



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Señor(a)

JUEZ(a) PRIMERA (1°) CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA (Cund.)

Ciudad.

E.....S.....D

REF. DIVISORIO 2.021-00107-00

DE. CARLOS EDUARDO ESPITIA

CONTRA. LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO

ASUNTO. EXCEPCION PREVIA

El suscrito **JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES**, ciudadano mayor, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.907.615 de Bogotá y abogado en ejercicio conforme con la Tarjeta Profesional No. 151.353 del C. S. De La J., en mi calidad de apoderado judicial de la señora **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, de conformidad con el poder que se presentó a través de mensaje de datos y que se adjunta en copia (PDF) al presente escrito, a fin de reconocer personería y que obra en el expediente digital, encontrándome dentro del término y la oportunidad procesal que corresponde, conforme lo establece el D.L 806 de 2.020, con el acostumbrado respeto me dirijo a su despacho con el fin de **INTERPOPNER REPOSICION** contra el auto admisorio de la demanda de la referencia a través de la interposición de **EXCEPCIÓN PREVIA**, de conformidad con el Art. 100 e Inciso 2° del art. 409 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

De conformidad con la herramienta procesal que gobierna nuestra actuación, se tiene que son, entre otras: "**ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS**. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. Falta de jurisdicción o de competencia.
2. Compromiso o cláusula compromisoria.



3. Inexistencia del demandante o del demandado.
4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.
- 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.**
6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.
7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.
8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.
9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.
10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.
11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

En igual sentido, establece el Art. 406 del C.G. Del P., que: "**ARTÍCULO 406. PARTES.** Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama." (Resaltado propio)

Para contextualizar el requerimiento expuesto en el referido artículo 406, la misma herramienta procesal nos indica los requisitos formales que se deben observar en la presentación del dictamen pericial, teniendo en



cuenta que, para este tipo de procesos, la prueba pericial se torna en inescindible, así:

“ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial.

Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que, su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. **El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.**

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. **Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio**, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.



4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Finalmente, en el contexto legal, estableció dentro de su artículo 5°, la Ley 1673 de 2.013 "**ARTÍCULO 5o. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.** Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación", esta misma norma continua estableciendo un régimen de inscripción y registro⁴.

⁴ **ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS.** La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación



Al observar el dictamen pericial aportado por la parte actora, se tiene que este adolece de falencias, las cuales a la postre conllevan a determinar que el mismo se torna en inadmisibile para los fines procesales que se deprecian, pues se advierten los yerros que a continuación se enuncian:

- El dictamen pericial no se encuentra suscrito (firmado) por quien se manifiesta ser el autor, de tal manera no se cumple, entre otras, con el requerimiento procesal que se establece en el art. 226 del C.G. Del P., (El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado **por la firma del dictamen** que, su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional..
El dictamen **suscrito por el perito** deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones...).
- El perito, de conformidad con lo reglado por la Ley 1673 de 2.013 deberá de estar inscrito ante el RAA (Registro abierto de evaluadores) y así mismo acreditarlo con las pruebas idóneas, lo cual se echa de menos en el mismo, presentado ante el despacho.
- Dentro del dictamen pericial no se informa la procedencia de la venta ad valorem o la división material del inmueble, como lo requiere la norma procesal.

y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o (ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo;
b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

PARÁGRAFO 1o. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

PARÁGRAFO 2o. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.



Jose Abraham Villate Torres

Abogado

Mediante auto inadmisorio, el despacho se pronunció igualmente en este sentido [7. Teniendo en cuenta que el dictamen aportado solo da cuenta del avalúo comercial del inmueble objeto de la Litis, este deberá cumplir con los demás lineamientos previstos en el inciso final del artículo 406 del Código General del Proceso.], lo cual no fue subsanado por la actora, corrigiendo el defecto a través de dictamen que así lo indicara.

Concluyendo, al observarse que se configura la excepción de **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales**, solicito al despacho se reponga el auto admisorio de la demanda, con el fin de subsanar las anomalías anotadas y así evitar posteriores nulidades o decisiones inhibitorias.

Cordialmente.

JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES

C.C. No. 79.907.615 De Bogotá

T.P. No. 151.353 DEL C. S. De La J.



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Señor(a)

JUEZ(a) PRIMERA (1°) CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA (Cund.)

Ciudad.

E.....S.....D

REF. DIVISORIO 2.021-00107-00

DE. CARLOS EDUARDO ESPITIA

CONTRA. LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO

ASUNTO. CONTESTACIÓN DE DEMANDA – EXCEPCIONES DE MÉRITO

El suscrito **JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES**, ciudadano mayor, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.907.615 de Bogotá y abogado en ejercicio conforme con la Tarjeta Profesional No. 151.353 del C. S. De La J., en mi calidad de apoderado judicial de la señora **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, de conformidad con el poder que se presentó a través de mensaje de datos y que se adjunta en copia (PDF) al presente escrito, a fin de reconocer personería y que obra en el expediente digital, encontrándome dentro del término y la oportunidad procesal que corresponde, conforme lo establece el D.L 806 de 2.020, con el acostumbrado respeto me dirijo a su despacho con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y **PROPONER EXCEPCIONES DE MÉRITO o DE FONDO**, de conformidad con el Art. 96 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

1. AL hecho **PRIMERO**. - [Que el día 30 de agosto del 2014 el señor **CARLOS EDUARDO ESPITIA** y la señora **LUZ ESTELLA CARDONA**, contrajeron matrimonio católico celebrado en la Parroquia Jesucristo Nuestra Paz, del municipio de Soacha y posteriormente registrado en la Notaria 1 del círculo de Soacha, en el indicativo serial 6240213 del 29 de septiembre del 2014.]



Se responde: Es cierto.

2. AL hecho **SEGUNDO**. - [Que el día 15 de febrero del 2019, ante la Notaria 58 del Circulo de Bogotá llevaron a cabo el acto jurídico de CESACION DE EFECTOS CIVILES DEL MATRIMONIO CATOLICO. Y LA LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL. Acto que reposa en la Escritura pública Numero 0247.]

Se responde: Es cierto.

3. Al hecho **TERCERO**.- [Que a la fecha Los señores CARLOS EDUARDO ESPITIA y LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO, son dueños en común y pro-indiviso del inmueble ubicada en el municipio de SOACHA (Cundinamarca), distinguido con la nomenclatura urbana carrera 8 No 1759, Tiene una cabida superficial de CIENTO COHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (188.00 M2) determinado con los siguientes linderos: POR UN COSTADO O SEA POR EL FRENTE en extensión de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 ml) con la carrera 8 de la población. POR OTRO COSTADO en extensión de Veintinueve metros (29.00 MI) con propiedad de Marcos A Godoy, POR OTRO COSTADO, En extensión de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 MI) con propiedad de los herederos de Isaías Peñaloza. y por el ULTIMO COSTADO En extensión de Veintinueve metros (29.00 MI) con propiedad de la señora María Moreno B de Chia. En la actualidad es una casa de tres pisos donde el primer y segundo piso tienen un uso comercial, el primer piso está destinado a un Restaurante Bar, en el segundo piso sobre el frente de la vía un local para tatuajes y pircing, en el centro funciona un gran salón que se arrienda para eventos y fiestas sociales, en la parte de atrás del mismo segundo piso, funciona un estudio fotográfico. Y en el tercer piso se encuentra la vivienda del arrendatario del inmueble el hijo de la señora LUZ ESTELLA CARDONA, quien es la persona que tiene en arriendo toda la casa.]



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Se responde: Al contener varios hechos, me permitiré contestar de manera separada a cada uno de ellos, en los siguientes términos:

Los señores **CARLOS EDUARDO ESPITIA** y **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, efectivamente son comuneros y copropietarios del referido bien inmueble, cuyos linderos corresponden con el último título de adquisición, cual es la escritura No. 3045 de fecha 08 de agosto de 2.014 elevada ante la Notaria Primera del Circuito de Soacha, en tal sentido **ES CIERTO**.

Igualmente frente a la declaración del uso comercial, cabe anotar que **NO ES CIERTO**, pues, aunque funcionó el inmueble de uso mixto, es decir comparte una parte residencial, con otra comercial, igualmente se ha destinado para uso de algunas organizaciones sin ánimo de lucro, en las cuales se desarrollan actividades con sentido social y ambiental, no de actividad propiamente lucrativas, aunado que debido a las complicaciones provenientes del contagio por pandemia del virus SARS COV 2 COVID 19 y las políticas municipales, la actividad comercial declinó de tal forma que el uso es básicamente residencial, mas que comercial.

El arrendatario en efecto es el hijo de la demandada, señora **LUZ ESTELLA CARDONA**, lo cual se acordó entre los copropietarios, **CARLOS EDUARDO ESPITIA** y **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, desde antes de formalizar la cesación de efectos civiles y liquidación de sociedad conyugal entre aquellos, inclusive.

4. Al hecho **CUARTO**. - [El inmueble fue adquirido por los señores **CARLOS EDUARDO ESPITIA** y **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, en partes iguales, por compra contenida en la Escritura No. 3045, de fecha Ocho (8) de Agosto del Dos mil catorce (2014), de la NOTARIA PRIMERA DE SOACHA CUNDINAMARCA. registrada en el folio de Matricula inmobiliaria 50S-4378.].



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Se responde: Si bien es cierto, las partes adquirieron un inmueble a través del citado instrumento público de compraventa, NO ES CIERTO que dicho instrumento se encuentre inscrito y registrado en este folio de matrícula, pues se encuentra inscrito en el folio de matrícula **051-4378**, código al cual corresponde el círculo registral del Municipio de Soacha (Cundinamarca), ya que el código **50S** corresponde a la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de la Zona Sur de Bogotá D.C.

5. Al hecho **QUINTO**.- [el demandante y la demandada implantaron de su propio peculio las siguientes mejoras y adecuaciones a primero y segundo piso y la construcción del tercero.].

Se responde: Es cierto.

A LAS PRETENSIONES

Habida cuenta que, las pretensiones de la demanda se contraen a solicitar la venta pública, como lo dispone la norma que orienta el procedimiento divisorio y que se solicita a través del presente por cuenta de la parte actora, mas sin embargo, no es claro el mismo dictamen pericial, por cuanto no se determina efectivamente en este, si lo que procede será la venta o la división material, lo cual es advertido por el despacho y objeto de inadmisión (sin que se hubiera subsanado el yerro advertido por el despacho), aunado a la existencia de acuerdo entre las partes, en el cual, el ahora demandante **CARLOS EDUARDO ESPITIA** prometía vender a la ahora demandada, señora **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, la cuota parte (50%) de que es propietario sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 17-59 de la nomenclatura urbana del Municipio de Socha, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4378, razones por las cuales manifiesto que **ME OPONGO** a la prosperidad de la pretensión de venta del inmueble objeto de litis.



EXCEPCIONES DE MÉRITO/ PERENTORIAS Y/O DE FONDO

I. EXISTENCIA DE ACUERDO DE VENTA DE DERECHOS ENTRE COMUNEROS (Pacto de indivisión)

Fundo esta excepción, la cual de antemano considero, estará llamada a prosperar, teniendo en cuenta, entre otros;

De tiempo atrás, a partir del año 2.015, habiéndose adquirido el inmueble por cuenta de las partes en controversia, los señores **CARLOS EDUARDO ESPITIA** y **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, acordaron que el inmueble se destinaria para arrendamiento y en pro de la colaboración armónica entre aquellos, en su condición de cónyuges, que sería ocupado por el hijo de la señora **LUZ ESTELLA CARDONA**, JORGE SERRATO CARDONA, quien pagaría arrendamiento e igualmente destinaria parte de las instalaciones para el desarrollo de programas y actividades lúdicas, artísticas, ambientalistas y musicales, sin ánimo de lucro, razón por la cual se crea el establecimiento XU CASA, el cual funciona en aquel inmueble, desde que se entregó en arrendamiento al actual arrendatario, con la promesa de venta de los derechos del señor **CARLOS EDUARDO ESPITIA** a la señora **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, previo acuerdo de un valor real y consensuado.

Posteriormente con la separación de hecho de los copropietarios y la posterior cesación de los efectos civiles del matrimonio, el cual conlleva la liquidación de la sociedad conyugal, a través de la escritura pública No. 0247 del 15 de febrero del año 2.019, elevada ante la Notaria 58 del Circuito de Bogotá, se mantuvo, refrendándose el acuerdo de venta de derechos entre aquellos y de no permitir la intervención de terceros en la propiedad ni la tenencia del inmueble, razón por la cual se ha renueva el acuerdo contractual con el arrendatario y la promesa de venta de los derechos en favor de la demandada, lo cual se materializo en el citado instrumento público, al manifestarse la inexistencia de créditos (pasivos)



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

o activos pendientes por liquidar entre los excónyuges, manifestación basada en el acuerdo de venta de derechos entre aquellos.

La existencia de acuerdo de venta entre los comuneros, se ha realizado de manera informal, pues no se encuentra plasmado en documento alguno que vincule de manera formal a los intervinientes, sin embargo este, se ha asimilado a un pacto de indivisión, el cual obedece por naturaleza, a la manifestación de la voluntad de las partes que concurren a su formación y subsiste en el mundo jurídico, con la expresión de la voluntad de quienes intervienen en su creación, ya sea que se materialice de manera positiva o de manera tácita, como en el caso que ahora nos ocupa, pues, resulta deducible de la actividad de las partes en el ejercicio de su derecho de disposición del derecho de propiedad, uso y goce, además de las manifestaciones realizadas de manera formal, en la escritura de liquidación de sociedad conyugal, inclusive, lo cual nos refleja la voluntad de la indivisión de la comunidad entre las partes, con la previa promesa de venta de los derechos del ahora demandante a la demandada, la cual no se ha cumplido, debido a que se acudió ante la jurisdicción, sin agotar la promesa de ofrecer en venta, para lograr un acuerdo frente al precio de los derechos que, efectivamente detenta el demandante.

II. IMPOSIBILIDAD DE LEGALIZACIÓN FORMAL DE LA APROBACIÓN DE REMATE Y ENTREGA

Fundo esta excepción, la cual de antemano considero, estará llamada a prosperar, teniendo en cuenta, entre otros;

Sea lo primero mencionar que, la información que obra en el certificado de tradición y libertad del inmueble, es la que nos informa y da fe, del estado jurídico de los inmuebles a nivel nacional, por medio de este documento podemos conocer quiénes son los dueños actuales de la propiedad y quiénes fueron sus dueños anteriores a nivel legal, información sobre su construcción y todos los datos que estén



Jose Abraham Villate Torres
Abogado

disponibles desde que el predio fue registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ahora bien, frente a la dinámica jurídica y el desarrollo de los procesos de inscripción de actos solemnes ante la oficina de registro de instrumentos públicos, se establece como obligatorio frente a la existencia de construcciones o inmuebles sobre lote, la declaración formal de la construcción, entendida esta como, la manifestación en escritura pública del propietario o de todos los copropietarios de una finca (lote) en la que se hace constar el hecho de haberse comenzado o concluido nuevas actuaciones, construcción de edificios, mejoras o, bien, otras obras nuevas análogas.

Descendiendo al caso que ahora nos ocupa, podemos deducir, al observar el certificado de tradición y libertad del inmueble, que de su descripción se tiene que figura ante la oficina registral del círculo de Soacha como "LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA O EXTENSION SUPERFICIARIA DE 188.00M2 Y LINDA.POR UN COSTADO: O SEA POR EL FRENTE EN EXTENSION DE 6.50 METROS CON LA CARRERA 8. DE LA POBLACION.POR OTRO COSTADO: EN EXTENSION DE 29.00METROS CON PROPIEDAD QUE ES HOY DE MARCO A GODOY POR OTRO COSTADO: EN EXTENSION DE 6.50 METROS CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE ISAIAS PE\ALOZA Y POR EL ULTIMO COSTADO: EN EXTENSION DE 29.00 MTROS CON PROPIEDAD DE MARIA MORENO V. DE DICHA.----- FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-63527".

Frente a lo anterior, es claro que, no existe legalmente la construcción registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, de tal forma y ante la obligación de una eventual sentencia de aprobación y adjudicación del inmueble, como lo señala el



Art. 411¹ en concordancia con el Art. 455² del C.G. Del P., resulta improcedente la inscripción ante la oficina registral, pues como se indica, el inmueble adjudicado (casa) no existe jurídicamente declarado ante la oficina de instrumentos públicos correspondiente, que así lo debe acreditar y en tal sentido será infructuosa su eventual inscripción.

III. INEPTITUD DE DICTAMEN PERICIAL

Fundo esta excepción, la cual de antemano considero, estará llamada a prosperar, teniendo en cuenta, entre otros;

Como se indicó en el escrito de excepciones previas y de ser del concepto del despacho, que estos argumentos obedecen a excepciones de fondo o merito, sustento la excepción en lo siguiente:

¹ **ARTÍCULO 411. TRÁMITE DE LA VENTA.** En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se avaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo.

Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.

El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas.

² **ARTÍCULO 455. SANEAMIENTO DE NULDADES Y APROBACIÓN DEL REMATE.** Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación.

Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas.

<Inciso corregido por el artículo 11 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cumplidos los deberes previstos en el inciso 1o del artículo 453, el juez aprobará el remate dentro de los cinco (5) días siguientes, mediante auto en el que dispondrá:

1. La cancelación de los gravámenes prendarios* o hipotecarios, y de la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia, si fuere el caso, que afecten al bien objeto del remate.

2. La cancelación del embargo y el levantamiento del secuestro.

3. La expedición de copia del acta de remate y del auto aprobatorio, las cuales deberán entregarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de este último. Si se trata de bienes sujetos a registro, dicha copia se inscribirá y protocolizará en la notaría correspondiente al lugar del proceso; copia de la escritura se agregará luego al expediente.

4. La entrega por el secuestro al rematante de los bienes rematados.

5. La entrega al rematante de los títulos de la cosa rematada que el ejecutado tenga en su poder.

6. La expedición o inscripción de nuevos títulos al rematante de las acciones o efecto público nominativos que hayan sido rematados, y la declaración de que quedan cancelados los extendidos anteriormente al ejecutado.

7. La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.



Establece el Art. 406 del C.G. Del P., que: "**ARTÍCULO 406. PARTES.** Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama." (Resaltado propio)

Para contextualizar el requerimiento expuesto en el referido artículo 406, la misma herramienta procesal nos indica los requisitos formales que se deben observar en la presentación del dictamen pericial, teniendo en cuenta que, para este tipo de procesos, la prueba pericial se torna en inescindible, así:

"ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial.

Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que, su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. **El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.**



Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. **Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio**, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio



regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

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

Finalmente, en el contexto legal, estableció dentro de su artículo 5°, la Ley 1673 de 2.013 "**ARTÍCULO 5o. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.** Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación" , esta misma norma continua estableciendo un régimen de inscripción y registro³.

Al observar el dictamen pericial aportado por la parte actora, se tiene que este adolece de falencias, las cuales a la postre conllevan a determinar que el mismo se torna en inadmisibile para los fines procesales que se deprecian, pues se advierten los yerros que a continuación se enuncian:

- El dictamen pericial no se encuentra suscrito (firmado) por quien se manifiesta ser el autor, de tal manera no se cumple, entre otras, con el requerimiento procesal que se establece en el art. 226 del C.G.

³ **ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS.** La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o (ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

PARÁGRAFO 1o. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del avaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

PARÁGRAFO 2o. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Del P., (El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado **por la firma del dictamen** que, su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional..

El dictamen **suscrito por el perito** deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones...).

- El perito, de conformidad con lo reglado por la Ley 1673 de 2.013 deberá de estar inscrito ante el RAA (Registro abierto de evaluadores) y así mismo acreditarlo con las pruebas idóneas, lo cual se echa de menos en el mismo, presentado ante el despacho.
- Dentro del dictamen pericial no se informa la procedencia de la venta ad valorem o la división material del inmueble, como lo requiere la norma procesal.

IV. BUENA FE DE LA DEMANDADA

La buena fe (del latín, *bona fides*) es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta.

Exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso. Además de poner al bien público sobre el privado dando a entender que se beneficiará las causas públicas sobre la de los gobernadores o sectores privados.

Para efectos del derecho procesal, Eduardo Couture lo definía como la "calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón". En este sentido, este principio busca impedir las actuaciones abusivas de las partes, que tengan por finalidad alargar un juicio.

En virtud de este principio, y haciendo honor a él, mi representada ha desarrollado frente al demandante, la conducta de valores requerida, por



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

ello lo ha requerido en diferentes ocasiones, para lograr un acuerdo ecuaníme frente a la compra de los derechos de dominio y propiedad que a este corresponden, de antemano, sin desconocer la facultad dispositiva que conserva sobre aquellos, y es el mismo llamado que extiende siempre y se encuentra en disposición de continuar.

V. ECUMÉNICA

Fundo este medio de defensa conforme al Art. 282 del C.G.P en el sentido, de aceptar cualquier hecho exceptivo que pudiera resultar probado en el curso del proceso o por cualquier otra circunstancia, debiendo el señor Juez reconocerla en forma oficiosa, salvo las excepciones legales, que conduzcan a demostrar la inexistencia de la obligación y así declarar extinguida la misma

PRUEBAS y ANEXOS

En aras de lograr la verdad histórica de los hechos y dar certeza a los argumentos propuestos a través de la contestación y las excepciones presentadas, solicito señor(a) Juez(a) se decreten y tengan como medios probatorios legalmente habilitados por el procedimiento general del proceso las siguientes:

PRUEBAS

Documentales (PDF):

- Copia de dictamen pericial rendido por el perito evaluador **JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA**, de conformidad y para los efectos de lo reglado por el Art. 409 del C. G. Del P.

Interrogatorio(s) de parte:

Solicito señor(a) Juez(a), en virtud de la habilitación conferida por el artículo 198 del C. G. Del P., decretar y citar, para declarar sobre los hechos



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

que son objeto del proceso, a las partes dentro del presente asunto, estas son:

1. La señora **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, ciudadana mayor, identificada con la cedula de ciudadanía No. 30.297.163 expedida en Manizales (Caldas).
2. El señor **CARLOS EDUARDO ESPITIA**, ciudadano mayor, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.430.393 expedida en Bogotá.

Testimoniales:

Solicito señor(a) Juez(a) decretar y citar para ser escuchadas en testimonio a las personas que relaciono a continuación:

- El (la) señor(a) **JORGE STIVENSON SERRATO CARDONA**, ciudadano(a) mayor, identificado(a) con la cedula de ciudadanía No. 1.024.520.896, con domicilio y residencia en la CARRERA 8 No. 17-59 del Municipio de Soacha (Cundinamarca) ., quien utiliza la cuenta de correo electrónico jsdifoto@hotmail.com, y además puede ser citado a través del suscrito apoderado, cuya declaración tiende a aclarar los hechos expuestos en las excepciones propuestas.

Dictamen pericial

Solicito señor(a) Juez(a) que se tenga y decrete como prueba, el aportado adjunto con el presente escrito de contestación de demanda.

Igualmente, y con fundamento en las normas que regulan la prueba pericial y su desarrollo en el proceso, especialmente en lo reglado por el Art. 234 del C. G. Del P., solicito respetuosamente, se sirva oficial, con el fin de nombrar un perito especializado adscrito al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo objeto será que rinda dictamen pericial acerca del



----- Jose Abraham Villate Torres
Abogado

avaluó real del predio objeto del proceso y demás cuestionamientos que considere el despacho o le sean permitidos introducir a las partes en su desarrollo.

ANEXOS

Me permito adjuntar en archivos PDF el dictamen pericial anunciado como prueba y copia del poder conferido para actuar por cuenta de la demandada.

NOTIFICACIONES

Mi representada **LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO** las recibirá en Noria 8 de Lugo – Galicia (España), E Mail: cardonaestella28@gmail.com

El suscrito apoderado las recibirá en la carrera 7 No. 17-51 Oficina 808 en la ciudad de Bogotá D.C.; Dirección de correo electrónico avabogadosasociados@hotmail.com ; Abonado telefónico 3144792259.

Cordialmente.

JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES

C.C. No. 79.907.615 De Bogotá

T.P. No. 151.353 DEL C. S. De La J.



Jose Abraham Villate Torres
Abogado

Señor(a)
JUEZ(a) PRIMERO (1º) CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA (Cund.)
Ciudad.

E.....S.....D.

**REF. DIVISORIO AD VALOREM DE MAYOR CUANTIA 2.021-007
DE. NECARLOS EDUARDO ESPITIA
CONTRA. LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**

Cordial saludo.

LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO, ciudadana Colombiana mayor de edad, domiciliada y residiada en España, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandada dentro de la acción de la referencia, manifiesto a usted que confiero poder especial amplio y suficiente al doctor **JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES**, identificado con C.C. No. 79.907.615 de Bogotá D.C. y T.P. No. 151.353 del C.S. de la J., para que en mi nombre asuma la representación judicial dentro de la acción de la referencia, desde la contestación de la demanda y hasta la última instancia, inclusive.

Además de las facultades previstas en el artículo 77 del C.G. Del P., mi apoderado queda facultado para desistir, conciliar, recibir, transigir, sustituir y reasumir.

Sírvase señor(a) Juez(a) reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente mandado.

Cordialmente.

LuZ Estella Cardona Castaño
LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO
C.C. No. 30297163 De Manizales
E mail: cardonaestella28@gmail.com

Acepto:

JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES
C.C. No. 79.907.615 De Bogotá
T.P. No. 151.353 DEL C. S. De la J.



REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA



AVALÚO COMERCIAL.

CASA.
ZONA: URBANA.
UBICACION: CRA 8 17 59.
SOACHA - CUNDINAMARCA.
COLOMBIA.

CORRETAJES INMOBILIARIOS Y AVALÚOS COMERCIALES.
3213296577 / avaluadoracreditado@gmail.com / Bogota D.C - Colombia
www.avaluadores.com.co



TABLA DE CONTENIDO.

1. PROPOSITO DEL AVALUO.
2. INFORMACIÓN BÁSICA.
3. ASPECTOS JURÍDICOS DEL INMUEBLE.
4. CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZACIÓN.
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES.
6. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION.
7. VISITA DE INSPECCION.
8. METODOLOGÍA EMPLEADA.
9. CONSIDERACIONES.
10. INDICADORES ECONÓMICOS.
11. RESULTADO DEL AVALÚO.
12. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
13. ACREDITACIONES Y REQUERIMIENTOS C.G.P ART 226.
14. ANEXOS:
 - DOCUMENTOS REVISADOS
 - MUESTRAS DE MERCADEO



1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 051-4378 en el estado actual que se encuentra. El valor reportado en el siguiente informe pericial es expresado en dinero y se obtendrá mediante los métodos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario. El propósito principal es que el propietario o interesado en transar el bien inmueble tenga una base para toma de decisiones.

2. INFORMACION BASICA

2.1	SOLICITANTE:	Dr. JOSE ABRAHAM VILLATE TORRES.
2.2	TIPO DE AVALUO:	VALOR COMERCIAL.
2.3	TIPOS DE INMUEBLES:	CASA.
2.4	ZONA:	URBANA.
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL:	RESIDENCIAL Y COMERCIAL.
2.6	NOMENCLATURA:	CARRERA 8 17 59.
2.7	PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO.
2.8	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA.
2.9	MUNICIPIO:	SOACHA.
2.10	BARRIO	BOCHICA.
2.11	ESTRATO:	TRES (3).
2.12	SERVICIOS PUBLICOS:	ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, GAS DOMICILIARIO, ENERGIA ELECTRICA Y RECOLECCION DE BASURAS.
2.13	DOCUMENTOS REVISADOS:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD E IMPUESTO PREDIAL.
2.14	FECHA DE LA VISITA:	MIÉRCOLES, 04 DE AGOSTO DE 2021.



3. ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

3.1 PROPIETARIOS:

NOMBRE	CEDULA	PORCENTAJE
CARDONA CASTAÑO LUZ ESTELLA	30297163	50%
ESPITIA CARLOS EDUARDO	19430393	50%

3.2 TITULO DE ADQUISICION

ACTO.	ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD
COMPRAVENTA	3045	08-08-2014	PRIMERA	SOACHA

3.3 IDENTIFICACION PREDIAL:

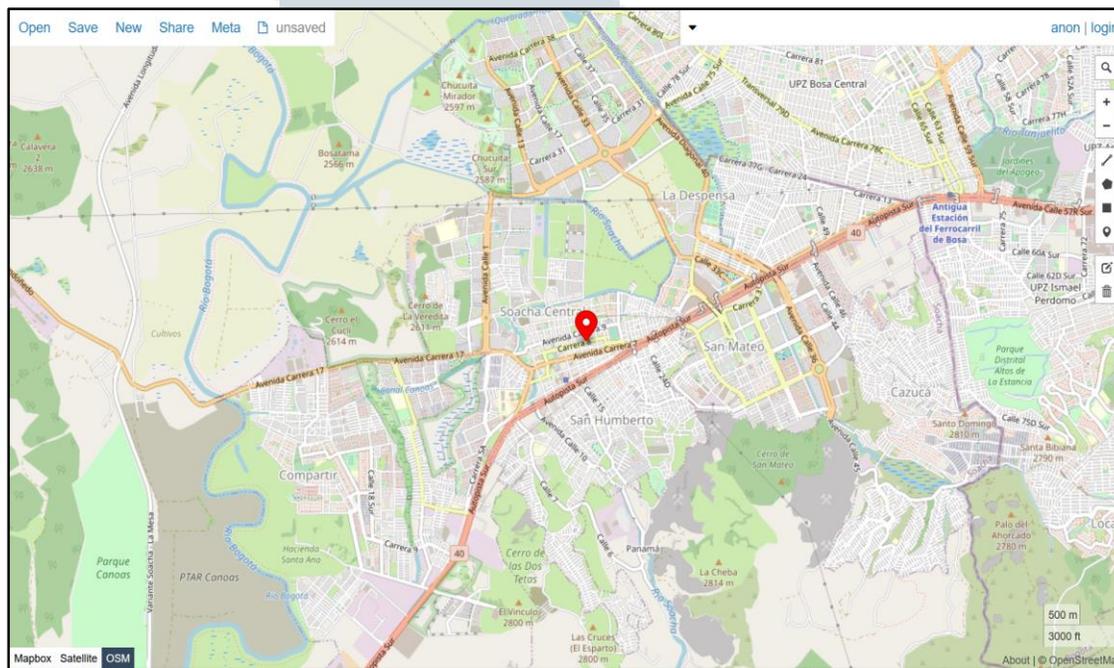
DIRECCION PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
CRA 8 17 59	051-4378	25754010100000041001400000000

3.4 OBSERVACIONES: Ninguna.

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

4 CARACTERISTICAS DE LOCALIZACIÓN

4.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



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



4.9 VIA FRENTE A LA PROPIEDAD:

Vía de un solo sentido.



4.10 DESARROLLO DEL SECTOR:

En el sector la actividad edificadora es Baja.

4.11 ANDENES SECTOR:

Concreto.

4.12 PAVIMENTO VIA SECTOR:

Si, en Asfalto.

4.13 USO DEL SUELO SECTOR:

Residencial y Comercial sobre la Carrera 8.

4.14 TIPOLOGIA SECTOR:

Continua.

4.15 ALTURA PROMEDIO SECTOR:

3 pisos.

4.16 ALUMBRADO PUBLICO:

Si, postes en concreto.

4.17 ESTADO VIAS:

Buen estado.

4.18 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

De acuerdo con el movimiento del mercado inmobiliario del sector se puede considerar que las perspectivas de valorización son buenas, debido al cambio urbanístico del sector, se prevé que, con la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura como parques y vías, el sector puede tener una mejor y mayor valorización.

4.20 GENERALIDADES DEL SECTOR

El sector tiene una ubicación privilegiada por sus vías de acceso como la CARRERA 8 AV CARRERA 7, esto hace que el sector tenga una mejor movilidad con referencia a otros sectores de la ciudad con dotación similar, se observan zonas de comercio mixto, la zona cuenta amplias zonas verdes como el parque. La oferta inmobiliaria es media, lo que indica que el sector es tranquilo y sin problemas aparentes de inseguridad.



5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

Sobre el terreno se observa una casa de dos pisos y terraza, con tipología continua, sin antejardín y patio posterior con uso residencial y comercial.

5.1 LINDEROS DEL INMUEBLE:

Contenido en:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD
3045	08-08-2014	PRIMERA	BOGOTA D.C
LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA O EXTENSIÓN SUPERFICARIA DE 188.00M2 Y LINDA. POR UN COSTADO: O SEA POR EL FRENTE EN EXTENSIÓN DE 6.50 METROS CON LA CARRERA 8. DE LA POBLACIÓN. POR OTRO COSTADO: EN EXTENSIÓN DE 29.00METROS CON PROPIEDAD QUE ES HOY DE MARCO A GODOY POR OTRO COSTADO: EN EXTENSIÓN DE 6.50 METROS CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE ISAIAS PEÑALOZA Y POR EL ULTIMO COSTADO: EN EXTENSIÓN DE 29.00 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA MORENO V. DE DICHA FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-63527			

5.2 ÁREA TERRENO:

De acuerdo con visita técnica realizada los predios tienen una cabida o área de terreno:

ITEM	INMUEBLE	ÁREA TERRENO
1	CARRERA 8 17 - 59	188M2

6. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1. AREA COSNTRUIDA:

ITEM	INMUEBLE	ÁREA CONSTRUIDA
1	CARRERA 8 17 59	266M2

6.1.1 DEPENDENCIAS DE LA CASA:

DESCRIPCION	AREA METROS CUADRADOS
PRIMER PISO	
PATIO	55M2
COCINA	24M2
HALL INTERIOR	23M2
CAFÉ BAR	7,12M2



SALON PRINCIPAL	17,68M2
CUARTO 1	12M2
CUARTO 2	11,12
BAÑO	3,30M2
SEGUNDO PISO	
TEATRO	30M2
AREA TOTAL	70M2
BAÑO	3,30M3
TERRAZA	
AREA TERRAZA	55M2
BAÑO	3,30M2
ALCOBA Y BAÑO	75M2

6.2.2 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

ESTRUCTURA:	Vigas y Columnas
CIMENTACION:	Ciclópeo.
MUROS:	Bloque en arcilla estucados y pintados.
CUBIERTA:	Teja en asbesto sobre cercha metálica.
PISOS CIRCULACION:	Cerámica y baldosa.
VENTANERIA:	Lámina metálica.
PUERTAS INTERNAS:	Lámina y madera.
PUERTA EXTERIOR:	Puertas en lámina metálica.
FACHADA:	Ladrillo a vista pintado.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Agua, Alcantarillado, Luz eléctrica y Gas Natural.
AÑO DE CONSTRUCCION:	1975 años
VETUSTEZ:	46 AÑOS
VIDA UTIL:	100 AÑOS
VIDA REMANENTE:	54 AÑOS
USO PERMITIDO:	CUMPLE
NORMA URBANISTICA:	CUMPLE

7. VISITA DE INSPECCION

7.1 INMUEBLE.

En la visita de inspección se pudo establecer que la estructura del inmueble se encuentra bien conservada, sus acabados están en buen estado y no se observan zonas con humedades ni fracturas en sus muros, placas y columnas.

7.2 FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

El inmueble no ha perdido su funcionalidad para la cual fue diseñado y creado "Habitarlo", es decir; se halla habitado y a la fecha es apto para habitarlo o permanecer en el.



7.3 ESTADO DE CONSERVACION ROSS HEIDEKE:

Según la visita de inspección realizada en mi calidad de evaluador y experticia, el estado de conservación del inmueble es:

PREDIO	ESTADO	FACTOR	CONCEPTO
CRA 8 17 59	3.5	0,6680	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (Reparaciones en ventanearía, pintura mayor, herrería, hidráulica y similares)

7.4 MERCADO INMOBILIARIO:

Las probabilidades de venta de este inmueble a hoy son buenas por su ubicación, distribución interna con posibilidad de generar renta por arrendamiento como inmueble comercial o residencial.

8. METODOLOGÍA EMPLEADA

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

8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su Estudio estadístico. Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes: Ubicación, Uso permitido y actual, Área construida y terreno, calidad de los materiales empleados y acabados, Vetustez y estado de conservación.



8.2 ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS SIMILARES.

Estudio de Mercado.																			
Responsable: Juan Andres Diaz										HOMOGENIZACION									
No.	Ubicacion	CODIGO y/o DIRECCION	Fuente	Valor Inicial	% Negociacion	Valor Negociado	Años	Area Construida	FACTOR TIPO VIA	Rural-1 Urbano-2	USO Residencial-1 Agropecuario-2 Recreo-3 Industrial-4	VALOR M2 TERRENO + CONSTRUCCION MUESTRAS	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 TERRENO ADOPTADO	CONTACTO			
1	SOACHA CENTRAL	AVISO VENTANA	RECORRIDO SECTOR	\$ 530.000.000	7,55%	\$ 490.000.000	20 a 30	163	0,730	2	1	\$ 3.006.135	\$ 1.202.454	\$ 1.803.681		3156638173			
2	SOACHA CENTRAL	AVISO VENTANA	RECORRIDO SECTOR	\$ 850.000.000	5,88%	\$ 800.000.000	20 a 30	300	0,730	2	1	\$ 2.666.667	\$ 1.066.667	\$ 1.600.000	\$ 1.168.000	3138478003			
3	SOACHA CENTRAL	AVISO VENTANA	RECORRIDO SECTOR	\$ 430.000.000	6,98%	\$ 400.000.000	20 a 30	180	1,000	2	1	\$ 2.222.222	\$ 888.889	\$ 1.333.333	\$ 1.333.333	32035400315			
4	SOACHA CENTRAL	AVISO VENTANA	RECORRIDO SECTOR	\$ 1.300.000.000	7,69%	\$ 1.200.000.000	20 a 30	360	0,730	2	1	\$ 3.333.333	\$ 1.333.333	\$ 2.000.000		31322328			
5	SOACHA CENTRAL	AVISO VENTANA	RECORRIDO SECTOR	\$ 900.000.000	7,78%	\$ 830.000.000	20 a 30	450	1,000	2	1	\$ 1.844.444	\$ 553.333	\$ 1.291.111	\$ 1.291.111	3004910953			
DATOS INMUEBLE											PROMEDIO VENTA					\$ 2.614.560,33	\$ 1.008.935,24	\$ 1.605.625,09	\$ 1.264.148,15
Area Privada		Area Construida													Nº DE DATOS	5	5	5	3
188		341													DESV. ESTANDAR	\$ 595.753,32	\$ 303.315,34	\$ 303.253,69	\$ 85.901,27
											COEF. DE VARIACION	0,23	0,30	19%	6,8%				
											LÍMITE INFERIOR	\$ 2.018.807,01	\$ 705.619,91	\$ 1.302.371,40	\$ 1.178.246,87				
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.210.313,65	\$ 1.312.250,58	\$ 1.908.878,77	\$ 1.350.049,42				

8.1.3 INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

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

8.1.4 ANALISIS

El terreno está ubicado dentro de una manzana la cual está consolidación sobre una vía principal de la ciudad lo que permite un mejor y mayor desarrollo inmobiliario, por esta razón se adopta el valor por metro cuadrado de terreno de \$1'178.246,87 con un coeficiente de variación del 6,8%

8.3 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 (según el caso). Para ello se utilizará la siguiente formula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

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



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.

CALCULO DEL VALOR ACTUAL DE LA CONTRUCCION							
Se aplica la depreciación a la construcción mediante las tablas de Fitto y Corvinni							
DESCRIPCION	Valor m ² a hoy	Año de Construcción	Edad	Clase*	% Depreciacion	Depreciacion en pesos	Valor m ² Construcción
COSNTRUCCION	\$ 1.279.471	1975	46	3,5	45,60%	\$ 583.439	\$ 696.032
Clase	CLASES FITO Y CORVINI						
1	El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus						
2	El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importacia						
3	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.						
4	El inmueble necesitra reparaciones importante especialmente en su estructura.						
5	El inmueble amenaza ruina por lo tanto su depreciacion es del 100%						

8.3.1 RESULTADO METODO COSTO DE REPOSICION

Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción de \$1'279.471 para el área total construida según edición 199 INDICES DE COSTOS de la revista CONSTRUDATA.

- Se aplica una depreciación porcentual del 45,60% según sus 46 años de uso y con un estado de conservación equivalente a 3,5 basado en las tablas de FITTO Y CORVINI.

Como resultado se obtuvo para el área total construida un valor por metro cuadrado de construcción a hoy de \$696.032.



9. CONSIDERACIONES

- ✓ Los valores de terreno y construcción se presentan en forma discriminada pero no pueden ser analizados en forma independiente por cuanto hacen parte integral del valor total del inmueble que se avalúa.
- ✓ Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación.
- ✓ Para este avalúo no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal.
- ✓ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.
- ✓ He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- ✓ No tengo interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.
- ✓ No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como evaluador profesional por más de 7 años.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.



- ✓ El presente informe se rige bajo los parámetros exigidos por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF conocidas por sus siglas en inglés como IFRS.

10. INDICADORES ECONÓMICOS

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

<p>Dolar TRM</p> <p>\$3.949,33</p> <p>Agosto 9</p>	<p>UVR</p> <p>284,59</p> <p>Agosto 9</p>	<p>DTF (EA)</p> <p>1,86%</p> <p>Agosto 9</p>
<p>Desempleo (Total Nacional)</p> <p>14,4%</p> <p>Junio 2021</p>	<p>IPC (Índice de Precios al Consumidor)</p> <p>0,32%</p> <p>Julio 2021</p>	<p>PIB (Producto Interno Bruto)</p> <p>1,1%</p> <p>I trimestre 2021</p>
<p>Salario mínimo</p> <p>\$908.526</p> <p>2021</p>	<p>Café (Dólar por libra)</p> <p>US\$2,23</p> <p>Agosto 9</p>	<p>Petróleo WTI (Dólares por barril)</p> <p>US\$68,11</p> <p>Agosto 9</p>

Fuente: www.banrep.gov.co



11. RESULTADO DEL AVALÚO

CASA.
ZONA: URBANA.
UBICACION: CRA 8 17 59.
SOACHA - CUNDINAMARCA.
COLOMBIA.

RESULTADO AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNIDAD	VALOR
TERRENO	METRO CUADRADO	188	\$ 1.178.247	\$ 221.510.412
CONSTRUCCION	METRO CUADRADO	266	\$ 696.032	\$ 185.144.572
VALOR TOTAL			\$	406.654.984

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS, MONEDA CORRIENTE.

AVALUADOR,

JUAN ANDRÉS DIAZ ESPITIA.

PERITO AVALUADOR.

R.A.A No: AVAL-11259484

3213296577 – 3913496.

Avaluadores.com.co

lunes, 09 de agosto de 2021



12. REGISTRO FOTOGRAFICO



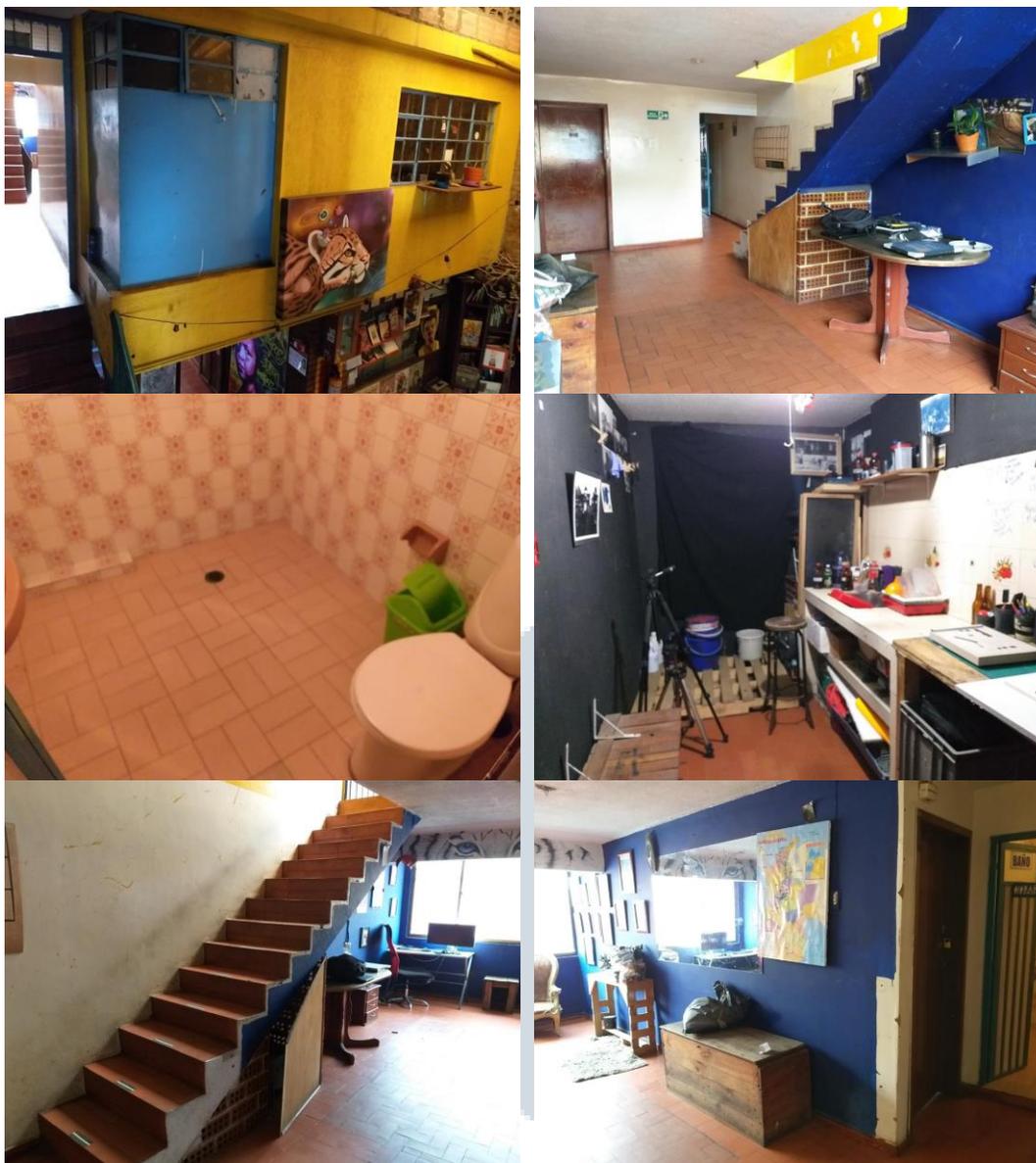
VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe,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





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





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





13. ACREDITACIONES



PIN de Validación: b4340b00



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11259484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11259484.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	04 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	04 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales 	04 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	04 Oct 2019	Régimen Académico





PIN de Validación: b4340b00



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 04 Oct 2019	Regimen Régimen Académico





PIN de Validación: b4340b00



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



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	04 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres 	04 Oct 2019	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 23 de Abril 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 Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 25 # 5A - 49
Teléfono: 3213296577
Correo Electrónico: avaluadoracreditado@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11259484.

El(la) señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el





PIN de Validación: b4340b00



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



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

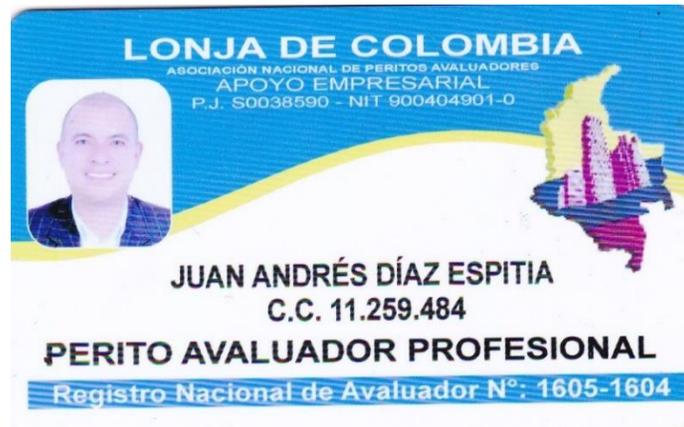
b4340b00

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal





Telefono: 3213296577

Correo electronico: avaluadoracreditado@gmail.com

Notificaciones: calle 7 7 64 OF 205 ED CENTRAL

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





LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL ,
INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy viernes 09 de julio de 2021, a las 21:42:30, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	CC
No. Identificación	11259484
Código de Verificación	11259484210709214230

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.



SORAYA VARGAS PULIDO
CONTRALORA DELEGADA

Digitó y Revisó: WEB



Con el Código de Verificación puede constatar la autenticidad del Certificado.
Carrera 69 No. 44-35 Piso 1. Código Postal 111071. PBX 5187000 - Bogotá D.C.
Colombia Contraloría General NC, BOGOTÁ, D.C.

CGR
Página 1 de 1

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





CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO
No. 170982343



WEB
21:41:07
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 09 de julio del 2021

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 11259484:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento. Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** Se integran al registro de antecedentes solamente los reportes que hagan las autoridades nacionales colombianas. En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: <http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html>



MANUEL ANTONIO ESPINOSA FIGUEREDO
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP) (E)

ATENCIÓN :

ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

División Centro de Atención al Público (CAP)
Línea gratuita 018000910315; dcap@procuraduria.gov.co
Carrera 5 No. 15 - 60 Piso 1; Pbx 5878750 ext. 13105; Bogotá D.C.
www.procuraduria.gov.co

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



Para efectos de cumplir con todos los requisitos contemplados en el código general del proceso art 226, me permito realizar las siguientes manifestaciones previas a fin de allegar los correspondientes soportes relacionados con mi acreditación como perito evaluador, así:

1. Adjunto al presente documento se encuentra copia de mi cédula de ciudadanía y la correspondiente certificación del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A).

2. Manifiesto bajo juramento que se me entiende prestado por la firma del presente dictamen pericial. Anexo al presente dictamen los documentos que me sirvieron de fundamento para obtener el valor comercial del bien objeto de valuación, además anexo de aquellos documentos que acreditan mi idoneidad y mi experiencia como perito.

3. yo JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 11259484 de Fusagasugá, manifiesto haber participado en la elaboración del presente dictamen pericial.

4. Datos de contacto y/o notificación:

NOMBRE:.....JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA.
CEDULA:.....11259484 de Fusagasugá.
DIRECCION OF.....Calle 7 7 64 Of 204 Fusagasuga
DIRECCION:.....Cra 6 25A 49 casa 135 Fusagasugá.
CIUDAD DE RESIDENCIA:.....Fusagasugá.
CORREO ELECTRONICO:.....avaluadoracreditado@gmail.com
NUMERO DE CELULAR:.....3213296577.

5. Para efectos de demostrar mi formación académica me permito allegar mi hoja de vida y los títulos profesionales que acreditan mi habilitación para el ejercicio de la actividad profesional en elaboración de dictámenes periciales y/o avalúos comerciales, así como los documentos idóneos respectivos que demuestran mi experiencia profesional y técnica en esta materia.

6. No he realizado publicaciones, relacionadas con la materia de peritajes.

7. En los últimos doce meses me permito listar los siguientes procesos judiciales o trámites arbitrales en donde he desarrollado actividades como técnico experto en la elaboración de pericias o experticias técnicas;

- JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO: 11001310303920180038900 – PERTENENCIA.
- JUZGADO 01 FAMILIA ZIPAQUIRA.
PROCESO:201800453 – LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL.
- JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO: 2018-08 PERTENENCIA.



8. Manifiesto que no he sido designado como perito en ningún proceso judicial en donde se encuentre involucrado como parte o tercero de los propietarios del inmueble objeto de la valuación y/o demandante.

9. Así mismo, no he tenido ningún proceso disciplinario en mi contra ni me encuentro inmerso en ninguna causal de impedimento contenida en el artículo 50 del CGP., para el ejercicio de mi profesión.

10. Declaro que los exámenes y metodología que empleé para rendir el presente informe técnico son los mismos que utilizo habitualmente para la estimación de valores de tangibles, sin ninguna variación sustancial, incluyendo como fuentes de consulta para la elaboración de este.

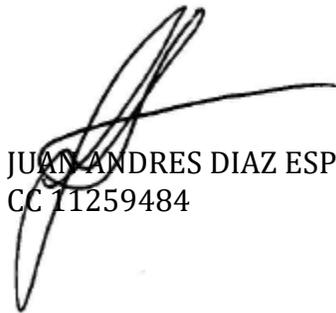
11. En relación con la intervención como perito en otros procesos judiciales en donde se discutan relaciones de agencia comercial, el Suscrito manifiesta que no se ha desempeñado como auxiliar de la justicia en procesos judiciales que versen sobre relaciones de agencia comercial.

12. El Suscrito manifiesta que no se encuentra inmerso en ninguna causal de inhabilidad que le impida el ejercicio de su profesión, ni tampoco en las causales establecidas en el artículo 50 del C.G.P.

13. Los documentos soporte utilizados en la elaboración del informe técnico se encuentran contenidos en el informe técnico aquí rendido, expresándose aquí de manera puntual las fuentes empeladas para la rendición de este.

14. Finalmente, el suscrito manifiesta bajo la gravedad de juramento que el contenido del informe técnico aquí rendido es el resultado de un trabajo independiente, imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.

Cordialmente,



JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA
CC 11259484



14 ANEXOS



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





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201130666036746496

Nro Matrícula: 051-4378

Pagina 1

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 11:30:47 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA
FECHA APERTURA: 03-07-1975 RADICACIÓN: 75021452 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-06-1975
CODIGO CATASTRAL: 257540101000000410014000000000 COD CATASTRAL ANT: 25754010100410014000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 278 Fecha 14/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 17/05/2015

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matricula Origen: 50S-285310

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA O EXTENSION SUPERFICIARIA DE 188.00M2 Y LINDA.POR UN COSTADO: O SEA POR EL FRENTE EN
EXTENSION DE 6.50 METROS CON LA CARRERA 8. DE LA POBLACION.POR OTRO COSTADO: EN EXTENSION DE 29.00METROS CON PROPIEDAD
QUE ES HOY DE MARCO A GODOY POR OTRO COSTADO: EN EXTENSION DE 6.50 METROS CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE ISAIAS
PEVALOZA Y POR EL ULTIMO COSTADO: EN EXTENSION DE 29.00 MTROS CON PROPIEDAD DE MARIA MORENO V. DE DICHA.-----
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-63527

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 8 17-59

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

051 - 750

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-06-1975 Radicación: 75021452

Doc: ESCRITURA 1104 DEL 17-03-1975 NOTARIA 7 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CHIA M JOSE GREGORIO

A: DIAZ BELLO JULIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-1996 Radicación: 1996-75847

Doc: ESCRITURA 4132 DEL 06-09-1996 NOTARIA 2 DE SOACHA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RAMIREZ DE DIAZ MARIA DEL CARMEN

A: DIAZ BELLO JULIO

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 201130666036746496

Nro Matrícula: 051-4378

Pagina 2

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 11:30:47 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-08-2014 Radicación: 2014-71974

Doc: ESCRITURA 3045 DEL 08-08-2014 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$71,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ BELLO JULIO

CC# 390917

A: CARDONA CASTA/O LUZ ESTELLA

CC# 30297163 X

A: ESPITIA CARLOS EDUARDO

CC# 19430393 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-08-2014 Radicación: 2014-71974

Doc: ESCRITURA 3045 DEL 08-08-2014 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$ 11.000.000.

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

DE: CARDONA CASTA/O LUZ ESTELLA

CC# 30297163 X

DE: ESPITIA CARLOS EDUARDO

CC# 19430393 X

A: HERNANDEZ LOPEZ MELIDA

CC# 51775344

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-01-2017 Radicación: 2017-051-6-1408

Doc: ESCRITURA 28 DEL 10-01-2017 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$11,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: HERNANDEZ LOPEZ MELIDA

CC# 51775344

A: CARDONA CASTA/O LUZ ESTELLA

CC# 30297163 X

A: ESPITIA CARLOS EDUARDO

CC# 19430393 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 1996-11718 Fecha: 24-10-1996

DIRECCION CORREGIDA VALE ART.35 D.L 1250 DE 1970.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: CR2009-OF3763 Fecha: 21-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-4549 Fecha: 13-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 201130666036746496

Nro Matrícula: 051-4378

Página 3

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 11:30:47 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 última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-051-1-97395

FECHA: 30-11-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



NUMERO: CERO TREES MIL CUARENTA Y CINCO (03045). -----
FECHA: OCHO (8) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014), OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE SOACHA CUNDINAMARCA (CODIGO 257540001). --

FORMATO DE REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: **50S-285310**. -----
REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: **010100410014000**. -----
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (). -----
MUNICIPIO: **SOACHA**. -----
DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA**. -----
DIRECCION: **CARRERA 8 No. 17-59**. -----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN: 0124 COMPRAVENTA DE LOTE Y 0155 HIPOTECA. -----
VALOR DE LA VENTA: **\$71.000.000.00**. -----
VALOR DE LA HIPOTECA: **\$11.000.000.00**. -----
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) -----
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ----- IDENTIFICACION

JULIO DIAZ BELLO	C.C. 390.917
CARLOS EDUARDO ESPITIA	C.C. 19.430.393
LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO	C.C. 30.297.163
MELIDA HERNANDEZ LOPEZ	C.C. 51.775.344

Vertical text on the right margin, possibly a signature or stamp.

En el Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los ocho (8) días del mes de Agosto del año dos mil catorce (2.014), ante el Despacho de la Notaria primera (1a) del Circulo de Soacha, Cundinamarca, siendo Notaria(o) Titular la Doctora **MARTHA CECILIA AVILA VARGAS**, se otorgó una Escritura Pública de **COMPRAVENTA DE LOTE E HIPOTECA**, que se consigna en los siguientes términos: -----

-----**COMPRAVENTA DE LOTE**-----

COMPARECIO: JULIO DIAZ BELLO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 390.917 expedida en Soacha, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en este Municipio, quien(es) obran en nombre propio y manifestó(aron):-----

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real y efectiva el derecho de dominio de propiedad y posesión en favor de **CARLOS EDUARDO ESPITIA Y LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.430.393 y 30.297.163 expedidas en Bogotá D.C. y Manizales, respectivamente, de estado civil solteros sin unión marital de hecho, respectivamente, domiciliados en este Municipio, sobre el siguiente bien inmueble:-----

Un lote de terreno ubicado en la Carrera Octava (8a) número diecisiete – cincuenta y nueve (17-59) del Municipio de Soacha, Cundinamarca, junto con las mejoras sobre él edificadas, con una cabida superficial de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

POR UN COSTADO o sea POR EL FRENTE: En extensión de seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts) con la carrera octava (8a) de la población.-----

POR OTRO COSTADO: En extensión de veintinueve metros (29.00 mts) con propiedad que es hoy de Marco A Godoy.-----

POR OTRO COSTADO: En extensión de seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts) con propiedad de los herederos de Isaias Peñaloza.-----

POR ULTIMO COSTADO: En extensión de veintinueve metros (29.00 mts) con propiedad de Maria Moreno B de Chía.-----

A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO



República de Colombia



Pag No. 3

A3016025106

352

50S-285310 Y LA CEDULA CATASTRAL NUMERO 010100410014000. -----

PRIMERO: No obstante la mención de su cabida y linderos la venta del inmueble se efectúa como cuerpo cierto. -----

SEGUNDO: EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES) adquirió el inmueble objeto de esta venta por Adjudicación en Sucesión de **MARIA DEL CARMEN RAMIREZ DE DIAZ**, mediante escritura pública número cuatro mil ciento treinta y dos (4132) de fecha seis (6) de septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), otorgada en la Notaria Segunda (2a) de Soacha, Cundinamarca, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el folio de matrícula antes citado. -----

TERCERO: Garantizan LOS VENDEDORES que este inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente y se halla libre de gravámenes en general tales como censos, anticresis, embargos judiciales, hipotecas, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, no está constituido patrimonio inembargable, no posee pleitos pendientes; se encuentra a paz y salvo con el pago de los servicios públicos, y que en todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido en la forma y casos previstos por la ley. -----

CUARTO: El precio para esta venta es por la suma de **SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$71.000.000)**, que el(la,los) vendedor(a,es) cancela de la siguiente manera: a) La suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000 M/CTE)** que el vendedor declara(n) recibido a entera satisfacción. -----

El saldo es decir la suma de **ONCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.000.000 M/CTE)**, con el crédito de la hipoteca que se constituye mas adelante a favor de **MELIDA HERNANDEZ LOPEZ**. -----

QUINTO: Que en la fecha LOS VENDEDORES hacen entrega real y material del inmueble, junto con sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y mejoras, servicios e instalaciones que le pertenezcan. -----

SEXTO: A partir de la fecha, serán de cargo de LOS COMPRADORES la cancelación de los servicios, como energía, acueducto, alcantarillado y aseo, lo mismo que el pago del Impuesto Predial, Valorización y otros que graven el inmueble. -----

PRESENTE LOS COMPRADORES: CARLOS EDUARDO ESPITIA Y LUZ STELLA CARDONA CASTAÑO, de las condiciones civiles ya mencionadas, quienes

aparecieron en el notario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

ll

obran en nombre propio y manifestaron: a) Que aceptan la presente escritura, y la venta en ella contenida a su favor por estar a satisfacción. b) Que han recibido real y materialmente el inmueble a que este contrato se refiere. -----

PARA EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996, reformada por la ley 854 de 2003. La Notaria indagó a el vendedor, bajo la gravedad de juramento, sobre su estado civil quien reitera que es casado con sociedad conyugal vigente, y que el inmueble objeto de este contrato NO se encuentra afectado a vivienda familiar. Igualmente indagó a los compradores bajo la gravedad de juramento, quienes reiteran ser de estado civil solteros sin unión marital de hecho, respectivamente, y adquieren derechos de cuota por lo tanto el inmueble NO queda afectado a vivienda familiar. -----

----- **HIPOTECA** -----

PRESENTE NUEVAMENTE: **CARLOS EDUARDO ESPITIA Y LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.430.393 y 30.297.163 expedidas en Bogotá D.C./^{y Manizales} de estado civil solteros sin unión marital de hecho, respectivamente, domiciliados en este Municipio, quien(es) obra(n) en nombre propio en calidad de DEUDOR(ES) y **MELIDA HERNANDEZ LOPEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía numero 51.775.344 expedida en Bogota D.C, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente domiciliada en este Municipio, quien en el presente contrato obra en su propio nombre y en calidad de ACREEDOR(A,ES) y manifestaron: -----

PRIMERO: Que **CARLOS EDUARDO ESPITIA Y LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO**, se reconoce(n) y constituye(n) DEUDOR(ES) de **MELIDA HERNANDEZ LOPEZ**, por la suma de **ONCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.000.000 M/CTE)**, que tiene recibidos hoy en calidad de MUTUO O PRESTAMO por el término de un (1) año, prorrogable a voluntad del (los) ACREEDOR(A,ES) contando a partir de la fecha del presente instrumento. -----

SEGUNDO.-INTERESES CORRIENTES: Que durante el plazo estipulado en el presente documento público EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) se obliga(n) a reconocer y pagar a su ACREEDOR(A,ES), un interés del máximo autorizado por la Superintendencia Bancaria mensual, pagaderos en los cinco (5) primeros días de



cada periodo mensual de iniciada la obligación, mes por mes e ininterrumpidamente al ACREEDOR. -----

PARAGRAFO: INTERES POR MORA.- EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) se obliga(n) a reconocer y a pagar a su ACREEDOR(A,ES) el interés moratorio mas alto permitido de acuerdo con el establecido en el articulo 884 del Código de Comercio modificado por el articulo 111 de la Ley 510 de 1999 de conformidad con la certificación expedida por la Superintendencia Bancaria sobre la totalidad del Capital, por cada mes y durante el tiempo que subsista la mora sin perjuicio de las acciones legales a que tiene derecho la ACREEDOR(A,ES) para obtener el pago por vía judicial. -----

TERCERO: El lugar acordado tanto para el pago de los intereses como del capital será el Municipio de Soacha, Cundinamarca, pago que hará(n) EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) al ACREEDOR(A,ES) directamente o a quien legalmente represente sus derechos, o a quien designe EL(LA, LOS) ACREEDOR(A,ES). -----

CUARTA: EL(LA,LOS) ACREEDOR(A,ES) dará por terminado el plazo del presente contrato y exigirá el pago inmediato de toda la deuda, sin necesidad de requerimiento alguno, ya que a ello renuncia expresamente EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) , si ocurre alguna de las siguientes circunstancias: a) Mora en el pago del capital mutuado al vencimiento del plazo. b) La mora de dos (2) mensualidades consecutivas de interés en la forma estipulada. c) Persecución del inmueble dado en garantía, por un tercero en ejercicio de cualquier acción. d) Enajenación total o parcial del inmueble dado en garantía sin previa autorización del ACREEDOR(A,ES)-----

QUINTA: Para el caso del cobro judicial de la deuda mutuada, el DEUDORE(S) renuncia a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial. -----

SEXTA: EL(LA, LOS) DEUDOR(A, ES) acepta(n) desde ahora, cualquier cesión o traspaso que del presente crédito y garantía hiciere EL(LA, LOS) ACREEDOR(A, ES) , con todas las consecuencias legales y autoriza además al suscrito Notario para que expida a esta, otra copia del presente contrato, que preste mérito ejecutivo cuando lo solicite-----

SEPTIMA: EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) podrá(n) pagar la totalidad de la deuda antes del vencimiento del plazo, reconociendo al ACREEDOR(A,ES) una mensualidad extraordinaria de interés fuera de la que se halle en curso en el momento de verificarse el pago, o sea el llamado comercialmente "MES MUERTO"-----

Fecha Cont. *[Handwritten signature]*

OCTAVA: EL(LA, LOS) DEUDOR(A, ES), además de comprometer su responsabilidad personal, rentas de trabajo y de capital garantiza el estricto y oportuno cumplimiento de esta obligación con HIPOTECA DE PRIMER GRADO que constituye a favor del(los) ACREEDOR(A,ES) sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno ubicado en la Carrera Octava (8a) número diecisiete – cincuenta y nueve (17.59) del Municipio de Soacha, Cundinamarca, junto con las mejoras sobre él edificadas, con una cabida superficial de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR UN COSTADO o sea **POR EL FRENTE:** En extensión de seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts) con la carrera octava (8a) de la población. -----

POR OTRO COSTADO: En extensión de veintinueve metros (29.00 mts) con propiedad que es hoy de Marco A Godoy. -----

POR OTRO COSTADO: En extensión de seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts) con propiedad de los herederos de Isaias Peñaloza. -----

POR ULTIMO COSTADO: En extensión de veintinueve metros (29.00 mts) con propiedad de Maria Moreno B de Chía. -----

A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 50S-285310 Y LA CEDULA CATASTRAL NUMERO 010100410014000. -----

NOVENA: EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) manifiestan que adquirieron el inmueble antes mencionado por compra hecha a **JULIO DIAZ BELLO**, de acuerdo a lo indicado en la primera parte de este mismo instrumento. -----

DECIMA: Garantiza(n) EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) que con anterioridad a presente instrumento público no ha(n) enajenado o prometido a título de venta a favor de ninguna otra persona el inmueble objeto de esta garantía hipotecaria, que sobre él no pesan gravámenes de ninguna clase, tales como censos, impuestos pendientes que no ha sido dado en arrendamiento pactado por escritura pública, que no lo afectan contratos de anticresis, condiciones resolutorias, que no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable, ni otras contribuciones o limitaciones de dominio. -----

DECIMA PRIMERA: EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) renuncia(n) expresamente a nombrar secuestre en vía judicial, a que se haya lugar para lo cual se estará a lo designado por EL(LA,LOS) ACREEDOR(A,ES) -----

DECIMA SEGUNDA: Serán de cargo del(los) DEUDOR(A,ES) todos los gastos que -----



demande el otorgamiento de la presente escritura, con una copia debidamente registrada para EL(LA, LOS) ACREEDOR(A,ES), junto con un certificado de libertad del inmueble, actualizado y los de la posterior cancelación del gravamen. Para hacer expedir para su uso y a costa de EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES), cuando así lo estime necesario en caso de destrucción o pérdida de la primera copia, otra copia auténtica debidamente registrada del presente instrumento, quedando autorizado el Notario para expedir dicha copia con requisitos necesarios para que EL(LA, LOS) ACREEDOR(A,ES) pueda ejercer judicialmente los derechos que como beneficiario de la Hipoteca de que aquí se trata le corresponde, dando cumplimiento a los requisitos prescritos por el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, sobre expedición de copias con mérito ejecutivo en el evento ya descrito. -----

PRESENTE LA ACREEDORA MELIDA HERNANDEZ LOPEZ, de las condiciones civiles y personales antes mencionadas y manifestó: a) Que aceptan la presente escritura, las declaraciones de voluntad que acaban de formular EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) y el gravamen hipotecario que constituye(n) a su favor el cual le garantiza el mutuo o préstamo con intereses de que trata este instrumento, por estar todo a entera satisfacción y ceñido a lo previsto con antelación. -----

PARAGRAFO: EL(LA, LOS) DEUDOR(A,ES) manifiesta(n) que puede gravar libremente el inmueble, ya que este no se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

Comprobante Fiscal: Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial No. 014014655 de fecha **01 de Agosto de 2014**, suscrito por el Tesorero Municipal de Páchara, Cundinamarca, donde hace constar que el predio con número catastral 0100410014000, dirección **K 8 17 59**, área de terreno **174 M2**, área de construcciones **195 M2**, avalúo **\$70.571.000**, se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial y Complementarios, hasta el 31 de Diciembre de 2014, presenta firma y sello seco. -----

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR LOS INTERVINIENTES U OTORGANTES Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR LA NOTARIA: Se invitó a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, con el fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la presente muestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la notaria no

W
MARGAS
Cundinamarca

asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por los que intervinieron en la inicial y sufragada por ellos mismos (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia de que los intervinientes fueron advertidos del Registro de la presente escritura ante la oficina competente dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir, vencido dicho término, en sanción por intereses de mora, por mes o fracción, liquidados sobre el valor del impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las escrituras de hipoteca y patrimonio familia inembargable el plazo es de 90 días hábiles, vencidos los cuales, NO SERÁN INSCRITAS en el competente registro. -----

ADVERTENCIA SOBRE ESTUDIO DE TÍTULOS: SE ADVIERTE A LOS USUARIOS QUE LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL (DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL (DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS. EL(LA) (LOS) (LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia de este contrato y conocer personalmente a la (s) persona(s) con quien(es) contrata. -----

PAPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números Aa016025185 - Aa016025186 - Aa016025187 - Aa016025188- Aa0160297528.-----

ENTRE LINEAS: Menizales/. Si vale. -----

TODO LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA, SI VALE. -----
Resolución 0088 del 08 de Enero de 2014 \$277.388. -----
Retención en la fuente \$710.000.-----IVA \$57.950.-----
Superintendencia \$6.950.----- Cuenta especial para el Notariado \$6.950.-----

nt
Tur
NO
(a)
LES
E CO
La m
Cop
Esp
Par
Fot
Ant
STOS D
STOS M
PAGW 14
MILLON
DR RECAV

egines



362

ESTA HOJA FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO CERO TRES MIL CUARENTA Y CINCO (03045) DE FECHA OCHO (8) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014).

Julio Diaz Bello

JULIO DIAZ BELLO

C.C. 390 917

TEL: 573 4385

DIRECCION: C/ta 8° #1759

ACTIVIDAD ECONOMICA: *funcionario*

Resolución 044 de 2007 UIAF



Carlos Eduardo Espitia

CARLOS EDUARDO ESPITIA

C.C. 19430393 B/16

TEL: 310 2027550 3007537190

DIRECCION: CALLE 25 SUR 44138

ACTIVIDAD ECONOMICA: *COMERCIANTE*

Resolución 044 de 2007 UIAF



Luz Estella Cardona Castaño

LUZ ESTELLA CARDONA CASTAÑO

C.C. 30297163

TEL: 9009783

DIRECCION: calle 25 # 43-138

ACTIVIDAD ECONOMICA: *Modista*

Resolución 044 de 2007 UIAF



Handwritten signature

M. Hernández

MELIDA HERNANDEZ LOPEZ

C.C. 51.732.344

TEL: 3683582

DIRECCION: Km 19. 2509

ACTIVIDAD ECONOMICA: Independiente

Resolución 044 de 2007 UIAF



Martha Cecilia Avila Vargas

MARTHA

CECILIA

AVILA

VARGAS

NOTARIA(O) PRIMERA(O) DEL CIRCULO DE SOACHA

CUNDINAMARCA



yrh3240

C-1



JUAN ANDRÉS DÍAZ ESPITIA
CC 11.259.484, Unión Libre
Res: Calle 25 5A 49 Fusagasugá
Of: Calle 7 7 64 Of 205Fusagasugá
3213296577
avaluadoracreditado@gmail.com
avaluoscomercialesdeinmuebles.com



PERFIL

Cuento con doce años de experiencia en el mercado inmobiliario de estos doce años nueve como Perito Avaluador, durante este tiempo he realizado avalúos urbanos, rurales y especiales en los cuales he aplicado las cuatro metodologías establecidas en la resolución 620 de 2008 del IGAC además de mi experticia para cada caso. Siempre me enfoco en encontrar el valor más razonable y justo del inmueble. He realizado avalúos comerciales para procesos divisorios, reparticiones, donaciones, pertenencias, permutas, créditos hipotecarios para: bancos, cooperativas, fondos de inversión y terceros, reclamaciones ante CATASTRO, ANI, IGAC, IDU, hacienda, Notarias. Avaluos Especiales como estaciones de servicio y negocios en marcha, maquinaria fija y móvil, servidumbres, lucro cesante, daño emergente, entre otros peritajes.

Mi último dictamen más representativo fue la elaboración del avaluó de reconstrucción del conjunto residencial NIZA IX en total (560 predios) además de estimar la depreciación a actual de los bloques desalojados por el IDIGER.

Estoy registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) en 12 categorías a la cual me vincule por el periodo de transición en mayo del año 2018 y académico en el 2019 según lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, estude tecnología en cartografía en la universidad de Cundinamarca; esta carrera me permite interpretar planos topográficos y arquitectónicos, elaborar planos a mano alzada y digitales por medio de software como AUTOCAD o ARGIS.

EXPERIENCIA LABORAL

CUADRANTE INMOBILIARIO

Fecha de constitución; Septiembre, 2011

Actualmente

Cargo: Avaluador.

Término Indefinido

Toma de decisiones, elaboración de peritajes y visitas de inspección, captar en frío, buscar al cliente vendedor y cliente comprador, agendamiento de citas, cumplimiento de citas, cierre del negocio, elaboración contratos de corretaje, asesorar en la elaboración de la promesa de venta, diseñar planes de pago, fijar cláusulas, fechas de entrega, trámites notariales, Idu y hacienda. Arrendamientos por corretaje, Diseñar campañas web a través de portales o Google adwords y Bing. Realizar alianzas comerciales con constructoras, inmobiliarias y agentes. Además de esto realizo avalúos comerciales de gran calidad, los cuales son aceptados por entidades públicas y privadas.

HUMANOS S.A

Asociado a esta cooperativa desde marzo de 2011, con el fin de prestar mis servicios como Asesor Comercial a inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & Co S.A

JUAN GAVIRIA RESTREPO & CO S.A

Fecha de ingreso; Marzo, 2011

Fecha de retiro: Julio, 2011

Sector de la Empresa: Arriendos

Cargo: Asesor Comercial

Término: Indefinido

www.inmobiliariajuangaviria.com

Mi labor era coordinar agenda diaria, mostrar los inmueble disponibles, realizar seguimientos, cerrar al cliente, solicitar y revisar la documentación, asesorar al cliente en el tramite con la aseguradora, consulta de resultados, elaboración del contrato de arrendamiento, revisión de los servicios públicos, alistamiento del inmueble para la entrega, realizar el inventario de inmueble, captar inmuebles, asesorar al cliente en el precio de venta o arriendo, solicitar documentación para la captación.

GESTIONARH

Asociado a esta cooperativa desde junio del 2007, con el fin de prestar mis servicios como ejecutivo de cuenta Comercial a las siguientes empresas.

UNIK PROMOTORA S.A.S

Fecha de Ingreso: Diciembre 2009

Fecha de Retiro: 6 - 12 - 2010

Cargo: Ejecutivo de cuenta.

Tipo de Trabajo: Término Indefinido

Área de desempeño: Ventas

Sitio web: www.unikapromotora.com

Vender derechos fiduciarios de proyecto hotelero por medio de VPN, estadística, seguimiento de prospectos, realizar visitas a los clientes con gran potencial de compra, cotizar y definir las diferentes formas de pagos, recopilar la documentación solicitada por la fiduciaria y constructora, asesorar al cliente en la firma del contrato de vinculación y vigilar que el funcionamiento de la sala de ventas sea eficiente, coordinar la logística de los eventos y reuniones de inversionistas y planear nuevas estrategias de ventas.

CONCIERTO INMOBILIARIO

Fecha de ingreso; Junio 2007

Fecha de retiro: Noviembre 2009

Sector de la Empresa: Ventas

Cargo: Promotor

Tipo de Trabajo: Término Indefinido

Proyecto: www.saintsole.com

Mi labor era mostrar la casa modelo, explicar las especificaciones del proyecto, prospectar al cliente y hacerle el debido seguimiento, realizar la cotización del inmueble deseado y proyección si el plan de pago lo ameritaba, asesorar al cliente en los tramites de vinculación a la fiduciaria, actualizar al cliente en el avance del proyecto, coordinar el buen funcionamiento de la sala de ventas.

FORMACIÓN ACADÉMICA

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS
CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIO

Tipo: Avaluador 13 CATEGORIAS

Horas: 1400

Junio 10 de 2019

CERTIFICACION AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
SABER LONJA DE CERTIFICACIONES

Tipo: Avaluador Urbano

24 de abril de 2018

CERTIFICACION AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
SABER LONJA DE CERTIFICACIONES

Tipo: Avaluador Urbano

24 de abril de 2018

DIPLOMADO AVALUOS INMOBILIARIOS

LA LONJA DE COLOMBIA

Tipo: Perito Avaluador

15 de mayo de 2017

DIPLOMADO GERENCIA EN FINCA RAIZ Y AVALUOS INMOBILIARIOS
UNICIENCIA-FUNDACION NUEVO MILENIO Y LA LONJA DE COLOMBIA

Tipo: Perito Avaluador

15 de septiembre de 2016

DIPLOMADO GERENCIA EN FINCA RAIZ Y AVALUOS INMOBILIARIOS
FUNDACION NUEVO MILENIO Y LA LONJA DE COLOMBIA

Tipo: Perito Avaluador

15 de septiembre de 2011

PERITO AVALUADOR

FUNDACION NUEVO MILENIO Y LA LONJA DE COLOMBIA

Tipo: Perito Avaluador

15 de septiembre de 2011

TECNOLOGÍA EN CARTOGRAFÍA

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA

Tipo: Tecnólogo

Inicio: 15/02/2007

Último año cursado: 15/12/2009

5 SEMESTRES

INGENIERÍA ELECTRÓNICA
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
Tipo: Ingeniero
Inicio: 15/02/2003
Último año cursado: 15/12/2006
6 SEMESTRES

INFORMACIÓN ADICIONAL (seminarios, cursos, etc.)

Complementaria: Diplomado.
Título: Spin
Centro / Institución: Gestionarh

Nº de horas: 8
Complementaria: Curso
Título: curso básico de Excel y Outlook
Centro / Institución: Ittalent
Nº de horas: 10

TIPO DE FORMACION: Seminario
Título: Neurolingüística
Nº de horas: 8

TIPO DE FORMACIÓN: Seminario
Título: primera jornada regional de entrenamiento a vendedores
Centro / Institución: Fenalco
Nº de horas: 4

TIPO DE FORMACIÓN: Seminario
Título: segunda jornada regional de entrenamiento a vendedores
Centro / Institución: Fenalco
Nº de horas: 8

CONOCIMIENTOS SOFTWARE

EXCEL:

Nivel: Medio

Años Experiencia: 3

Observaciones: formular, gráficas, agilidad en los procesos.

OUTLOOK:

Nivel: Medio

Años Experiencia: 2

Observaciones: envió y recepción de mensajes, agenda citas configuración personalizada.

AUTOCAD: Nivel:

avanzado Años

Experiencia: 4

Observaciones: creación, edición de mapas y planos 2D y 3D.

ARGIS

Nivel: Avanzado

Años Experiencia: 4

Observación: creación de geodatabases, edición de mapas y planos.

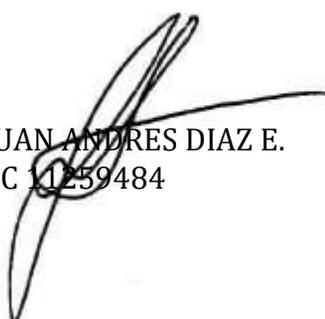
REFERENCIAS:

ANDREA CAICEDO HERNANDEZ
ADMINISTRACION PÚBLICA
3003260129
HOSPITAL SAN RAFAEL FUSAGASUGÁ

NELMAR RODRIGUEZ
TECNOLOGO EN CARTOGRAFIA
3133816808
EMSERFUSA

JAIME CASTAÑO ING
INDUSTRIAL PERITO
AVALUADOR
3164711730

CORDIALMENTE


JUAN ANDRES DIAZ E.
CC 11259484

EXPERIENCIA AVALUOS COMERCIALES



CONSTRUCTORA ACABADOS Y ESTRUCTURAS S.A.S. NIT 830136601-2

Bogotá D.C., 29 de enero de 2018.

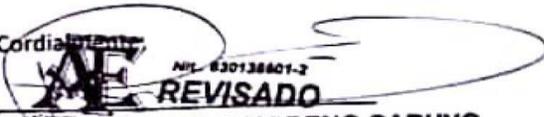
COSNTRUCTORA ACABADOS Y ESTRUCTURAS S.A.S

NIT Nro. 830136601-2

CERTIFICA

Que el señor **JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA** identificado con cedula de Ciudadanía número **11.259.484** de Fusagasugá realizo los siguientes **AVALÜOS COMERCIALES**:

1. Inicio el día 05 de Diciembre y finalizo el día 08 de Diciembre del año 2011.
DIRECCION PREDIO: DIAGONAL 17 NO 1B ESTE 89, AP 204
CIUDAD O MUNICIPIO: FUSAGASUGA-CUNDINAMARCA.
NÚMERO MATRICULA: 157-118662.
2. Inicio el día 25 de febrero y finalizo el día 28 de febrero del año 2012.
DIRECCION PREDIO: CRA 8 No 4 – 59
CIUDAD O MUNICIPIO: FUSAGASUGA-CUNDINAMARCA.
NÚMERO MATRICULA: 157-74580.
3. Inicio el día 27 de abril y finalizo el día 30 de abril del año 2012.
DIRECCION PREDIO: CALLE 18 11 58
CIUDAD O MUNICIPIO: FUSAGASUGA-CUNDINAMARCA.
NÚMERO MATRICULA: 157-16617.
4. Inicio el día 05 de Agosto y finalizo el día 08 de Agosto del año 2013.
DIRECCION PREDIO: CALLE 1A 3 66
CIUDAD O MUNICIPIO: SILVANIA-CUNDINAMARCA.
NÚMERO MATRICULA: 157-855613.
5. Inicio el día 15 de Septiembre y finalizo el día 18 de Septiembre del año 2013.
DIRECCION PREDIO: CALLE 18 2 09 AP 506
CIUDAD O MUNICIPIO: FUSAGASUGA-CUNDINAMARCA.
NÚMERO MATRICULA: 157-62294.

Cordialmente

NIT: 830136601-2
REVISADO
PASCUAL CAMILO MORENO CABUYO
CC: 11 380 018 expedida en Fusagasugá
Representante legal
ACABADOS Y ESTRUCTURAS SAS.
Nit: 8301366301-2.

CONSTRUCTORA ACABADOS Y ESTRUCTURAS SAS Carrera 6 Nº 7-43 Centro Comercial la Hacienda Oficina 301 Fusagasugá
Email: construccionacabadosyestructuras@gmail.com tel. 3212765886-314472989-8577744



PALMAS PINOS Y MINERALES DE COLOMBIA S.A.S
NIT 900.702.129-9
Cel: 3504861288
E-mail: reforestaciones1802@hotmail.com
Carrera 7bis 123-52 oficina 404, Bogotá

CERTIFICACION

El Suscrito, ADALBERTO ORTEGA ROJAS, identificado con cedula de ciudadanía número 19.386.805 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad PALMAS PINOS Y MINERALES DE COLOMBIA S.A.S, NIT 900.702.129-9,

CERTIFICA:

Que el Sr. **JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA** identificado con cedula de ciudadanía número 11.259.484 expedida en Fusagasugá y Registro Abierto de evaluadores AVAL-11259484 ha realizado para nuestra empresa los siguientes Avalúos:

- 1- Avalúo Comercial por fachada: Lote Primavera. Ibagué- Santa Teresa. Tolima. Matricula inmobiliaria 350-89151.
- 2- Avalúo Comercial por fachada: Hacienda la Flor. Ibagué- Santa Teresa. Tolima. Matricula inmobiliaria 350-88280.
- 3- Avalúo Comercial: Finca la Libertad. Beltrán Cundinamarca. Matricula inmobiliaria 156-6638.
- 4- Avalúo Comercial: Lote tres. Beltrán Cundinamarca. Matricula inmobiliaria 156-131201.

Cordialmente;

Adalberto Ortega Rojas
Representante Legal

PALMAS PINOS Y MINERALES DE COLOMBIA S.A.S

Procesos Judiciales más recientes:

JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO: 11001310303920180038900 – PERTENENCIA.
PARTES: LEYDA LUCIA RODRIGUEZ - LUISA FERNANDA NIÑO RODRIGUEZ CONTRA
OCTAVIO MENDEZ TEJEDOR E INDETERMINADOS

Datos del Proceso					
Información de Radicación del Proceso					
Despacho			Ponente		
039 Circuito - Civil			CESAR EDUARDO DIAZ VALDIRI		
Clasificación del Proceso					
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente		
Declarativo	Ordinario	Sin Tipo de Recurso	Secretaria - Términos		
Sujetos Procesales					
Demandante(s)			Demandado(s)		
- LEYDA LUCIA RODRIGUEZ - LUISA FERNANDA NIÑO RODRIGUEZ			- INDETERMINADOS - OCTAVIO MENDEZ TEJEDOR		
Contenido de Radicación					
Contenido					
Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
23 Feb 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	APORTAN CESIÓN DERECHOS LITIGIOSOS			23 Feb 2021
09 Feb 2021	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 09/02/2021 A LAS 16:56:41.	10 Feb 2021	10 Feb 2021	09 Feb 2021
09 Feb 2021	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	CONTINUA AUDIENCIA EL 2 DE MARZO A LAS 9-30 AM			09 Feb 2021
09 Feb 2021	ACTA AUDIENCIA	SE REALIZO LA INSPECCIÓN JUDICIAL. SE SEÑALA FECHA DE CONTINUACION AUDIENCIA PARA EL DÍA 2 DE MARZO DE 2021 A LAS 3:00 P.M.			09 Feb 2021
02 Feb 2021	RECEPCIÓN	APORTAN DICTAMEN PERICIAL			02 Feb 2021

JUZGADO 01 FAMILIA ZIPAQUIRA., PROCESO:201800453 –
LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL. DEMANDANTE:
RUBIELA ROJAS MORA
DEMANDADO: TOMÁS HERRERA GUTIERREZ



JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA
 PROCESO: 2018-08 PERTENENCIA.
 DEMANDANTE MAURICIO CALDERON
 DEMANDADO: CEFERIN NAVAJAS HERNANDEZ PERSONAS INDETERMINADAS

Datos del Proceso					
Información de Radicación del Proceso					
Despacho			Ponente		
028 Circuito - Civil			SANDRA CECILIA RODRIGUEZ		
Clasificación del Proceso					
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente		
Proceso Verbal	Especial De Pertendencia	Sin Tipo de Recurso	Secretaria - Terminados		
Sujetos Procesales					
Demandante(s)			Demandado(s)		
- MAURICIO CALDERON PINZON			- CEFERINO NAVAJAS HERNANDEZ - PERSONAS INDETERMINADAS		
Contenido de Radicación					
Contenido					
Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
16 Feb 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	DEL 12/02/2021 SOLICITUD COPIAS			16 Feb 2021
10 Dec 2020	OFICIO ELABORADO	OFICIO FIRMADO Y LISTA PARA QUE EL INTERESADO LO RETIRE A CUALQUIER MOMENTO PUEDE PASAR A RETIRARLO			10 Dec 2020
09 Dec 2020	OFICIO ELABORADO	1484 A REGISTRO			09 Dec 2020
07 Dec 2020	RECEPCIÓN MEMORIAL	SOLICITAN COPIA ACTA, MEMORIAL DEL 07/12/2020			07 Dec 2020
27 Nov 2020	AUTO TERMINA PROCESO POR	SE LLEVÓ A TÉRMINO EL DIA 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 10:00 A. M. LA AUDIENCIA DE QUE TRATA LOS ARTICULOS 2372 Y			27 Nov 2020

Listado de tasaciones realizadas:

FECHA	DIRECCION	ZONA	SOLICITANTE	Nro de MATRICULA	CIUDAD	TIPO DE AVALUO	DESTINO
10/12/2012	Dg 17 18 este 89	Urbana	Acabados & Estructuras	157-118662	Fusagasugá	Comercial	Planeacion Municipal
18/12/2012	Kr 63 94 75	Urbana	Yovana Caro	50C-247974	Bogota D.C	Comercial	leaseng Bancolombia
13/03/2013	Kr 10 4 36/49	Urbana	Rosa Maria Duarte	157-15380	Fusagasugá	Comercial	Venta
27/03/2013	Cra 13 18 13	Urbana	Alfonso Guillerme Pedraza	15749659	Fusagasugá	Comercial	Notaria Fusagasugá
02/04/2013	Villa Angela	Rural	Carlos Jairo Quintero	15740264	Chinouta	Comercial	Venta
25/05/2013	Montebello	Rural	Barbara Rodriguez	157-703	Chinouta	Comercial	Permuta
27/05/2013	Cll 20A 66A 00 Cs 89 B1 J	Urbana	Maria Herminda Canti	157-69903	Fusagasugá	Comercial	Venta
06/06/2013	Conj Res La Arboleda cs 87 Mz 4	Urbana	Rosa Saravia	307-45241	Girardot	Comercial	Venta
24/07/2013	Conj Camp Bellavista Cs 5	Rural	Humberto de la Peña	157-98970	Fusagasugá	Comercial	Venta
22/08/2013	Mi pequeño hawai	Rural	Leonardo Salamanca	157-43005	Fusagasugá	Comercial	Venta
11/09/2013	Colinas del Bosque Cs 21	Rural	Maria del pilar Romero	2,0006E+11	Silvania	Comercial	Venta
20/11/2013	Cond la Mirage Lt 14	Rural	Jaime Hernando Escobar	157-51470	Chinouta	Comercial	Hipoteca Cooperativa
17/02/2014	Lt 7 Urb Camino Real Et III Mz L	Urbana	Aida Yolanda Martinez	157-81024	Fusagasugá	Comercial	Hipoteca
04/03/2014	El Jardin 1 y Jardin	Rural	Ernesto Vasquez	157-23268 y 157-23270	Fusagasugá	Comercial	Reclamacion ANI
14/05/2014	Dg 3 norte V-5	Rural	Martha Dosul Rojas	157-115098	Fusagasugá	Comercial	Contabilidad
19/06/2014	Cl 14 3 59 cs 10	Urbano	constructora en Obra Verde S	157-115843	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
09/08/2014	La Lomita	Rural	Lopez Olano Y CIA S en C	00-02-0006-0174-000	Fusagasugá	Comercial	Reclamacion Hacienda
09/09/2014	El Bosquecito	Rural	Lopez Olano Y CIA S en C	00-02-0006-0175-000	Fusagasugá	Comercial	Reclamacion Hacienda
21/10/2014	Kr 90 136B 47	Urbano	Romero Bello Lisimaco	50N-788859	Fusagasugá	Comercial	Venta
17/02/2015	calle 22 5A 09	Urbano	Ana Beatriz Suarez DE Villalb	157-27883	Fusagasugá	Comercial	Venta
23/02/2015	Cl 152 12C 80 Piso 13 t4 e 2 ap 13	Urbano	Jose Adolfo Lizcano Caro	50N-20535220	Bogota D.C	Comercial	Division de Bienes
27/02/2015	Calle 145 76 86 Et 3 Ap 304	Urbano	Mercedes Josefa Diaz de Rov	50N-20220026	Bogota D.C	Comercial	Venta
01/04/2015	Lote 31 Balcones De San Jose	Urbano	EPS Saitas S.A	157-81563	Bogota D.C	Comercial	Embargo
27/04/2015	cr 19 4 norte 48	Urbano	Mendez Guerrero Jorge Enriq	157-102526	Fusagasugá	Comercial	Venta
12/06/2015	Cr 5C 19 63	Urbano	Pedro Salcedo	157-67674	Fusagasugá	Comercial	Venta
17/06/2015	cr 5C 19 66/68	Urbano	Pedro Salcedo	157-84230	Fusagasugá	Comercial	Venta
01/07/2015	Cr 8 4 59	Urbano	Acabados & Estructuras	157-74580	Fusagasugá	Comercial	Planeacion Municipal
11/09/2015	calle 14 3 59 et 8 Ap 201	Urbano	constructora en Obra Verde S	157-132222	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
11/09/2015	calle 14 3 59 et 8 Ap 203	Urbano	constructora en Obra Verde S	157-132222	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
30/09/2015	Kr 73F 40 60 sur	Urbano	Leonor Chavez Bernal	50S-1144779	Bogota D.C	Comercial	Venta
02/10/2015	Finca Santa Clara	Rural	Gabriel Enrique Pulido	157-11816	Subio	Comercial	Contabilidad
11/09/2015	calle 14 3 59 et 8 Ap 101	Urbano	constructora en Obra Verde S	157-115869	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
17/10/2015	Calle 97 19A 33 Ap 408	Urbano	Liliana Patiño	50C-1868596	Fusagasugá	Comercial	Divorcio
17/11/2015	calle 18 11 58	Urbano	Acabados & Estructuras	157-16617	Fusagasugá	Comercial	Planeacion Municipal
28/01/2016	Lote 4	Urbano	Clara Ines Quintini	50N-20363849	Chia	Comercial	Venta
26/04/2016	calle 23 70 50	Urbano	Carlos Armando Mejia	157-832298	Fusagasugá	Comercial	Venta
24/06/2016	Lote el Cafetal	Rural	Lidia Lina Garzon Sarmiento	157-48068	Fusagasugá	Comercial	Venta

25/06/2016	Granja Los Naranjos	Rural	Pollos la Granjota SAS	157-28030	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
13/07/2016	CALLE 10 72C 32	Urbano	Juan Alberti Gomez Gonzalez	050C-00995453	Bogota D.C	Comercial	Venta
15/07/2016	Calle 1a 3 66 casa lote la esperanza	Urbano	Acabados & Estructuras	157-85563	Silvania	Comercial	Planeacion Municipal
19/07/2016	cra 21a 150 53	Urbano	Juan de Jesus Acevedo	050-00229981	Bogota D.C	Comercial	Venta
04/08/2016	El Recuerdo	Rural	Montes Isaias Ramon	157-91764	Fusagasugá	Comercial	Venta
04/08/2016	Calle 3 sur 70 84 ap 602	Urbano	Sandra Maverly Galtan	50S-40283161	Bogota D.C	Comercial	Venta
06/10/2016	tv 21 94A 32 t 2 ap 201	Urbano	Arcesio De Jesus Diaz Goenez	50C-017153888	Bogota D.C	Comercial	Venta
07/10/2016	Media Vuelta	Rural	Ircanda S.A	290-0044723	Fusagasugá	Comercial	Venta
30/10/2016	Lote 18 mz F villa celeste	Urbano	Jorge Humberto Arcos	157-99815	Fusagasugá	Comercial	Separacion de Bienes
15/11/2016	Casa 34, la celiba	Rural	Carranza Bobadilla Hermelin	157-76912	Chinouta	Comercial	Venta
21/11/2016	Calle 1a 3 66 y Construccion	Urbano	Acabados & Estructuras	157-85563	Silvania	Comercial	Planeacion Municipal
22/11/2016	Finca la Gloria y Cebadero	Rural	C.I Rosas de la Vega En liquid	50C-297467 y 50C297468	Bogota D.C	Comercial	Liquidacion Sociedad
25/11/2016	Cra 18 137 43 ap 504	Urbano	Kelly Johanna Alfonso	50N-206196605	Bogota D.C	Comercial	Venta
02/12/2016	Cl 135 7 41 torre 1 ap 901	Urbano	Jose Fernando Higuera Luque	50N-20199741	Bogota D.C	Comercial	Embargo
19/12/2016	Lote 15 mz J Santa Anita	Urbano	Clara Elsa Dupont	157-42142	Fusagasugá	Comercial	Venta
22/12/2016	calle 56 5a 47	Urbano	Ana Herclilia Avendaño	AAA0038FWRU	Bogota D.C	Comercial	Venta
29/12/2016	trans 6 4A 48/44	Urbano	Ana Herclilia Avendaño	157-619	Silvania	Comercial	Venta
16/01/2017	Perio Lt 2A Conj Pomarrosso	Rural	Raul Guerrero Silva	157-69428	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
31/01/2017	Dg 23 45A 100	Urbano	Maria Abrihan Prieto	157-55192	Fusagasugá	Comercial	Venta
14/02/2017	Calle 7 Norte 1 - 42	Urbano	Soleidy Chavez	157-45887	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
17/02/2017	calle 15 7 40/44	Urbano	Gladis del carmen mogollon	01-00-0122-0017-000	Fusagasugá	Comercial	Venta
08/03/2017	Cra 49 1280 08	Urbano	Jorge Humberto Arcos	50N-00045913	Bogota D.C	Comercial	Division de Bienes
13/03/2017	calle 91 11a 19 Ap 501	Urbano	Juan Manuel Eduardo Urritia	50C-1190926	Bogota D.C	Comercial	Venta
14/03/2017	calle 143 17 73 ap 104	Urbano	Juan Carlos Gonzalez Medina	50N-201066868	Bogota D.C	Comercial	Venta
21/03/2017	Cra 8 24 60 int 19	Urbano	Marta Beltran	157-432270	Bogota D.C	Comercial	Venta
28/03/2017	Cr 72A bis 52 20 Ap 504	Urbano	Mariana Sanchez Figueroa	50C-01319122	Bogota D.C	Comercial	Venta
03/04/2017	cr 6b 149 80 Ap 302	Urbano	Hector Hernando Murcia Dua	50N-20471838	Bogota D.C	Comercial	Venta
04/04/2017	Calle 97 23 27 CN 901	Urbano	Ricardo Lancharos	50C-01769563	Bogota D.C	Comercial	Permuta
07/04/2017	Calle 16bis 15 70 Cs 2	Urbano	Dora Vega	157-67164	Bogota D.C	Comercial	Embargo
10/04/2017	Granja Los Naranjos	Rural	Pollos la Granjota SAS	157-28030	Bogota D.C	Comercial	Credito Hipotecario
28/04/2017	Cra 9 5a 42 casa 110	Urbano	Malaver & Gomez	50C-1883341	Mosquera	Comercial	Embargo
12/05/2017	Lote 7 A 7 parcelacion pueblito del	Rural	Raul Guerrero Silva	157-21711	Silvania	Comercial	Credito Hipotecario
02/06/2017	tv 60 114A 80 y tv 60 114A 82 Local	Urbano	Renta y Distribuciones Rendi	50N-00284585 y 50N-00284586	Bogota D.C	Comercial	Venta
20/06/2017	calle 22 1 este 49	Urbano	Hrs Herrera Suescun	157-47831	Fusagasugá	Comercial	venta
27/06/2017	cr 53 4F 52	Urbano	hrs Avendaño Becerra	50C-1221950	Bogota D.C	Comercial	Venta
04/07/2017	Canayma	Rural	Maria Daisy Galan	157-52161	Fusagasugá	Comercial	Venta
10/07/2017	Calle 3A 4 28	Urbano	Ricardo Gomez	157-9100	Fusagasugá	Comercial	venta
18/07/2017	Casa Nro 10 cond paraiso	Rural	Elvira Arevalo	157-62675	Fusagasugá	Comercial	venta
20/07/2017	Predio mi ilusion	Rural	Violeta Vega	157-58093	Arbelaez	Comercial	Reparticion
25/07/2017	Diagonal 9B 3E 55	Urbano	Berenice Zarate	157-31553	Fusagasugá	Comercial	Planeacion Municipal
05/08/2017	Calle 64 128 90 bloque 3 ap 1306	Urbano	Henry Quintero	50C-1928456	Bogota D.C	Comercial	Credito Hipotecario

05/08/2017	Calle 97 21 42/52 ap 501	Urbano	Lena Catalina Londoño	050C-01710837	Bogota D.C	Comercial	Separacion de Bienes
12/08/2017	lote Int 3 Parc vivienda campestre	Rural	Camelon Asociados S en C	157-119994	Silvania	Comercial	Venta
18/08/2017	Cra 50 152 20 in 8 ap 231	urbano	Javier Gomez	50N-00812512	Bogota D.C	Comercial	venta
23/08/2017	cra 1A 25 34	Urbano	Francy Yalile Vega	157-38889	Fusagasugá	Comercial	venta
05/09/2017	Predio San Antonio	Rural	Sebastian Chavez	50N-496510	La calera	Comercial	Division
14/09/2017	Calle 53A bis 20 26	Urbano	Nahir Leonor Plazas	050C-793393	Bogota D.C	Comercial	Venta
18/09/2017	Casa 35 cond saint sole	Rural	Alvaro Ardila	157-106941	Fusagasugá	Comercial	venta
19/09/2017	calle 26 71A 18 casa 1	Urbano	Jose Vicente Beltran	157-117021	Fusagasugá	Comercial	Venta
02/10/2017	Cra 7 este 2 norte 118 ap 403	Urbano	Rafael Antonio Diaz	157-133463	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
13/10/2017	Calle 23 45 132 Mz O Cs 5	Urbano	Productos familia	157-125196	Fusagasugá	Comercial	Credito Hipotecario
30/10/2017	Kr 76 24 80 mult E int 62	urbano	Miguel Arturo Diaz	157-110463	Fusagasugá	Comercial	venta
20/10/2017	Finca el trupial	rural	jose agustin vargas	157-206613	Silvania	Comercial	Planeacion Municipal
20/10/2017	lote 5	rural	jose agustin vargas	157-110764	Silvania	Comercial	Planeacion Municipal
22/10/2017	Fusatama	Rural	Jorge Villamil	157-138114	Fusagasugá	Comercial	Planeacion Municipal
27/10/2017	Cra 11A 121 27 Ap 402	Urbano	Mauricio Sanchez Marin	50N 20660314	Bogota D.C	Comercial	venta
01/11/2017	cra 20 60 33 ap 701	urbano	Marcela Sanchez	50C-01329227	Bogota D.C	Comercial	venta
02/11/2017	calle 22 71 45	urbano	Camilo Eduardo Muñoz	157-103853	Fusagasugá	Comercial	venta
14/11/2017	lote 2 conj el laguito	Rural	Margarita Salcedo	157-45983	Arbelaez	Comercial	venta
17/11/2017	Casa 3 mz A Conj terrazas de alejar	Urbano	Maria trinidad Guatame	357-64391	Flandes	Comercial	Credito Hipotecario
20/11/2007	Lote 1 villa Boris	Rural	Orlando Beltran	157-105665	Silvania	Comercial	Planeacion Municipal
28/11/2007	predio el caribe	Rural	Sildana Moreno	157-21011	Arbelaez	Comercial	venta
01/12/2017	predio el refugio	Rural	Luis Puerto	157-7772	Fusagasugá	Comercial	venta
04/12/2017	Cra 7A 23 32 Mz E Cs 19	Urbano	Luis Puerto	366-17201	Melgar	Comercial	Venta
14/01/2018	villa maria luisa	rural	Juan Sachica	157-442273	Fusagasugá	Comercial	venta
14/01/2018	cra 7d 145 51 ap 406	urbano	rodrigo melo caceres	50n-20599462	Bogota D.C	Comercial	Embargo
16/01/2018	ac 48q sur 5c 59 bq g casa 19	urbano	javier vasquez	050s-40407392	Bogota D.C	Comercial	venta
19/01/2018	trans 1 58 55 ap 601	urbano	daniel felipe calderon	50c-1825986	Bogota D.C	Comercial	venta
01/02/2018	calle 96 61 31	urbano	ines maria quintero	50C-515075	Bogota D.C	Comercial	venta
02/02/2018	calle 1c 10 39	urbano	sandra soraya gonzalez	50s-40161322	Bogota D.C	Comercial	divisorio
20/02/2018	calle 48 6 44	urbano	juan manuel montoya	50c-01851756	Bogota D.C	Comercial	venta
02/03/2018	kr 7a 3 35 ap 203 int 12	urbano	coosertra	051-152969	Bogota D.C	Comercial	Credito Hipotecario
30/03/2018	kr 2 este 70A 31	urbano	julio carrizosa	50C-00720031	Bogota D.C	Comercial	Reclamacion hacienda
13/03/2018	dg 15a 99a 30	urbano	carolina martinez	50c-1734227	Bogota D.C	Comercial	proceso divisorio
15/01/2019	Cra 2A 8A 28	urbano	Vargas Orjuela Abel	157-30552	Fusagasugá	Comercial	venta
22/01/2019	Cra 60 21 bis 25 casa 23	urbano	jose luis	157-71836	Fusagasugá	Comercial	proceso de pertenencia
28/01/2019	kr 31b 1a 44	Urbano	Cespedes Piñeros	50s-66997	Bogota D.C	Comercial	Venta

CEDULA



ANTECEDENTES DICIPLINARIOS

Consulta de antecedentes

Permite consultar los antecedentes disciplinarios, penales, contractuales, fiscales y de pérdida de investidura con solo digitar el número de identificación de la persona natural o jurídica.

Tipo de identificación: Número identificación:

¿Escriba los dos últimos dígitos del documento a consultar? [?](#)

Datos del ciudadano

Señor(a) JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA identificado(a) con Cédula de ciudadanía Número 11259484.

El ciudadano no presenta antecedentes

Señor(a) ciudadano(a): la expedición del certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación es gratuita en todo el país.
Fecha de consulta: miércoles, abril 21, 2021 - Hora de consulta: 16:45:25

El certificado de antecedentes ordinario, refleja las anotaciones de las sanciones impuestas en los últimos cinco (5) años, al cabo de los cuales, el sistema inactiva automáticamente el registro salvo que la sanción supere dicho término, caso en el cual el antecedente se reflejará hasta que dicho término expire.

El certificado de antecedente especial, refleja todas las anotaciones que figuren en la base de datos, y se expide para acreditar requisitos de cuya elección, designación o nombramiento y posesión exige ausencia total o parcial de antecedentes.

Para ver este documento necesita Acrobat Reader. Si no lo tiene, haga [clic aquí](#) para descargarlo gratis.

Copyright © 2013. Procuraduría General de la Nación / Todos los derechos reservados
Desarrollado por: [CDV Software Colombia](#)
V.1.0.1

Por favor, informe cualquier error.



LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL ,
INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy miércoles 21 de abril de 2021, a las 16:48:13, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	CC
No. Identificación	11259484
Código de Verificación	11259484210421164813

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.


SORAYA VARGAS PULIDO
CONTRALORA DELEGADA

Digitó y Revisó: WEB



Con el Código de Verificación puede constatar la autenticidad del Certificado.
Carrera 69 No. 44-35 Piso 1. Código Postal 111071. PBX 5187000 - Bogotá D.C.
Colombia Contraloría General NC, BOGOTÁ, D.C.

COR—
Página 1 de 1



POLICÍA NACIONAL
DE COLOMBIA

Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 00:31:41 horas del 06/11/2020, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía N° **11259484**

Apellidos y Nombres: **DIAZ ESPITIA JUAN ANDRES**

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES

de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES" aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.

Esta consulta es válida siempre y cuando el número de identificación y nombres, correspondan con el documento de identidad registrado y solo aplica para el territorio colombiano de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento constitucional.

Si tiene alguna duda con el resultado, consulte las [preguntas frecuentes](#) o acérquese a las [instalaciones de la Policía Nacional](#) más cercanas.



Dirección: Calle 18A # 69F-45 Zona Industrial, barrio Montevideo, Bogotá D.C.
Atención administrativa: Lunes a viernes 7:00 am a 1:00 pm y 2:00 pm a 5:00 pm
Línea de atención al ciudadano: 5159700 ext. 30552 (Bogotá)
Resto del país: 018000 910 112
E-mail: lineadirecta@policia.gov.co



Presidencia de la
República



Ministerio de
Defensa Nacional



Portal Único de
Contratación



Gobierno en Línea

Todos los derechos reservados

Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 04:49:57 PM horas del 21/04/2021, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía N° **11259484**

Apellidos y Nombres: **DIAZ ESPITA JUAN ANDRES**

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES

de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES" aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.

Esta consulta es válida siempre y cuando el número de identificación y nombres, correspondan con el documento de identidad registrado y solo aplica para el territorio colombiano de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento constitucional.

Si tiene alguna duda con el resultado, consulte las [preguntas frecuentes](#) o acérquese a las [instalaciones de la Policía Nacional](#) más cercanas.

[Volver al Inicio](#)



Dirección: Calle 18A # 69F-45 Zona Industrial, barrio Montevideo, Bogotá D.C.
Atención administrativa: lunes a viernes 7:00 am a 1:00 pm y 2:00 pm a 5:00 pm
Línea de atención al ciudadano: 5159700 ext. 30552 (Bogotá)
Resto del país: 018000 910 112
E-mail: lineadirecta@policia.gov.co



CERTIFICACIONES



INSTITUCIÓN PARA EL TRABAJO Y
DESARROLLO HUMANO
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018
Secretaría de Educación Distrital



ACTA DE GRADO No. 007-2019 (folio 007)
del diez (10) de junio (06) de dos mil diecinueve (2019)

EL INSTITUTO PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO
"CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS"
DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA
NIT 900.233.725-6

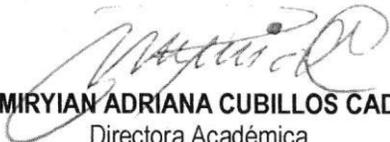
CONSIDERANDO

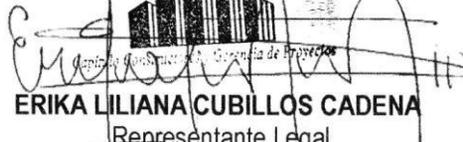
Que: **JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA**, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 11259484

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS
POR ESTA INSTITUCIÓN, RESUELVE OTORGARLE EL TÍTULO DE

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de junio (06) de dos mil diecinueve (2019).


MIRYIAN ADRIANA CUBILLOS CADENA
Directora Académica


ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Representante Legal



Martha Janeth Cuberos Tello
Notaria Novena(9) del Circuito de Bogotá D.C. Entregada

Calle 82 No. 19-31 Primer Piso
PBX: 571-2578783
Cel: 301-4897245/50/66
www.centrodealtosestudiosinmobiliarios.com
Bogotá D.C. - Colombia



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Juan Andrés Díaz Espitia

CC 11.259.484

AIU-000514-18-1



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 24 de Abril de 2018
Fecha Último Mantenimiento: 23 de Abril de 2021
Fecha de Vencimiento: 23 de Abril de 2022

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2008 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

JUAN ANDRÉS DÍAZ ESPITIA

C.C. 11.259.484

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

AVALÚOS INMOBILIARIOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,

**INTRODUCCIÓN A LOS AVALÚOS, FUNDAMENTACIÓN GENERAL, MÉTODO DE MERCADO,
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN, TÉCNICA RESIDUAL, MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN,
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHO INMOBILIARIO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

FOLIO 9969 - LIBRO 605
15 DE MAYO DEL 2017
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1995 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021287

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590



CERTIFICAN A

Juan Andrés Díaz Espitia

C.C. 11.259.484

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO
GERENCIA EN FINCA RAÍZ
Y AVALÚOS INMOBILIARIOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos,
se certifica con una intensidad de Setecientas horas (700)

FOLIO 76155 - LIBRO 571
15 DE SEPTIEMBRE DE 2016
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERD MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE



FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590



Lonja de Colombia

Certifican a

Juan Andres Diaz Espitia

C.C. 11.259.484

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN EN FORMACIÓN Y CALIFICACIÓN EN

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Inmuebles Urbanos y Rurales

Titularización de Inmuebles

Normas especializadas

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.N.A.

1108-1294

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO



27 DE NOVIEMBRE DE 2011
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Bogotá, 29 de Enero de 2020

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar al señor JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA, identificado con C.C. 11.259.484, como PERITO AVALUADOR INMOBILIARIO.

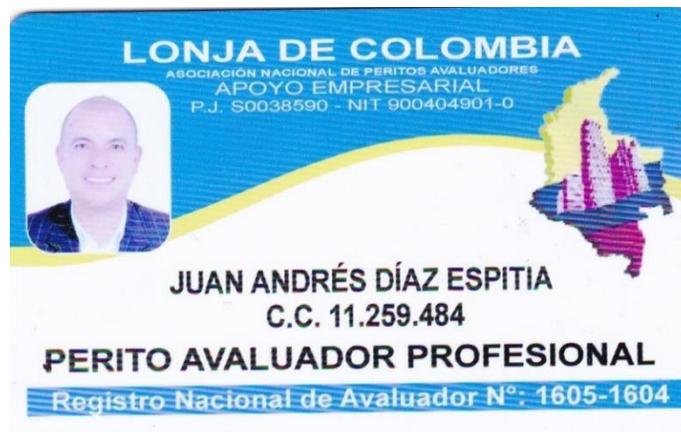
Además, es afiliado desde abril del 2012 por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208

SEDE PRINCIPAL CRA 60 # 92-36 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONO: 8414400
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL





El suscrito Representante legal de la **CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES VALUADORES E INMOBILIARIOS - COLPROVIN**, entidad sin ánimo de lucro, identificada con NIT 901.398.060-9:

CERTIFICA QUE:

El (la) señor(a) **JUAN ANDRÉS DÍAZ ESPITIA**, identificado con C.C. 11.259.484 se encuentra activo(a) como afiliado(a) **FUNDADOR**, desarrollando avalúos y negocios inmobiliarios en la Lonja desde el 29 de Julio de 2020.

Este certificado se expide a solicitud del interesado el día 09 de septiembre de 2020.

Atentamente;

JOSÉ ORLANDO GUZMÁN RAMÍREZ
C.C. 11.375.846 de Fusagasugá
Representante Legal.

Visítenos en nuestra página web: www.colprovin.com

e-mail: comercial@colprovin.com

Dirección: Calle 64 No 9 A 30 Oficina 101

Teléfono móvil de contacto: 3105699591 - 3144802970