

PROCESO CIVIL DEL CACIETO
Proceso No. 2016-642

En el presente proceso se ha cumplido con lo establecido en el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de que se ha presentado el escrito de demanda y se ha fijado la fecha de la audiencia de conciliación para el día 23 de noviembre de 2020.

Procedencia se notifica por anotación
23 NOV 2020
El Secretario
NANCY LUCLA MORENO

En el presente proceso se ha cumplido con lo establecido en el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de que se ha presentado el escrito de demanda y se ha fijado la fecha de la audiencia de conciliación para el día 23 de noviembre de 2020. En consecuencia, se declara la EXEQUIBILIDAD de la sentencia emitida en el proceso de conciliación, en el entendido de que la entidad obligada debe ser diligida antes de profiere la sentencia, y de que es responsable en los términos de los artículos 131 y siguientes del Código General del Proceso. Y además se su numeral segundo - DECLARAR LA EXEQUIBILIDAD de la sentencia emitida en el artículo 131 del Código General del Proceso, en el sentido de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente solo ocurre por vía de oficio de parte del juez de la causa, para el caso de que el juez de la causa no comparezca a la audiencia de conciliación, lo que se declara en la presente sentencia.

En el presente proceso se ha cumplido con lo establecido en el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de que se ha presentado el escrito de demanda y se ha fijado la fecha de la audiencia de conciliación para el día 23 de noviembre de 2020. En consecuencia, se declara la EXEQUIBILIDAD de la sentencia emitida en el proceso de conciliación, en el entendido de que la entidad obligada debe ser diligida antes de profiere la sentencia, y de que es responsable en los términos de los artículos 131 y siguientes del Código General del Proceso. Y además se su numeral segundo - DECLARAR LA EXEQUIBILIDAD de la sentencia emitida en el artículo 131 del Código General del Proceso, en el sentido de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente solo ocurre por vía de oficio de parte del juez de la causa, para el caso de que el juez de la causa no comparezca a la audiencia de conciliación, lo que se declara en la presente sentencia.

Por lo anterior el juzgado dispone:

- 1 - NO ACOGER a la pérdida de competencia en este proceso por no darse las condiciones previstas en el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.
- 2 - Como consecuencia de lo anterior se declara la EXEQUIBILIDAD de la sentencia emitida en el artículo 131 del Código General del Proceso, en el sentido de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente solo ocurre por vía de oficio de parte del juez de la causa, para el caso de que el juez de la causa no comparezca a la audiencia de conciliación, lo que se declara en la presente sentencia.
- 3 - Se trata de un asunto de competencia personal a las partes por el término de tres (3) días para las partes del artículo 338 del Código de Procedimiento Civil.

NOTIFICADO

202

FECHA DEL AVALUO: Febrero 10 de 2020
SOLICITANTE DEL AVALUO: Juzgado 15 Civil Circuito
PROCESO: No. 2016-642
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Laboratorio Rich S. A. S. y Ana A. Rodríguez
NOMBRE DEL AVALUADOR: María del Carmen Pulido P.
DIRECCIÓN INMUEBLE A AVALUAR: Calle 4 No. 71C-65
BARRIO: Nueva Marcella
LOCALIDAD: Kennedy
MATRICULA INMOBILIARIA: 050C-00264347
MANZANA CATASTRAL: 5
REGIMEN DE PRIPOEDAD HORIZONTAL: Coeficiente 47,27
ESTRATO: 3
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: Identificación del bien para proc. Pertenencia
USO DEL SUELO: Consultorios y oficinas
CIUDAD: Bogotá D. C.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO.

1. Generalidades de la solicitud
2. Información jurídica del Inmueble
3. Características del inmueble
4. Descripción del inmueble
5. Materiales de la construcción.
6. Estado de conservación del inmueble
7. Antigüedad del inmueble
8. Servicios públicos
9. Características de su entorno
10. Reglamentación Urbanística (POT)
11. Uso del suelo
- 12- Avalúo comercial.
13. Registro fotográfico
14. Anexos

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

Se efectúa el presente avalúo con destino al Juzgado Quince Civil Circuito, como prueba pericial en el proceso No. 2016-0642, con el propósito de establecer la identificación, ubicación, medidas, linderos y demás características y especificaciones, e igualmente la **Instalación de la Valla**, ordenada por el despacho.

El valor comercial del inmueble que más se identifica con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios inicialmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y demás factores de comercialización.

Para tal fin, día 24 de octubre de 2019, siendo las 11:30 a.m., me trasladé a la CALLE 4 No. 71C-65 de Bogotá D. C., donde se encuentra ubicado el inmueble origen de este litigio. Allí fui atendida por el señor RICARDO MORENO LOPEZ, quien se identificó con la CC. 19.372.601 de Bogotá y acto seguido, procedí a identificar el inmueble, en cuanto a linderos, área del terreno, área construida y nomenclatura catastral.

2. INFORMACION JURIDICA DEL INMUEBLE.

Ciudad	Bogotá D. C.
Dirección	Calle 4 No. 71C-65
Barrio	Nueva Marcella
Localidad	Kennedy
Estrato	3

Matrícula inmobiliaria	050C-00264347
Manzana Catastral	5
Chip	AAA0040RLWF
Cédula Catastral	D3AI71C82
Código Catastral	00450146 18000000000
Área del terreno	125.80m2
Área construida	219.70m2
Antigüedad del inmueble	35 años aprox.
Gravámenes y limitaciones al dominio	Reglamento a propiedad Horizontal
Coefficiente de propiedad horizontal	47.27

2.1- Linderos:

El inmueble (apartamento) objeto de este dictamen se identifica con placa de nomenclatura urbana No. 71C-65 en su puerta de ingreso, de la Calle 4 de Bogotá D. C. Sus linderos son los siguientes:

Linderos generales:

Oriente: En 15 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 71C-55 de la Calle 4.

Occidente: En 15 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 3-88 de la de la Carrera 71D.

Norte: Su frente, en 8.4 mts con Calle 4 o vía pública.

Sur: En 8.4 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 3-84 de la Carrera 71C.

Linderos especiales:

Horizontales.

Norte: En cinco metros diez centímetros (5.10), en veinticinco centímetros (0.25) con antejardín propiedad común del edificio; en noventa y cinco centímetros (0.95) línea recta con el apartamento número tres A treinta y ocho (3A-38) de la transversal setenta y uno D (71D) del mismo edificio.

Sur:

En seis metros con diez centímetros (6.10) con el lote número tres 3 del reloteo del lote número ocho (8) de la manzana K veintitrés (K 23) de la urbanización Las Américas, en dos metros y quince centímetros (2.15) y en noventa y cinco centímetros (0.95) con el apartamento número tres A treinta y ocho (3A – 38) de la transversal setenta y uno D (71D)

Oriente: En once metros con cincuenta centímetros (11.50) con parte del lote número dos (2), del reloteto del lote número siete (7) de la manzana K veintitrés (K-23) de la

275

urbanización Las Américas, en un metro cincuenta centímetros, con el antejardín (1.50) zona común del edificio.

Occidente: En dos metros con doscientos setenta y cinco centímetros (2.275), en dos metros y treinta y cinco centímetros (2.35), en ochenta y cinco centímetros (0.85) línea recta y curva, en cinco metros quinientos setenta y cinco centímetros (5.575) con el apartamento tres A treinta y ocho (3A-38) de la transversal setenta y uno D (71D), en un metro cincuenta centímetros (1.50) con antejardín, zona común del edificio.

Oriente: En 15 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 71C-55 de la Calle 4.

Occidente: En 15 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 3-88 de la de la Carrera 71D.

Norte: Su frente, en 8.4 mts con Calle 4 o vía pública.

Sur: En 8.4 mts con inmueble identificado con la nomenclatura urbana No. 3-84 de la Carrera 71C.

Verticales primer piso.

NADIR: Primer piso en baldosín.

CENIT: Placa común al medio con el segundo piso, del mismo inmueble, altura 2.30 mts aproximadamente.

Verticales segundo piso.

NADIR: Placa común en medio, con el primer piso del mismo inmueble.

CENIT: Placa común en medio, con el tercer piso del mismo inmueble, altura 2.30 mts.

Verticales tercer piso.

NADIR: Placa común en medio, con el segundo piso del mismo inmueble.

CENIT: Techo en madera y altura 2.30 mts. Aproximadamente.

3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

Se trata de un edificio de tres (3) plantas, ubicado en la Calle 4 No. 71C-65 de la localidad de Kennedy, de Bogotá D. C., con afectación a PROPIEDAD HORIZONTAL, y coeficiente de 47.27.

NOTA:

En la fachada del segundo piso, se divisa y se lee una valla, con la información del proceso referenciado, el cual se adelanta en el juzgado quince Civil Circuito de Bogotá.

276

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Primer piso:

Cabe aclarar que en el primer piso del inmueble se han adecuado, una serie de bodegas, unas un poco más amplias, utilizadas como zona de trabajo, y unas pequeñas, destinadas al almacenamiento de materias primas, las cuales deben estar debidamente clasificadas y agrupadas, como también para almacenamiento de productos en proceso y terminados.

Así las cosas, las dependencias en el primer piso son:

Puerta de ingreso en metal, contiguo se encuentra un estrecho zaguán y a sus costados unas pequeñas bodegas distribuidas así:

Costado derecho (occidente), se encuentran 3 bodegas, la bodega del centro se subdivide en 3 pequeñas bodegas y se desprenden las escaleras que conducen al segundo piso.

Ubicándonos nuevamente a la entrada del inmueble, pero por el costado izquierdo (oriente), se encuentran 4 bodegas y al fondo, termina el zaguán, hallándose una poceta o fregadero para lavado de traperos e implementos de aseo.

En este primer piso funciona el laboratorio de cosméticos RICH S. A. S., motivo por el cual dicha zona, se encuentra distribuida de la forma antes mencionada, de acuerdo a las necesidades de la compañía.

Segundo piso:

Consta de un espacio o zona libre, distribuido así:

Al costado izquierdo existen 2 bodegas, en la primera se encuentra una puerta metálica interna que conduce al cuarto de máquinas.

Por el costado derecho, se encuentran dos cuartos, uno como bodega el segundo utilizado como oficina.

Al fondo, es decir frente a las escaleras hay un baño.

Tercer piso:

Finalizando las escaleras que conducen a este piso, se encuentra un espacio o zona libre; al fondo se aprecia un pequeño módulo en fórmica forrado en lona y vidrio en la parte superior, el cual es utilizado como cocina. Por el costado izquierdo del área libre, hay una bodega y al costado derecho una ventana con reja.

5.- MATERIALES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE.

Fachada.

La fachada de la mencionada edificación, linda con la Calle 4 (vía pública), y en el primer piso se encuentra un antejardín utilizado como zona de carga y descarga. A continuación,

se observa una puerta de ingreso metálica, identificada con la nomenclatura urbana 71C-65 de la Calle 4.

La pared es pañetada y pintada color amarillo, con una pequeña ventana utilizada como extractor; esta fachada en el primer piso, presenta un alar entejado que sobre sale hacia el frente del edificio.

La fachada del segundo piso, se encuentra hacia el fondo, es decir detrás del alar entejado que sobre sale hacia la vía pública. Su construcción es en ladrillo prensado y pintado de color negro, y dos ventanas en vidrio y enrejadas, una al costado oriental y la otra en el occidental de la fachada. Como ya lo mencioné anteriormente, **se divisa y se lee una valla, con la información del proceso referenciado, el cual se adelanta en el juzgado quince Civil Circuito de Bogotá.**

La fachada del tercer piso no se observa, toda vez que se ubica en la parte trasera de la edificación.

Pisos: En baldosín blanco, paredes y techos en estuco (excepto el techo del tercer piso que se encuentra en listón), pintura en color blanco.

Puertas: Las puertas del laboratorio es decir primer piso, son metálicas con ventanales en vidrio en su parte superior y pintadas en azul rey, con excepción de la puerta de ingreso al inmueble, que se encuentra e color cobre.

Las puertas del segundo y tercer piso, algunas son metálicas y otras en lámina de madera, todas pintadas de blanco.

Ventanas: Ventanales, en vidrio con marcos y rejillas metálicas.

Escaleras: En baldosín y pasamanos en muro de cemento estucado y pintado de blanco.

6.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

Como consecuencia del uso y el trajinar o movimiento diario a causa de las actividades allí desarrolladas, el bien raíz se encuentra en regular estado de conservación, como por ejemplo los pisos en baldosa, se ven desgastados y averiados, algunas de sus paredes necesitan resanes y pintura; el frente o antejardín es utilizado como zona de cargue y descargue, también presenta muchas fisuras. (piso en cemento).

7.-Antigüedad del inmueble. 35 años aproximadamente, según datos del certificado de libertad.

8.-Servicios públicos.

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos como acueducto, alcantarillado, servicio de recolección de basuras, gas domiciliario, luz y teléfono.

2018

9.-CARACTERÍSTICAS DE SU ENTORNO.

9.1-Servicio de transporte público.

Por la avenida de Las Américas, Avenida Boyacá, Avenida Centenario, Avenida del Congreso Eucarístico Y Calle 3; además se encuentra una red Red de ciclo-rutas y Pasos peatonales.

Las vías se encuentran en regular estado de conservación.

9.2- Comercio.

Plaza de las Américas, C.C. Milenio Plaza, y Tintal Plaza.

9.3-Hospitales

Clinica de Occidente, Hospital de Kennedy y Hospital el Tintal, Unidad Médica Santa Fé Las Américas.

9.4-Centros educativos.

Colegio nacional Nicolás Esguerra (público), Colegio Distrital Marsella (público), Gimnasio Marony (privado), Institución Marcella (privado), Liceo Conquistadores de América (privado), Colegio Superior Americano, Colegio Integración.

9.5-Parques

Mundo Aventura, parque Marsella, parque recreos deportivos Marsella, parque la Igualdad y además. zonas verdes en el sector.

Cuenta con todos los servicios públicos como acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, teléfono y servicios de recolección de basura.

10. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA. (POT)

De acuerdo al POT de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., inmueble al cual me he venido refiriendo, hace parte del barrio Nueva Marcella y según datos de la UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ), el barrio Nueva Marcella, pertenece a la UPZ 113 Bavaria, en la avenida las Américas entre Calles 6A a la Calle 8 y entre las Carreras 69 y 71F. Esta UPZ, se encuentra dividida en dos sectores:

Uno al oriente del Canal del Rio Fucha, donde se concentran actividades industriales, empresariales, comerciales y de servicios, que cubre la zona industrial de Puente Aranda. Una segunda parte, es la que se encuentra localizada al occidente del Canal del Rio Fucha, sector residencial, con algunos ejes comerciales, principalmente de incidencia local.

239

En esta UPZ 113, se construye un importante desarrollo urbanístico en los predios donde funcionaba Bavaria S. A., donde se incluirán actividades residenciales, comerciales y de servicios e manera planificada.

Aproximadamente un 93 % de las edificaciones construidas en la UPZ están entre 1 y 3 pisos, evidenciando que es una zona con una baja densidad de construcción, de manera homogenizada.

11- Uso del suelo.

Según la Secretaría Distrital de Planeación el uso del suelo en el barrio Nueva Marcella, se encuentra destinado como residencial un 80%, comercial en un 18%, e industrial un 2%.

Para el caso del predio objeto de este avalúo, el uso del suelo es destinado para consultorios y oficinas, por lo tanto, se realizan actividades comerciales, donde el LABORATORIO RISCH S. A. S., desarrolla su objeto social, es decir la fabricación de productos de belleza.

12- AVALUO COMERCIAL

Para establecer el avalúo comercial del bien, se aplicó el **método comparativo o de mercado**, que consiste en la comparación de precios de inmuebles en el sector, mediante la técnica de homogenización.

En este método se tienen en cuenta los anuncios y ofertas publicadas en periódicos y revistas de amplia circulación en la ciudad, información de lonjas y asociaciones inmobiliarias, datos de corredores de bienes raíces, catastro Distrital y constructores de inmuebles.

A lo anterior se suma el estado de conservación del inmueble y características del mismo, tales como la arquitectura, materiales, luminosidad, diseños, acabados y antigüedad del bien. Otro factor muy importante es la ubicación espacial y su entorno, estrato social, uso del suelo (industrial, comercial, o habitacional) y vías de acceso, encontrando que en promedio el valor del metro cuadrado en el sector, está en promedio \$2.200.000., el metro² de terreno y el metro cuadrado de construcción, en promedio \$1.500.000, dependiendo el estado de conservación del inmueble y los materiales utilizados.

DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN MT 2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
TERRENO	125,8	\$ 2.200.000	\$ 276.760.000
CONSTRUCCION	219,7	\$ 1.300.000	\$ 285.610.000
VALOR TOTAL			\$ 562.370.000

SON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS.

280

MARIA DEL CARMEN PULIDO P.
Perito Avaluador.

ANEXOS.

Plano Catastral del predio
Certificado Catastral

Atentamente,



MARIA DEL CARMEN PULIDO P.
CC. 51584812 de Bogotá.
T. P. No. 39.397-T

MARIA DEL CARMEN PULIDO P.
Perito Avaluador.

28/1/02

13.-REGISTRO FOTOGRAFICO.



11/20/1917

— — — — —

— —

— —







284





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Oficina Administrativa Especial de Catastro

Certificación Catastral

Radicación No.: 1226264

Fecha: 05/11/2019

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S	N	8300482891	50	N
2	ANA ABIGAIL RODRIGUEZ CRUZ	C	39630318	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	78	24/01/2011	SANTA FE DE BOGOTÁ	22	050C00264347

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 4 71C 65 - Código postal: 110831

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):

DG 4 71C 65 FECHA:03/06/2003

Código de sector catastral:

004501 46 18 000 00000

Cédula(s) Catastral(es)

D3A T71C 8 2

CHIP: AAA0040RLWF

Número Predial NaI: 110010145080100460018000000000

Destino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: 020 **OFICINAS Y CONSULTORIOS NPJ**

Total área de terreno(m2) **Total área de construcción (m2)**

125.80

219.70

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 302,487,000.00	2019
2	\$ 319,715,000.00	2018
3	\$ 316,973,000.00	2017
4	\$ 268,933,000.00	2016
5	\$ 228,152,000.00	2015
6	\$ 187,020,000.00	2014
7	\$ 167,672,000.00	2013
8	\$ 147,810,000.00	2012
9	\$ 136,250,000.00	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni cancela los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 070/2011 del IGAC. MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@bogota.gov.co, Punto de Servicio: SuperCADE. Tel. 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 05 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2019

ORLANDO TORRES MALAVER
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 812E9D9DC521

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

285