



COTIZACIÓN N° 1821-21  
 FECHA 24/09/2021  
 CLIENTE 155  
 VALIDO HASTA 27/09/2021

CLIENTE	
NOMBRE: LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO	
TELEFONO:	DIRECCIÓN: Bogotá
CORREO:	

DESCRIPCION
-------------

### 1. AVALUO.

Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. Y en base de la legislación y/o normatividad vigente.

### 2. EL AVALÚO PUEDE SER:

- a. Comercial.** Este avalúo es realizado por un perito especializado para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.
- Urbanos (Casas, lotes, apartamentos, edificios, locales, bodegas, oficinas, zonas comunes).
  - Rurales (Lotes, fincas, casas campestres, servidumbres).
  - Especiales (Hoteles, hospitales, colegios).
  - Establecimientos de comercio.
  - Intangibles especiales.
  - Intangibles.
  - Maquinaria y equipos.
- b. Fiscal.** Son aquellos que se realizan principalmente en transacciones legales donde se indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que por lo general es diferente al valor comercial.
- c. Catastral.** Este avalúo consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos y a la vez es el que solicita la tesorería para el pago de impuesto catastral, así como también le sirve a las empresas para reclasificar sus tipos de construcciones repercutiendo esto en el pago del impuesto predial.
- d. El avalúo judicial.** Este tipo de avalúos, son los que aparecen dentro de un proceso judicial y son relevantes para la toma de decisión del Juez y obtener el valor base de Remate Judicial o el valor base para acuerdo dentro del proceso Judicial.
- e. Avalúos bajo parámetros de las normas internacionales de información financiera (NIIF).**
1. Análisis financiero.
  2. Análisis de valorización.
  3. Aplicación de depreciación a construcciones y valorización a terreno según el caso.
- f. avalúo judicial.** Este tipo de avalúos, son los que aparecen dentro de un proceso judicial y son relevantes para la toma de decisión del Juez y obtener el valor base de Remate Judicial o el valor base para acuerdo dentro del proceso Judicial.

**g. Daño Emergente:**

El perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento.

**h. Lucro Cesante:**

La ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

**3. PROTOCOLO DEL SERVICIO:**

Se elabora el informe Avalúo de los bienes objeto de avalúo, con criterios técnicos que soporten el registro actualizado, basado en aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos, estadísticos y territoriales para garantizar la estimación de un precio acorde con el mercado y el valor razonable dentro de un ciclo económico.

**A. Actividades a Realizar:**

- Solicitud documentos e información.
- En lo posible facilitar la documentación relacionada con los bienes.
- Análisis de método a utilizar para tasar el valor razonable del bien objeto de avalúo.
- Montaje de tablas en Excel para tabulación de datos y análisis estadísticos.
- Realización de formato de montaje para los avalúos, según la solicitud dentro del contrato.
- Recopilación de muestras estudio de mercado, análisis e información del mismo.
- Estudio de oferta y demanda sobre el bien objeto de avalúo, La empresa solicitante deberá proporcionar la información base necesaria para su procesamiento.
- Entrega final del informe valuatorio, se presentará el informe de acuerdo a los servicios contratados, detallando la información recolectada de los bienes objetos de avalúo y el análisis correspondiente según el método valuatorio a aplicar, según la **Resolución 620 del 2008** del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Este dictamen tendría incluida 01 sustentación ante juzgados.

**NOTA 1:** Los peritos son certificados ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA como lo establece la Ley 1673 del 2013.

**NOTA 2:** Las anteriores tarifas no incluyen el IVA.

**Forma de pago:** Cincuenta porcientos (50 %) al iniciar y el cincuenta por ciento (50 %) restante a la entrega del informe. El tiempo de entrega es de 5 días hábiles, después de la visita y de la entrega de la documentación completa.

Las tarifas de los servicios valuatorios solicitados, se determinarán según las necesidades del estudio valuatorio, dependiendo del grado de dificultad y avaluadores a utilizar. (No se cobra por el valor obtenido en el avalúo así aseguramos la imparcialidad y la transparencia en el justo precio del bien objeto de avalúo).



COTIZACIÓN N° 1821-21  
 FECHA 24/09/2021  
 CLIENTE 155  
 VALIDO HASTA 27/09/2021

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	TOTAL
01	AVALUO COMERCIAL CASA EL PERDOMO ALTO CALLE 63A SUR # 74C-44	\$ 1.000.000
	SUB-TOTAL	\$ 1.000.000
	IVA19%	\$ 0
	TOTAL	\$ 1.000.000

Cualquier inquietud quedamos atentos para resolverla. Atentamente,

**Ing. Leidy Bejarano**  
 Avaluador de inmuebles urbanos, rurales,  
 recursos naturales, maquinaria y equipos  
[www.gruposiclo.com](http://www.gruposiclo.com)



Bogotá, octubre 01 de 2021

**Señor:**

Luis Francisco Ramírez Castillo

**Asunto:** Avalúo Comercial.

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 63A SUR# 74C-44, Barrio Perdomo Alto, Bogotá – Cundinamarca.

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

**Contenido del avalúo:**

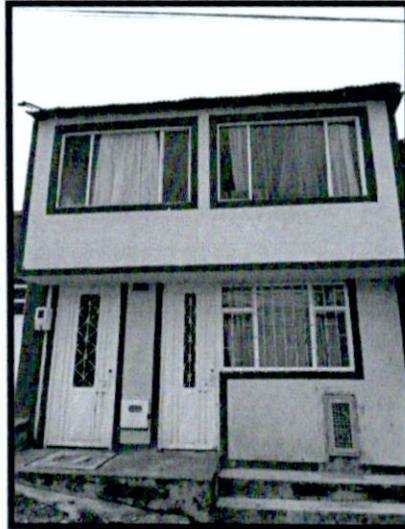
1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. SUSTENTACION DEL AVALUO
5. METODOLOGIA USADA
6. VALOR DEL PREDIO
7. CERTIFICACION DEL AVALUO.
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALUO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.



Ing. Leidy Ginneth Bejarano Ortiz  
Cédula de Ciudadanía No. 1.022.360.107  
Matricula Profesional 9597 CPIP  
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL- 1022360107  
Registro Nacional de Experto Avaluador Lonja Nacional No 323-0107  
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 4122

## AVALÚO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN BÁSICA



**1.1. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

El predio objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en calle 63A SUR # 74C-44. (Dirección Catastral).

**1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

**Barrio:**002448-PERDOMO ALTO.

**Manzana Catastral:** 00244822.

**UPZ (Unidad de planeación zonal):** 69-ISMAEL PERDOMO.

**Localidad:** 19-CIUDAD BOLIVAR.

**Ciudad:** Bogotá.

**Departamento:** Cundinamarca.

**1.3. CLASE DE AVALUO:**

Comercial.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE:**

Urbano.

**1.5. DESTINACION ACTUAL:**

Residencial.

**1.6. SOLICITANTE:**

Luis Francisco Ramírez Castillo.

**1.7. ELABORADO.**

Leidy Ginneth Bejarano Ortiz RAA No. AVAL-1022360107.



**1.8. PERITO AVALUADOR.**

Leidy Ginneth Bejarano Ortiz RAA No. AVAL-1022360107.

**1.9. FECHA INSPECCION OCULAR.**

Septiembre 27 del 2021, al exterior del inmueble.

**1.10. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO.**

Octubre 01 del 2021.

**1.11. OBJETO DEL AVALUO.**

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble objeto, según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional.

**2. TITULACIÓN**

**2.1. IDENTIFICACIÓN JURÍDICA PREDIO PRINCIPAL:**

- **CHIP:** AAA0157CHXR
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50S-40279693

**2.2 PROPIETARIOS:**

Según folio de matrícula predio de mayor extensión:

Certificado de tradición y libertad PIN N° 211001846249257870 del 01 de septiembre del 2021 en la anotación N°006, Escritura 621 del 14-03-2012 Notaria 57 de Bogotá, el titular del derecho real de dominio es:

A: Gil Pinilla Hernando Rulbel.

**2.3 LIMITACION DE DOMINIO:**

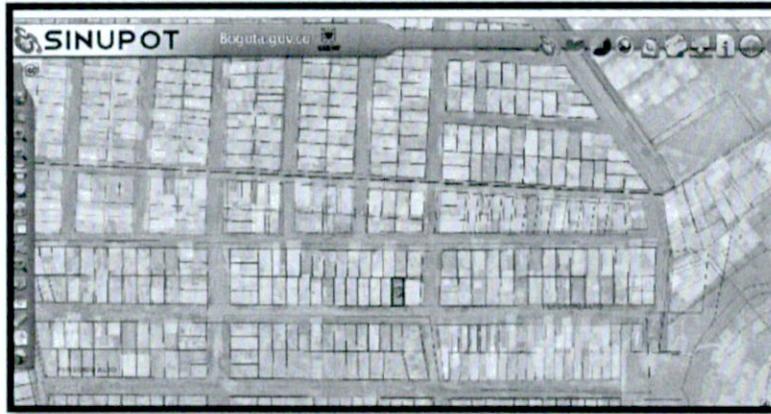
**ANOTACION:** Nro. 010 Fecha: 24-08-2017 Radicación: 2017-50438 Doc.: OFICIO 2014 del 23-08-2017 JUZGADO 81 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. **ESPECIFICACION:** EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO N. 2017 0079300 **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL DE:** RAMIREZ CASTILLO LUIS FRANCISCO CC# 19329839 **A:** GIL PINILLA HERNANDO RULBEL CC# 79693440.

**2.4 SOPORTES:**

Para este informe cuento con:

- Certificado de tradición y libertad PIN N° 211001846249257870 del 01 de octubre del 2021.

### 3. CARACTERISTICAS



Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#> (Secretaria Distrital de Planeación)

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

No se tuvo acceso al predio.

#### 3.2. ESTADO DE CONSERVACION.

El estado es bueno para su estado de conservación, acabados según lo observado desde el exterior.

#### 3.3 VETUSTEZ.

El predio tiene una vetustez de 25 años aproximadamente.

#### 3.4. TEMPERATURA.

La temperatura promedio del predio en estudio es de 8° a 17°C.

#### 3.5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Si cuenta con todos los servicios públicos.

#### 3.6. LINDEROS:

El inmueble se encuentra ubicado en la escritura 652 del 20-03-2013 Notaria 57 de Bogotá.

#### 3.7. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

Topografía: plana.

#### 3.8. FICHA TÉCNICA Y FORMA.

Forma rectangular.

#### 3.9. ÁREA DEL TERRENO:

Según catastro tiene un área total de 59.5 m2.

**3.10. ÁREA CONSTRUIDA:**

Según catastro tiene un área total construida de 78 m2.

**3.11. ENTORNO**

Acorde con el desarrollo del sector.

**3.12. SISTEMAS DE TRANSPORTE:**

Cuenta con transporte de Sistema Integrado de Transporte Publico (SITP) en sus cercanías, taxis y vías en regular estado.

**3.13. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Se destaca la presencia de inmuebles destinados a uso residencial.

**3.14. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

Estrato uno (1). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

**3.15. RESERVA VIAL:**

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: M21 El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

**4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Servicios públicos y privados.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad.

- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 5 (Cinco) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m<sup>2</sup> de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del evaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

## 5. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION.

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

### ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100%	20%

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado.

INMUEBLE REFERENCIA	
AREA CONSTRUIDA	78 m <sup>2</sup>
ESTRATO	1

INMUEBLE REFERENCIA	
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO DEL INMUEBLE	BUENO
VETUSTEZ (AÑOS)	25+/-

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

### - MUESTRAS.

CLASE DE INMUEBLE	MUESTRA No.1	CLASE DE INMUEBLE	MUESTRA No.2	CLASE DE INMUEBLE	MUESTRA No.3
ÁREA M2	196	ÁREA M2	70	ÁREA M2	108
ACABADOS	BUENOS	ACABADOS	BUENOS	ACABADOS	BUENOS
USO	RESIDENCIAL	USO	RESIDENCIAL	USO	RESIDENCIAL
VETUSTEZ	15 A 30	VETUSTEZ	15 A 30	VETUSTEZ	15 A 30
ESTRATO	1	ESTRATO	2	ESTRATO	2
UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENA
NIVEL	2	NIVEL	2	NIVEL	3
VALOR	\$ 280.000.000	VALOR	\$ 150.000.000	VALOR	\$ 200.000.000
CODIGO	CONTACTO: Sr Manuel 3114585082	CODIGO	FINCA RAIZ: 5720427	CODIGO	FINCA RAIZ: 6703459

CLASE DE INMUEBLE	MUESTRA No.4	CLASE DE INMUEBLE	MUESTRA No.5
ÁREA M2	72	ÁREA M2	58,5
ACABADOS	BUENOS	ACABADOS	REGULAR
USO	RESIDENCIAL	USO	RESIDENCIAL
VETUSTEZ	15 A 30	VETUSTEZ	15 A 30
ESTRATO	2	ESTRATO	2
UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENA
NIVEL	2	NIVEL	3
VALOR	\$ 160.000.000	VALOR	\$ 96.000.000
CODIGO	CONTACTO: RAFAEL SANCHEZ 3124506204	CODIGO	CIENCUADRAS: 2074206

MUESTRA	FUENTE
1	CONTACTO: Sr Manuel 3114585082
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/perdomo-alto/bogota/5720427">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/perdomo-alto/bogota/5720427</a>
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/perdomo-alto/bogota/6703459">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/perdomo-alto/bogota/6703459</a>
4	CONTACTO: RAFAEL SANCHEZ 3124506204
5	<a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-perdomo-alto-bogota-2074206">https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-perdomo-alto-bogota-2074206</a>

## **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.**

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

## **ARTÍCULO 12.**

Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo

VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

### 5.1 HOMOGENEIZACION PROPIEDAD

MUESTRA	V/R M2	VALOR INM	TOTAL M2	F. TAMAÑO	UBICACIÓN	F. UBICACIÓN	FUENTE	F. FUENTE	V/R M2 HOMOG
2	\$ 2.142.857	\$ 150.000.000	70	1	BUENA	1	INTERNET	1	\$ 2.142.857
3	\$ 1.851.852	\$ 200.000.000	108	1	BUENA	1	INTERNET	1	\$ 1.851.852
4	\$ 2.222.222	\$ 160.000.000	72	1	BUENA	1	INTERNET	0,95	\$ 2.111.111
<b>PROMEDIO</b>									\$ 2.035.273
<b>DESVIACION</b>									\$ 130.345
<b>COEFECIE</b>									6,4
<b>VALOR MAX</b>									\$ 2.165.618
<b>VALOR MIN</b>									\$ 1.904.928

**VALOR EN LETRA.** Valor del metro cuadrado es de dos millones treinta y cinco mil doscientos setenta y tres pesos m/c (\$ 2.035.273 m/c).

#### TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mejor ubicación menor factor = a peor ubicación mayor factor).

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMA	0,95
BUENA	1
INTERMEDIA	1,05
REGULAR	1,1

#### TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mayor tamaño- menor factor = a menor tamaño - mayor factor).

TAMAÑO	FACTOR
0 - 50	1,05
50 - 100	1
101+	0,95

#### TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE.

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: Según la demanda y la oferta en el mercado teniendo en cuenta la media.

FUENTE	FACTOR
INTERNET	0,8 - 1

## 6. PRECIO DEL PREDIO.

**NOTA.** El valor referente de venta es el **Promedio** de la homogenización en la técnica aplicada; Este rango se le da al inmueble por ubicación, adecuaciones, estado y uso que fueron encontradas en los inmuebles referencia.

REFERENCIA	AREA m2	VALOR	VALOR TOTAL
PROMEDIO	78 m2	\$2.035.273	\$158.751.294

**Valor en letra:** ciento cincuenta y ocho millones setecientos cincuenta y un mil doscientos noventa y cuatro pesos m/c. (\$158.751.294 m/c).

### 6.1 VALOR DE TERRENO Y CONSTRUCCION.

Para este valor nos basamos en la Resolución 620 de 2008, (Artículo 3º.- Método de costo de reposición.) el cual nos indica que debemos tener a en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Valor construido y de terreno		
ESTADO	VALORES	OBSERVACIONES
EDAD (años) vetustez	25	
VIDA UTIL	70	ESTRUCTURA EN MAMPOSTERIA (sistema de construcción).
CLASE	3	SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI
% DEPRECIACION LINEAL	36%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUI. NUEVO	\$1.769.466	FUENTE CONSTRUDATA VLR M2 NUEVO. MC EDICION 198
% DEPRECI. SEGÚN CONSER	38,15%	SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVA.
DEPRECIACION	\$675.051	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION
V/R M2 CONSTRUIDO DEPR.	\$1.094.415	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO

**Valor total de construcciones (área construida 78 m2): \$ 85.364.348**

**Valor del terreno (área de terreno 59.5 m2): \$73.386.946**

**Valor total del inmueble: \$158.751.294**

## 7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

## **8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.**

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

## **9. VIGENCIA DEL AVALUO**

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados.

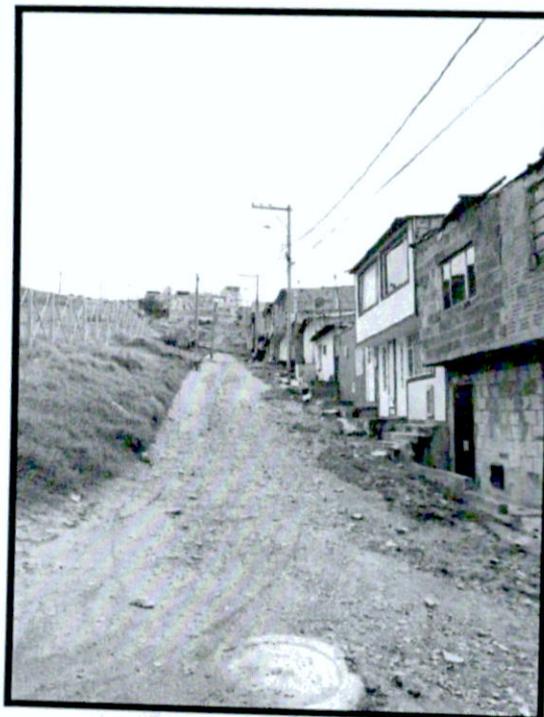
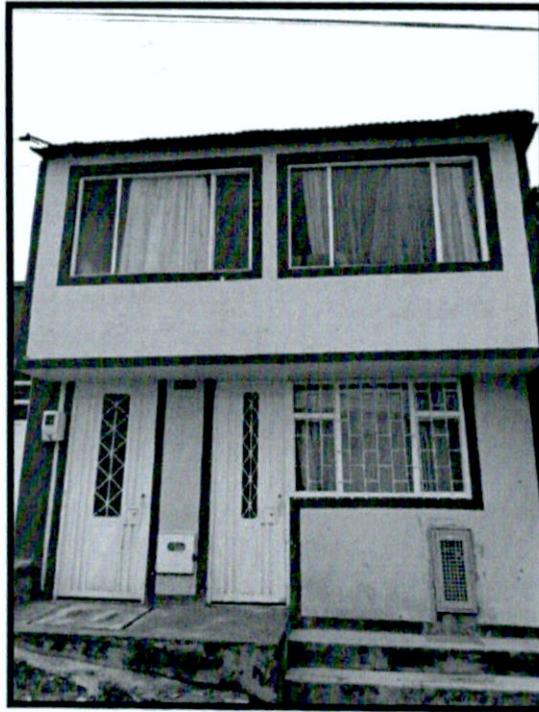
## **10. DERECHOS DE AUTOR.**

Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

## **11. ANEXOS.**

- ✓ Registro Fotográfico.
- ✓ Documentación Avaluadores.
- ✓ Certificado de tradición y libertad.
- ✓ Documentación SINUPOT.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





PIN de Validación: b32f0a65



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) LEIDY GINNETH BEJARANO ORTIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022360107, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1022360107.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY GINNETH BEJARANO ORTIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alicance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alicance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alicance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 11 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alicance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 20 Feb 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b32f0a55



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b32f0a65



https://www.raa.org.co



Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	10 Mar 2020	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 08 de Marzo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Marzo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CARRERA 42 # 1B-45  
 Teléfono: 3193585331  
 Correo Electrónico: bejaranolg@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
 Ingeniero de Petróleos - Universidad Nacional Experimental Politécnica.



PIN de Validación: b04f0a85



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) LEIDY GINNETH BEJARANO ORTIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022360107. El(La) Señor(a) LEIDY GINNETH BEJARANO ORTIZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b04f0a85

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotcondpago.gov.co/certificados/](http://www.snrbotcondpago.gov.co/certificados/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 211001846249257870  
Pagina 1 TURNO: 2021-379496

Nro Matrícula: 50S-40279693

Impreso el 1 de Octubre de 2021 a las 08:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA  
FECHA APERTURA: 12-05-1997 RADICACIÓN: 1997-48320 CON: ESCRITURA DE: 09-05-1996  
CODIGO CATASTRAL: AAA0157CHXRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 923 de fecha 09-05-96 en NOTARIA 56 de SANTA FE DE BOGOTA LOTE 13 MANZANA A PRIMA con area de 80 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

POVEDA BENAVIDES LUCIO ANTONIO, ROMERO SUAREZ MANUEL ANTONIO, TRIANA LOPEZ CARLOS ARTURO; ADQUIRIERON POR COMPRA A CONALPA LTDA. POR E. 683 DEL 26-12-95 NOTARIA UNICA DE TABIO, ESTA HUBO POR COMPRA A GONZALEZ DE COBOS PRUDENCIA, POR E. 1360 DEL 22-11-91 NOT. 39 DE BTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40094402. ESTA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON GONZALEZ ESCOBAR LUCIO, CLEMENTINA, GONZALEZ DE GONZALEZ MERCEDES, GONZALEZ DE PEVA ROSA LILIA, GONZALEZ DE MAYORGA MARIA ISABEL, GONZALEZ PINTO CAYETANO, GONZALEZ DE ESCOBAR ANA RITA, GONZALEZ DE ESCOBAR BLANCA SUSANA, GONZALEZ DE FITATA EMPERATRIZ, GONZALEZ VDA. DE DIAZ PAULA, Y GONZALEZ PINTOR SAUL, SEGUN ESCRITURA N. 6738 DEL 04-12-76 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0406100.- LO MENCIONADOS PARTIDORES ADQUIRIERON LOS PREDIOS LA INCA Y EL PORVENIR, FORMADO POR LOS PREDIOS LAMESETA, LA REGADERA Y PARTE BAJA DEL CERRO), POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PINTOR GONZALEZ ZOILA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 03-10-73 DEL JUZGADO 9. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADA EN LOS FOLIOS 050-0245361 Y 050-0092849.- ESTA CAUSANTE HUBO LOS DOS PREDIOS DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON GONZALEZ ESCOBAR LUCIO, QUIEN A SU VEZ ADQUIRIO ASI: EL PREDIO LA INCA, POR COMPRA A HERNANDEZ BARBOSA JUAN DAVID, SEGUN ESCRITURA N. 2624 DE FECHA 04-05-1953, NOTARIA 2. DE BOGOTA. REGISTRO DE FECHA 18-05-1974 AL FOLIO 050-0245361.- ESTE HUBO POR COMPRA A GARZON IGNACIO POR ESCRITURA N. 3192 DEL 22-07-1948 NOTARIA 2/ DE BOGOTA.- EL PREDIO EL PORVENIR, FUE ADQUIRIDO POR GONZALEZ LUCIO ASI: 1/4 PARTE POR COMPRA A DE DERECHOS DE CUOTA A GONZALEZ CONSEJO, SEGUN ESCRITURA N. 2598 DEL 10-05-1946 NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-0002849.- ESTA HUBO DERECHO POR COMPRA A GONZALEZ ABELARDO, SEGUN ESCRITURA N. 2026 DEL 24-05-1943 NOTARIA 4. DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO SU DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A ANGEL DESIDERIO, SEGUN ESCRITURA N. 827 DEL 28-04-1939 NOTARIA 3. DE BOGOTA. ESTE EFECTUO CONSOLIDACION DE LA PLENA PROPIEDAD JUNTO CON GONZALEZ LUCIO, Y GONZALEZ CLEMENTINA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 405 DEL 11-03-1939 NOTARIA 5. DE BOGOTA.- OTRO 1/2 ADQUIRIO GONZALEZ LUCIO, JUNTO CON GONZALES CLEMENTINA, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA AA ANGEL GONZALEZ FELIPE Y ANGEL GONZALEZ BERNARDO, POR ESCRITURA N. 405 DEL 11-03-1939 NOTARIA 5. DE BOGOTA, .OTRA 1/4 PARTE ADQUIRIO GONZALEZ ESCOBAR LUCIO, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A ANGEL GONZALEZ FRANCISCO Y CHAVEZ DE ANGEL DESPOSORIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 147 DEL 11-02-1936 NOTARIA 5. DE BOGOTA.- ESTOS ADQUIRIERON ASI: CHAVES DE ANGEL DESPOSORIA DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ANGEL CHAVES FRANCISCO, LQUIEN A SU VEZ ADQUIRIO CON ANGEL FELIPE, ANGEL DESIDERIO Y ANGEL BERNARDA, LA NUDA PROPIEDAD DE VANEGAS TEODORO, SEGUN ESCRITURA N. 119 DEL 22-01-1929, NOTARIA 5. DE BOGOTA.- POR MEDIO DE LA ANTES CITADA ESCRITURA 119 VENEGAS TEODORO, EFECTUO RESERVA DE USUFRUCTO A GONZALEZ EUSTORGIO, CONSOLIDADA LA PLENA PROPIEDAD POR MEDIO DE LA MENCIONADA ESCRITURA N. 405. -----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) CL 63A SUR 74C 44 (DIRECCION CATASTRAL)

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)

 <p><b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO El punto de fe pública</p>	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
	Certificado generado con el Pin No: 211001846249257870 Pagina 2 TURNO: 2021-379496	Nro Matricula: 50S-40279693
Impreso el 1 de Octubre de 2021 a las 08:48:02 AM <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE                  HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b> No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página		
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:		
<hr/> MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros) 50S - 406112 50S - 40094402		
<hr/> ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-1997 Radicación: 1997-46320 Doc: ESCRITURA 923 del 09-05-1996 NOTARIA 56 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$1.600,000 ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: POVEDA BENAVIDES LUCIO ANTONIO CC# 19253103 DE: ROMERO SUAREZ MANUEL ANTONIO CC# 19324199 DE: TRIANA LOPEZ CARLOS ARTURO CC# 19451897 A: TIVABISCO CAMARGO MARTA NILSA CC# 51777514 X		
<hr/> ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002 Fecha: 14-08-1997 Radicación: 1997-70870 Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 138 del 21-07-1997 ALCALDIA MAYOR de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 907 PERMISO VENTA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENJENACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE 82 APARTAMENTOS Y CASAS DEL PROYECTO DENOMINADO CIUDADELA PARQUE DE LA ROCA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A. X		
<hr/> ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-08-2006 Radicación: 2006-67251 Doc: ESCRITURA 2588 del 17-09-2003 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$8.601,000 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: TIVABISCO CAMARGO MARTA NILSA CC# 51777514 A: MACIADO SANCHEZ NORA INES CC# 51995860 X		
<hr/> ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2006 Radicación: 2006-107199 Doc: ESCRITURA 3.611 del 24-11-2006 NOTARIA 56 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2.000,000 ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: MACIADO SANCHEZ NORA INES CC# 51995860 X A: TELLEZ ACOSTA PAULO RENE CC# 80792367		
<hr/> ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-07-2011 Radicación: 2011-62575		

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
Certificado generado con el Pin No: 211001846249257870	Nro Matrícula: 50S-40279693
Pagina 2 TURNO: 2021-379496	
Impreso el 1 de Octubre de 2021 a las 08:48:02 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)	
50S - 406112 50S - 40094402	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-1997 Radicación: 1997-48320	
Doc: ESCRITURA 923 del 09-05-1996 NOTARIA 56 de SANTAFE DE BOGOTA	VALOR ACTO: \$1.600.000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: POVEDA BENAVIDES LUCIO ANTONIO	CC# 19253103
DE: ROMERO SUAREZ MANUEL ANTONIO	CC# 19324199
DE: TRIANA LOPEZ CARLOS ARTURO	CC# 19451897
A: TIVABISCO CAMARGO MARTA NILSA	CC# 51777514 X
ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002 Fecha: 14-06-1997 Radicación: 1997-70870	
Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 138 del 21-07-1997 ALCALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 907 PERMISO VENTA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENJENACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE 82 APARTAMENTOS Y CASAS DEL PROYECTO DENOMINADO CIUDADELA PARQUE DE LA ROCA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.	X
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-08-2006 Radicación: 2006-67251	
Doc: ESCRITURA 2568 del 17-09-2003 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$8.601.000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: TIVABISCO CAMARGO MARTA NILSA	CC# 51777514
A: MACIADO SANCHEZ NORA INES	CC# 51995860 X
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2006 Radicación: 2006-107199	
Doc: ESCRITURA 3.611 del 24-11-2006 NOTARIA 56 de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$2.000.000
ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: MACIADO SANCHEZ NORA INES	CC# 51995860 X
A: TELLEZ ACOSTA PAULO RENE	CC# 80792367
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-07-2011 Radicación: 2011-62575	

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
Certificado generado con el Pin No: 211001846249257870      Nro Matricula: 50S-40279693 Pagina 3 TURNO: 2021-379496	
Impreso el 1 de Octubre de 2021 a las 08:48:02 AM <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE                  HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b> No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
Doc: ESCRITURA 2222 del 09-07-2011 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$2,000,000
Se cancela anotación No: 4	
ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)	
DE: TELLEZ ACOSTA PAULO RENE	CC# 80792367 CESIONARIO
A: MACIADO SANCHEZ NORA INES	CC# 51995860 X
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-29368 Doc: ESCRITURA 621 del 14-03-2012 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$20,900,000 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) DE: MACIADO SANCHEZ NORA INES CC# 51995860 A: GIL PINILLA HERNANDO RULBEL CC# 79683440 X	
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-29368 Doc: ESCRITURA 621 del 14-03-2012 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$15,000,000 ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) DE: GIL PINILLA HERNANDO RULBEL CC# 79683440 X A: RAMIREZ CASTILLO LUIS FRANCISCO CC# 19329839	
ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-06-2013 Radicación: 2013-57924 Doc: ESCRITURA 652 del 20-03-2013 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$25,000,000 Se cancela anotación No: 7 ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA 621; RESPECTO A LA AMPLIACION CON ESCRITURA 2425 NO HAY LUGAR A CANCELACION YA QUE NO FUE REGISTRADA, HUBO PAGO TOTAL DE LA GARANTIA HIPOTECARIA \$10.000.000 Y LA AMPLIACION SIN REGISTRO 15.000.000 PARA UN VALOR TOTAL DE \$25.000.000 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) DE: RAMIREZ CASTILLO LUIS FRANCISCO CC# 19329839 A: GIL PINILLA HERNANDO RULBEL CC# 79683440 X	
ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-06-2013 Radicación: 2013-57924 Doc: ESCRITURA 652 del 20-03-2013 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 31.500.000 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto) DE: GIL PINILLA HERNANDO RULBEL CC# 79683440 X A: RAMIREZ CASTILLO LUIS FRANCISCO CC# 19329839	



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

Fecha: 01/10/2021

Hora: 12:14:43

Bogotá, D.C.

Señor(a)

**USUARIO**

CL 63A SUR 74C 44

Localidad CIUDAD BOLIVAR CHIP AAA0157CHXR

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00244822, a la cual se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

DIANA ROCÍO DÍAZ RODRÍGUEZ

Directora de Estratificación (E)

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

1 0CL063A0000S074C0000440000000000000 10232123 43 Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8132



## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 63 A SUR 74 C 44

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.



### Localización

Localidad	19-CIUDAD BOLIVAR
Barrio Catastral	002448-PERDOMO ALTO

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

Fecha 2021 10 01

Página 1 de 3



### INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 63 A SUR 74 C 44

Manzana Catastral	00244822
Lote Catastral	0024482202
UPZ	69-ISMAEL PERDOMO

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 y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

#### Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 078 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Uso	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	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.

#### Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.
--------------	---

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

#### Legalización

Legalización	Nombre: SAN RAFAEL DEL ALTO DE LA ESTANCIA Estado: 1 Decreto: 0148 de 24-APR-00
--------------	---

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

#### Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
-------------	---

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad. Fecha 2021 10 01



## INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 63 A SUR 74 C 44

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	

### Zonas Antiguas y Consolidadas

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

### Amenazas

Amenaza Remoción masa	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	1 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

R  
&P

RODRIGUEZ & PIÑEROS  
ABOGADOS

Carrera 8 Nro. 16 - 79 Oficina 307 de Bogotá D.C. E-mail [juridicasociados@gmail.com](mailto:juridicasociados@gmail.com)

Señor

JUZGADO 81 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. convertido en el Juzgado 63  
De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

E. S. D.

NOTARÍA 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.  
**FOLIO AUTENTICADO**

DE: LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO  
Vs: HERNANDO RULBEL GIL PINILLA  
REF: 110014003081 - 2017 - 0079300

LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.329.839 de Bogotá D.C., obrando en mi condición de acreedor hipotecario dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que por medio del presente escrito REVOCO poder por mí conferido a la jurista que en derecho me asiste Dra. KELLY GARCIA GOMEZ mayor de edad y domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía 28.168.730 de Guadalupe (Stder), y portadora de la T.P. 149.690 del C.S.J. el cual le otorgaba la facultad para llegar hasta la terminación del proceso.

En su reemplazo me permito designar al Dr. HELBERT DARIO RODRIGUEZ GALINDO, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con Cédula de Ciudadanía 80.093.402 de Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional 146678 del C.S. de la J.

Mi apoderado tiene las mismas facultades conferidas a mi apoderada inicial, en especial queda facultado para solicitar medidas cautelares, desistir, transigir, conciliar, especialmente recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería Jurídica en los mismos términos señalados en la ley.

Es de anotar que al Dra. KELLY GARCIA GOMEZ abandono el proceso, no ha sido posible realizar ninguna comunicación ni lograr información del proceso.

Del Señor Juez:

  
LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO  
C.C. 19.329.839 de Bogotá D.C.

R  
&P

RODRIGUEZ & PIÑEROS  
ABOGADOS

Carrera 8 Nro. 16 - 79 Oficina 307 de Bogotá D.C. E-mail [juridicasociados@gmail.com](mailto:juridicasociados@gmail.com)

ACEPTO



HELBERT DARIÓ RODRIGUEZ GALINDO  
C.C. 80.093.492 de Bogotá D.C.  
T.P. 146678 del C.S.J

NOTARÍA 76 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, R.C.  
FOLIO AUTENTICADO

NOTARÍA 76 BOGOTÁ D.C.  
ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA 76 BOGOTÁ D.C.  
ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, R.C.

NOTARÍA SETENTA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. CASABLANCA



NOTARIA 76 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

FOLIO AUTENTICADO

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL  
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



6134323

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el primero (1) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Setenta Y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19329839, presentó el documento dirigido a JUZGADO 81 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. SE REALIZA BIOMETRIA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



x7md2k74ele2  
01/10/2021 - 10:57:20

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



JOSE FRANCISCO VARONA ORTIZ

Notario Setenta Y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: x7md2k74ele2

CO  
NO CASADO  
76  
Y SEIS (76)  
DE

SADO  
(76)

Señor

JUZGADO 81 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. convertido en el Juzgado 63  
De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple  
E. S. D.

DE: LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO  
Vs: HERNANDO RULBEL GIL PINILLA  
REF: 110014003081 – 2017 - 0079300

HELBERT DARIO RODRIGUEZ GALINDO, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con Cédula de Ciudadanía 80.093.402 de Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional 146678 del C.S. de la J. en mi condición de abogado por poder conferido por parte del señor LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.329.839 de Bogotá D.C., en su condición de acreedor hipotecario dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito presentar dentro del término y oportunidad legal recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 27 de septiembre de 2021 y notificado por estado el 28 de septiembre de la misma anualidad, el cual sustentó así:

#### HECHOS RELEVANTES DE LOS RECURSOS

1.- Mediante auto de fecha 16 de julio de 2021 y notificado a las partes por estado del 19 de julio de la misma anualidad, su honorable despacho requirió al extremo ejecutante para que, en el término de 30 días a la notificación del mencionado auto, aportara la experticia solicitada del avalúo del inmueble gravado con hipoteca objeto del presente proceso, la cual fue solicitada en audiencia previa de conciliación, y en caso de no cumplir se aplicaría lo contemplado en el numeral 1 del Art. 317 del C.G.P.

2.- Mediante auto de fecha 27 de septiembre de 2021 y notificado por estado el 28 de septiembre de la misma anualidad se resolvió dar aplicación al inciso 2 del numeral 1 del Art. 317 del C.G.P., con las consecuencias lesivas para el interés de la parte ejecutante.

#### SUSTENTO DEL RECURSO

1.- Se debe considerar por parte del Despacho judicial que, de las actuaciones surtidas en el presente asunto se observa que la apoderada de la parte actora Dra. KELLY GARCIA GOMEZ, desde el momento que se llevo a cabo audiencia de conciliación dentro del presente asunto, desapareció repentinamente, no volvió a contestar los medios de comunicación como el celular ni el lugar donde tenía su oficina, imposibilitando obtener información del proceso y dejando al señor LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO con un vacío legal de representación legal para cumplir con lo ordenado por su despacho.

2.- Ante esta situación, el señor LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO en su calidad de extremo ejecutante contrata los servicios del suscrito para el día 20 de septiembre de 2021.

3.- Al estudiar el presente proceso, el suscrito contrata los servicios de peritaje de la empresa SICLO Grupo S.A.S., el día 24 de septiembre de 2021 como consta en la cotización de la misma fecha el cual se anexa como sustento probatorio al presente recurso.

4.- Una vez realizados las experticias solicitadas, se expide el respectivo avalúo de fecha 01 de octubre de 2021, cumpliendo a cabalidad lo ordenado por su despacho.

5.- Ahora, si bien la norma procesal otorga un término para que se cumpla con la carga ordenada, so pena de la terminación del proceso por desistimiento tácito, dicha penalidad debe ser impuesta cuando la parte procesal (en este caso el extremo ejecutante) **NO REALICE NINGUNA ACTUACIÓN** para que se cumpla con la orden dada, empero, en el presente asunto la situación que se presenta es que la parte demandante **SI INICIÓ** con los trámites de avalúo sobre el bien inmueble grabado con garantía hipotecaria, lo que indica que sí cumplió con la orden, empero, si bien no fue posible informar al despacho dentro de la oportunidad legal antes de que se proferiera el auto de fecha 27 de septiembre de 2021 y notificado por estado el 28 de septiembre de la misma anualidad, en razón a que la abogada que asistía y representaba al señor RAMIREZ CASTILLO jamás informó sobre la orden de avalúo la cual era necesaria para dar continuidad con el trámite del proceso, ello no debe ser objeto de desistimiento tácito en contra de la parte demandante, pues en primer lugar es excesiva la interpretación del artículo 317 del CGP, en el sentido que está la parte requerida obligada a conseguir el efecto procesal que le impone el Juez, y en segundo lugar, el juez de primera instancia está en la facultad de requerir nuevamente a la parte actora para cumpla con las consiguientes acciones procesales que a bien se le consideren imponer, incluso para que realice nuevamente los tramites ordenados, o para que solicite su elaboración, en los términos del artículo 317 ibídem.

Así las cosas, respetuosamente solicito a su despacho:

1.- Ordene revocar el auto de fecha 27 de septiembre de 2021 y notificado por estado el 28 de septiembre de la misma anualidad en todos y cada uno de los puntos proferidos.

2.- Se tenga en cuenta el avalúo aportado por el extremo ejecutante para los fines pertinentes.

3.- Se reconozca personería jurídica al suscrito para continuar con el tramite del presente asunto.

#### ANEXOS

1.- Constancia de cotización de fecha 24 de septiembre de 2021

2.- Avalúo realizado sobre el bien inmueble objeto del presente proceso de fecha 1 de octubre de la presente anualidad.

HELBERT DARIO RODRIGUEZ GALINDO  
C.C. 80.093.402 de Bogotá D.C.  
T.P. 146678 del C.S.J.

Del señor Juez:

El suscrito recibe notificaciones en la carrera 8 Nro. 16 - 79 oficina 307 de Bogotá D.C., o en su defecto en el correo electrónico [juridicasociados@gmail.com](mailto:juridicasociados@gmail.com) para los fines procesales pertinentes

NOTIFICACIONES

3.- Poder a mi favor.



**MEORIAL RECURSO REPOSICION Y APELACION Y ANEXOS**

juridica asociados Rodriguez Piñeros <juridicasociados@gmail.com>

Vie 1/10/2021 4:36 PM

Para: Juzgado 81 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl81bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

*JUZGADO 81 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. convertido en el Juzgado 63 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple*

E.                    S.                    D.

DE:            *LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO*

Vs:                            *HERNANDO RULBEL GIL PINILLA*

REF:                            *110014003081 – 2017 - 0079300*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 JUZGADO OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL - TRANSITORIAMENTE  
 JUZGADO 063 DE PEQUEÑAS CAUSAS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
 ENTRADA AL DESPACHO

**TRASLADOS ART. 110 C. G. P.**

En la fecha 14 de octubre se hizo el presente traslado  
 conforme a lo dispuesto en el Art. 110  
 y vence el 14-10-21 el cual corre a partir del 12-10-21 del  
 La Secretaria \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 JUZGADO OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL - TRANSITORIAMENTE  
 JUZGADO 063 DE PEQUEÑAS CAUSAS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
 ENTRADA AL DESPACHO

Consejo Superior  
 de la Judicatura

**22 OCT 2021**

Al despacho del Señor (a) Juez (a) Resuelve  
 Observaciones \_\_\_\_\_  
 El (la) Secretario (a) JM

República de Colombia  
Rama Judicial



JUZGADO OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.,  
CONVERTIDO EN JUZGADO 63 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTA

Bogotá D.C.,

101 ABR. 2022.

REFERENCIA: 2017-0079300  
PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: LUIS FRANCISCO RAMIREZ CASTILLO  
DEMANDADOS: HERNANDO RULBEL GIL PINILLA.

### 1. ASUNTO

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición y en subsidio apelación, propuesto por el apoderado del demandante, contra el auto de fecha 27 de septiembre de 2021, por medio del cual se decretó el desistimiento tácito, conforme a los siguientes:

### 2. ANTECEDENTES

Señala el recurrente entre otros que la anterior apoderada desde el momento en que se llevó a cabo la audiencia de conciliación, desapareció, imposibilitando obtener información del proceso y dejando al demandante sin representación legal para cumplir con lo ordenado por el despacho.

Añade que el demandante contrata sus servicios el 20 de septiembre de 2021, y una vez estudiado el proceso procede a contratar el peritaje requerido, el cual se lo expiden el 01 de octubre del año que antecede, cumpliendo a cabalidad con lo ordenado por el despacho.

Agrega que el juez de primera instancia está en la facultad de requerir nuevamente a la parte actora para que cumpla con las consiguientes acciones procesales que a bien le considere imponer.

### 3. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición busca que el funcionario que profirió la decisión sea el mismo que la revise y resuelva sobre ella, sometiéndola a un control de legalidad y en el evento que avizore un yerro cometido, proceda a modificarla de forma parcial o a revocarla.

En el Código General del Proceso, en los artículos 318 y subsiguientes, se establece como requisito necesario para la viabilidad del recurso interpuesto, que el mismo se motive, exponiendo al juez las razones por las cuales se considera

que su providencia está errada, para adelantar el estudio de la providencia atacada.

Revisado el expediente, observa el despacho que la audiencia de conciliación data del 22 de octubre de 2018, fecha desde la cual se ordenó la experticia del inmueble propiedad del demandado y este estrado judicial hasta el 16 de julio de 2021 requirió a la parte ejecutante para que diera cumplimiento a la orden antes indicada so pena de aplicar el desistimiento tácito establecido en el numeral 1º del artículo 317 del C.G.P., entrè dicho lapso de tiempo transcurrieron más de 30 meses sin que la parte actora se haya pronunciado y mal puede ahora después de que se decretó la terminación del proceso por desistimiento tácito concurrir con el argumento de que la apoderada se desapareció.

Ahora bien, el desistimiento tácito, es una herramienta fundamental para los jueces y las partes interesadas, a fin de evitar la paralización de los procesos, agilizar las actuaciones judiciales y descongestionar los despachos judiciales.

Puesta así las cosas, no es de recibo para el despacho la justificación dada por la parte actora para proceder a revocar la decisión impartida.

La Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencia STC-111912020, respecto a la aplicación del artículo 317 del C.G.P. señaló entre otros:

*“Recuérdese que el «desistimiento tácito» consiste en «la terminación anticipada de los litigios» a causa de que los llamados a impulsarlos no efectúan los «actos» necesarios para su consecución. De suerte que a través de la medida, se pretende expulsar de los juzgados aquellos pleitos que, en lugar de ser un mecanismo de resolución de conflictos se convierten en una «carga» para las partes y la «justicia»; y de esa manera: (i) Remediar la «incertidumbre» que genera para los «derechos de las partes» la «indeterminación de los litigios», (ii) Evitar que se incurra en «dilaciones», (iii) Impedir que el aparato judicial se congestione, y (iv) Disuadir a las partes de incurrir en prácticas dilatorias - voluntarias o no- y a propender porque atiendan con lealtad y buena fe el deber de colaboración con la administración de justicia”.*

Seguidamente señaló: *“lo que evita la «parálisis del proceso» es que «la parte cumpla con la carga» para la cual fue requerido, solo «interrumpirá» el término aquel acto que sea «idóneo y apropiado» para satisfacer lo pedido. De modo que si el juez conmina al demandante para que integre el contradictorio en el término de treinta (30) días, solo la «actuación» que cumpla ese cometido podrá afectar el cómputo del término”.*

Por lo brevemente expuesto y sin lugar a mayores discernimientos este estrado judicial mantendrá incólume el auto de fecha 27 de septiembre de 2021.

Respecto al recurso de apelación se concederá en el efecto suspensivo, la parte demandante deberá suministrar las expensas necesarias en el término de cinco (5) días, para la reproducción de los folios 60 a 107 del cuaderno uno y del presente proveído, so pena de declarar desierto el recurso.

## DECISIÓN

Por lo expuesto el **JUZGADO OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., CONVERTIDO EN JUZGADO 63 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** No Revocar el auto de fecha 27 de septiembre de 2021 notificado por estado del 28 de septiembre de la presente anualidad, por lo expuesto en la parte considerativa.

**SEGUNDO:** CONCEDER el recurso de apelación en el efecto suspensivo, para que se surta envíese el expediente al superior.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOSE NEL CARDONA MARTÍNEZ**  
Juez

L.A.Q.

**JUZGADO OCHENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE  
BOGOTÁ, D.C (Convertido en Juzgado 63 de Pequeñas  
Causas y Competencia Múltiple)**

La anterior providencia se notifica por estado No 8 del  
, fijado en la Página Web de la Rama Judicial a las 8:00 A.M

**LIZETH ZIPA PAEZ**  
Secretario

10 4 ABR. 2022



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO DEPARTAMENTAL Y CIVIL MUNICIPAL - TRANSITORIAMENTE  
JUZGADO DE PEQUEÑAS CAUSAS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
ENTRADA AL DESPACHO

TRASLADOS ART. 110 C. G. P.

En la fecha 29-04-2022 se liza el presente traslado  
conforme a lo dispuesto en el Art. 326 del  
C.G.P. el cual corre a partir del 2-05-2022  
y vence el 4-05-2022

La Secretaria [Signature]