 07-12-2017 EN JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE INCLUYE LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 6.0 MTS CON EL LOTE # 22; POR EL SUR EN 6 MTS CON LA CALLE 71 H SUR. POR EL ORIENTE EN 12 MTS CON EL LOTE # 5 Y POR EL OCCIDENTE EN 12 MTS CON EL LOTE # 7 DE LA MISMA MANZANA Y ENCIARRA. MEDIANTE SENTENCIA S/N DEL 07-12-2017 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. LEY 1579/2012.

Nota: Nos abstenemos de emitir juicio alguno al respecto, De igual manera el presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

7. IDENTIFICACION FISICA

7.1 Localización

El inmueble se encuentra localizado en la República de Colombia, en el departamento de Cundinamarca, en la ciudad de Bogotá DC, en la UPL 04 Lucero, barrio catastral El Mirador, en la localidad Ciudad Bolívar.



7.2.2 Normatividad del sector

Inmueble ubicado en la UPL 04- Lucero, bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, y Área de Actividad Proximidad - AAP – Receptora de Soportes Urbanos. Según Decreto 555 de 2021(POT DE BOGOTA).

Altura máxima: 3 pisos.

Índice de construcción: No aplica.

Antejardín: No exige.

Voladizo: 0.6 metros.

Patio interior: 6 metros cuadrados.

Aislamiento posterior: No aplica.

2.3.2. AISLAMIENTOS

A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante patios de área mínima de 6,00 m ² con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. (Ver ilustraciones 39 y 40) En tales

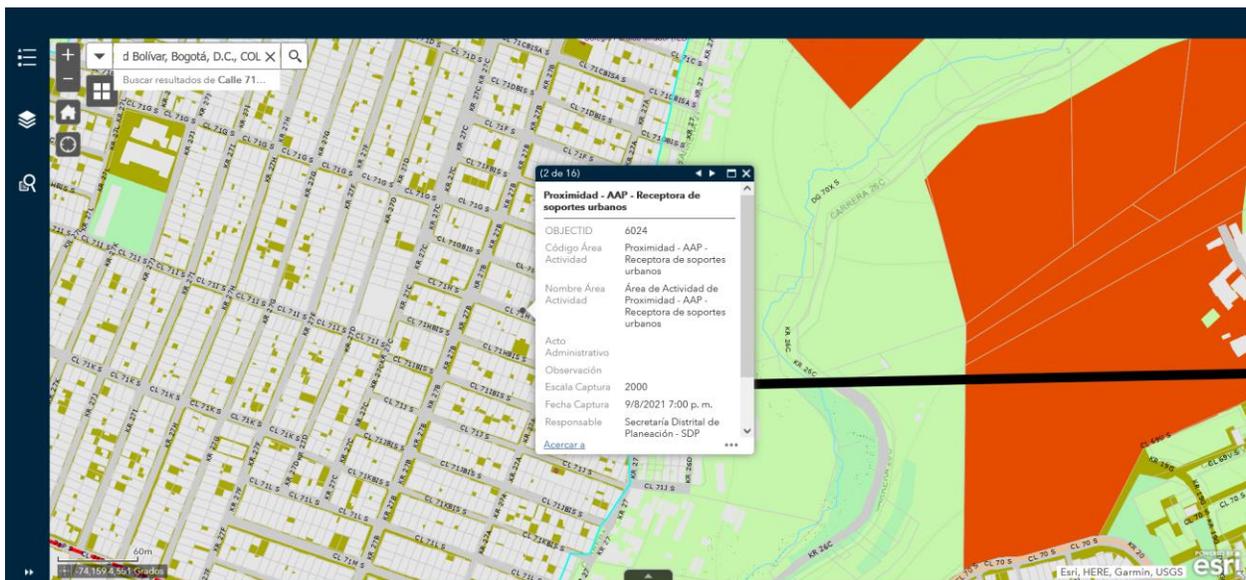
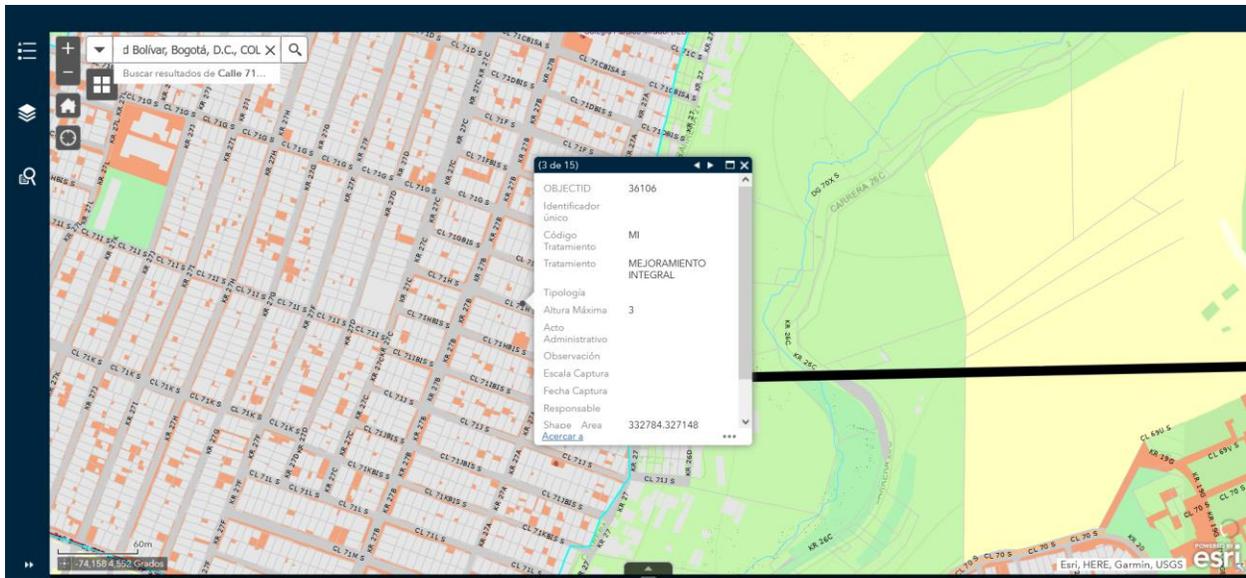


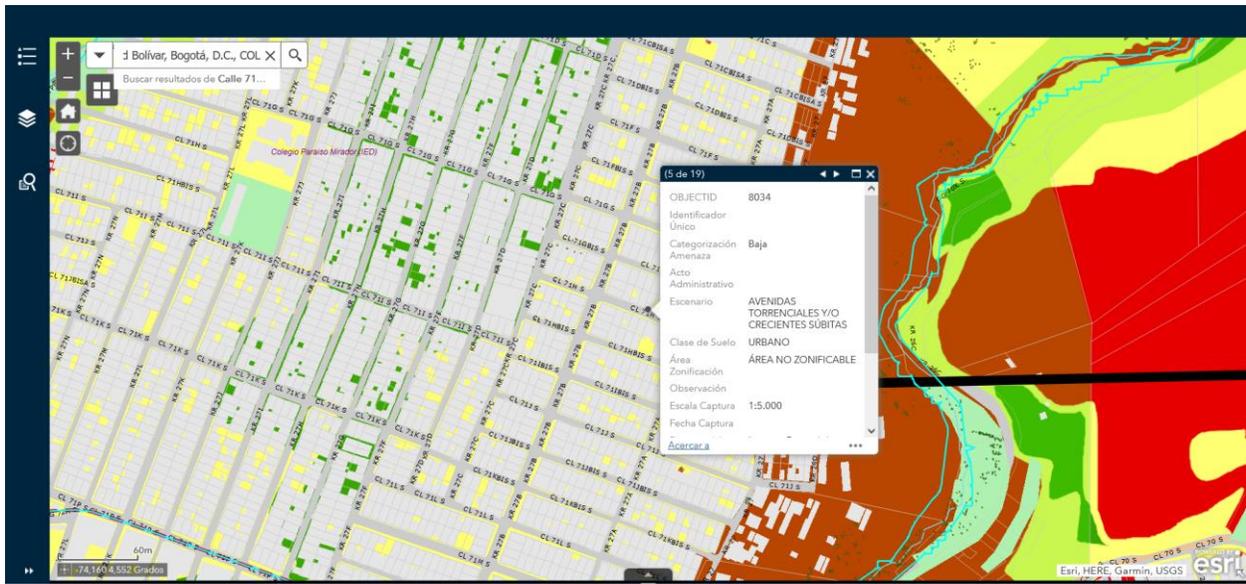
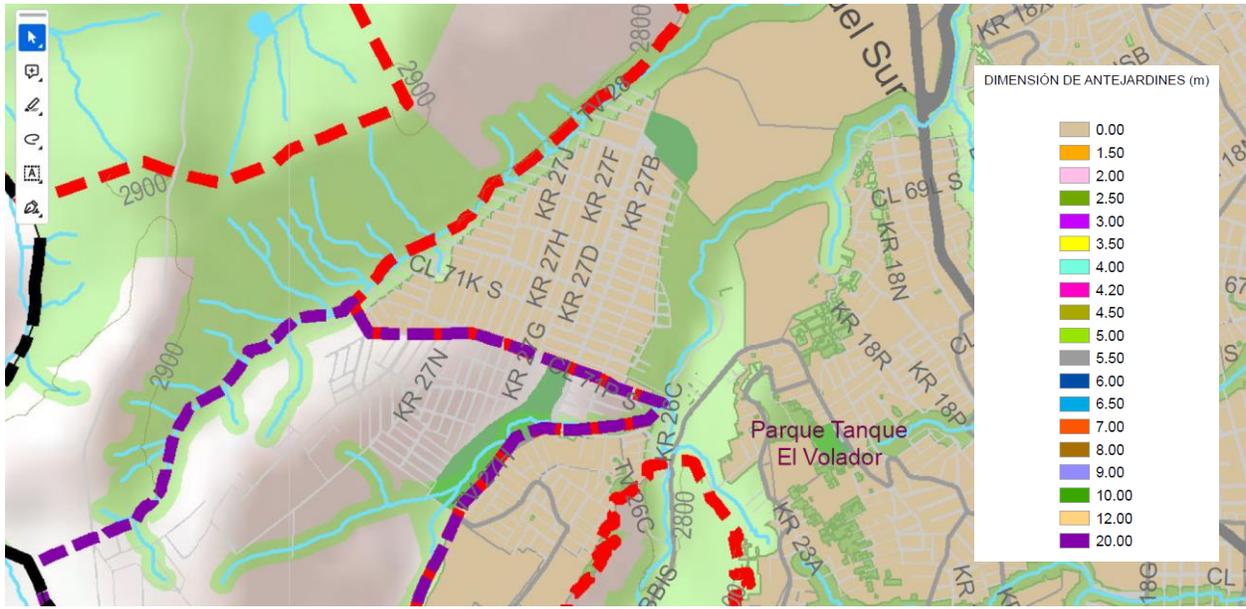
Norma Urbana

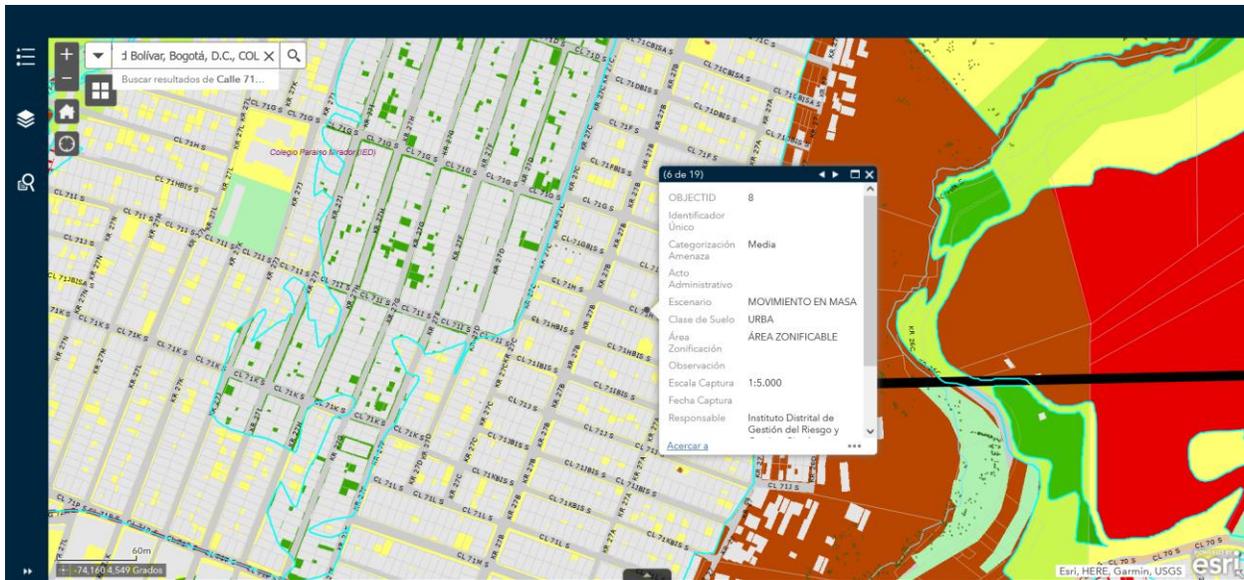
UPL (POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento (POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	3
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.

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









7.2.3 Calidad de los servicios públicos

Los servicios públicos existentes en el sector son de excelente calidad ya que se prestan con eficiencia y existe una buena disponibilidad.

7.2.4 Amueblamiento urbano

Dadas las condiciones del sector podemos decir que cuenta con una infraestructura dotacional básica ya que es posible ubicar atención a necesidades básicas como colegios, corredores comerciales, además de paraderos de transporte público; su infraestructura vial es importante por lo descrito y se encuentra en un estado bueno.

7.2.5 Estrato socioeconómico

El estrato del sector donde se encuentra el inmueble es 1.

7.2.6 Legalidad de la urbanización

El barrio está legalmente constituido y el proceso de urbanización está correctamente tramitado, por lo que se dice que el inmueble sujeto del proceso valuatorio no presenta ningún problema de esta índole.

7.2.7 Servicios de transporte

Por la carrera 27 B, calle 72 C Sur, carrera 26 C, se cuenta con el servicio de transporte público lo que representa una disponibilidad de rutas hacia el norte, oriente, occidente y sur de la ciudad, y las vías locales se encuentran en buen estado lo que facilita la movilidad en sector.

Adicional, los habitantes del sector cuentan con fácil acceso al sistema Transmivable, conectando a los habitantes de forma directa con el portal Tunal.



7.3 Información del inmueble

7.3.1 Tipo de inmueble

Inmueble de uso residencial.

7.3.2 Ubicación respecto a la manzana

Casa medianera, se encuentra en la dirección catastral CL 71 H SUR # 27A-32.

7.3.3 Descripción del terreno

Inmueble ubicado en el Sur de la ciudad de Bogotá con una pendiente ligeramente inclinada, de forma regular.

7.3.4 Topografía

La topografía del barrio y del sector en general es ligeramente inclinada con porcentajes de inclinación que oscilan del 3% al 7%.

7.3.5 Forma del inmueble

Se puede caracterizar como un inmueble típico a la tipología del sector.

7.3.6 Superficie del inmueble

Área total de terreno: 72.00 m².

*Nota: el área de terreno se toma de la información que reposa en la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE CLL 71H SUR NO.27A-32 CON AREA DE 72.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA NRO.S/N DE FECHA 07-12-2017 EN JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE INCLUYE LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 6.0 MTS CON EL LOTE # 22; POR EL SUR EN 6 MTS CON LA CALLE 71 H SUR. POR EL ORIENTE EN 12 MTS CON EL LOTE # 5 Y POR EL OCCIDENTE EN 12 MTS CON EL LOTE # 7 DE LA MISMA MANZANA Y ENCIAERRA. MEDIANTE SENTENCIA S/N DEL 07-12-2017 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. LEY 1579/2012.

7.3.7 Servicios públicos

En el sector se prestan al igual que en la mayoría de la ciudad, los servicios públicos básicos y complementarios, tales como:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Gas natural
- Energía Eléctrica
- Internet
- Telefonía



7.4 Información de la construcción del Inmueble

7.4.1 Número de pisos y número de sótanos

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio El Mirador al sur de la ciudad de Bogotá, cuenta con dos pisos de altura.

Nota: se desconoce el numero de dependencias, y unidades de vivienda, ya que no fue posible el ingreso al inmueble.

7.4.2 Áreas:

Área de terreno en títulos: 72.00 m².

Área de terreno catastral: 72.00 m².

Área construida en títulos: 000.00 m².

Área construida catastral: 147.55 m².

Área construida medida en campo: 000.00 m².

*Nota: Se liquida el área construida registrada en la base de datos catastral.

Registro	Código CHIP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Uso	Estado	SIC	Forma de Tenencia	Forma de Tenencia	Forma de Tenencia	Forma de Tenencia	Forma de Tenencia	Forma de Tenencia							
0009	AAA0147BKCN	204101550600000000	11001012519700056006000000009	Particular	1999/12/31	Predio No Propiedad Horizontal	CL 71H SUR 27A 32	Definitivo			72	0	6885025152121	Predios con mejoras ajenas	2000	2023			
0000	AAA0248FMFZ	0025705606001000000	11001012519700056006501000000	Particular	2015/08/31	Predio No Propiedad	CL 71H SUR 27 A	Provisional			0	147.55	6885025152121	Comercio en corredor	2014	2000	2023		

7.4.3 Vetustez: 9 años (2014).

7.4.4 Estado de la construcción

El inmueble presenta acabados en aparente buen estado.

7.4.5 descripción de la estructura

Sistema de estructura: tradicional de columnas- vigas en ferro concreto.

7.4.6 Fachada, materiales y tipo de materiales

La fachada del inmueble es en pañete-estuco-pintura, en buen estado.



7.4.7 Cubierta

Sin información.

7.4.8 Dependencias

Sin información.

7.4.9 Condiciones de ventilación

El inmueble cuenta con buena ventilación para todas sus dependencias ya que cuenta con ventanales de medida horizontal de la fachada.

7.4.10 Condiciones de iluminación

Buena iluminación natural gracias a ventanales en todas las dependencias.

7.4.11 Acabados

Sin información.

8. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS

Matricula inmobiliaria 50S-40754080

Chip AAA 0147 BKN.

9. DESCRIPCION DE BIENES DIFERENTES AL INMUEBLE

Los inmuebles utilizados para plantear las memorias de cálculo se encuentran en el mismo sector de El Mirador lo que representa características físicas y jurídicas similares como el área de terreno, área construida, dependencias similares, remodelaciones, ampliaciones y demás características que son producto de observación y no de cálculo, lo que teóricamente me permitirá calcular el valor del inmueble de manera apropiada.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

10.1 Identificación del cliente

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

10.2 Fin u objeto del avalúo

El avalúo realizado al inmueble, es con el objetivo de saber el valor que tiene este activo para un proceso judicial.

10.3 Identificación de la propiedad

La información suministrada por el cliente fue la que se tuvo en cuenta, por tal motivo, no soy responsable de vicios jurídicos que presente la propiedad.

11. DESCRIPCION HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Condiciones de seguridad

El sector donde se encuentra localizado el inmueble no presenta problemas de seguridad.



11.2 invasiones

No se presentan invasiones dentro del inmueble.

11.3 Servidumbres

No se encuentra servidumbre en el inmueble analizado.

12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble no cuenta con adecuaciones inusuales que puedan afectar el valor del inmueble en su comparación.

13. METODOLOGIA, INFORMACION Y ANALISIS

13.1 utilización de métodos

Se realizó el avalúo mediante el método de comparación de mercado, se tomó una muestra del mercado de inmuebles en el mismo sector, Barrio El Mirador, que consta de 6 ofertas, las cuales fueron analizadas y procesadas con en el método de comparación o mercado, estas formas son:

Los datos tomados en el mercado fueron depurados por su similitud en cuanto a las variables subjetivas que se tuvieron en cuenta como el área de terreno, el área construida, la aproximación de los valores de oferta casa, acabados similares, dependencias similares con respecto al inmueble objeto de la valuación, quedando así para el procesamiento de la información 6 ofertas obtenidas, los datos depurados se procesaron para obtener una aproximación del valor de metro cuadrado de terreno y construcción.

14. MEMORIAS DE CÁLCULO

Método Mercado.

COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN Y TIPO	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	C/T	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% - 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	
CL 71H SUR# 27B-30	CS	9	72,00	154,92	2,15	\$ 280.000.000	\$ 252.000.000	3219219938	\$ 1.300.000	\$ 702.833	\$ 1.626.646
CL 71 G BIS SUR# 27-40	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 195.000.000	\$ 175.500.000	3202015875	\$ 840.000	\$ 757.500	\$ 1.218.750
CL 71 F SUR # 27A-48	CS	1	72,00	72,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	3209703433	\$ 1.100.000	\$ 775.000	\$ 1.875.000
TV 18 N BIS A # 69A - 75 SUR	CS	15	72,00	65,00	0,90	\$ 115.000.000	\$ 103.500.000	3133505488	\$ 773.000	\$ 739.653	\$ 1.592.308
KR 18P # 67C - 59 SUR	CS	15	72,00	220,00	3,06	\$ 320.000.000	\$ 288.000.000	3003070797	\$ 1.050.000	\$ 791.667	\$ 1.309.091
CL 71 I SUR- KR 27 B	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 198.500.000	\$ 178.650.000	3007855226	\$ 850.000	\$ 781.250	\$ 1.240.625
PROMEDIO 6 DATOS									\$ 757.984		
DESVIACIÓN 6 DATOS									\$ 32.690		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									4,31%		
NÚMERO DE DATOS									6		
RAÍZ N									2,449		
T-STUDENT									1,692		
LIMITE SUPERIOR									\$ 780.565		
LIMITE INFERIOR									\$ 735.403		
VR M2 ADOPTADO									\$ 760.000		

- ✓ Todas las ofertas se encuentran en la misma urbanización del inmueble objeto de avalúo.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con vetustez (edad) similar.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con áreas construidas similares.
- ✓ Se negocian todas las ofertas en un 10%.
- ✓ La actualidad edificadora de la zona es baja, es un sector consolidado.



- ✓ La oferta de inmuebles similares es baja.
- ✓ Ofertas: 1. Tomada en sitio // 2. Tomada en sitio // 3. Tomada en sitio // 4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> // 5. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> // 6. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383>.



✓



✓





✓

← → ↻ 🔒 <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> ★ 🔍 Buscar 🏠 📌 ☰

Ubicación principal
Juan pablo - Bogotá - Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Juan pablo, Juan pablo II, ...

[Ver más](#)

Usado



1 / 6



Descripción general

Vendo casa ubicada en ciudad bolivar Juan Pablo segundo. Dos cuadras estación transmisible. Tres habitaciones baño cocina y patio grandes 6*12. Informes 3133505488. Precio negociable.

✓

Precio total (COP)
\$ 115.000.000



← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: Sumapaz - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Sumapaz, Juan pablo, Juan...
[Ver más](#)

Usado





Descripción general
 Inmueble casa de 3 pisos en Venta, ubicada en sector residencial y calle pavimentada, con muy buenos acabados internos, espacios amplios, con iluminación natural y fachada totalmente enchapada, servicios independientes en Piso 1, 2 y 3. Piso 1:

Precio total (COP)
\$ 320.000.000

✓

← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: El paraiso - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Paraiso quiba, El paraiso, El...
[Ver más](#)

Inmobiliaria





Descripción general
 Venta de Casa, amplia con excelente iluminación, ubicada en el Barrio Paraiso Localidad de Ciudad Bolívar a tres cuadras del Trasmicable que llega al portal Tunal, es una de las zonas que se ha vuelto turística por sus pintorescas casas y su hermosa

Precio total (COP)
\$ 198.500.000

✓

✓

Se toma un valor de metro cuadrado de terreno de 760.000 pesos colombianos, correspondiente al promedio del estudio de mercado.



Presupuesto de Obra por Capítulos 2023			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 2.145.318,00	1,66%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 12.201.256,99	9,44%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 29.334.095,90	22,70%
4,00	MUROS Y REPELOS	\$ 25.141.913,19	19,45%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.117.311,50	2,41%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.375.458,50	1,84%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 15.260.145,00	11,81%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 5.288.232,74	4,09%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 9.085.020,00	7,03%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 5.656.257,51	4,38%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 1.413.670,20	1,09%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.335.540,00	1,03%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.395.430,82	1,85%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 291.216,00	0,23%
15,00	PINTURAS	\$ 200.700,00	0,16%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 798.430,50	0,62%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 4.989.897,95	3,86%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.205.448,73	6,35%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -	0,00%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	\$ 129.235.343,52	100,00%
	Valor m2	\$ 923.109,60	
15%	m2 costos indirectos	\$ 138.466,44	
	Valor total m2	\$ 1.061.576,04	
	Valor total m2 redondeado	\$	1.062.000,00

Vivienda tipo 2

Casa el ladrillo bloque o farol sobre cimentación Vigas de amarre en ferroconcreto, de ± 90 a 140 m2, piso en loza de cemento afinado con refuerzo, 1, o, 2 baños económico pequeños enchapes cabina muros y pisos, 1, o, 2 sanitario y 1, o, 2 lavamanos sencillos, puertas en madera económica, ventanas en lámina, cubierta en teja, o, placa sencilla - azotea, con pañete, 3 a 4 habitaciones, mesón cocina en concreto.

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
147,55	9	100	9,00%	2,50	12,60%	\$ 1.062.000,00	\$ 928.163,57	\$ 928.000,00

Estado de conservación 2-2.5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

15. VALUACION

Basados en el análisis del mercado alrededor del inmueble objeto de avalúo se concluye que el valor del inmueble ubicado en la CL 71 H SUR # 27A-32 es:

ÁREAS SEGÚN NORMA, ESCRITURA Y MEDIDA EN CAMPO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	72,00	\$ 760.000	\$ 54.720.000
ÁREA CONSTRUIDA CATASTRAL	147,55	\$ 928.000	\$ 136.926.400
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 191.646.400,00

Valor en letras: Ciento noventa y un millones seiscientos cuarenta y seis mil cuatrocientos COP.

16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente avalúo, la información a terceros se dará únicamente con autorización escrita por parte del cliente.



17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Nos comprometemos a entregar en la fecha pactada una información verídica acorde a las normas técnicas existentes y sin ningún tipo de alteración en la información aquí suministrada.

18. IDENTIFICACION DEL VALUADOR



IVAN DARIO SIERRA B.
CC.1.018.445.032 DE BOGOTA.
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M. PROFESIONAL. 25222-280346
Aval RAA. 1018445032
CEL.: 312- 3725943

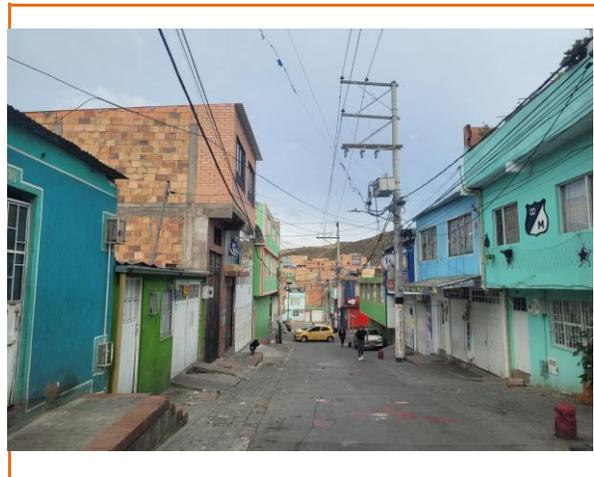
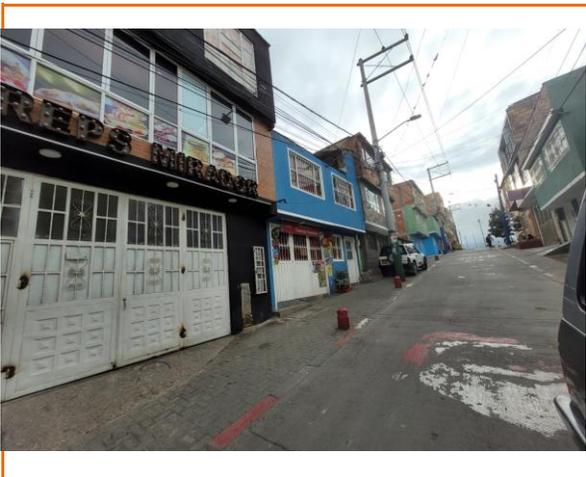
19. INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

Aclaremos que únicamente somos responsables en la determinación del valor comercial del inmueble en cuestión mediante procedimientos técnicos y que no somos responsables en el uso indebido que se le pueda dar, así como de los vicios jurídicos del inmueble.





EVIDENCIA FOTOGRAFICA



Fecha: 18/10/2023 04:05:27 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 71H SUR 27A 32
CHIP: AAA0147BKCEN
Código Lote: 0025705606

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado CL 71H SUR 27A 32

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

División Física

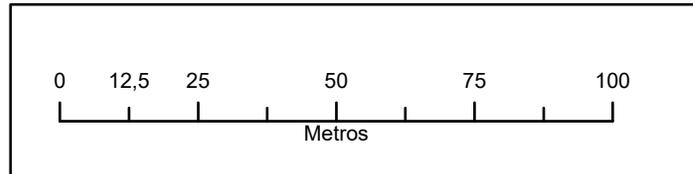
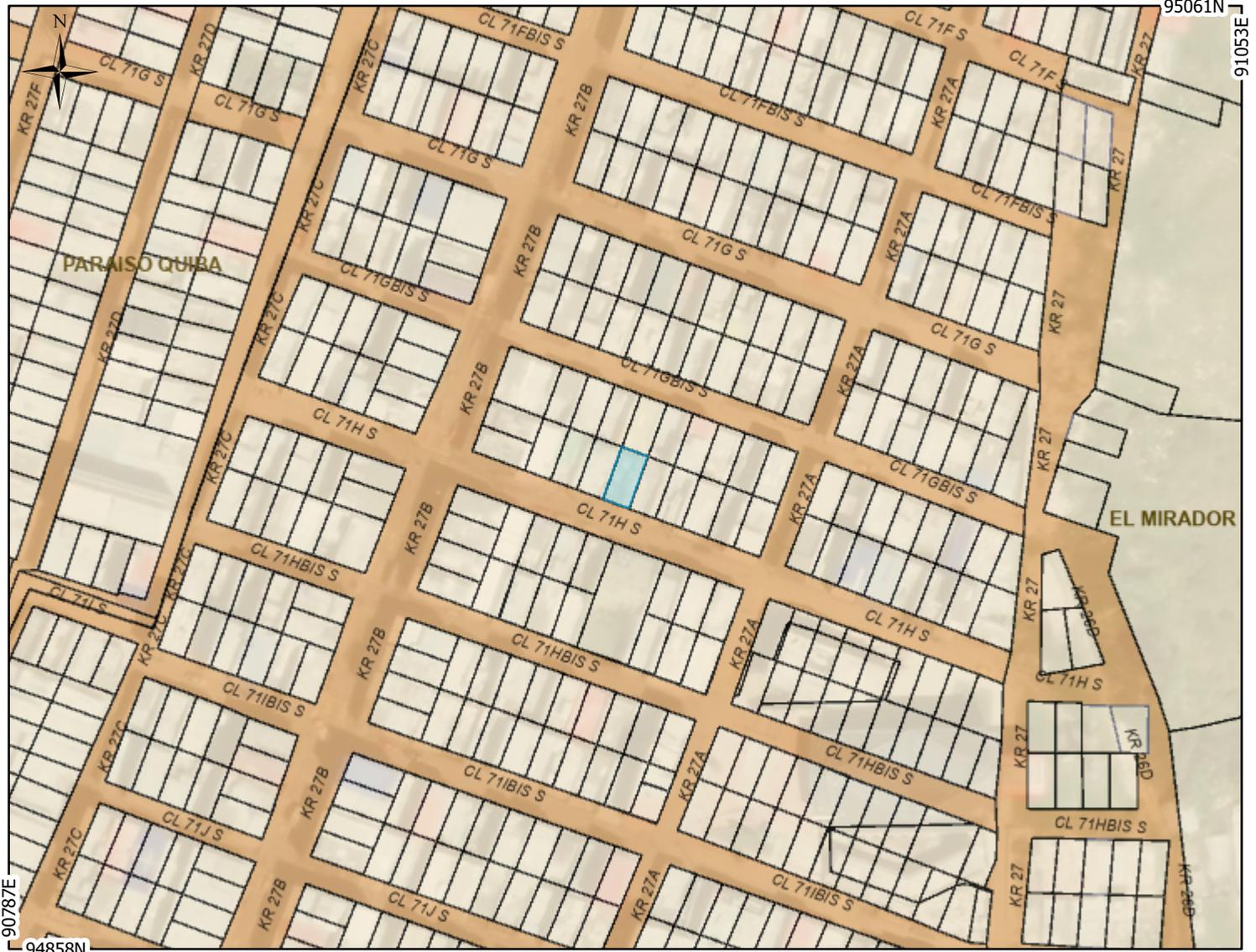
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74,1466	Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000	
Falso Este: 92.334,8790	Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000	
Unidades: metros	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	19 - CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral:	002570 - EL MIRADOR
Manzana Catastral:	00257056
Lote Catastral:	0025705606
UPZ:	67 - LUCERO
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	Nombre: EL MIRADOR Estado: 1 Decreto:0017 22/01/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	190359B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Informe Consolidado de Localización del Predio

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Media
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.



Informe Consolidado de Localización del Predio

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institución distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidas SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital 'áreas protegidas':	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 1 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



PIN de Validación: a83409e6



<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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018445032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA 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
31 Ago 2017

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
31 Ago 2017

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a83409e6



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
17 Mayo 2018

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.

Fecha de inscripción
10 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 44 # 19- 18

Teléfono: 3123725943

Correo Electrónico: ivan_sierraud@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032.

El(la) señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: a83409e6



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

a83409e6

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

AVALUO COMERCIAL KR 27 B # 71G- 45 SUR

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

2. USO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo pretende calcular el valor de mercado del predio ubicado en la dirección KR 27 B # 71 G-45 SUR, en el Barrio catastral El Mirador, UPL 04- Lucero, localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá, a petición del señor Orlando Gómez Tequia con el fin de conocer el valor del actual del inmueble para un proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable. El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona interesada o cliente que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.

El valuador en el desarrollo de sus funciones es un ente objetivo e imparcial, basándose así en la aplicabilidad de los estándares de valuación, y todos los otros medios técnicos posibles.

4. FECHAS DEL AVALÚO

4.1 Fecha de visita

El inmueble fue visitado el día 19 de octubre del 2023.

4.2 Fecha de informe

El informe fue realizado el día 20 de octubre del 2023.

4.3 Fecha de vigencia

Cuenta con una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de realización.

5. BASE DE VALUACION

Definición de valor de mercado

La metodología para calcular el valor de mercado del bien inmueble mencionado con anterioridad es el método de comparación de mercado. En la resolución 620 de 2008 artículo 1 lo define: **“Es la técnica valuadora 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 bien.”**

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Los derechos de propiedad del inmueble anteriormente mencionado están descritos en la escritura pública No. 2588 del 29 de junio de 2006 de la notaría 2 de la ciudad de Bogotá y la escritura pública No. 2205 del 9 de agosto de 2019 de la notaría 2 de la ciudad de Bogotá.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-07-2006 Radicación: 2006-57050

Doc: ESCRITURA 2588 del 29-06-2006 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS CACERES JOSEFINA	CC# 24036361
A: AVILA BUITRAGO BLANCA INES	CC# 52012607 X
A: GOMEZ TEQUIA ORLANDO	CC# 79605770 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-01-2020 Radicación: 2020-1458

Doc: ESCRITURA 2205 del 09-08-2019 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: GOMEZ TEQUIA ORLANDO	CC# 79605770
A: AVILA BUITRAGO BLANCA INES	CC# 52012607 X

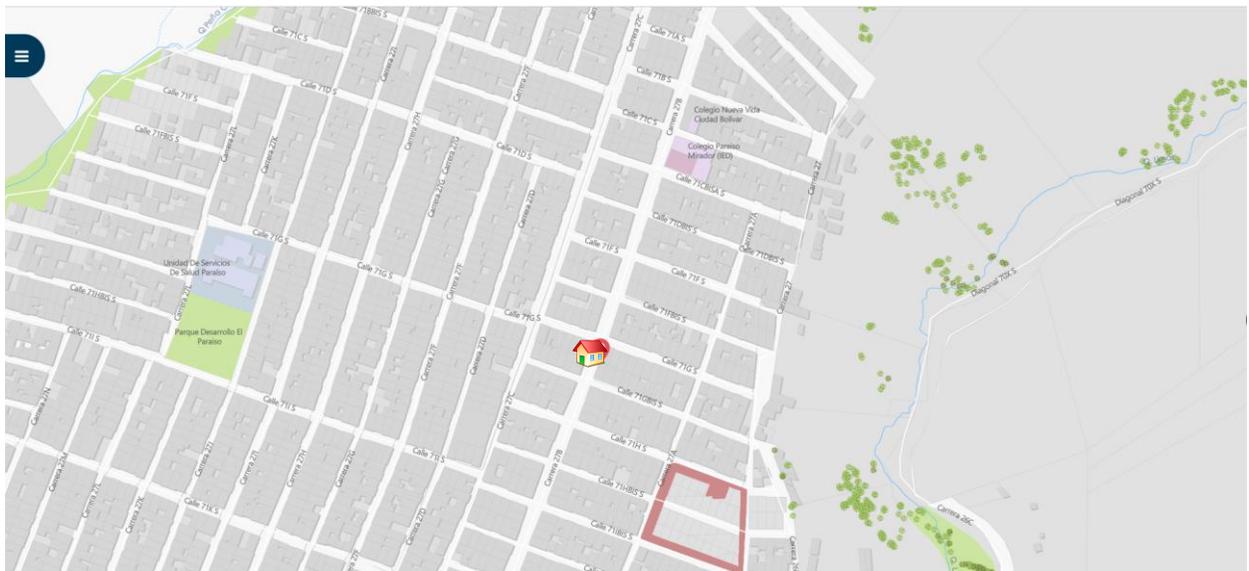
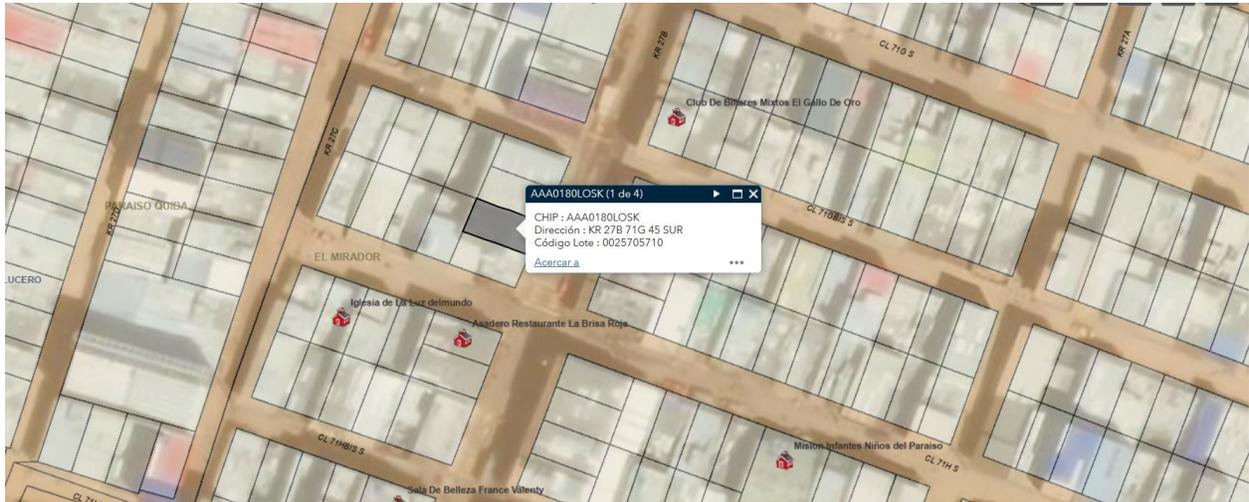
Nota: Nos abstenemos de emitir juicio alguno al respecto, De igual manera el presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.



7. IDENTIFICACION FISICA

7.1 Localización

El inmueble se encuentra localizado en la República de Colombia, en el departamento de Cundinamarca, en la ciudad de Bogotá DC, en la UPL 04 Lucero, barrio catastral El Mirador, en la localidad Ciudad Bolívar.



Nota: imágenes tomadas de Mapas Bogotá, y Planeacion Distirial (Sinupot).

Coordenadas: 4.550726 N; 74.159693 O.

7.2 Información del sector

7.2.1 Ubicación con su entorno

El inmueble objeto de la valuación se encuentra cercano a vías principales por las cuales hay un rodamiento constante de transporte público, además de tener acceso fácil al sistema Transmicable que lo conecta con el portal Transmilenio Tunal, SITP y taxi.



Además, se encuentran zonas verdes y parques lo cual hace que los habitantes permanentes y flotantes del sector tengan acceso a recreación tanto pasiva como activa.

7.2.2 Normatividad del sector

Inmueble ubicado en la UPL 04- Lucero, bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, y Área de Actividad Proximidad - AAP – Receptora de Soportes Urbanos. Según Decreto 555 de 2021(POT DE BOGOTA).

Altura máxima: 3 pisos.

Índice de construcción: No aplica.

Antejardín: No exige.

Voladizo: 0.6 metros.

Patio interior: 6 metros cuadrados.

Aislamiento posterior: No aplica.

2.3.2. AISLAMIENTOS

A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante <i>patios</i> de área mínima de 6,00 m ² con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

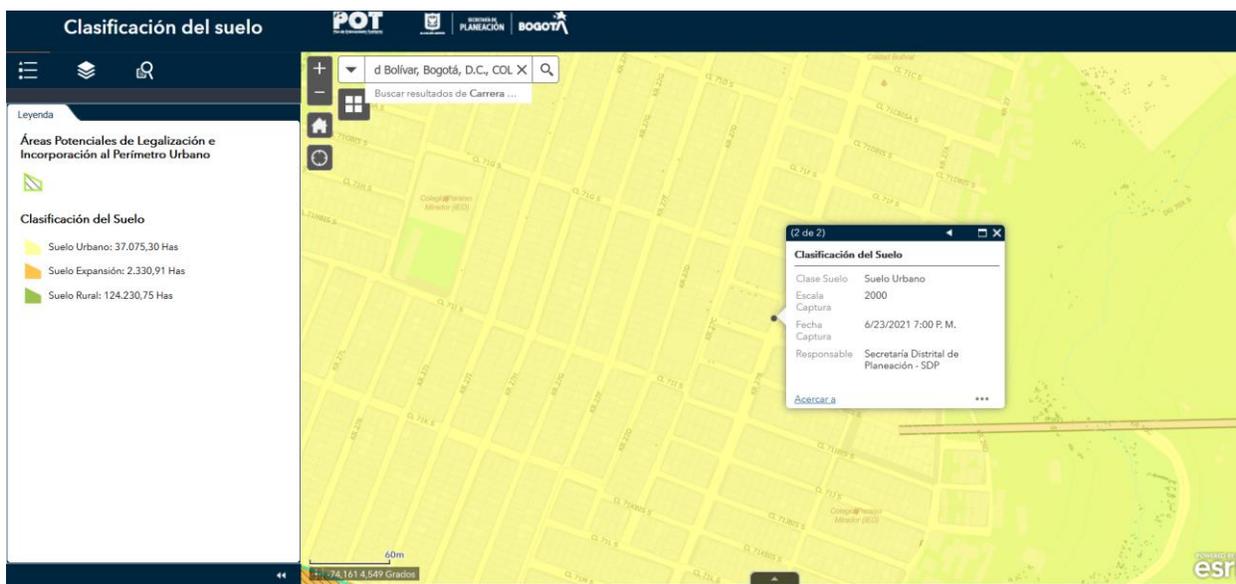
En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. (Ver ilustraciones 39 y 40) En tales



Norma Urbana

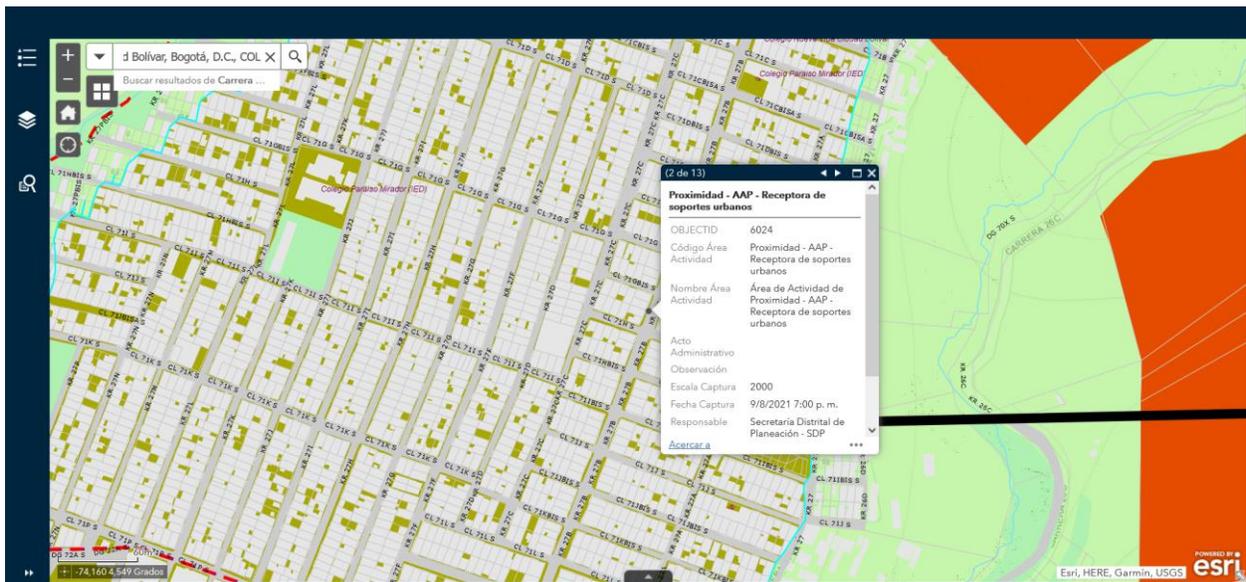
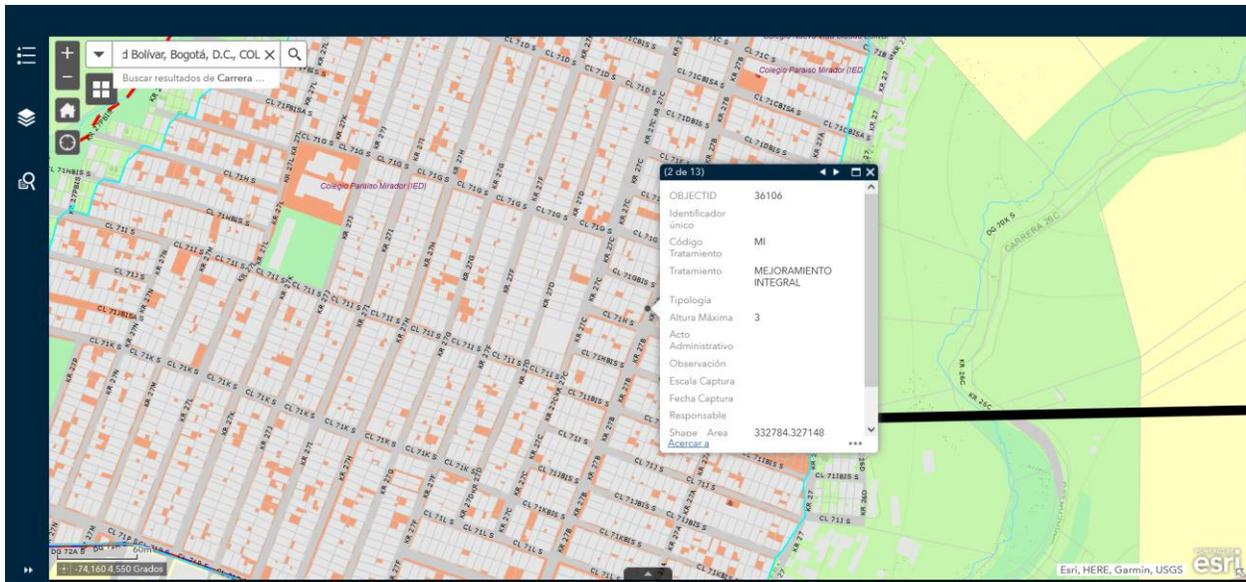
UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.

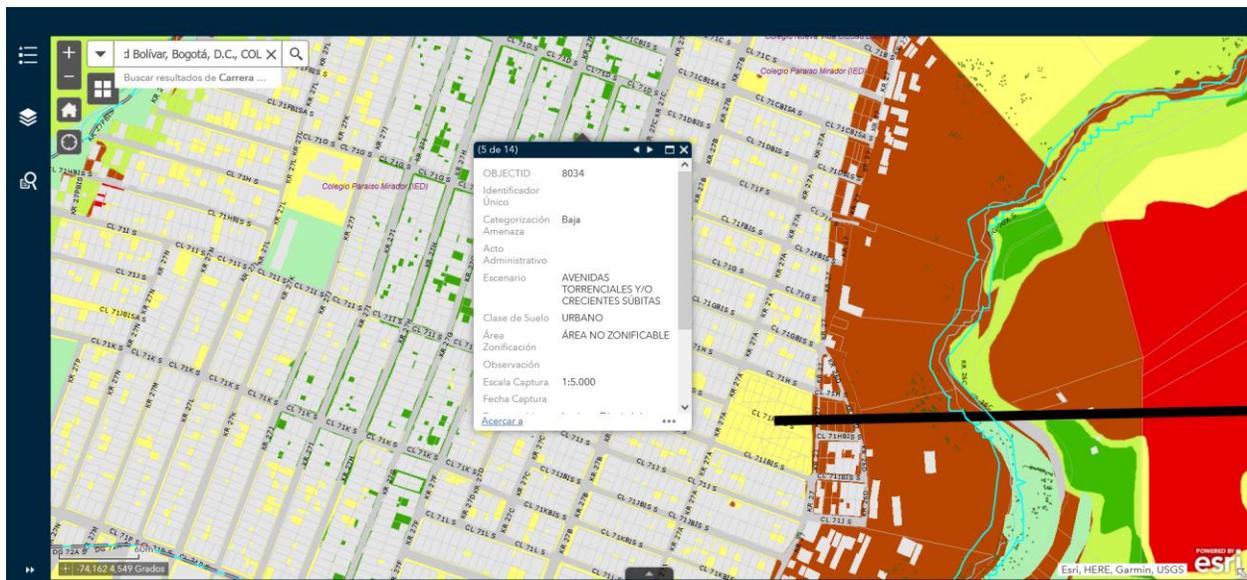
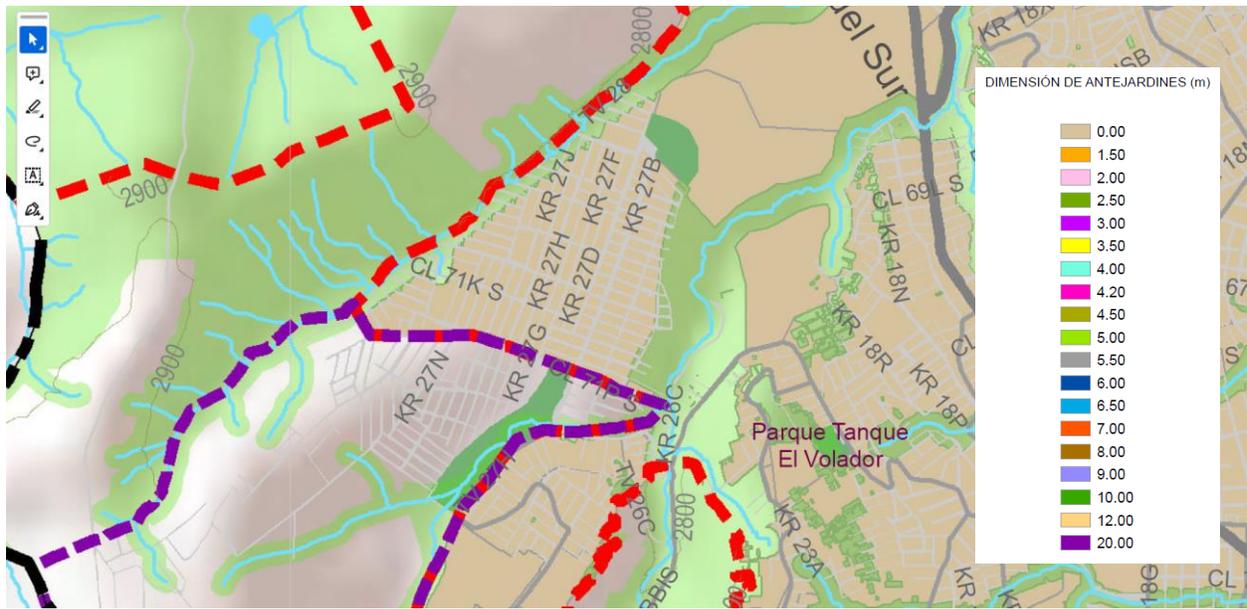
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

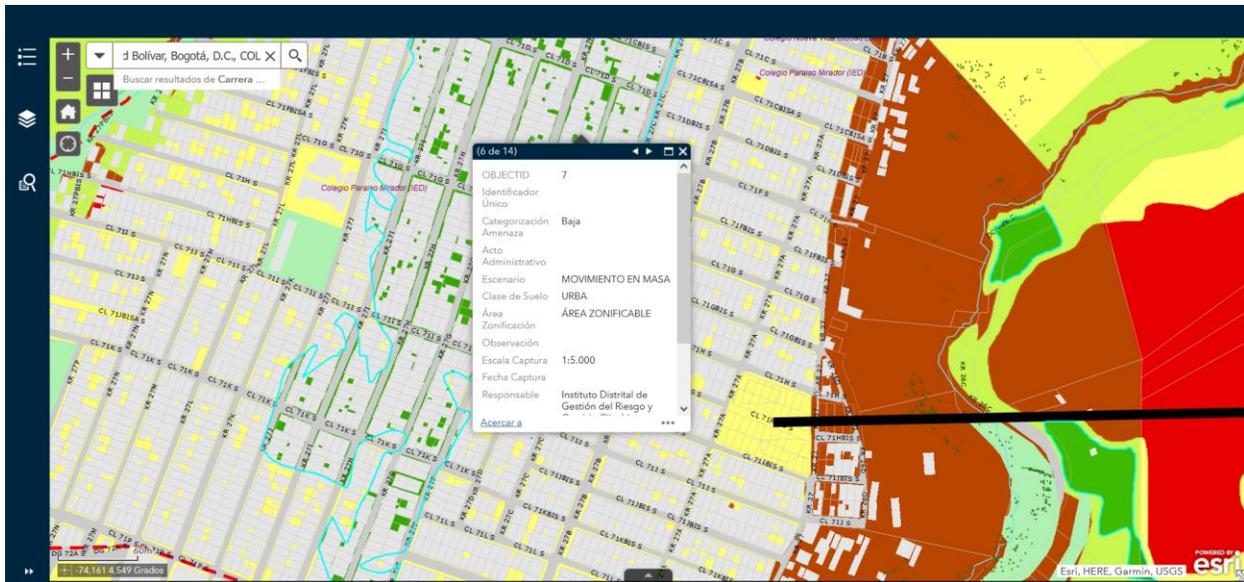


NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico	
Identificador único	5618
Código Tratamiento	3
Nombre Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Tipología	
Altura Máxima	3
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P.M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Código Subtratamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P.M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP









7.2.3 Calidad de los servicios públicos

Los servicios públicos existentes en el sector son de excelente calidad ya que se prestan con eficiencia y existe una buena disponibilidad.

7.2.4 Amueblamiento urbano

Dadas las condiciones del sector podemos decir que cuenta con una infraestructura dotacional básica ya que es posible ubicar atención a necesidades básicas como colegios, corredores comerciales, además de paraderos de transporte público; su infraestructura vial es importante por lo descrito y se encuentra en un estado bueno.

7.2.5 Estrato socioeconómico

El estrato del sector donde se encuentra el inmueble es 1.

7.2.6 Legalidad de la urbanización

El barrio está legalmente constituido y el proceso de urbanización está correctamente tramitado, por lo que se dice que el inmueble sujeto del proceso valuatorio no presenta ningún problema de esta índole.

7.2.7 Servicios de transporte

Por la carrera 27 B, calle 72 C Sur, carrera 26 C, se cuenta con el servicio de transporte público lo que representa una disponibilidad de rutas hacia el norte, oriente, occidente y sur de la ciudad, y las vías locales se encuentran en buen estado lo que facilita la movilidad en sector.

Adicional, los habitantes del sector cuentan con fácil acceso al sistema Transmicable, conectando a los habitantes de forma directa con el portal Tunal.



7.3 Información del inmueble

7.3.1 Tipo de inmueble

Inmueble de uso comercial.

7.3.2 Ubicación respecto a la manzana

Casa medianera, se encuentra en la dirección catastral KR 27 B# 71G-45 SUR.

7.3.3 Descripción del terreno

Inmueble ubicado en el Sur de la ciudad de Bogotá con una pendiente ligeramente inclinada, de forma regular.

7.3.4 Topografía

La topografía del barrio y del sector en general es ligeramente inclinada con porcentajes de inclinación que oscilan del 3% al 7%.

7.3.5 Forma del inmueble

Se puede caracterizar como un inmueble típico a la tipología del sector.

7.3.6 Superficie del inmueble

Área total de terreno: 72.00 m².

*Nota: el área de terreno se toma de la información que reposa en la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5221 de fecha 13-11-2003 en NOTARIA 2 de BOGOTA D.C. LOTE 7 MANZANA 57 con area de NORTE 12.00 MTS2.SUR 12.00 MTS2. ORIENTE 6.00 MTS2.OCCIDENTE 6.00 MTS2 NO CONSTA AREA. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO SIETE (7) DE LA C
MANZANA CINCUENTA Y SIETE (57) DEL BARRIO MIRADOR DE CIUDAD
BOLIVAR, UBICADO EN LA CARRERA VEINTISIETE B (KR 27 B)
NÚMERO SETENTA Y UNO G CUARENTA Y CINCO SUR (71G - 45 SUR)
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., con un área o extensión superficiaria de
setenta y dos metros cuadrados (72.00 M2) y comprendido dentro de los siguientes
linderos especiales.=====**
POR EL NORTE: En doce metros (12.00 mts), con el lote número seis (6).=====

POR EL SUR: En doce metros (12.00 mts), con el lote número ocho (8) de la misma
manzana.=====

POR EL ORIENTE: En seis metros (6.00 mts), con vía pública.=====

POR EL OCCIDENTE: En seis metros (6.00 mts), con el lote número nueve (9) de la
misma manzana.=====



7.3.7 Servicios públicos

En el sector se prestan al igual que en la mayoría de la ciudad, los servicios públicos básicos y complementarios, tales como:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Gas natural
- Energía Eléctrica
- Internet
- Telefonía

7.4 Información de la construcción del Inmueble

7.4.1 Número de pisos y número de sótanos

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio El Mirador al sur de la ciudad de Bogotá, cuenta con tres pisos de altura.

Nota: se desconoce el numero de dependencias, y unidades de vivienda, ya que no fue posible el ingreso al inmueble.

7.4.2 Áreas:

Área de terreno en títulos: 72.00 m².

Área de terreno catastral: 72.00 m².

Área construida en títulos: 000.00 m².

Área construida catastral: 234.78 m².

Área construida medida en campo: 000.00 m².

*Nota: Se liquida el área construida registrada en la base de datos catastral.

The screenshot shows a cadastral map interface. A popup window titled 'Lote' displays the following information:

- Identificador unico del lote: 002570057010
- Disperso: No
- Unidad predial: 1
- Distrito: No
- Codigo Manzana: 002570057
- Mostrar información asociada
- Acercar a
- Cómo llegar
- Compartir

Below the map, a table titled 'Tabla de relaciones' is displayed. The table has columns for 'Uso' and 'Predio'. The 'Uso' column is set to 'Estrato_Socioeconómico'. The table shows 3 records.

CHP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Tipo de Predio	Fecha Incorporación SHC	Clase de Predio	Dirección Oficial	Marca Dirección	Tipo Dirección	Dirección S-I	Área Terreno	Área Construcción	Zona Homogénea Física	Destino Económico	Vetustez	Vigencia Formación	Vigencia Actualización	Código
80LOSK	002570571000000009	110010125197000570010000000000	Particular	2004/12/17	Predio No Propiedad Horizontal	KR 27B 715 45 SUR	Definitivo			72.2	234.78	6885025152221	Comercio en corredor comercial	1999	2000	2023	Habitaci menor o 3 pisos e

7.4.3 Vetustez: 24 años (1999).



7.4.4 Estado de la construcción

El inmueble presenta acabados en aparente buen estado.

7.4.5 descripción de la estructura

Sistema de estructura: tradicional de columnas- vigas en ferro concreto.

7.4.6 Fachada, materiales y tipo de materiales

La fachada del inmueble es en pañete-estuco-pintura, en buen estado.

7.4.7 Cubierta

Sin información.

7.4.8 Dependencias

Sin información.

7.4.9 Condiciones de ventilación

El inmueble cuenta con buena ventilación para todas sus dependencias ya que cuenta con ventanales de medida horizontal de la fachada.

7.4.10 Condiciones de iluminación

Buena iluminación natural gracias a ventanales en todas las dependencias.

7.4.11 Acabados

Sin información.

8. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS

Matricula inmobiliaria 50S-40429548

Chip AAA 0180 LOSK.

9. DESCRIPCION DE BIENES DIFERENTES AL INMUEBLE

Los inmuebles utilizados para plantear las memorias de cálculo se encuentran en el mismo sector de El Mirador lo que representa características físicas y jurídicas similares como el área de terreno, área construida, dependencias similares, remodelaciones, ampliaciones y demás características que son producto de observación y no de cálculo, lo que teóricamente me permitirá calcular el valor del inmueble de manera apropiada.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

10.1 Identificación del cliente

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.



10.2 Fin u objeto del avalúo

El avalúo realizado al inmueble, es con el objetivo de saber el valor que tiene este activo para un proceso judicial.

10.3 Identificación de la propiedad

La información suministrada por el cliente fue la que se tuvo en cuenta, por tal motivo, no soy responsable de vicios jurídicos que presente la propiedad.

11. DESCRIPCION HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Condiciones de seguridad

El sector donde se encuentra localizado el inmueble no presenta problemas de seguridad.

11.2 invasiones

No se presentan invasiones dentro del inmueble.

11.3 Servidumbres

No se encuentra servidumbre en el inmueble analizado.

12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble no cuenta con adecuaciones inusuales que puedan afectar el valor del inmueble en su comparación.

13. METODOLOGIA, INFORMACION Y ANALISIS

13.1 utilización de métodos

Se realizó el avalúo mediante el método de comparación de mercado, se tomó una muestra del mercado de inmuebles en el mismo sector, Barrio El Mirador, que consta de 6 ofertas, las cuales fueron analizadas y procesadas con en el método de comparación o mercado, estas formas son:

Los datos tomados en el mercado fueron depurados por su similitud en cuanto a las variables subjetivas que se tuvieron en cuenta como el área de terreno, el área construida, la aproximación de los valores de oferta casa, acabados similares, dependencias similares con respecto al inmueble objeto de la valuación, quedando así para el procesamiento de la información 6 ofertas obtenidas, los datos depurados se procesaron para obtener una aproximación del valor de metro cuadrado de terreno y construcción.



14. MEMORIAS DE CÁLCULO

Método Mercado.

COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN Y TIPO	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	C/T	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% - 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	
CL 71H SUR# 27B-30	CS	9	72,00	154,92	2,15	\$ 280.000.000	\$ 252.000.000	3219219938	\$ 1.300.000	\$ 702.833	\$ 1.626.646
CL 71 G BIS SUR# 27-40	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 195.000.000	\$ 175.500.000	3202015875	\$ 840.000	\$ 757.500	\$ 1.218.750
CL 71 F SUR # 27A-48	CS	1	72,00	72,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	3209703433	\$ 1.100.000	\$ 775.000	\$ 1.875.000
TV 18 N BIS A # 69A - 75 SUR	CS	15	72,00	65,00	0,90	\$ 115.000.000	\$ 103.500.000	3133505488	\$ 773.000	\$ 739.653	\$ 1.592.308
KR 18P # 67C - 59 SUR	CS	15	72,00	220,00	3,06	\$ 320.000.000	\$ 288.000.000	3003070797	\$ 1.050.000	\$ 791.667	\$ 1.309.091
CL 71 I SUR- KR 27 B	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 198.500.000	\$ 178.650.000	3007855226	\$ 850.000	\$ 781.250	\$ 1.240.625
PROMEDIO 6 DATOS									\$ 757.984		
DESVIACIÓN 6 DATOS									\$ 32.690		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									4,31%		
NÚMERO DE DATOS									6		
RAÍZ N									2,449		
T-STUDENT									1,692		
LIMITE SUPERIOR									\$ 780.565		
LIMITE INFERIOR									\$ 735.403		
VR M2 ADOPTADO									\$ 780.000		

- ✓ Todas las ofertas se encuentran en la misma urbanización del inmueble objeto de avalúo.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con vetustez (edad) similar.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con áreas construidas similares.
- ✓ Se negocian las ofertas en un porcentaje del 10%.
- ✓ La actualidad edificadora de la zona es baja, es un sector consolidado.
- ✓ La oferta de inmuebles similares es baja.
- ✓ Ofertas: 1. Tomada en sitio // 2. Tomada en sitio // 3. Tomada en sitio // 4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> // 5.
- 6. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> // 6.
- 7. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383>.







✓

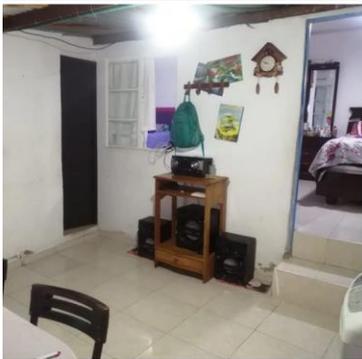
← → ↻ 🔒 <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> ★ 🔍 Buscar 🏠 📌 ☰

Ubicación principal
Juan pablo - Bogotá - Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Juan pablo, Juan pablo li...

[Ver más](#)

Usado



Descripción general

Vendo casa ubicada en ciudad bolivar Juan Pablo segundo. Dos cuadras estación transmisible. Tres habitaciones baño cocina y patio grandes 6*12. Informes 3133505488. Precio negociable.

✓

Precio total (COP)
\$ 115.000.000



← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: Sumapaz - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Sumapaz, Juan pablo, Juan...
[Ver más](#)

Usado





Descripción general

Inmueble casa de 3 pisos en Venta, ubicada en sector residencial y calle pavimentada, con muy buenos acabados internos, espacios amplios, con iluminación natural y fachada totalmente enchapada, servicios independientes en Piso 1, 2 y 3. Piso 1:

Precio total (COP)
\$ 320.000.000

✓

← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: El paraiso - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Paraiso quiba, El paraiso, El...
[Ver más](#)

Inmobiliaria





Descripción general

Venta de Casa, amplia con excelente iluminación, ubicada en el Barrio Paraiso Localidad de Ciudad Bolívar a tres cuadras del Trasmicable que llega al portal Tunal, es una de las zonas que se ha vuelto turística por sus pintorescas casas y su hermosa

Precio total (COP)
\$ 198.500.000

✓

✓

Se toma un valor de metro cuadrado de terreno de 780.000 pesos colombianos, correspondiente al límite superior del estudio de mercado, debido a su mejor ubicación y uso.



Presupuesto de Obra por Capítulos 2023			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 2.145.318,00	1,66%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 12.201.256,99	9,44%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 29.334.095,90	22,70%
4,00	MUROS Y REPELOS	\$ 25.141.913,19	19,45%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.117.311,50	2,41%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.375.458,50	1,84%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 15.260.145,00	11,81%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 5.288.232,74	4,09%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 9.085.020,00	7,03%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 5.656.257,51	4,38%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 1.413.670,20	1,09%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.335.540,00	1,03%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.395.430,82	1,85%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 291.216,00	0,23%
15,00	PINTURAS	\$ 200.700,00	0,16%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 798.430,50	0,62%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 4.989.897,95	3,86%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.205.448,73	6,35%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -	0,00%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	\$ 129.235.343,52	100,00%
	Valor m2	\$ 923.109,60	
15%	m2 costos indirectos	\$ 138.466,44	
	Valor total m2	\$ 1.061.576,04	
	Valor total m2 redondeado	\$	1.062.000,00

Vivienda tipo 2

Casa el ladrillo bloque o farol sobre cimentación Vigas de amarre en ferroconcreto, de ± 90 a 140 m2, piso en loza de cemento afinado con refuerzo, 1, o, 2 baños económico pequeños enchapes cabina muros y pisos, 1, o, 2 sanitario y 1, o, 2 lavamanos sencillos, puertas en madera económica, ventanas en lámina, cubierta en teja, o, placa sencilla - azotea, con pañete, 3 a 4 habitaciones, mesón cocina en concreto.

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
234,78	24	100	24,00%	2,50	21,75%	\$ 1.062.000,00	\$ 831.006,50	\$ 831.000,00

Estado de conservación 2-2.5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

15. VALUACION

Basados en el análisis del mercado alrededor del inmueble objeto de avalúo se concluye que el valor del inmueble ubicado en la KR 27 B # 71 G -45 SUR es:

ÁREAS SEGÚN NORMA, ESCRITURA Y MEDIDA EN CAMPO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	72,00	\$ 780.000	\$ 56.160.000
ÁREA CONSTRUIDA CATASTRAL	234,78	\$ 831.000	\$ 195.102.180
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 251.262.180,00

Valor en letras: Doscientos cincuenta y un millones doscientos sesenta y dos mil ciento ochenta COP.



16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente avalúo, la información a terceros se dará únicamente con autorización escrita por parte del cliente.

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Nos comprometemos a entregar en la fecha pactada una información verídica acorde a las normas técnicas existentes y sin ningún tipo de alteración en la información aquí suministrada.

18. IDENTIFICACION DEL VALUADOR



IVAN DARIO SIERRA B.
CC.1.018.445.032 DE BOGOTA.
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M. PROFESIONAL. 25222-280346
Aval RAA. 1018445032
CEL.: 312- 3725943

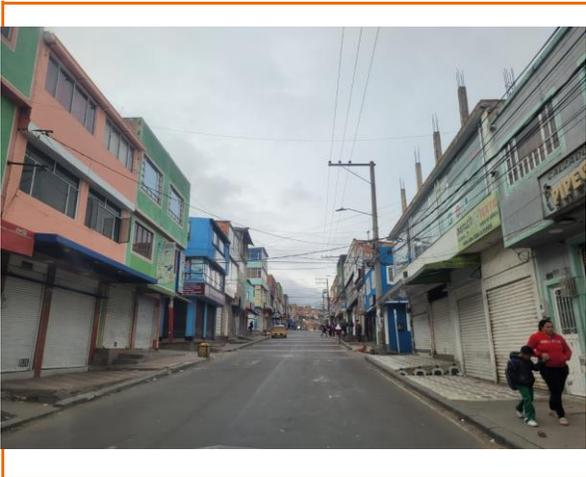
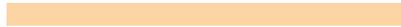
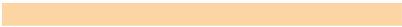
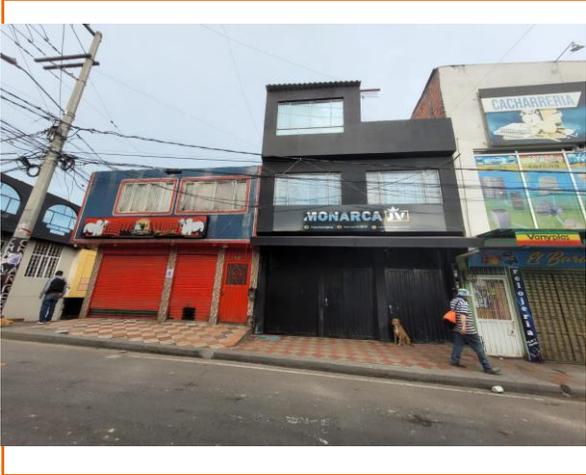
19. INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

Aclaremos que únicamente somos responsables en la determinación del valor comercial del inmueble en cuestión mediante procedimientos técnicos y que no somos responsables en el uso indebido que se le pueda dar, así como de los vicios jurídicos del inmueble.





EVIDENCIA FOTOGRAFICA



Fecha: 18/10/2023 04:14:26 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 27B 71G 45 SUR
CHIP: AAA0180LOSK
Código Lote: 0025705710

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado

KR 27B 71G 45 SUR

Convenciones

 Predio Seleccionado

División Física

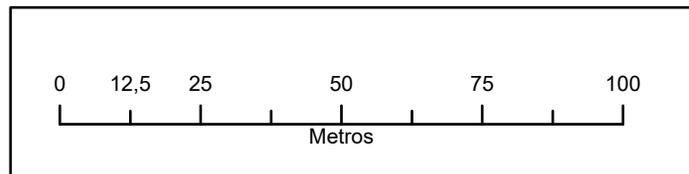
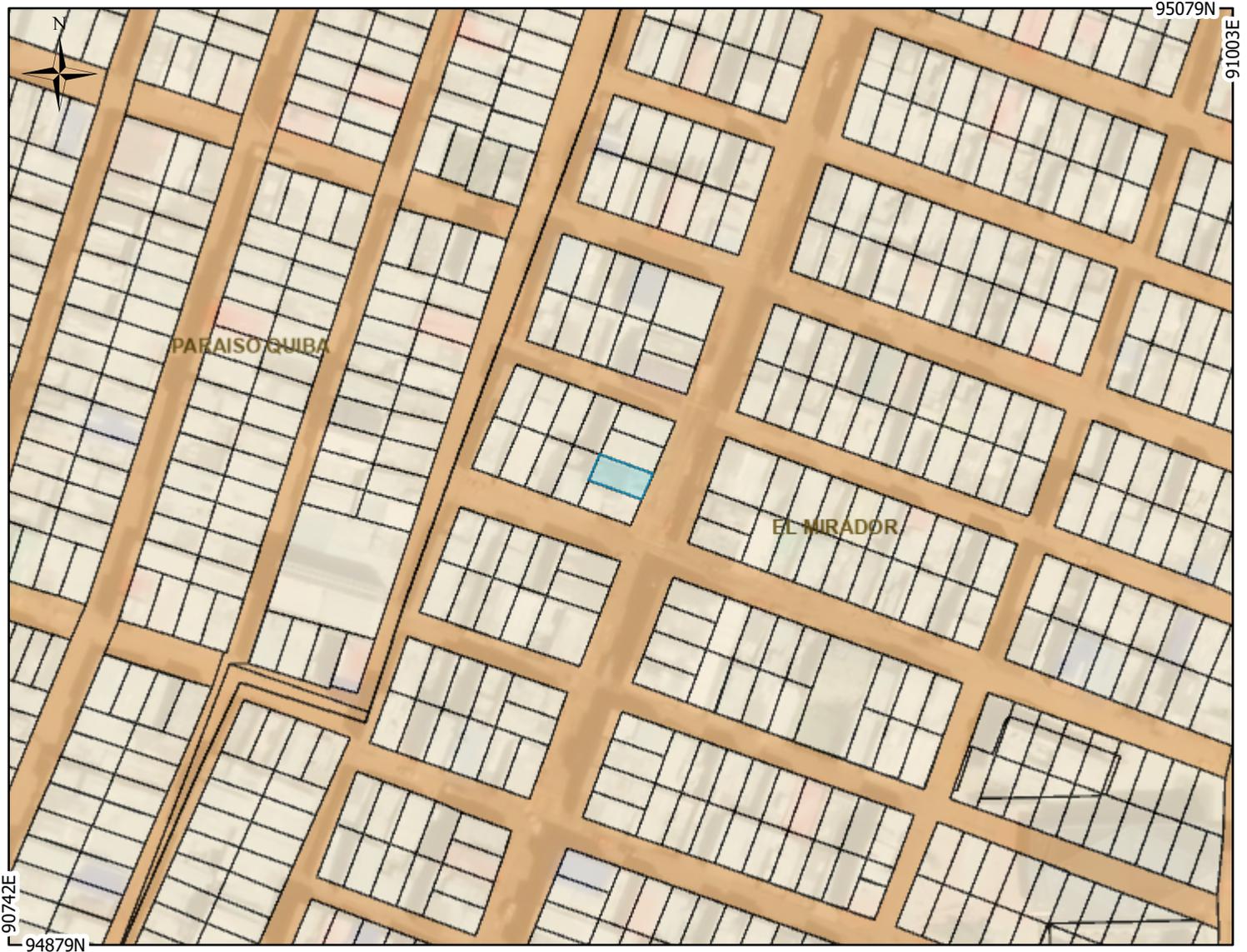
 Predios

 Predio Rural

 Lotes

 Manzanas

 Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	19 - CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral:	002570 - EL MIRADOR
Manzana Catastral:	00257057
Lote Catastral:	0025705710
UPZ:	67 - LUCERO
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	Nombre: EL MIRADOR Estado: 1 Decreto:0017 22/01/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	190359B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Media
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital 'areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 1 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



PIN de Validación: a83409e6



<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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018445032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA 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
31 Ago 2017

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
31 Ago 2017

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a83409e6



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
17 Mayo 2018

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.

Fecha de inscripción
10 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 44 # 19- 18

Teléfono: 3123725943

Correo Electrónico: ivan_sierraud@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032.

El(la) señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: a83409e6



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

a83409e6

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

AVALUO COMERCIAL CL 71K BIS SUR # 27- 32

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

2. USO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo pretende calcular el valor de mercado del predio ubicado en la dirección CL 71K BIS SUR # 27-32, en el Barrio catastral El Mirador, UPL 04- Lucero, localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá, a petición del señor Orlando Gómez Tequia con el fin de conocer el valor del actual del inmueble para un proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable. El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona interesada o cliente que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.

El valuador en el desarrollo de sus funciones es un ente objetivo e imparcial, basándose así en la aplicabilidad de los estándares de valuación, y todos los otros medios técnicos posibles.

4. FECHAS DEL AVALÚO

4.1 Fecha de visita

El inmueble fue visitado el día 19 de octubre del 2023.

4.2 Fecha de informe

El informe fue realizado el día 20 de octubre del 2023.

4.3 Fecha de vigencia

Cuenta con una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de realización.

5. BASE DE VALUACION

Definición de valor de mercado

La metodología para calcular el valor de mercado del bien inmueble mencionado con anterioridad es el método de comparación de mercado. En la resolución 620 de 2008 artículo 1 lo define: **“Es la técnica valuadora 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 bien.”**

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial
 Ct = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Los derechos de propiedad del inmueble anteriormente mencionado están descritos en la sentencia del 7 de diciembre de 2017 del juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá D.C.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2018 Radicación: 2018-72568		
Doc: SENTENCIA S/N del 07-12-2017 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$		
ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA : 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PROCESO ABREVIADO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL # 2015-581		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
A: ACEVEDO PAEZ BLANCA FLOR	CC# 35505086	X
A: AGUILERA MU/OZ JHOAN ALBEIRO	CC# 80403477	X
A: AGUIRRE MEDINA ROSALBA	CC# 23694445	X
A: ALFONSO BAUTISTA MARIA FLOR ANGEL		X C.C. 41.695.699
A: DUCUARA PERDOMO LORDES	CC# 92129094	X
A: DUCUARA PERDOMO RAMON	CC# 93449150	X
A: GIL LARROTA MARIA GLORIA	CC# 24018195	X
A: GOMEZ OROZCO BERTHA	CC# 24059112	X
A: GOMEZ TEQUIA ORLANDO	CC# 79605770	X
A: GUERRERO ARENAS GILBERTO		X C.C. 16.190.147
A: GUZMAN DE PATIÑO FANNY ELENA	CC# 32630607	X
A: HENAO TANGARIFE MARTHA LIBIA	CC# 24725754	X
A: LEON DIAZ LUZ MIREYA	CC# 52241279	X
A: LEON LEON MARIA RUBIELA	CC# 52387503	X

Nota: Nos abstenemos de emitir juicio alguno al respecto, De igual manera el presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.



Además, se encuentran zonas verdes y parques lo cual hace que los habitantes permanentes y flotantes del sector tengan acceso a recreación tanto pasiva como activa.

7.2.2 Normatividad del sector

Inmueble ubicado en la UPL 04- Lucero, bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, y Área de Actividad Proximidad - AAP – Receptora de Soportes Urbanos. Según Decreto 555 de 2021(POT DE BOGOTA).

Altura máxima: 3 pisos.

Índice de construcción: No aplica.

Antejardín: No exige.

Voladizo: 0.6 metros.

Patio interior: 6 metros cuadrados.

Aislamiento posterior: No aplica.

2.3.2. AISLAMIENTOS

A. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

A.1. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Aplican normas comunes. (Ver CAP 1, 1.2.2., B.1. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante <i>patios</i> de área mínima de 6,00 m ² con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige. (Ver ilustraciones 39 y 40) En tales

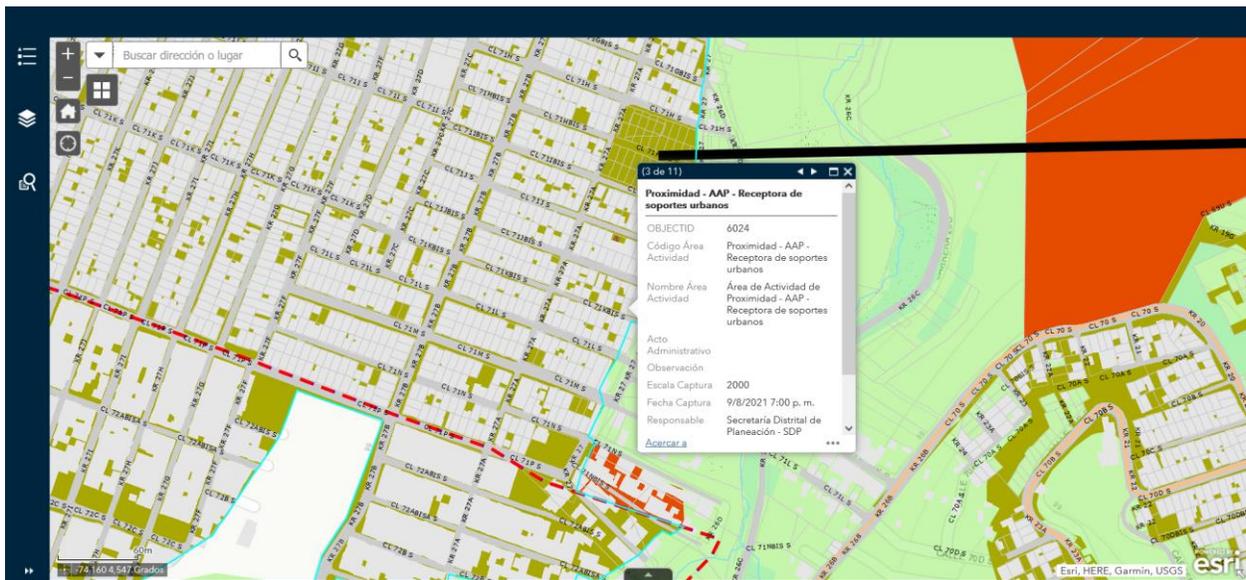
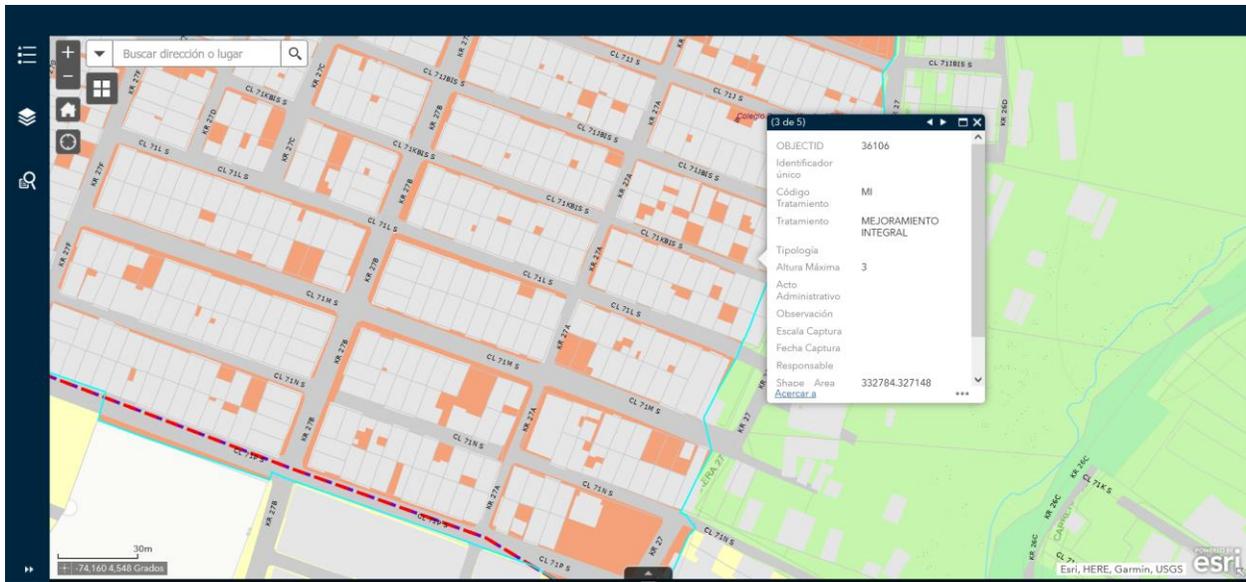


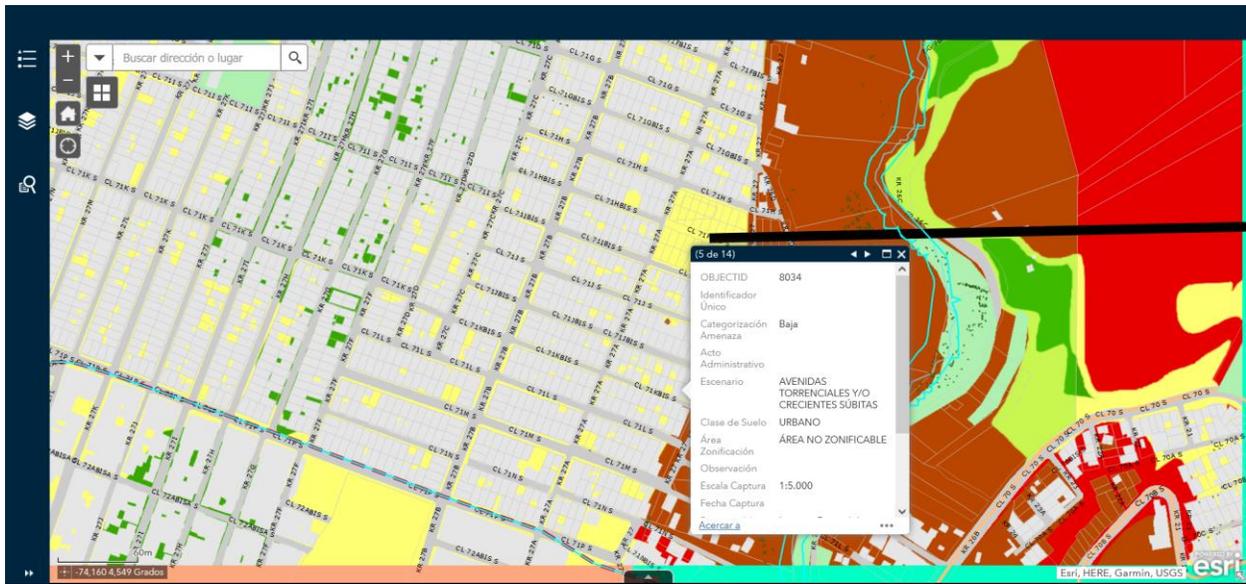
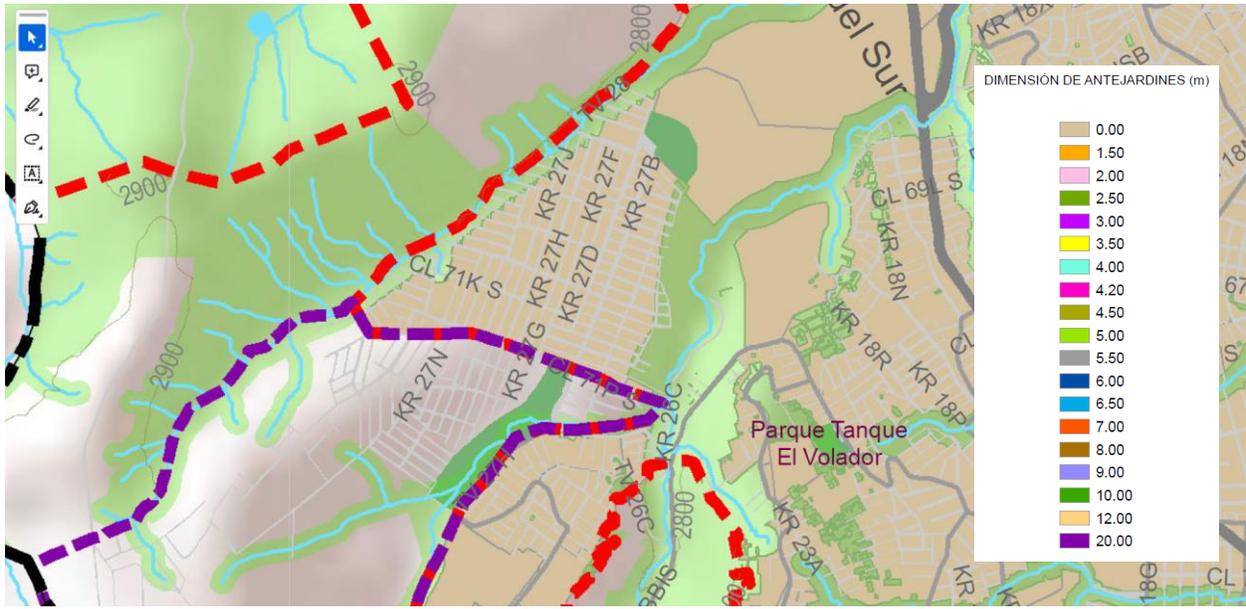
Norma Urbana

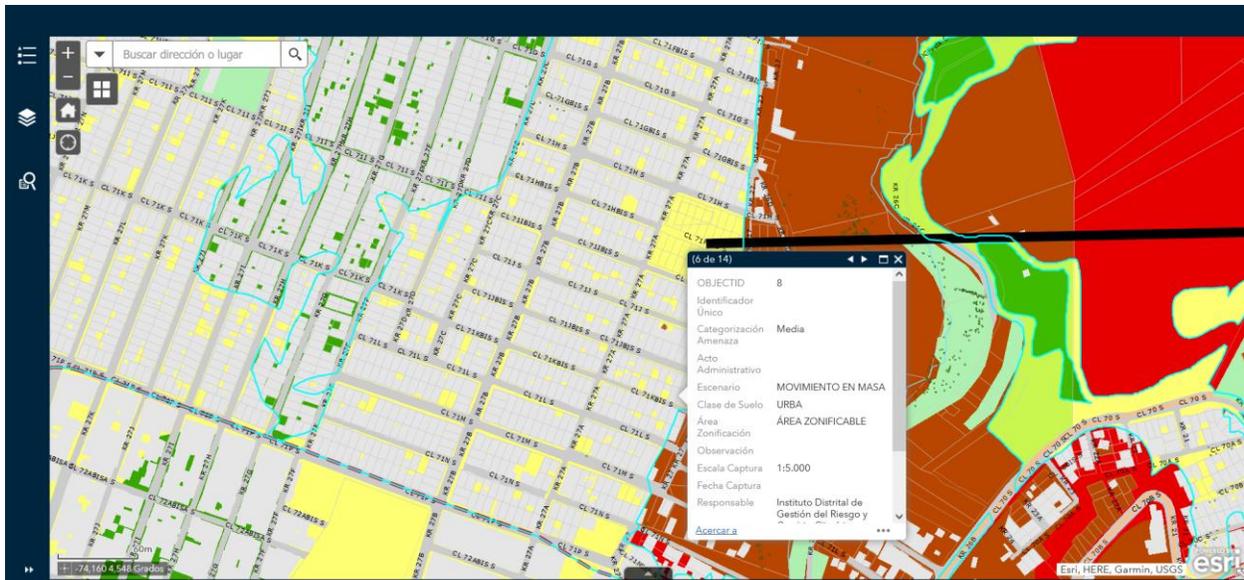
UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.

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









7.2.3 Calidad de los servicios públicos

Los servicios públicos existentes en el sector son de excelente calidad ya que se prestan con eficiencia y existe una buena disponibilidad.

7.2.4 Amueblamiento urbano

Dadas las condiciones del sector podemos decir que cuenta con una infraestructura dotacional básica ya que es posible ubicar atención a necesidades básicas como colegios, corredores comerciales, además de paraderos de transporte público; su infraestructura vial es importante por lo descrito y se encuentra en un estado bueno.

7.2.5 Estrato socioeconómico

El estrato del sector donde se encuentra el inmueble es 1.

7.2.6 Legalidad de la urbanización

El barrio está legalmente constituido y el proceso de urbanización está correctamente tramitado, por lo que se dice que el inmueble sujeto del proceso valuatorio no presenta ningún problema de esta índole.

7.2.7 Servicios de transporte

Por la carrera 27 B, calle 72 C Sur, carrera 26 C, se cuenta con el servicio de transporte público lo que representa una disponibilidad de rutas hacia el norte, oriente, occidente y sur de la ciudad, y las vías locales se encuentran en buen estado lo que facilita la movilidad en sector.

Adicional, los habitantes del sector cuentan con fácil acceso al sistema Transmisible, conectando a los habitantes de forma directa con el portal Tunal.



7.3 Información del inmueble

7.3.1 Tipo de inmueble

Inmueble de uso residencial.

7.3.2 Ubicación respecto a la manzana

Casa medianera, se encuentra en la dirección catastral CL 71K BIS SUR # 27-32.

7.3.3 Descripción del terreno

Inmueble ubicado en el Sur de la ciudad de Bogotá con una pendiente ligeramente inclinada, de forma regular.

7.3.4 Topografía

La topografía del barrio y del sector en general es ligeramente inclinada con porcentajes de inclinación que oscilan del 3% al 7%.

7.3.5 Forma del inmueble

Se puede caracterizar como un inmueble típico a la tipología del sector.

7.3.6 Superficie del inmueble

Área total de terreno: 64.80 m².

*Nota: el área de terreno se toma de la información que reposa en la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE CLL 71K BIS SUR NO.27-32 CON AREA DE 64.80 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA NRO.S/N DE FECHA 07-12-2017 EN JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE INCLUYE LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 6.0 MTS CON EL LOTE 21; POR EL SUR EN 6 MTS CON LA CALLE 71 K. POR EL ORIENTE EN 10.8 MTS CON EL LOTE # 3. POR EL OCCIDENTE EN 10.8 MTS CON EL LOTE # 5 Y ENCIERRA. MEDIANTE SENTENCIA S/N DEL 07-12-2017 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. LEY 1579/2012.

7.3.7 Servicios públicos

En el sector se prestan al igual que en la mayoría de la ciudad, los servicios públicos básicos y complementarios, tales como:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Gas natural
- Energía Eléctrica
- Internet
- Telefonía



7.4 Información de la construcción del Inmueble

7.4.1 Número de pisos y número de sótanos

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio El Mirador al sur de la ciudad de Bogotá, cuenta con dos pisos de altura.

Nota: se desconoce el numero de dependencias, y unidades de vivienda, ya que no fue posible el ingreso al inmueble.

7.4.2 Áreas:

Área de terreno en títulos: 64.80 m².

Área de terreno catastral: 64.80 m².

Área construida en títulos: 000.00 m².

Área construida catastral: 133.20 m².

Área construida medida en campo: 000.00 m².

*Nota: Se liquida el área construida registrada en la base de datos catastral.

The screenshot shows a cadastral map interface. A pop-up window titled 'Lote' displays the following information:

- Identificador unico del lote: 002570073004
- Disperso: No
- Unidad predial: 1
- Distrito: No
- Codigo Manzana: 002570073
- Mostrar información asociada

Below the map, a table titled 'Tabla de relacion' shows two records:

Uso	Estrato_Socioecon	Predio
AAA0147BZAF	204101730400000000	110010125197000730004501000000
AAA0180MMRJ	002570730400000009	110010125197000730004000000009

7.4.3 Vetustez: 37 años (1986).

7.4.4 Estado de la construcción

El inmueble presenta acabados en aparente buen estado.

7.4.5 descripción de la estructura

Sistema de estructura: tradicional de columnas- vigas en ferro concreto.

7.4.6 Fachada, materiales y tipo de materiales

La fachada del inmueble es en pañete-estuco-pintura, en buen estado.



7.4.7 Cubierta

Sin información.

7.4.8 Dependencias

Sin información.

7.4.9 Condiciones de ventilación

El inmueble cuenta con buena ventilación para todas sus dependencias ya que cuenta con ventanales de medida horizontal de la fachada.

7.4.10 Condiciones de iluminación

Buena iluminación natural gracias a ventanales en todas las dependencias.

7.4.11 Acabados

Sin información.

8. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS

Matricula inmobiliaria 50S-40754082

Chip AAA 0180 MMRJ.

9. DESCRIPCION DE BIENES DIFERENTES AL INMUEBLE

Los inmuebles utilizados para plantear las memorias de cálculo se encuentran en el mismo sector de El Mirador lo que representa características físicas y jurídicas similares como el área de terreno, área construida, dependencias similares, remodelaciones, ampliaciones y demás características que son producto de observación y no de cálculo, lo que teóricamente me permitirá calcular el valor del inmueble de manera apropiada.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

10.1 Identificación del cliente

Orlando Gómez Tequia.

C.C. 79.605.770

Dirección de notificación judicial: CL 12B # 8-23 Oficina 706, Bogotá.

10.2 Fin u objeto del avalúo

El avalúo realizado al inmueble, es con el objetivo de saber el valor que tiene este activo para un proceso judicial.

10.3 Identificación de la propiedad

La información suministrada por el cliente fue la que se tuvo en cuenta, por tal motivo, no soy responsable de vicios jurídicos que presente la propiedad.

11. DESCRIPCION HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Condiciones de seguridad

El sector donde se encuentra localizado el inmueble no presenta problemas de seguridad.



11.2 invasiones

No se presentan invasiones dentro del inmueble.

11.3 Servidumbres

No se encuentra servidumbre en el inmueble analizado.

12. DESCRIPCION DE HIPOTESIS INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble no cuenta con adecuaciones inusuales que puedan afectar el valor del inmueble en su comparación.

13. METODOLOGIA, INFORMACION Y ANALISIS

13.1 utilización de métodos

Se realizó el avalúo mediante el método de comparación de mercado, se tomó una muestra del mercado de inmuebles en el mismo sector, Barrio El Mirador, que consta de 6 ofertas, las cuales fueron analizadas y procesadas con en el método de comparación o mercado, estas formas son:

Los datos tomados en el mercado fueron depurados por su similitud en cuanto a las variables subjetivas que se tuvieron en cuenta como el área de terreno, el área construida, la aproximación de los valores de oferta casa, acabados similares, dependencias similares con respecto al inmueble objeto de la valuación, quedando así para el procesamiento de la información 6 ofertas obtenidas, los datos depurados se procesaron para obtener una aproximación del valor de metro cuadrado de terreno y construcción.

14. MEMORIAS DE CÁLCULO

Método Mercado.

COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN Y TIPO	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)	C/T	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% - 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	
CL 71H SUR# 27B-30	CS	9	72,00	154,92	2,15	\$ 280.000.000	\$ 252.000.000	3219219938	\$ 1.300.000	\$ 702.833	\$ 1.626.646
CL 71 G BIS SUR# 27-40	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 195.000.000	\$ 175.500.000	3202015875	\$ 840.000	\$ 757.500	\$ 1.218.750
CL 71 F SUR # 27A-48	CS	1	72,00	72,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	3209703433	\$ 1.100.000	\$ 775.000	\$ 1.875.000
TV 18 N BIS A # 69A - 75 SUR	CS	15	72,00	65,00	0,90	\$ 115.000.000	\$ 103.500.000	3133505488	\$ 773.000	\$ 739.653	\$ 1.592.308
KR 18P # 67C - 59 SUR	CS	15	72,00	220,00	3,06	\$ 320.000.000	\$ 288.000.000	3003070797	\$ 1.050.000	\$ 791.667	\$ 1.309.091
CL 71 I SUR- KR 27 B	CS	25	72,00	144,00	2,00	\$ 198.500.000	\$ 178.650.000	3007855226	\$ 850.000	\$ 781.250	\$ 1.240.625
PROMEDIO 6 DATOS									\$ 757.984		
DESVIACIÓN 6 DATOS									\$ 32.690		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									4,31%		
NÚMERO DE DATOS									6		
RAÍZ N									2,449		
T-STUDENT									1,692		
LIMITE SUPERIOR									\$ 780.565		
LIMITE INFERIOR									\$ 735.403		
VR M2 ADOPTADO									\$ 760.000		

- ✓ Todas las ofertas se encuentran en la misma urbanización del inmueble objeto de avalúo.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con vetustez (edad) similar.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con áreas construidas similares.
- ✓ La actualidad edificadora de la zona es baja, es un sector consolidado.
- ✓ Ofertas afectadas por negociación en un 10%.



- ✓ La oferta de inmuebles similares es baja.
- ✓ Ofertas: 1. Tomada en sitio // 2. Tomada en sitio // 3. Tomada en sitio // 4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> // 5. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> // 6. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiba/bogota/7223383>.



✓



✓





✓

← → ↻ 🔒 <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/juan-pablo/bogota/10204015> ★ 🔍 Buscar 🏠 📌 ☰

Ubicación principal
Juan pablo - Bogotá - Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas
Juan pablo, Juan pablo II,...

[Ver más](#)

Usado



Descripción general

Vendo casa ubicada en ciudad bolivar Juan Pablo segundo. Dos cuadras estación transmisible. Tres habitaciones baño cocina y patio grandes 6*12. Informes 3133505488. Precio negociable.

✓

Precio total (COP)
\$ 115.000.000



← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sumapaz/bogota/10205186> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: Sumapaz - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Sumapaz, Juan pablo, Juan...
[Ver más](#)

Usado





Descripción general
 Inmueble casa de 3 pisos en Venta, ubicada en sector residencial y calle pavimentada, con muy buenos acabados internos, espacios amplios, con iluminación natural y fachada totalmente enchapada, servicios independientes en Piso 1, 2 y 3. Piso 1:

Precio total (COP)
\$ 320.000.000

✓

← → ↻ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/paraiso-quiaba/bogota/7223383> 🔍 Buscar

Casa en venta

Ubicación principal: El paraiso - Bogotá - Bogotá, d.c. Ubicaciones asociadas: Paraiso quiaba, El paraiso, El...
[Ver más](#)

Inmobiliaria





Descripción general
 Venta de Casa, amplia con excelente iluminación, ubicada en el Barrio Paraiso Localidad de Ciudad Bolívar a tres cuadras del Trasmicable que llega al portal Tunal, es una de las zonas que se ha vuelto turística por sus pintorescas casas y su hermosa

Precio total (COP)
\$ 198.500.000

✓

✓

Se toma un valor de metro cuadrado de terreno de 760.000 pesos colombianos, correspondiente al promedio del estudio de mercado.



Presupuesto de Obra por Capítulos 2023			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 2.145.318,00	1,66%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 12.201.256,99	9,44%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 29.334.095,90	22,70%
4,00	MUROS Y REPELOS	\$ 25.141.913,19	19,45%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.117.311,50	2,41%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.375.458,50	1,84%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 15.260.145,00	11,81%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 5.288.232,74	4,09%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 9.085.020,00	7,03%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 5.656.257,51	4,38%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 1.413.670,20	1,09%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.335.540,00	1,03%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.395.430,82	1,85%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 291.216,00	0,23%
15,00	PINTURAS	\$ 200.700,00	0,16%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 798.430,50	0,62%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 4.989.897,95	3,86%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.205.448,73	6,35%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ -	0,00%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	\$ 129.235.343,52	100,00%
	Valor m2	\$ 923.109,60	
15%	m2 costos indirectos	\$ 138.466,44	
	Valor total m2	\$ 1.061.576,04	
	Valor total m2 redondeado	\$	1.062.000,00

Vivienda tipo 2

Casa el ladrillo bloque o farol sobre cimentación Vigas de amarre en ferroconcreto, de ± 90 a 140 m2, piso en loza de cemento afinado con refuerzo , 1, o, 2 baños económico pequeños enchapes cabina muros y pisos, 1, o, 2 sanitario y 1, o, 2 lavamanos sencillos, puertas en madera económica, ventanas en lámina, cubierta en teja, o, placa sencilla - azotea, con pañete, 3 a 4 habitaciones, mesón cocina en concreto.

ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M²)	VALOR ADOPTADO (\$/M²)
133,20	37	100	37,00%	2,50	31,35%	\$ 1.062.000,00	\$ 729.021,58	\$ 729.000,00

Estado de conservación 2-2.5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

15. VALUACION

Basados en el análisis del mercado alrededor del inmueble objeto de avalúo se concluye que el valor del inmueble ubicado en la CL 71 K BIS SUR # 27-32 es:

ÁREAS SEGÚN NORMA, ESCRITURA Y MEDIDA EN CAMPO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA TERRENO	64,80	\$ 760.000	\$ 49.248.000
ÁREA CONSTRUIDA CATASTRAL	133,20	\$ 729.000	\$ 97.102.800
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 146.350.800,00

Valor en letras: Ciento cuarenta y seis millones trescientos cincuenta mil ochocientos COP.

16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente avalúo, la información a terceros se dará únicamente con autorización escrita por parte del cliente.



17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Nos comprometemos a entregar en la fecha pactada una información verídica acorde a las normas técnicas existentes y sin ningún tipo de alteración en la información aquí suministrada.

18. IDENTIFICACION DEL VALUADOR



IVAN DARIO SIERRA B.
CC.1.018.445.032 DE BOGOTA.
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M. PROFESIONAL. 25222-280346
Aval RAA. 1018445032
CEL.: 312- 3725943

19. INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

Aclaremos que únicamente somos responsables en la determinación del valor comercial del inmueble en cuestión mediante procedimientos técnicos y que no somos responsables en el uso indebido que se le pueda dar, así como de los vicios jurídicos del inmueble.





EVIDENCIA FOTOGRAFICA



Fecha: 18/10/2023 04:12:38 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 71K BIS SUR 27 32
CHIP: AAA0180MMRJ
Código Lote: 0025707304

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del Predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado CL 71K BIS SUR 27 32

Convenciones

Predio Seleccionado

División Física

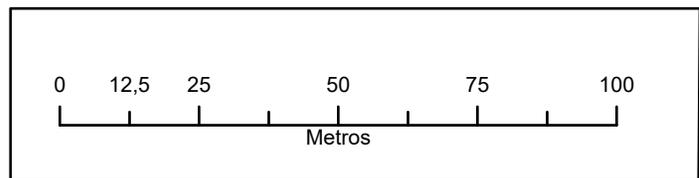
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia	
Nombre: PCS CarMAGBOG	Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator	
Meridiano Central: -74,1466	Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000	
Falso Este: 92.334,8790	Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000	Unidades: metros



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	19 - CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral:	002570 - EL MIRADOR
Manzana Catastral:	00257073
Lote Catastral:	0025707304
UPZ:	67 - LUCERO
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL(POT 555):	UPL04 - Lucero
Área de actividad(POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento(POT 555):	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Altura máxima(POT 555):	
Tipología(POT 555):	3
Antejardines Dimensión(POT 555):	0
Antejardines Nota(POT 555):	N/A
Actuación Estrategica(POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ(POT 190):	67 - LUCERO
Sector Normativo(POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 440 de 2004 Mod.=Dec 152 de 2005
Subsector Uso(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma(POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	Nombre: EL MIRADOR Estado: 1 Decreto:0017 22/01/1999
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	190359B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Informe Consolidado de Localización del Predio

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Media
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.

Informe Consolidado de Localización del Predio

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institución distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidas SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital 'áreas protegidas':	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	



Informe Consolidado de Localización del Predio

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 1 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



PIN de Validación: a83409e6



<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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018445032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA 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
31 Ago 2017

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
31 Ago 2017

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a83409e6



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
17 Mayo 2018

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.

Fecha de inscripción
10 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 44 # 19- 18

Teléfono: 3123725943

Correo Electrónico: ivan_sierraud@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018445032.

El(la) señor(a) IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: a83409e6



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



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

a83409e6

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

Bogotá D.C, 20 de octubre de 2023

A quien interese,

Con base en la observación y en cumplimiento del artículo 226 del Código General del Proceso, o Ley 1564 de 2012, me permito presentar el peritazgo correspondiente y al efecto indico.

Mi nombre es Iván Darío Sierra Bautista, identificado con número de cédula 1.018.445.032 de la ciudad de Bogotá, domiciliado y residente en la calle 44 #19- 18 de la ciudad de Bogotá, con numero celular 312-3725943, correo electrónico ivan_sierraud@hotmail.com. Mi profesión: soy Ingeniero Catastral y Geodesta con matrícula profesional 25222-280346 emitida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA). Cuento, además, con Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Para efectos de lo normado en el artículo 226 del Código General del Proceso y en cumplimiento de Ley 1673 de 2013, debo precisar que poseo múltiple experiencia en peritazgos y avalúos comerciales, catastrales, empresariales e hipotecarios de bienes inmuebles, revisión de presupuestos de obra dentro de mi cargo como como avaluador externo en Tinsa Colombia desde el año 2014 hasta el mes de septiembre de 2022, y para RV Inmobiliaria desde el año 2019 hasta diciembre de 2021. También, cuento con experiencia como técnico de ingeniería realizando estudios de títulos para el extinto INCODER, así como experiencia en revisión de avalúos catastrales en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En la actualidad me encuentro inscrito y activo dentro de la lista de auxiliares de la justicia del Consejo Superior de la Judicatura como Perito Avaluador de inmuebles, debido a mi registro dentro del Registro Abierto de Avaluadores.

Entre otros y a título de ejemplo, he rendido dictámenes en los siguientes procesos:

- **Proceso de Pertenencia** 2010-00385 del Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá. **Demandante:** Angélica Saaday Morales. **Demandados:** Herederos indeterminados de Zoraida Jaramillo de Plata y personas indeterminadas. **Apoderado demandante:** Edgar Parra.
- **Proceso Pericial y Avalúos** 2014-00674 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá. **Demandante:** Acción Popular formulada por Alirio Cachayas Quevedo y Otros. **Demandados:** Compensar y Otros. **Apoderado demandante:** Uriel Garrido.
- **Proceso de Pertenencia Vivienda de Interés Social** 2013-00684 del Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá. **Demandante:** María Sixta Figueroa Ramírez. **Demandados:** personas desconocidas e indeterminadas, José Janos Muñoz Osorio, Yasimi Muñoz Osorio, Nikolai Muñoz Osorio, María Efigenia Muñoz Osorio, Cruz Calia Osorio de Muñoz, herederos indeterminados de Rafael Emilio Muñoz Agudelo, Luis Amelia Muñoz Osorio.

- **Proceso de Pertenencia.** Proceso 2016-00245 del Juzgado 20 Veinte Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, **Demandante:** Gustavo Triana Cabrera. **Demandados:** Herederos indeterminados de Henry Jaramillo Poicar y personas indeterminadas.
- **Dictamen Pericial Divisorio.** Proceso 2013-00330 del Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá. **Demandante:** Víctor Manuel y Marco Aurelio Pérez Pacheco. **Demandados:** José Jaime Cubillo y Otros. **Apoderado demandante:** Víctor Alfonso Cruz Sánchez.
- **Proceso de Pertenencia.** Proceso 2022-00769 del Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá. **Demandante:** Carmen Rosa López Peña. **Demandados:** Isaid Conde y personas indeterminadas.

Declaro al despacho que es la primera vez que realizo un informe de avalúo para el señor Orlando Gómez Tequia identificado con número de cedula 79.605.770, y que ya he realizado informes para su apoderado Newman Báez Martínez identificado con número de cedula 91.203.838 y T.P. No. 202579 y Blanca Inés Barrientos Virguez identificada con número de cedula 40.399.886 y T.P. No. 365135. Por otro lado, también declaro que los métodos que se han utilizado para el proceso en curso son los mismos que se han utilizado en los procesos en los cuales se me ha designado; y estos mismos métodos son los utilizados en el ejercicio de mi profesión como ingeniero catastral y geodesta.

Cordialmente,



IVÁN DARÍO SIERRA BAUTISTA
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matricula Profesional: 25222-280346
Dirección: Cl 44 No. 19-18, Bogotá D.C.
Celular: 3123725943

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA



MATRÍCULA PROFESIONAL No. 25222-280346 CND
INGENIERO CATASTRAL Y
GEODESTA
DE FECHA 03/07/2014
IVAN DARIO
SIERRA BAUTISTA
C.C. 1018445032
UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSE DE CALDAS


PRESIDENTE DEL CONSEJO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Catastral y Geodesta

A

Juán Darío Sierra Bautista

Con C.No. 1.018.445.032 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 6 DÍAS DEL MES DE Junio DE 2014

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

No. 17185

Registro No. F.I. 15862 Folio No. 63 Libro No. 15



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICFES.

Acta de Grado No. 13756

*EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE*

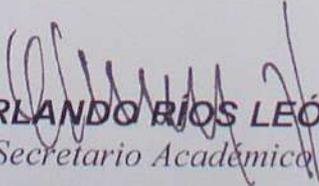
Iván Dario Sierra Bautista

*En Bogotá a los Seis (6) días del mes de Junio del año 2014, se efectuó en el Auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Iván Dario Sierra Bautista**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1018445032 de Bogotá D.C., quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la Universidad y presentó el trabajo de grado titulado: **FORMULACIÓN Y APLICACIÓN DE UNA METODOLOGÍA DE ZONAS HOMOGENEAS PARA GESTIÓN DE RIESGO**. Del cual fue director el Ingeniero(a) **EDWIN ROBERT PEREZ C.** y mereció el carácter de **APROBADO**, con una nota final de **CUATRO PUNTO UNO**.*

*Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Ingeniero Catastral y Geodesta** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.*

ROBERTO VERGARA PORTELA Rector (e), (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN**
Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Seis (6) días de mes de Junio de 2014.


ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I. 15862 Folio 63 Libro 15

Luz Angela

TINSA COLOMBIA LTDA NIT: 900.042.668-4

Certifica que el señor **IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA** identificado con Cedula de Ciudadanía No 1.018.445.032, presta sus servicios a esta empresa como **PERITO TASADOR** de bienes inmuebles urbanos, rurales y especiales, dirigido a distintas entidades del sector financiero, Quien estuvo vinculado con un contrato por prestación de servicios desde el día Tres (03) de Junio del año 2014 hasta el día Treinta (30) de Septiembre del 2022

TINSA COLOMBIA LTDA no tiene vínculo adicional alguno con el **PERITO TASADOR** y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los Dieciocho (18) días del mes de Noviembre del año 2022.

Cordialmente;



Laura Marcela Romero
Responsable de Talento Humano

JFL



R. V. INMOBILIARIA S. A.

NIT 860.049.599-1

CERTIFICA:

Que el señor: **IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA**, identificado con cédula de ciudadanía número **1.018.445.032**, estuvo vinculado con nosotros desde el día 15 de mayo del 2019 hasta el 30 de noviembre del 2021, mediante un contrato de corretaje en el departamento de Avalúos como Avaluador de predios Urbanos y Rurales **que no implica vinculación laboral**. De este contrato ha obtenido ingresos por el siguiente concepto:

La presente certificación se expide a solicitud del interesado Y es dada en Bogotá a los veinticinco (25) días del mes de agosto del dos mil veintidós (2022).

Atentamente,

LIZ JOHANNA MANOSALVA ARIAS
DIRECTORA DEPARTAMENTO DE TALENTO HUMANO

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



CERTIFICA QUE

IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA

Con documento de identidad No.1018445032

Asistió al curso

Reconocedor Predial Urbano rural 2023-05

Con una duración de **40 horas**, de acuerdo con los programas del

Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día **17 de julio de 2023**

Compruebe la validez del certificado en:

https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify_certificate.php

CÓDIGO: 7EiR4dEb2P

Gustavo Adolfo Marulanda Morales

Director General



REPÚBLICA DE COLOMBIA



POLITÉCNICO SUPERIOR de Colombia

Licencia de funcionamiento otorgada mediante resolución N°007185 de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín NIT 900.914.208-2 - Matrícula Mercantil N° 21- 549966 - 12

IVAN DARIO SIERRA BAUTISTA

Con Documento de Identidad No 1018445032

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

MEDELLIN - 18 DE JUNIO DE 2022

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas
Registrado en el Libro de Actas No 0020220618



 **POLITECNICO SUPERIOR** de Colombia
NIT. 900.914.208-2
FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 220618A-173649

www.politecnicosuperior.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo asistentevirtual@politecnicosuperior.edu.co,
indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo.



Universidad
Tecnológica
de Pereira

La Universidad Tecnológica de Pereira
El Programa de Ingeniería de Sistemas y Computación

HACE CONSTAR

Que:

**IVAN DARIO SIERRA
BAUTISTA**

Identificación:
1018445032

Asistió al Ciclo de Seminarios 2020:

El catastro post COVID-19 Lecciones y alternativas para Latinoamérica

▪Catastro territorial en un nuevo contexto socioeconómico ▪Modernas técnicas de valuación masiva del suelo urbano ▪Modernas técnicas de valuación masiva del suelo rural ▪Mapas catastrales continuos: descripción de casos latinoamericanos ▪SIG aplicado al catastro municipal ▪Catastros interoperables en el marco de una IDE ▪Catastro de Redes Eléctricas ▪Catastro 3D/4D ▪El catastro y el desarrollo urbano.

Realizado del 6 de mayo al 1 de julio de 2020, con una intensidad de 9 horas

Aprobado mediante Acta de Consejo de Facultad N° 15 del 04 de mayo de 2020

En constancia se firma en la ciudad de Pereira - Colombia a los 31 días del mes de julio de 2020

CARLOS AUGUSTO MENESES ESCOBAR
Director del Programa de Ingeniería de Sistemas y Computación

JUBER MARTINEZ HERNANDEZ
Responsable del Proyecto de Extensión ID-1783

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU)
certifica que

Ivan Dario Sierra Bautista

C.C 1.018.445.032

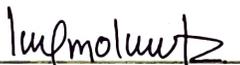
CURSO DE
**DESARROLLO
URBANO
Y CULTURA
CIUDADANA**
2023

Realizó el curso de Desarrollo Urbano y Cultura Ciudadana con una intensidad horaria de 44 horas, adquiriendo competencias para construir ciudad con los diferentes actores del desarrollo urbano, así como la comprensión de proyectos del IDU en la ciudad de Bogotá.

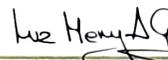
Bogotá D.C., 2023



Diego Sánchez Fonseca
Director
Instituto de Desarrollo Urbano



Lucy Molano
Jefe Oficina de Relacionamiento y
Servicio a la Ciudadanía IDU



Luz Mery Alarcón
Gerente general
Inge-Ikala



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DE
DESARROLLO URBANO

BOGOTÁ

No. \$ 500.000

Recibí de Orlando Gomez

La suma de Quinientos Mil pesos

por concepto de Mensualidad de Alimentos
Mes de Octubre.

Día	Mes	Año
20	10	2019

Jenny Paola OZ
1.026.206.685
Recibí de Orlando Gomez

No. \$ 500.000

Recibí de Orlando Gomez

La suma de Quinientos Mil pesos M/C

por concepto de Mensualidad del alimentación Nov

Día	Mes	Año
27	11	2019

Jenny Paola
Recibí de Orlando Gomez



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Banco de Bogota 045 Central Abast
03/12/2019 10:48 AM Horario Normal
CUENTA ****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran:663
Vr.Efectivo:500,000.00 Usu9082
Vr.Cheq: 0.00 Cant.0
Valor Total:500,000.00
80004503 Cod. 20191203104921170001
Comision:0.00_0.00 1700 CONSBB

Valor \$ 500.000/de Alimentos

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Banco de Bogotá 141 Ciudad Tunal
10/01/2020 2:18 PM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran:1477
Vr.Efectivo:500,000.00 Usu:3245
Vr.Cheq: 0.00 Cant:0
Valor Total:500,000.00
R0016103 Cod. 20200110142004170000
Comision:0.00_0.00 1700 CONSB

Valor \$ 500.000 X Alimentos

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

BAVVCLIPRO-216-V1 BBOG: 2122141623 DEP FOR 008V1 23 11 2015 BOCC: FTP-SER-025 BPOP: 110398010



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Banco de Bogotá 045 Central Abast
13/02/2020 8:51 AM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran:192
Vr.Efectivo:500,000.00 Usu:0975
Vr.Cheq: 0.00 Cant:0
Valor Total:500,000.00
R0004504 Cod. 20200213085204170000
Comision:0.00_0.00 1700 CONSB

Valor \$ 500.000

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

VIA PARA ALIMENTACION

BAVVCLIPRO-216-V1 BBOG: 2122141623 DEP FOR 008V1 23 11 2015 BOCC: FTP-SER-025 BPOP: 110398010



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Banco de Bogotá 045 Central Abast
10/03/2020 11:26 AM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran:750
Vr.Efectivo:500,000.00 Usu:4915
Vr.Cheq: 0.00 Cant:0
Valor Total:500,000.00
R0004503 Cod. 20200310112750170000
Comision:0.00_0.00 1700 CONSB

PARA ALIMENTOS
MARZO

Valor \$ 500.000

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

ABR 1 1.11
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

MAY 12 2020 17:04:38 REMICT 8.11
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

JUN 03 2020 17:10:38 REMICT 8.51
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA
C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 010853 RRN: 018455
DEPOSITO Ah APRO: 412987

BANCO DE BOGOTA
C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 011739 RRN: 020132
DEPOSITO Ah APRO: 334602

BANCO DE BOGOTA
C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 000727 RRN: 001428
DEPOSITO Ah APRO: 155064

TRANSACCION EXITOSA
DEPOSITO \$ 400.000
Documento: 1140422123

TRANSACCION EXITOSA
DEPOSITO \$ 400.000
Documento: 79605770

TRANSACCION EXITOSA
DEPOSITO \$ 400.000
Documento: 79605770

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

*** COMERCIO ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

JUL 08 2020 17:28:32 REMICT 8.51
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 001795 RRN: 003317
DEPOSITO Ah APRO: 561684

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 400.000

Documento: 1033806046
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

AGO 11 2020 17:38:04 REMICT 8.51
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 002902 RRN: 005215
DEPOSITO Ah APRO: 240981

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 1033806046
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

*PARA AJUMENT
AGOSTO*

OCT 15 2020 15:42:19 REMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 004327 RRN: 008724
DEPOSITO Ah APRO: 263268

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 1033806046
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

NOV 12 2020 16:14:06 REMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 005633 RRN: 010501
DEPOSITO Ah APRO: 425154

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 1033806046
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

DIC 11 2020 17:02:38 REMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 006656 RRN: 011605
DEPOSITO Ah APRO: 355529

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 1033806046
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA



DEPOSITO CORRESPONSAL
Cuenta de Ahorro
BANCO DE BOGOTA

NUM APROBACION: 413192
Cuenta: XXXXX5702
FECHA EFECTIVA: LUN 7 SEP 20
TRANSACCION: 206513876335
VALOR: 400.000
LUN 7 SEP 20 16:07:36
251-02051807-192
783566-425648-444611-555392-91

CORRESPONSAL BANCARIO PARA
BANCO DE OCCIDENTE VIGILADO
SUPERFINANCIERA. EL BANCO ES
RESPONSABLE DE LA TRANSACCION
REQUERIMIENTOS 01 8000 512 825
OPCION 3
AGT 19879 CLR 52978225
07161105-409082

FEB 28 2023 16:16:21 REMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 9BQZ487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 012344 RRN: 020663
DEPOSITO Ah APRC: 622547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documentos: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

FEB 28 2023 16:16:21 REMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 9BQZ487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 012344 RRN: 020663
DEPOSITO Ah APRC: 622547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documentos: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

(Abril \$ 100 , Mayo \$ 100 , Junio \$ 100 , Julio \$ 100
Septiembre \$ 100)

Pago excedente 2020 ✓

ENE 14 2021 15:08:12 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 001489436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
RECIBO: 007552 RRN: 013012
DEPOSITO Ah APRO: 177711

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

FEB 09 2021 17:24:51 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZZ559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 017778 RRN: 033351
DEPOSITO Ah APRO: 392639

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 400.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

MAR 08 2021 18:25:53 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 001489436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 019406 RRN: 016008
DEPOSITO Ah APRO: 311399

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

ABR 07 2021 16:04:04 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZZ559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 021040 RRN: 036953
DEPOSITO Ah APRO: 155336

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 499.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

MAY 07 2021 16:39:46 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZZ559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 021040 RRN: 039323
DEPOSITO Ah APRO: 292120

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 499.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

JUN 16 2021 10:07:29 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZZ559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 022729 RRN: 042228
DEPOSITO Ah APRO: 282858

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

MAR 08 2021 18:25:53 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 001489436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 019406 RRN: 029604
DEPOSITO Ah APRO: 103058

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA

MAR 08 2021 18:25:53 RBMICT 8.53
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 001489436 TER: GZZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 019406 RRN: 029604
DEPOSITO Ah APRO: 103058

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 498.500

Documento: 52072617
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 3600518877

FEB 28 2023 16:17:20 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 980Z7487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 012345 RRN: 020664
DEPOSITO Ah APRC: 930547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 103.500

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***

MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

FEB 28 2023 16:17:20 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 980Z7487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 012345 RRN: 020664
DEPOSITO Ah APRC: 930547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 103.500

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***

MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

Pago excedente 2021

(Marzo \$100, abril \$1000, Mayo \$1000
Agosto 1500).

Papeles Pendientes Sep, Oct, Nov, Dic.

MAR 17 2022 12:05:42 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 035059 RRN: 062875
DEPOSITO Ah APRO: 409595

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 52012607

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

ABR 18 2022 15:31:17 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 036409 RRN: 065076
DEPOSITO Ah APRO: 312754

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

MAY 18 2022 16:25:45 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 037739 RRN: 067255
DEPOSITO Ah APRO: 247351

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

JUN 24 2022 15:35:58 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 039349 RRN: 069917
DEPOSITO Ah APRO: 291906

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

DEPOSITO
CORRESPONSAL

BANCO DE BOGOTA
TRANSACCION EXITOSA

Fecha 2022-07-09
Hora 15:58:56
Terminal 325563
Comercio 438834
No. aprob Banco 388094
No. de cuenta ***5702
No. aprob 409760146
Puntored
Valor 500000.0
Usuario de MARCELA
Venta CASTANEDA

Línea de atención Nacional
01 8000 512 825
Opción 4
Bogota 7432626 Opción 4
bancosaval@en-contacto.co

BANCO DE OCCIDENTE
VIGILADO
SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA DE
COLOMBIA

OCT 18 2022 12:52:45 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 043805 RRN: 077618
DEPOSITO Ah APRO: 866309

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 52012607

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

NOV 23 2022 18:27:42 RBMDES 9.42
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: G2ZZZ356
VISA Cc
**7627 RECIBO: 003839 RRN: 006758
DEPOSITO Ah APRO: 471122

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 300.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

SEP 26 2022 12:55:36 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 042833 RRN: 075891
DEPOSITO Ah APRO: 866283

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 500.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

DIC 28 2022 15:28:49 RBMCT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 046088 RRN: 081217
DEPOSITO Ah APRO: 555133

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 300.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** COMERCIO ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

FEB 28 2023 16:18:15 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 9BQZ7487
RECIBO: 012346 RRN: 020665
LTO Ah APRC: 735547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 400.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

FEB 28 2023 16:18:15 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0014891436 TER: 9BQZ7487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 012346 RRN: 020665
DEPOSITO Ah APRC: 735547

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 400.000

Documento: 79605770

BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

(Noviembre \$ 200 y Diciembre \$ 200)

Pago excedente 2022 ✓

ENE 21 2023 15:47:25 RBMICT 9.42
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

FEB 28 2023 16:19:38 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

MAR 06 2023 11:06:51 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
WEB ON LINE
CRA 27B 71D-27 SUR

ABR 06 2023 09:19:35 RBMICT 9.45
CORRESPONSAL
COMUNICACION TOTAL C E
CRA 27B 71N-24 SUR

BANCO DE BOGOTA

BANCO DE BOGOTA

BANCO DE BOGOTA

BANCO DE BOGOTA

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: 046949 RRN: 082681
DEPOSITO Ah APRO: 218660

C. UNICO: 0014891436 TER: 9B0Z2487
VISA Cc
**2653 RECIBO: C12347 RRN: 020666
DEPOSITO Ah APRO: 282547

C. UNICO: 0015693914 TER: 99VZ2559
VISA Cc
**3289 RECIBO: C48899 RRN: C80C46
DEPOSITO Ah APRO: 835184

C. UNICO: 0014891436 TER: 9B0Z2487
VISA Cc
**2653 RECIBO: 013934 RRN: 023058
DEPOSITO Ah APRO: 801313

TRANSACCION EXITOSA

TRANSACCION EXITOSA

TRANSACCION EXITOSA

TRANSACCION EXITOSA

DEPOSITO \$ 300.000
Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

DEPOSITO \$ 700.000
Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

DEPOSITO \$ 500.000
Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

DEPOSITO \$ 500.000
Documento: 79605770
BANCO DE BOGOTA

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

*** CLIENTE ***
MAYOR INFORMACION EN LA LINEA
NACIONAL: 01 8000518877

003800550



Valor \$ 500000

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a la verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

COMPROBANTE DE TRANSACCION

Banco de Bogota 161 Ciudad Tunal
13/06/2023 1:41 PM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran: 9
Vr. Efectivo: 500,000.00 Usu: 5
Vr. Cheq: 0.00 Cant.
Valor Total: 500,000.00
80016104 Cod. 20230613134238170
Comision: 0.00_0.00 1700 CON

003800550



Valor \$ 500.000

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a la verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

COMPROBANTE DE TRANSACCION

Banco de Bogota 161 Ciudad Tunal
04/07/2023 3:16 PM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran: 1305
Vr. Efectivo: 500,000.00 Usu: 4269
Vr. Cheq: 0.00 Cant. 0
Valor Total: 500,000.00
80016101 Cod. 20230704151658170000
Comision: 0.00_0.00 1700 CONSRB

003800550



Valor \$ 500 000

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a la verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

COMPROBANTE DE TRANSACCION

Banco de Bogota 161 Ciudad Tunal
03/08/2023 12:18 PM Horario Normal
CUENTA *****5702 B.BTA
AVILA BUITRAGO, BLANCA Tran: 465
Vr. Efectivo: 500,000.00 Usu: 5163
Vr. Cheq: 0.00 Cant. 0
Valor Total: 500,000.00
80016104 Cod. 20230803121911170000
Comision: 0.00_0.00 1700 CONSRB

SOLICITUD PARA ACCEDER AL DECRETO DE EMBARGO DE DERECHOS DE GANANCIALES

Comedidamente le solicito a su señoría se decrete el embargo de los bienes y se nombre un secuestre a cada uno de los inmuebles, para que sea el secuestre quien cobre los cánones y ponga los dineros a disposición del juzgado.

De conformidad con lo estipulado en los artículos 593 y 599 del C. G del Proceso, solicito de la manera más respetuosa su señoría se sirva decretar la medida cautelar solicitada como es el embargo, secuestro y retención previa de las sumas de dinero que por concepto de canon de arrendamiento percibe la demandante señora **BLANCA INES AVILA BUITRADO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 52.012.607 de Bogotá, de los bienes inmuebles identificados como de propiedad del 50% del señor **ORLANDO GOMEZ TEQUIA**, ciudadano colombiano, vecino de Bogotá, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía No. 79.605.770 expedida en Bogotá, que son:

1. El predio ubicado en la calle 71 H Sur No. 27B-26, consta de tres pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso un apartamento con estacionamiento.
 - b. En el segundo piso un apartamento.
 - c. En el tercer piso otro apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000.00) M/CTE.**, suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

2. El predio ubicado en la calle 711H sur No. 27A-32, que contas de dos pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso un restaurante
 - b. En el segundo piso un apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de QUNIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría como se puede apreciar en la demanda que no realizo dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

3. El predio ubicado en la Carrera 27B No. 71G-45 Sur, que contas de tres pisos distribuidos así:
 - a. En el primer piso es una bodega de ropa y calzado
 - b. En el segundo piso un apartamento
 - c. En el tercer piso un apartamento

La señora Blanca Inés Ávila Buitrago, recibe aproximadamente por arriendo de esta propiedad la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) M/CTE.**, que por derecha le corresponde el 50% a mi defendido el señor Orlando Gómez Tequia la suma de UN MILLON QUNIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00) M/CTE., suma de dinero que la aquí demandante no le da la participación de ese canon de arrendamiento mensualmente al señor Orlando Gómez Tequia.

Es decir, su señoría, que aproximadamente de 5 años de separación de cuerpos entre las partes, la aquí demandante se ha usufructuado de este bien inmueble en el equivalente del 100%, y ha ocultado estos ingresos a su señoría como se puede apreciar en la demanda que no realizó dicha relación de ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos recibidos.

Se limita el embargo a la suma del 50 % del pago del canon de Arrendamiento década bien inmueble, teniendo en cuenta lo presupuestado en el numeral 10 del artículo 593 del C.G del P, en conjunto con lo dispuesto en el inciso primero ibídem. Líbrese el oficio correspondiente.

Conforme lo anterior, la arrendataria procederá a constituir certificado de depósito y ponerlo a disposición del Juzgado a la CUENTA Que el despacho ordene, del BANCO AGRARIO DE ESTA CIUDAD, dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación.

Prevéngase que con la recepción del oficio queda consumado el embargo.

En apoyo de la tesis expuesta, es del caso aclarar que la medida cautelar solicitada corresponde a la figura del “derecho personal” o “crédito”, es decir, obligaciones de las cuales es acreedor el demandado ORLANDO GOMEZ TEQUIA, con fundamento en los certificados de Notariado y registro es propietario y no recibe la cuota de los arriendos, que en derecho le corresponden.

Precisamente el 593 del C.G.P., en el numeral 4°, en relación con el decreto y práctica de esta medida, prevé lo siguiente:

El embargo del crédito de percepción sucesiva comprende los vencimientos posteriores a la fecha en que se decretó y los anteriores que no hubieren sido cancelados”.

La tesis expuesta por este apoderado tiene aplicación en el caso de procesos de sucesión o liquidatorios, en los que para acceder al embargo de los “frutos”, debe previamente embargarse y secuestrarse los inmuebles que los producen.

Por lo anterior, solicito comedidamente a la señora Juez acceder al decreto de la cautela solicitada.

Con respecto al EMBARGO Y SECUESTRO del derecho de gananciales que le correspondan al demandado ORLANDO GOMEZ TEQUIA, dentro del proceso de LIQUIDACIÓN de SOCIEDAD CONYUGAL, es viable esta medida, por lo tanto, Sírvase señora Juez, proceder al decreto de la medida cautelar.

Señor Juez,



NEWMAN BAEZ MARTINEZ

C.C. N°91.203.838 .de Bucaramanga

T.P. 202574 del C.S. J.

Dirección: calle 12B No. 8-23 Oficina 706 en la ciudad de Bogotá

Teléfono Celular No. 3107523386 – 3125845838

Correo Electrónico: newman4227@hotmail.com

Bogotá, noviembre 2 del 2023

Doctor
LUIS BENJAMIN ALVARADO ALFONSO
JUEZ VEINTIOCHO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Correo Electrónico: flia28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D

ASUNTO : MEMORIAL DE EXCEPCIONES PREVIAS
REFERENCIA : PROCESO No. 110013110028-2022-00525-00
DEMANDANTE : BLANCA INES AVILA BUITRAGO
DEMANDADO : ORLANDO GOMEZ TEQUIA

NEWMAN BAEZ MARINEZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.203.838 expedida en la ciudad de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 202574 del C.S.J., reconocido de Auto, obrando como apoderado principal del señor **ORLANDO GOMEZ TEQUIA**, ciudadana colombiana, vecina de Bogotá, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía No. 79.605.770 expedida en Bogotá, por medio del presentar escrito y encontrándome dentro del término de ley, me permito presentar al Despacho ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS, así:

Su señoría el apoderado del aquí demandante la señora **BLANCA INES AVILA BUITRAGO** el doctor **LUIS PRADA ACOSTA**, portador de la tarjeta profesional No. 72.060 del C.S.J., dentro del proceso de la referencia presento a este Despacho demanda de Separación de Bienes, incumpliendo el mandato legal del **CAPITULO III – EXCEPCIONES PREVIAS**, así:

En el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P., el cual establece:

“Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”

Por lo antes enunciado en la demanda de Separación de Bienes se debió cumplir con los requisitos del C.G.P., así:

Artículo 82. Requisitos de la demanda

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

(...)

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

(...)

Como tampoco cumplió el mandato legal de los artículos 13 y 14 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.

ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso

1. NO SE ACREDITO QUE SE AGOTO LA CONCILIACION PREJUDICIAL COMO REQUISITO DE PROCEBILIDAD

Muy respetuosamente me permito manifestarle a su señoría, que el apoderado del aquí demandante la señora BLANCA INES AVILA BUITRAGO, no cumplió con el mandato legal estipulado en el numeral 7 del artículo 90 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.

(....)

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

(....)

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

(...)

Como tampoco cumplió el mandato legal de los artículos 13 y 14 del C.G.P., que se lee:

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos

requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.

ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso

Señor Juez,



NEWMAN BAEZ MARTINEZ
C.C.91.203.838 de Bucaramanga
T.P. 202574 del C.S. de la J.

Dirección Física: Calle 12B No. 8-23 Oficina 706 en la ciudad de Bogotá
dirección electrónica: newman4227@hotmail.com
Celular no. 3107523386