

RADICADO: 11001310304120180049800 - Dictamen Pericial

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO <yoaloing@yahoo.com>

Lun 11/12/2023 10:20

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (7 MB)

Dictamen Juz 41CC Barrio El Toberin.pdf; Usos.pdf; consolidado.pdf; estratificacion.pdf; Plano Juz 41CC Barrio El Toberin-
Presentación2.pdf; AVAL-79732690-20231201.pdf;

Señor(es)

Juzgado 41 Civil Del Circuito de Bogotá

De: María del Carmen Cárdenas de Barinas

Vs: Arcesio Guerrero Pérez, Maruja Guerrero De Albornoz, Personas Indeterminadas

Bogotá, D.C

Por medio de la presente, adjunto dictamen pericial solicitado por su despacho

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO
LOPEZ & CO, Consultor Legal, Inmobiliario e Informático
Director
Abogado - Ing. de Sistemas
Bogotá - Colombia
Tel. + 57 3103316150 + 57 3428486
WWW.LOPEZYCO.COM

Fecha: 02/12/2023 08:44:56 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 16C 166 57 MJ 9

CHIP: AAA0107TEOM

Localidad USAQUEN

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00850124, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

Cordialmente,



JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información



Fecha: 02/12/2023 08:44:21 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 16C 166 57 MJ 9
CHIP: AAA0107TEOM
Código Lote: 0085012410

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

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

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado

KR 16C 166 57 MJ 9

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

División Física

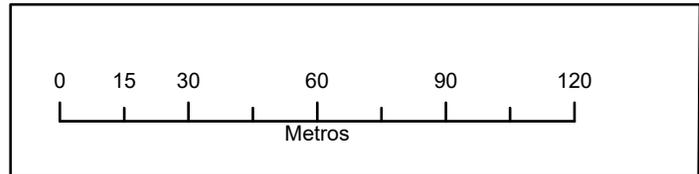
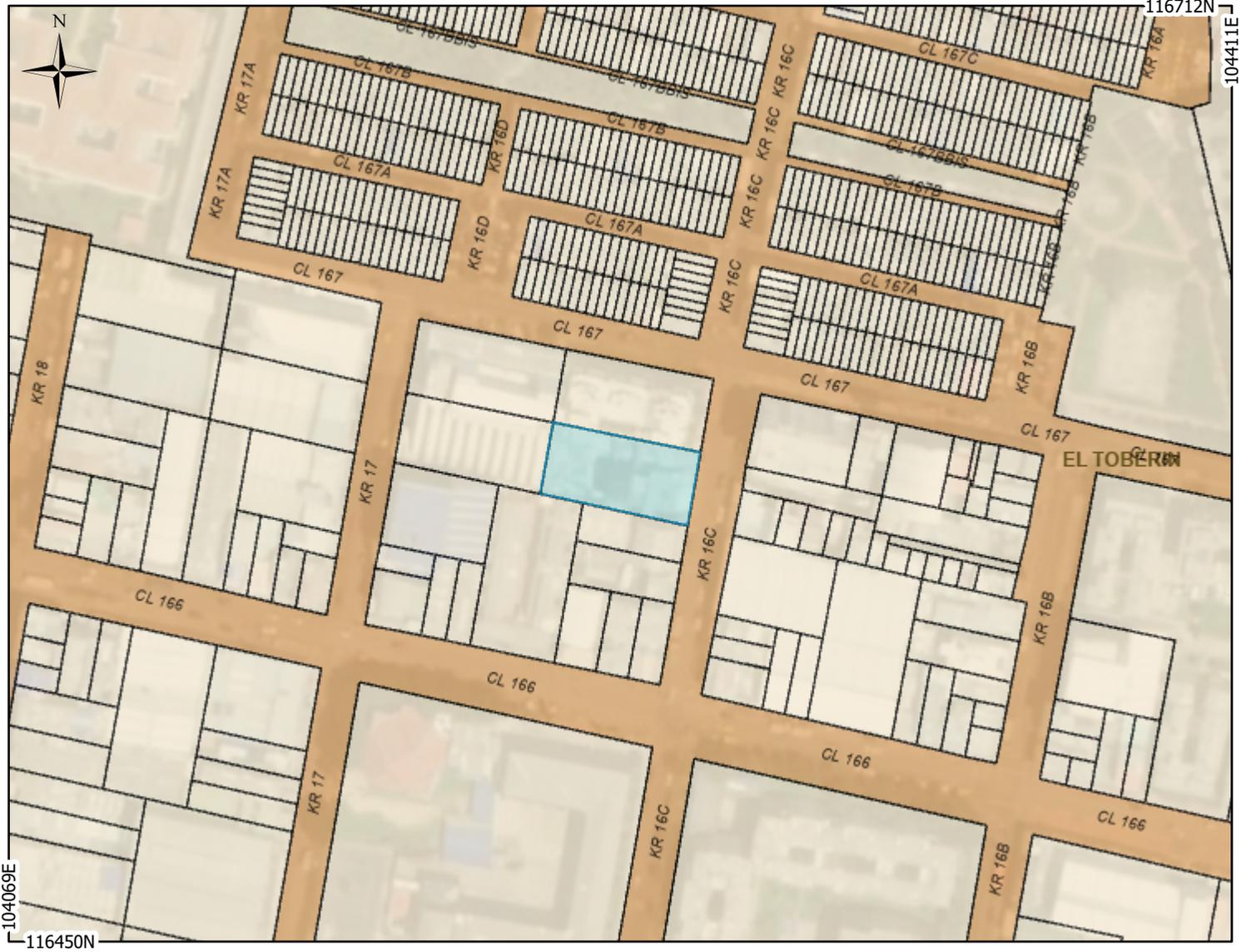
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



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

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	01 - USAQUEN
Barrio Catastral:	008501 - EL TOBERIN
Manzana Catastral:	00850124
Lote Catastral:	0085012410
UPZ:	12 - TOBERIN
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL26 - Toberín
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Tratamiento (POT 555):	RENOVACION
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estratégica (POT 555):	Nodo Toberin
UPZ (POT 190):	12 - TOBERIN
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 1 Sector Demanda: C Decreto: Dec 264 de 2011 Mod. =Dec 451 de 2017
Subsector Uso (POT 190):	II
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	B
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

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

Plan Parcial

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

Legalización



Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	011587B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

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

Amenazas (POT 555)

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

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

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

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)



Informe Consolidado de Localización del Predio

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

Reserva vial (POT 555)

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

Amenazas

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

Sistema de Áreas Protegidas

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

Reserva Vial

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

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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



PIN de Validación: c35a0b72



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79732690, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79732690.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 22 Dic 2020	Regimen Régimen Académico
---	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 30 Dic 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 30 Dic 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: c35a0b72



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

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 de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c35a0b72



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

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 de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: c35a0b72



Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
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 desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR. 10#14-56 OF 608
Teléfono: 3103316150
Correo Electrónico: yoaloing@yahoo.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79732690

El(la) señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: c35a0b72



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



PIN DE VALIDACIÓN

c35a0b72

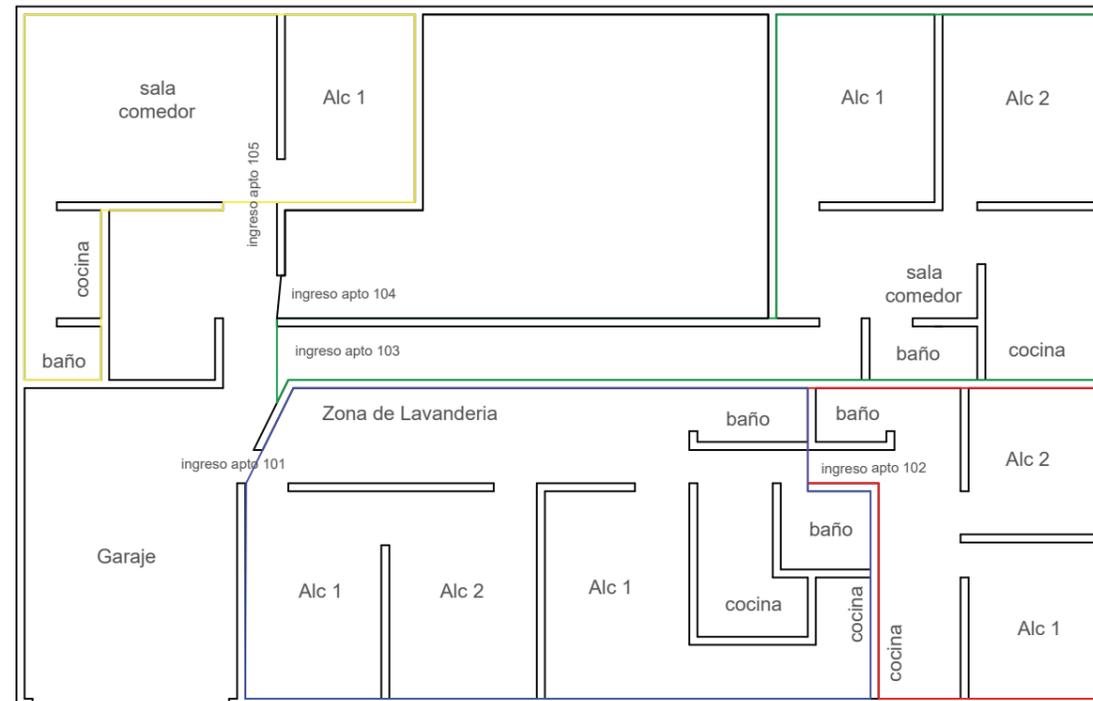
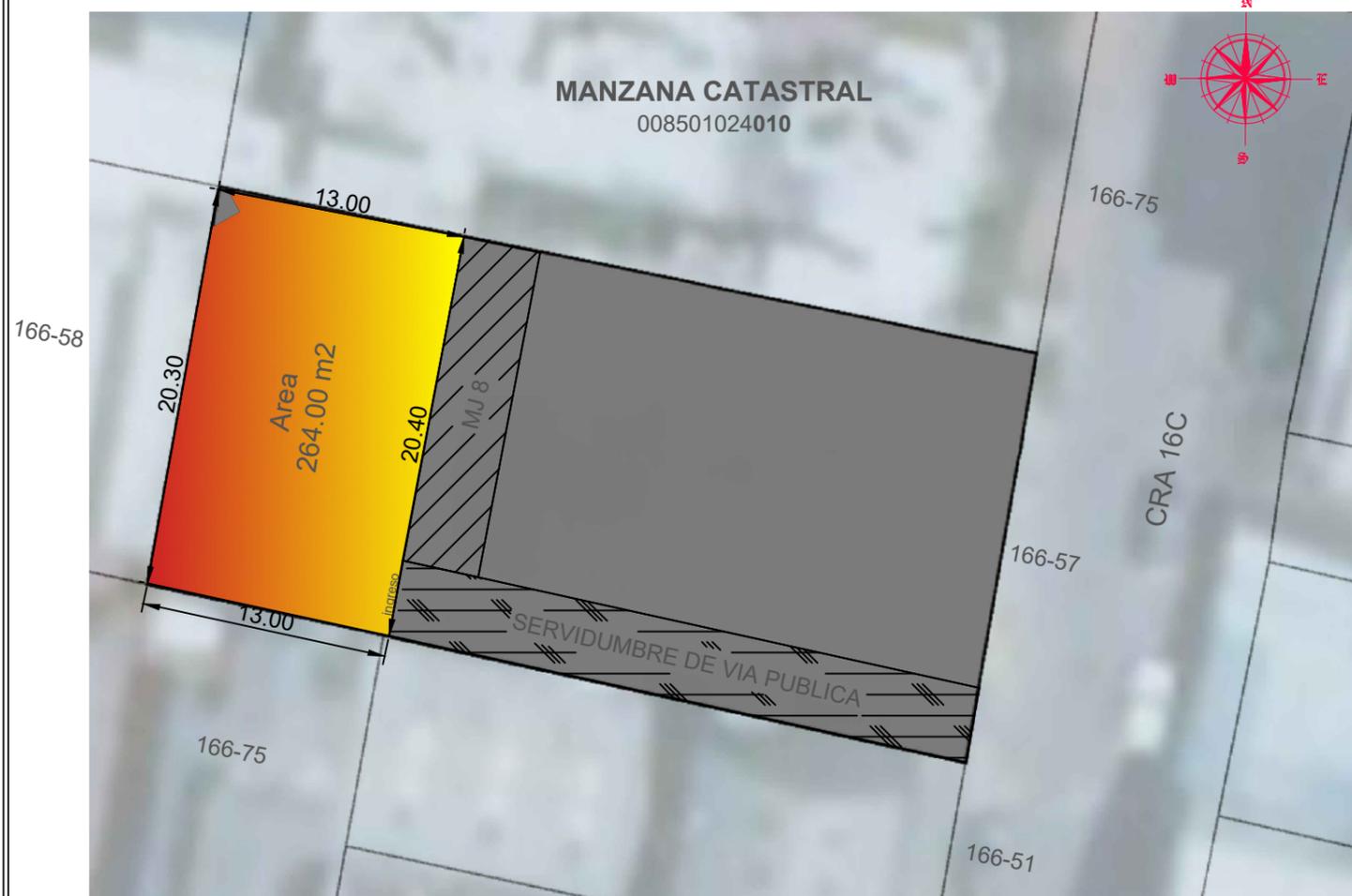
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AREA TERRENO (264,00M2)

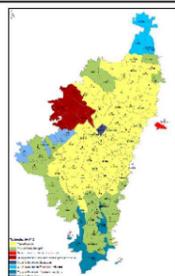
AREA CONSTRUCCION (264.00M2)



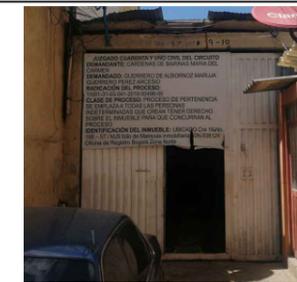
BOGOTA

UPL 26 - TOBERÍN

MANZANA 008501024



PREDIO



FECHA

DICIEMBRE 11 DE 2023

PLANTA DE LOCALIZACION

KR 16C # 166 - 57 MJ 9

ELABORO

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO

BARRIO

EL TOBERIN

R.A.A.

79732690-0

LOCALIDAD

USAQUEN

ESCALA

1 : 50

PLANO

1

PROYECTO ESQUEMA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO- ARQUITECTONICO

NOTA: DIBUJO ILUSTRATIVO - USO EXCLUSIVO DICTAMEN



LOPEZ & CO

Fecha: 02/12/2023 08:45:25 p. m.

Señor(a)

USUARIO

Dirección: KR 16 C 166 57

ASUNTO: Usos Permitidos (Según POT 190)

De manera atenta se informa que el predio presenta la siguiente información asociada a los usos permitidos:

Tratamiento:	CONSOLIDACION
Modalidad:	CON CAMBIO DE PATRON
Área de Actividad:	COMERCIO Y SERVICIOS
Zona:	ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO
No. Decreto:	Dec 264 de 2011 Mod. =Dec 451 de 2017
Ficha:	1
Localidad:	1 USAQUEN
UPZ:	12 TOBERIN
Sector:	1 TOBERIN
Sector de Demanda:	C

En las siguientes páginas se detalla la ubicación del predio y la información complementaria respecto a la norma urbana que afecta el predio.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

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





Usos Permitidos KR 16C 166 57 MJ 9

Convenciones

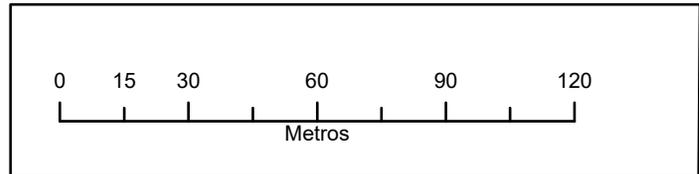
- Predio Seleccionado
- Bien de Interés Cultural
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Lotes Adición

Referencia Espacial

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua

División Física

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios



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



USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: II

Categoría: Complementario

Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables.	metropolitano		1 x 60 m2	1 x 350 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables.	urbano		1 x 60 m2	1 x 350 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.	zonal		1 x 60 m2	1 x 350 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, iglesias parroquiales.	urbano		1 X 500 m2	1 X 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Parroquias y edificaciones para el culto, hasta 350 personas.	zonal		1 x 200 M2	1 x 200 M2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal		1 x 60 m2	1 x 200 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000m2	urbano		1 x 100 m2	1 x 200 m2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTURAL	Salones comunales	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos.	vecinal		1 X 200 M2	1 X 300 M2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO RECREATIVO	DEPORTIVO RECREATIVO	Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores	zonal		1 x 400 M2	1 x 250 M2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	a.) Juzgados y Tribunales\n Cortes de justicia\n Unidad de Fiscalías\n Unidad de Defensorías Contralorías, Personerías \n Consejos, consejos superiores,\n Defensorías del pueblo	metropolitano		1 x 40 m2	1 x 60 m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	urbano		1X 25 M2	1 X 150M2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales.\n Sedes Administrativas Militares y Policivas.\n Representaciones Diplomáticas, Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Administrativas Principales en salud EPS y ARS.	metropolitano		1 x 25 m2	1 x 150 m2
SERVICIOS - DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA URBANA:\n Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.	urbano		1 x 250 m2	1 x 60 m2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos\nHostales y hosterías (sin servicios básicos).\nResidencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	urbano		1 x 100 m2	1 x 80 m2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, , clubes sociales, Edificaciones de hasta 600 m ² de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento. (9)	urbano		1 x 250 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Alquiler de videos, servicios de Internet.	zonal		1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal		No se exige	1X 40 M2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal		1 x 250 m2	No se exige
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	vecinal		1 x 250 m2	1X 40 M2
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS. Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	vecinal		No se exige	No se exige



Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
SERVICIOS - PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2

- Nota No.: 1 A. Todos los usos permitidos en estas fichas reglamentarias están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital 159 de 2004, el Decreto Distrital 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente. Los usos que no se encuentren asignados en cada sector están prohibidos, con excepción de los usos Dotacionales en virtud de lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT). El desarrollo de todos los usos debe darse exclusivamente al interior del predio sin generar ocupación del espacio público.
- Nota No.: 2 B. Los inmuebles i) con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escala metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinen para este uso mediante los instrumentos de planeamiento del POT deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno establecerán la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, Planes de Implantación u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuyas escala y permanencia deben ser objeto de verificación por parte de la SDP de acuerdo a los parámetros de los planes maestros de equipamientos respectivos. Los dotacionales existentes que tengan condición de permanencia y requieran adelantar Plan de Regularización y Manejo, dentro de los sectores normativos donde el uso no está permitido, podrán incorporar predios para el uso dotacional a través de este instrumento, dentro del área que demarque el Plan con éste propósito, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de la escala existente, a través del Plan de Regularización y Manejo. Dentro de los subsectores en tratamiento de consolidación urbanística, el área institucional vendible tiene obligación de permanecer destinada al uso dotacional según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar son los permitidos en el subsector normativo de usos donde se ubique la urbanización.
- Nota No.: 3 C. ACCESOS VEHICULARES Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE: Los accesos vehiculares y las zonas de cargue y descargue de los predios con frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT) y por el Decreto Distrital 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad). Los usos industriales deben prever un cupo de estacionamiento con dimensiones mínimas de 4,0 m por 12,0 m por cada 500 m2 de área construida, los cuales deben ser destinados a áreas de cargue y descargue. El acceso desde el espacio público a estas zonas debe medir mínimo 5,0 m. En caso que la edificación tenga un área construida inferior a 500 m, se debe prever mínimo un cupo con las condiciones establecidas en el párrafo anterior.
- Nota No.: 4 D. PARQUES DISTRITALES: El sector normativo No. 11, y demás parques existentes en esta UPZ, se rigen por los artículos 70, 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo decreto y por el Plan Director respectivo. Las presentes fichas normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el IDRD. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y/o en los Planes Directores correspondientes.
- Nota No.: 5 E. COMERCIO Y COMERCIO PESADO: Los nuevos proyectos comerciales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación y/o Planes Parciales, según corresponda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



- Nota No.: 6 F. USOS INDUSTRIALES: Los usos industriales se encuentran permitidos en las zonas industriales y demás áreas señaladas en el presente decreto, con las restricciones establecidas. Su implantación requiere del respectivo concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA). Los análisis de riesgos de origen tecnológico y los planes de emergencia y contingencia asociados estarán en función de los términos de referencia elaborados por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE). Las zonas industriales existentes con reglamentación vigente continuarán rigiéndose por la misma, mientras entra en vigencia la nueva reglamentación que trata el artículo 352 del Decreto Distrital 190 de 2004. Aplican igualmente los artículos 352, 353 y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004. Las actividades de llenado, depósito y/o expendio de gas propano, polvoreras y sustancias peligrosas, serán objeto de una reglamentación especial dentro de los usos industriales, que garantice condiciones de localización y funcionamiento; con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población. Para tal efecto, las Secretarías Distritales de Ambiente, Planeación y Salud adelantarán los estudios y reglamentación correspondiente.
- Nota No.: 7 G. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las planchas Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
- Nota No.: 8 H. JUEGOS DE SUERTE Y AZAR, DE HABILIDAD Y DESTREZA: Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.
- Nota No.: 9 I. SERVICIOS TURÍSTICOS: Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
- Nota No.: 10 J. ESTACIONES DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Según disposiciones del Decreto Distrital 913 de 2001 y demás que regulen la materia.
- Nota No.: 11 K. CENTROS DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR: Según las disposiciones de los Decretos Distritales 344 y 520 de 2006, y cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
- Nota No.: 12 L. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.

EDIFICABILIDAD

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: B



- Nota No.: 1 A. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN: Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y en el Decreto Distrital 159 de 2004, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 333 del 9 de agosto de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.
- Nota No.: 2 AISLAMIENTOS POSTERIORES: Se exige aislamiento posterior entre los predios medianeros opuestos, aplicando lo dispuesto en el artículo 13 literal b) del Decreto 159 de 2004, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya. En los demás predios no se exige aislamiento posterior, pero debe preverse empate con la dimensión de los aislamientos exigidos de los que trata el párrafo anterior con un patio cuya profundidad será mínima la del aislamiento exigido. Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se debe prever patios, con profundidad mínima a la del aislamiento exigido, que deben empatar con la dimensión de los aislamientos colindantes exigidos, y con los patios de las edificaciones permanentes contiguas. Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.
- Nota No.: 3 B. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: Las normas de edificabilidad no contempladas en el cuadro que contiene la ficha reglamentaria, se aplicarán conforme a lo establecido en los párrafos 4 y 5 del artículo 6 del Decreto Distrital 333 del 9 de agosto de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.
- Nota No.: 4 C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de estructura (plancha No.1 del presente decreto). Entre otros se identifica el localizado en el siguiente sector y subsector normativo: Sector 10, (H).
- Nota No.: 5 D.DOTACIONALES: Los inmuebles i) con uso dotacional existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, ii) los señalados como institucionales por normas anteriores, iii) los que se destinen en el futuro al uso dotacional de escalas metropolitana urbana o zonal y iv) los que se destinen para este uso mediante los instrumentos de planeamiento del POT, deben mantener el uso dotacional de acuerdo con lo indicado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT). Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos Planes Maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno establecerán la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, Planes de Implantación u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya escala y permanencia deben ser objeto de verificación por parte de la SDP, de acuerdo a los parámetros de los planes maestros de equipamientos respectivos. Los predios con usos dotacionales existentes que posean condición de permanencia y requieran adelantar Plan de Regularización y Manejo, dentro de sectores normativos en donde dichos usos no figuran permitidos, podrán incorporar predios para el uso dotacional a través de este instrumento, dentro del área que demarque el Plan con éste propósito, únicamente con el fin de mitigar impactos y cumplir los estándares de la escala existente. Dentro de los sectores normativos o subsectores sujetos al tratamiento de Consolidación Urbanística, las áreas institucionales vendibles poseen condición de permanencia según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los usos dotacionales que se pueden desarrollar en dichas áreas son los permitidos en el sector normativo o subsector de usos en donde se localicen.
- Nota No.: 6 E. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen circuitos de movilidad conformados por tramos de la malla vial intermedia y local o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad se encuentran señalados en el plano de estructura funcional y de movilidad, consignado en la plancha reglamentaria N° 1, y las planchas N° 2 y 3, que hacen parte integral de este decreto.
- Nota No.: 7 F. ANTEJARDINES: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y normas que los modifiquen o sustituyan, fichas normativas y articulado del presente Decreto. Se permite su cerramiento, salvo en las Áreas de Actividad de Comercio y Servicios y Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios de las Áreas de Actividad Residenciales, señaladas en la plancha No. 2 del presente Decreto.
- Nota No.: 8 G. Los urbanizadores y constructores dentro de sus proyectos urbanísticos y/o de construcción deben respetar las distancias de seguridad a las líneas de energía de media y alta tensión definidas en el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, mediante Resolución 181294 del 6 de agosto de 2008, expedido por el Ministerio de Minas y Energía, ó la norma que lo modifique o sustituya.



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
 POR PRESCRIPCION
 EXTRAORDINARIA
 ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS



**LOPEZ Y CO, CONSULTORES LEGALES,
 INMOBILIARIOS E INFORMATICOS**

INFORME PERICIAL

**VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
 ADQUISITIVA DE DOMINIO**

RADICADO: 11001310304120180049800

Señor(es)
 Juzgado 41 Civil Del Circuito de Bogotá
 De: María del Carmen Cárdenas de Barinas
 Vs: Arcesio Guerrero Pérez, Maruja
 Guerrero De Albornoz, Personas
 Indeterminadas
 Bogotá, D.C.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
 POR PRESCRIPCION
 EXTRAORDINARIA
 ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

CONTENIDO

1. METODOLOGÍA
2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIR
3. EXTENSION DEL PREDIO, DETERMINANDO EL AREA DEL LOTE Y AREA CONSTRUIDA
4. DESCRIPCION DETALLADA DEL PREDIO
5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.
6. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS EXISTENTES
7. AVALUO
8. PRUEBA FOTOGRAFICA
9. ANEXOS
10. PARÁMETROS DE CERTIFICACIÓN ANEXA AL DICTAMEN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO LOYC-23 - 65	
OBSERVACIONES	
1. METODOLOGÍA	Determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, mejoras, antigüedades de ellas entre otras.
2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIR	
2.1 Dirección del bien objeto del dictamen	El inmueble se determina con la dirección, KR 16C # 166 - 57 MJ 9, Barrio El Toberín de la ciudad de Bogotá, dirección asignada por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CASTASTRO DISTRITAL . Es la dirección asignada a la puerta más importante del predio en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
2.2 Direcciones secundarias	<p>"Secundaria" es una puerta adicional en su predio, en donde se encuentran instaladas las placas domiciliarias.</p> <ul style="list-style-type: none"> No registra <p>Direcciones asignadas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CASTASTRO DISTRITAL.</p>
2.3 Direcciones anteriores	<ul style="list-style-type: none"> Kr 16C # 166-57 Mj 9 Kr 34 # 166-57 In 9 <p>Direcciones asignadas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CASTASTRO DISTRITAL.</p>
2.4 Matricula inmobiliaria del inmueble	No registra
2.5 Chip	AAA0107TEOM
2.6 Cedula Catastral	008501241000900000
2.7 Código de manzana	008501024
2.8 Número Predial Nacional	110010185010100240010000000009

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS



PLANO GENERAL DE LOCALIZACION –

Ilustración 1. Vista área del predio tomada de SINUPOT

2.9 Ubicación Y Uso Del Suelo

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Dirección:	KR 16C 166 57 MJ 9
Código de lote:	0085012410
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	NO
Tipo de suelo:	SUELO URBANO
Localidad:	USAQUEN
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	TOBERÍN

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORADE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Tratamiento Urbanístico:	RENOVACION
Estratificación	Tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

MOVILIDAD	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	LOCAL
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	NO

PATRIMONIO	
Predio es Bien de Interés Cultural:	NO
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	NO
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	NO

OTRAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	NO
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	NO
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	NO
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	NO
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	NO
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	SI
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	NO

OTRAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS

De conformidad con su consulta, el uso definido como UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR. Se podría clasificar según el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, como un uso COMPLEMENTARIO de UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR de TIPO 1, Menor a 500 m2, el cual, SI figura como permitido para el ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE, que es la zona donde se localiza el predio objeto de la consulta.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

<p>2.10 Descripción Cabida Y Linderos Generales Fuente Folio de Matrícula</p> <p>50N - 838124</p>	<p>Lote de terreno número 8 manzana 22 de la parcelación de la hacienda el toberín con área aproximada de 840 metros cuadrados linda: Norte mide 42 metros con el lote 9 de la manzana 22, Sur en 42 metros con parte del lote 5 y 7 la misma manzana, Oriente en 20 metros con la carrera 1A y occidente en 20 metros con el lote 2 de la misma manzana. Por escritura número 2953 del 30/04/91 de aclaración queda el área y los siguientes linderos así: Norte en 42 metros con el lote 9 manzana 2, por el Sur en 42 metros con parte los lotes 5 y 7 de la misma manzana 22, por el oriente en 20 metros con la carrera 34 de Bogotá y por el occidente en 20 metros con el lote 2 de la misma manzana. Área 840 metros cuadrados las demás especificaciones obran en la escritura anteriormente mencionada según decreto 1711 del 06/07/84</p>					
<p>2.11 Descripción Cabida Y Linderos Tomados del levantamiento topográfico</p> <p>Lote catastral</p> <p>008501024010</p>	<p>Conforme al levantamiento topográfico (UAECD) realizado al lote de terreno se identifica por área y linderos así:</p> <p>POR EL NORTE: En extensión de 42.10 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-75 de la Carrera 16C Lote No. 009 de la Manzana Catastral 008501024.</p> <p>POR EL SUR: En extensión de 30.10 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-51 de la Carrera 16C Lote No. 011 y en extensión de 12.20 mts con el predio de nomenclatura oficial 16C-42 de la Calle 166 Lote No. 004 de la Manzana Catastral 008501024.</p> <p>POR EL ORIENTE: En extensión de 20.80 mts con la Carrera 16C.</p> <p>POR EL OCCIDENTE: En extensión de 20.30 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-58 de la Carrera 17 Lote No. 022 de la Manzana Catastral 008501024.</p>					
<p align="center">2.12 Cuadro de coordenadas - Magna Sirgas</p>						
<p align="center">CUADRO DE COORDENADAS</p>						
MOJON	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)	MOJON	LINDERO	COLINDANTE
A	116.566,27	104.258,92		A		
			30,10		SUR	AAA0107TERJ
B	116.572,62	104.229,52		B		
			12,20		SUR	AAA0107TCEP
C	116.575,17	104.217,62		C		
			20,30		OCCIDENTE	AAA0107TEYN
D	116.595,17	104.221,18		D		
			42,10		NORTE	AAA0107TECN
E	116.586,82	104.262,41		E		
			20,80		ORIENTE	KR 16C
A	116.566,27	104.258,92		A		

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

2.13 Descripción Cabida Y Linderos Tomados del levantamiento topográfico

Predio Particular

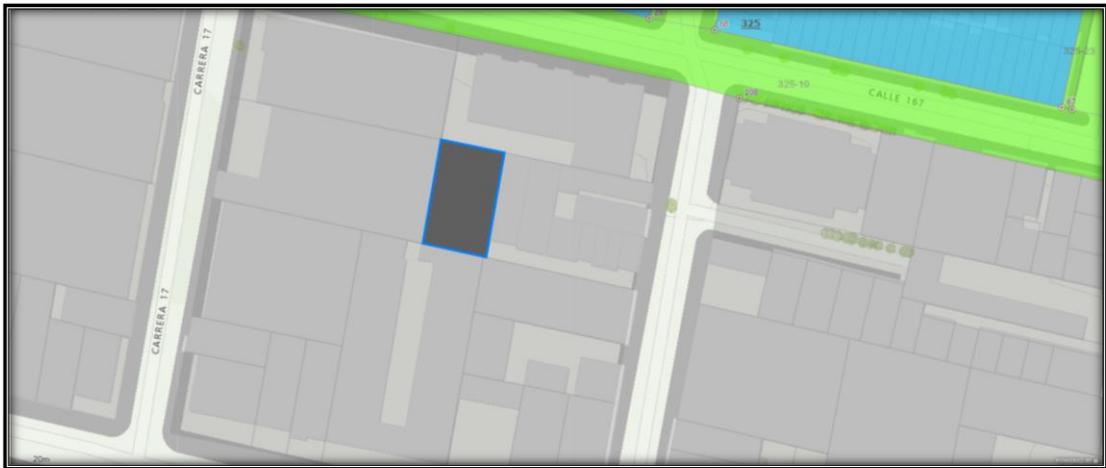
Conforme al levantamiento topográfico realizado al lote de terreno se identifica por área y linderos así:

POR EL NORTE: En extensión de 13.00 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-75 de la Carrera 16C Lote No. 009 de la Manzana Catastral 008501024.

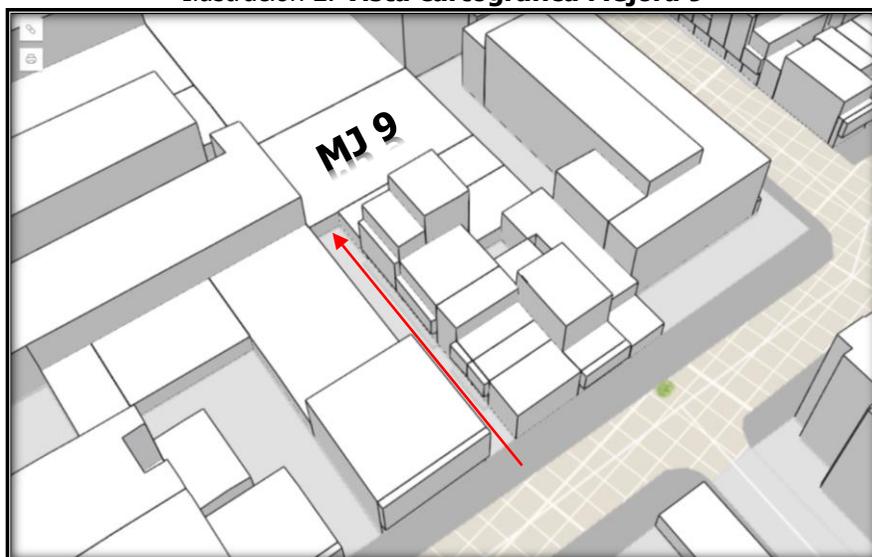
POR EL SUR: En extensión de 0.80 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-51 de la Carrera 16C Lote No. 011 y en extensión de 12.20 mts con el predio de nomenclatura oficial 16C-42 de la Calle 166 Lote No. 004 de la Manzana Catastral 008501024.

POR EL ORIENTE: En extensión de 16.45 mts con el predio matriz de nomenclatura oficial 166-57 de la Carrera 16C (Mejora 8) Lote No. 010 y en extensión de 3.95 mts con servidumbre de vía publica con salida a la Carrera 16C

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 20.30 mts con el predio de nomenclatura oficial 166-58 de la Carrera 17 Lote No. 022 de la Manzana Catastral 008501024.



**PLANO GENERAL DE LOCALIZACION –
Ilustración 2. Vista cartográfica Mejora 9**



**PLANO 3D –
Ilustración 3. Vista cartográfica Mejora 9**

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
	Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

3. EXTENSION DEL PREDIO, DETERMINANDO EL AREA DEL LOTE Y AREA CONSTRUIDA	
3.1 Área del Lote Mayor extensión	El área del lote según la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO , que es la máxima autoridad en el tema es 871,90 METROS CUADRADOS
3.2 Área del Lote Predio Particular	El área del lote según la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO , que es la máxima autoridad en el tema es 264.00 METROS CUADRADOS
3.3 Área Construida Predio Particular	El área construida según la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO , que es la máxima autoridad en el tema es 264.00 METROS CUADRADOS .
4. DESCRIPCION DETALLADA DEL PREDIO	
4.1 Física o Catastral	El inmueble objeto de estudio está identificado con la dirección principal KR 16C # 166 - 57 MJ 9 de la ciudad de Bogotá. El inmueble está construido sobre un lote con un área de 264.00 METROS CUADRADOS .
4.2 Descripción General	Arquitectónicamente se encuentra una casa de un (1) nivel, que estructuralmente cuenta con cinco dependencias independientes.
4.2.1. Fachada	<ul style="list-style-type: none"> • Vigueteria, columna y puerta de ingreso doble altura
4.2.2. Primer Nivel	<p>El ingreso es por la KR 16C y camino que sirve de servidumbre a todos los interiores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingreso Garaje • Zona de lavandería compartida <p>Apartamento 101</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tres (3) Alcobas • Dos (2) Baños que cuenta con los tres (3) servicios (lavamanos, sanitario, zona húmeda) • Dos (2) Cocinas • Zona de lavandería <p>Apartamento 102</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dos (2) Alcobas • Un (1) Baño que cuenta con los tres (3) servicios (lavamanos, sanitario, zona húmeda) • Cocina

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

Apartamento 103

- Sala comedor
- Dos (2) Alcobas
- Un (1) Baño que cuenta con los tres (3) servicios (lavamanos, sanitario, zona húmeda)
- Una (1) Cocina

Apartamento 104

- Sala comedor
- Dos (2) Alcobas
- Un (1) Baño que cuenta con los tres (3) servicios (lavamanos, sanitario, zona húmeda)
- Una (1) Cocina

Apartamento 105

- Una (1) Alcoba
- Un (1) Baño que cuenta con los tres (3) servicios (lavamanos, sanitario, zona húmeda)
- Una (1) Cocina

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

4.2.3. Servicios públicos:

El predio cuenta con los servicios públicos que a continuación se mencionan:

Acueducto.
Alcantarillado.
Energía Eléctrica.
Gas Natural.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO

ESTADOS1[1]	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN NORMAL	COEFIC. DEPREC
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	0
		Muy bueno-MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	2,52
		Intermedio-I	8,09
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	18,1
		Deficiente-D	32,2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	52,6
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	72,2
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	100

Definiciones de los estados:

A continuación, se enuncian los conceptos correspondientes a los estados utilizados en la tabla anterior.

Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanearía, y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

<p>5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Cimentación.</td> <td>Zapatatas</td> </tr> <tr> <td>Estructura.</td> <td>Muros o paredes portantes</td> </tr> <tr> <td>Cubierta.</td> <td>Zinc, fibrocemento y Ondulada plástica.</td> </tr> <tr> <td>Fachada.</td> <td>Viguetería, columna y puerta de ingreso doble altura</td> </tr> <tr> <td>Ventanearía.</td> <td>Metálica y vidrio</td> </tr> <tr> <td>Puertas.</td> <td>Puertas entamboradas madera, metálicas.</td> </tr> <tr> <td>Pisos.</td> <td>En retal tableta, cemento, cerámica.</td> </tr> <tr> <td>Baños.</td> <td>Mobiliario sencillo</td> </tr> <tr> <td>Muebles.</td> <td>Sin carpintería empotrada</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Mampostería en bloque</td> </tr> <tr> <td>Acabados.</td> <td>Regulares</td> </tr> <tr> <td>Vetustez.</td> <td>Más de 30 años.</td> </tr> <tr> <td>Estado de conservación.</td> <td>Regulares</td> </tr> </table>	Cimentación.	Zapatatas	Estructura.	Muros o paredes portantes	Cubierta.	Zinc, fibrocemento y Ondulada plástica.	Fachada.	Viguetería, columna y puerta de ingreso doble altura	Ventanearía.	Metálica y vidrio	Puertas.	Puertas entamboradas madera, metálicas.	Pisos.	En retal tableta, cemento, cerámica.	Baños.	Mobiliario sencillo	Muebles.	Sin carpintería empotrada	Paredes	Mampostería en bloque	Acabados.	Regulares	Vetustez.	Más de 30 años.	Estado de conservación.	Regulares																						
Cimentación.	Zapatatas																																																
Estructura.	Muros o paredes portantes																																																
Cubierta.	Zinc, fibrocemento y Ondulada plástica.																																																
Fachada.	Viguetería, columna y puerta de ingreso doble altura																																																
Ventanearía.	Metálica y vidrio																																																
Puertas.	Puertas entamboradas madera, metálicas.																																																
Pisos.	En retal tableta, cemento, cerámica.																																																
Baños.	Mobiliario sencillo																																																
Muebles.	Sin carpintería empotrada																																																
Paredes	Mampostería en bloque																																																
Acabados.	Regulares																																																
Vetustez.	Más de 30 años.																																																
Estado de conservación.	Regulares																																																
<p>5.1 Proceso de Formación</p>	<table border="1"> <tr> <td>Codigo Barrio</td> <td>008501</td> </tr> <tr> <td>Barrio</td> <td>EL TOBERIN</td> </tr> <tr> <td>Codigo Manz</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Codigo Predio</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Codigo Construcion</td> <td>000</td> </tr> <tr> <td>Codigo Resto</td> <td>00009</td> </tr> <tr> <td>Chip</td> <td>AAA0107TEDE</td> </tr> <tr> <td>Cedula Catastral</td> <td>UQ 166 34 9</td> </tr> <tr> <td>Numero Predial Nacional</td> <td>110010185010100240010000000009</td> </tr> <tr> <td>Fecha de incorporacion SIIC</td> <td>12/4/1990 7:00 P. M.</td> </tr> <tr> <td>PreClase</td> <td>N</td> </tr> <tr> <td>Direccion oficial</td> <td>KR 16C 166 57</td> </tr> <tr> <td>MDirecc</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>Tipo Direccion</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Direccion SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area Terreno</td> <td>871,90</td> </tr> <tr> <td>Area Construcion</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Zona Homogene F</td> <td>6232215152121</td> </tr> <tr> <td>Destino Economico</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>Vetustz</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vigencia de Formacion</td> <td>1.993</td> </tr> <tr> <td>Vigencia de Actualizacion</td> <td>2.020</td> </tr> <tr> <td>Codigo de Uso</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PreAUso</td> <td>0,00</td> </tr> </table>	Codigo Barrio	008501	Barrio	EL TOBERIN	Codigo Manz	24	Codigo Predio	10	Codigo Construcion	000	Codigo Resto	00009	Chip	AAA0107TEDE	Cedula Catastral	UQ 166 34 9	Numero Predial Nacional	110010185010100240010000000009	Fecha de incorporacion SIIC	12/4/1990 7:00 P. M.	PreClase	N	Direccion oficial	KR 16C 166 57	MDirecc	D	Tipo Direccion		Direccion SI		Area Terreno	871,90	Area Construcion	0,00	Zona Homogene F	6232215152121	Destino Economico	67	Vetustz	0	Vigencia de Formacion	1.993	Vigencia de Actualizacion	2.020	Codigo de Uso		PreAUso	0,00
Codigo Barrio	008501																																																
Barrio	EL TOBERIN																																																
Codigo Manz	24																																																
Codigo Predio	10																																																
Codigo Construcion	000																																																
Codigo Resto	00009																																																
Chip	AAA0107TEDE																																																
Cedula Catastral	UQ 166 34 9																																																
Numero Predial Nacional	110010185010100240010000000009																																																
Fecha de incorporacion SIIC	12/4/1990 7:00 P. M.																																																
PreClase	N																																																
Direccion oficial	KR 16C 166 57																																																
MDirecc	D																																																
Tipo Direccion																																																	
Direccion SI																																																	
Area Terreno	871,90																																																
Area Construcion	0,00																																																
Zona Homogene F	6232215152121																																																
Destino Economico	67																																																
Vetustz	0																																																
Vigencia de Formacion	1.993																																																
Vigencia de Actualizacion	2.020																																																
Codigo de Uso																																																	
PreAUso	0,00																																																

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
 POR PRESCRIPCIÓN
 EXTRAORDINARIA
 ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

**LOPEZ Y CO, CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E
 INFORMÁTICOS**

LISTA DE CHEQUEO

6. MEJORAS – CONSTRUCCIONES

DATOS GENERALES	: Está basado en identificar los sistemas constructivos, instalaciones y acabados de las edificaciones, para poder enmarcar en el PROTOTIPO ARQUITECTONICO , de la tabla de CONSTRUCCION Y MEJORAS .
CIUDAD	: Bogotá
DIRECCIÓN INMUEBLE	: KR 16C 166 57 MJ 9
FECHA	: Diciembre 11 de 2023
PERITO	: ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO
CC	: 79732690
DIRECCIÓN	: Carrera 10 No. 14-56 Oficina 608
TELÉFONO	: 3428486 - 3103316150

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS - OBRA GRIS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	S I	N O	OBSERVACION
0 0 1	Sistemas constructivos - autoconstrucción	X		Vetustez 29 años - progresiva
0 0 2	Hormigón armado		X	
0 0 3	Madera		X	
0 0 4	Metálico		X	
0 0 5	Muros portantes	X		Vetustez 29 años- progresiva
0 0 6	Zapatas	X		
0 0 7	Vigas	X		
0 0 8	Columnas	X		
0 0 9	Placa fácil – placa maciza		X	
0 1 0	Divisiones espacios	X		Vetustez 29 años - progresiva
0 1 1	Metal edificio		X	
0 1 2	Construcción tradicional	X		

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

INSTALACIONES

ÍTEM			DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0	1	4	Instalaciones eléctricas	X		Compartidas
0	1	5	Instalaciones agua potable	X		Compartidas
0	1	6	Instalaciones de gas natural	X		Compartidas
0	1	7	Instalaciones telefónicas		X	
0	1	8	Instalaciones entretenimiento	X		
0	1	9	Tubería de desagüe	X		
0	2	0	Sanitarias	X		
0	2	1				

FACTOR DE SERVICIOS PÚBLICOS

ÍTEM			DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0	2	2	Muy inferiores al inmueble en estudio			
0	2	3	Normales al inmueble en estudio	X		
0	2	4	Superiores al inmueble en estudio			
0	2	5				
0	2	6				

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

NIVEL DE ACABADOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0 2 7	Recubrimiento de pisos – Enchape	X		No es del 100%
0 2 8	Recubrimiento de paredes	X		No es del 100%
0 2 9	Cielo raso		X	
0 3 0	Sanitarios	X		
0 3 1	Grifería	X		
0 3 2	Puertas	X		
0 3 3	Ventanas	X		
0 3 4	Muebles de cocina	X		Aglomerados
0 3 5				
0 3 8				
0 3 9				

FACTOR DE TIPO DE ACABADOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0 4 0	Son populares		X	
0 4 1	Son medios bajos		X	
0 4 2	Son medios	X		
0 4 3	Son medios altos		X	
0 4 4	Son altos		X	
0 4 5	Son de lujo		X	
0 4 6				
0 4 7				
0 4 8				
0 4 9				
0 5 0				

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

POSIBILIDAD DE ESTACIONAMIENTO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0 5 1	Si el predio tiene parqueadero propio	X		
0 5 2	No tiene parqueadero, pero es posible parquear en vía frontal		X	
0 5 3	Si el predio tiene parqueaderos propios suficientes		X	
0 5 4	Si el predio tiene parqueaderos propios suficientes y es posible parquear en vía frontal		X	
0 5 5				
0 5 6				
0 5 7				

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0 5 8	Mejor uso del suelo	X		
0 5 9	Ubicación en altura	X		
0 6 0	Número de pisos permitidos	X		
0 6 1	Iluminación y ventilación	X		
0 6 2	Servicios complementarios		X	
0 6 3	Proyecto aprobado		X	
0 6 4	Norma sismo resistente		X	

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

AREA TERRENO (264,00M2)			AREA CONSTRUCCION (264.00M2)		
BOGOTA	UPL 26 - TOBERIN	MANZANA 008501024	SERVIDUMBRE	PREDIO	
Cr	FECHA	DICIEMBRE 11 DE 2023		PLANTA DE LOCALIZACION	KR 16C # 166 - 57 MJ 9
	ELABORO	ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO		BARRIO	EL TOBERIN
	R.A.A.	79732690-0		LOCALIDAD	USAQUEN
ESCALA	1 : 50	PROYECTO			
PLANO	1	ESQUEMA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO- ARQUITECTONICO			
NOTA: DIBUJO ILUSTRATIVO - USO EXCLUSIVO DICTAMEN					



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

7. AVALUO COMERCIAL	
7.1 Método de Comparación de Mercado	Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
7.2 Método de encuestas directas para terreno	<p>Media Aritmética: Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática</p> $\bar{X} = \frac{\sum X_1}{N} \quad \bar{X} = 784.889.00$ <p>Desviación Estándar: Se define como la raíz cuadrada de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática</p> $S = \frac{\sqrt{\sum (X_1 - \bar{X})^2}}{N - 1}$ $V = \left[\left(\frac{S}{\bar{X}} \right) * 100 \right]$

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

7.3 ESTUDIO DE MERCADO

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI (Aplicación metodo de reposicion a nuevo - V. m2 Construccion)										ESTUDIO DE MERCADO (V. m2 terreno)												
ITEM	DIRECCION	ÁREA EN m2 TERRENO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR, m2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR SOLICITADO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	A. Terreno	A. Construida	V CONS M2	Valor Hip Asig Cons	VALOR LOTE	VALOR M2 LOTE	VENDEDOR	TELEFONO	CARACTERISTICA	OBSERVACIONES
2	El toberin	260	400	\$ 2.059.305	30	2,0	21,53	\$1.615.860	\$646.344.175	\$ 990.000.000	9%	\$ 900.000.000	260	400	\$ 1.615.860	\$ 646.344.176	\$ 253.655.824	\$ 975.599	Finca Raiz	COD M4078118	CASA	GRAN OPORTUNIDAD Excelente ubicación, Ideal para inversionista, Casa 290 m2 de terreno, Frente 10 y fondo 29,
4	El toberin	160	200	\$ 2.059.305	30	3,0	34,07	\$1.357.698	\$271.539.545	\$ 450.000.000	4%	\$ 430.000.000	160	200	\$ 1.357.698	\$ 271.539.545	\$ 158.460.455	\$ 990.378	Finca Raiz	COD M3722163	CASA	BARRIO TOBERIN garaje para 2 carros descubierta, sala comedor con chimenea
5	El toberin	107	140	\$ 2.059.305	30	3,0	34,07	\$1.357.698	\$190.077.681	\$ 322.000.000	7%	\$ 300.000.000	107	140	\$ 1.357.698	\$ 190.077.682	\$ 109.922.318	\$ 1.027.311	Finca Raiz	COD M4078118	CASA	sala comedor 2 baños cocina
ESATDO DE CONSERVACION Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.										MEDIA ARITMETICA \$ 997.763 DESVIACION ESTANDAR \$26.635 DES EST (+) \$ 1.024.398 DES EST (-) \$ 971.128 COEF. DE VARIACION 2,7%										Valores inferiores al 7,5 % se consideran fiables según IGAC.		

7.4 CONSTRUCCIÓN

DIRECCION	ÁREA EN m2 TERRENO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Sujeto	264,00	264,00	\$ 619.305	29	3,5	45,66	\$336.511	\$88.838.777

VALOR FINAL DEL AVALÚO.

AVALÚO FINAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	264,00 M2	\$ 997.763	\$ 263.409.432
Construcción	264,00 M2	\$ 336.511	\$ 88.838.904
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 352.248.336

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

NOMENCLATURA OFICIAL	FACHADA
VIA DE ACCESO – CARRERA 16C	VIA DE ACCESO – CARRERA 16C
CAMINO O SERVIDUMBRE A TODAS LAS MEJORAS	NOMENCLATURA MEJORA 9
LINDERO OCCIDENTE	LINDERO NORTE

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

LINDERO SUR



LINDERO ORIENTE



VALLA ART 375 C.G.P



GARAJE



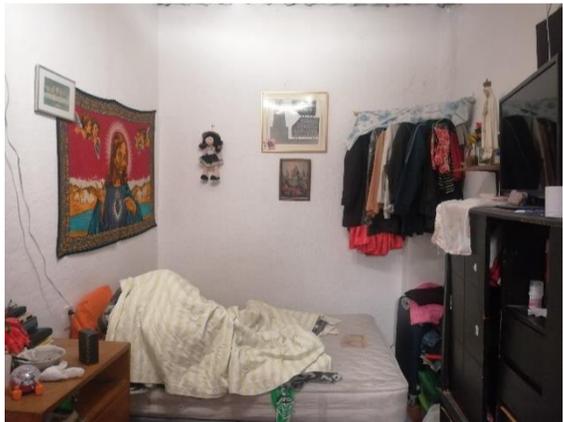
INGRESO APTO 101 – SALA COMEDOR



ZONA DE LAVANDERIA



ALCOBA 1



ALCOBA 2



Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS



Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23

Total, Páginas 26

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

ALCOBA 2



COCINA



INGRESO APTO 103 – SALA COMEDOR



ALCOBA 1



ALCOBA 2



SALA COMEDOR



BAÑO



COCINA

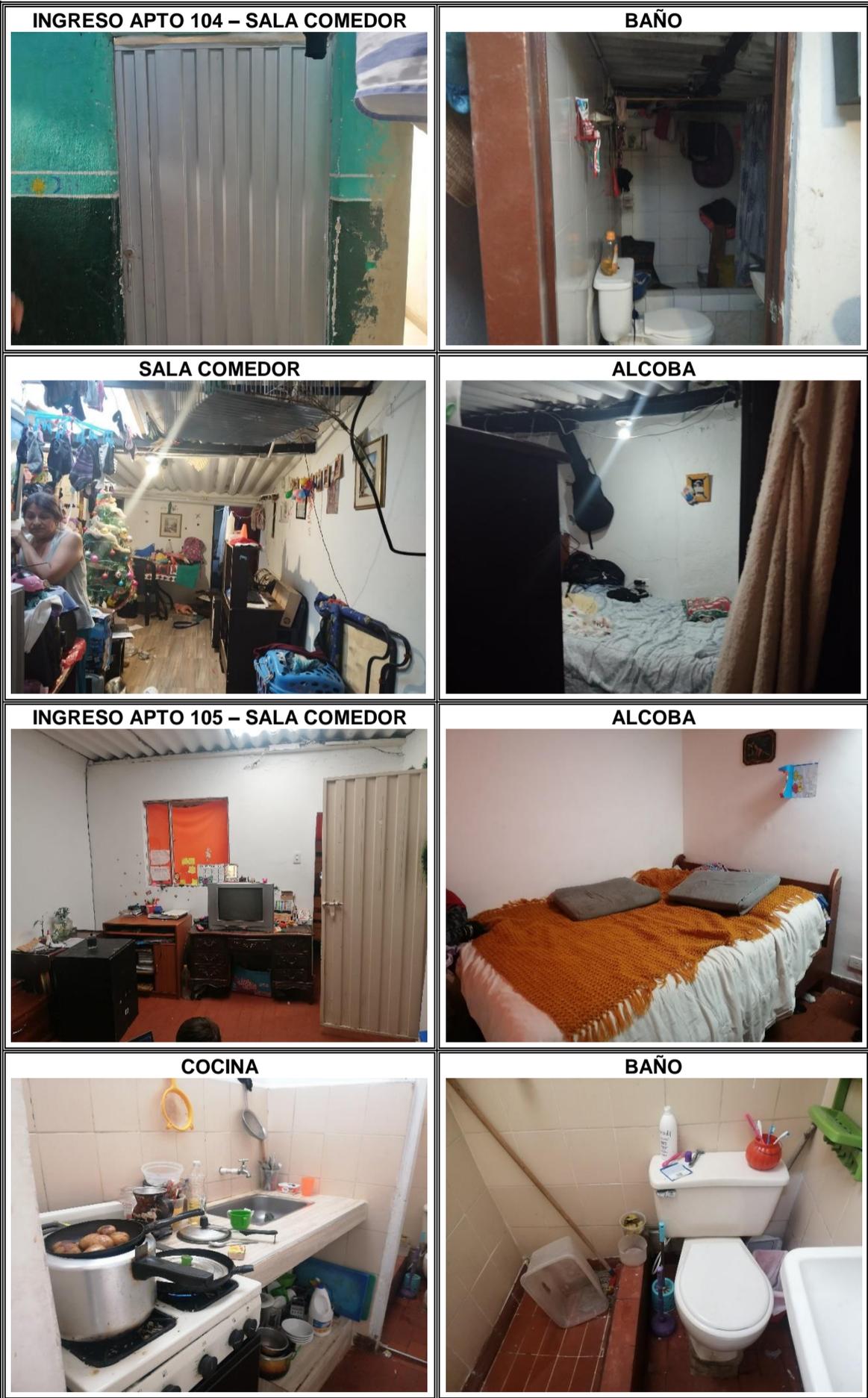


Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS



Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia
Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150
E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com
WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
	Total, Páginas 26	
LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS		

8. ANEXOS.	
1.	CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION
2.	CONSOLIDADO
3.	USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
4.	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EXPEDIDO POR LA CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA NUMERO DE AVALUADOR -79732690



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
	Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

9. PARÁMETROS DE CERTIFICACIÓN ANEXA AL DICTAMEN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.732.690 expedida en Bogotá, dando cumplimiento al Artículo 226 de la Ley 1564 del 12 de julio de 2012 (Código General de Proceso), bajo juramento declaro:

- El dictamen No. LOYCO-23-65 de fecha: 11 de diciembre de 2023 del que la presente certificación hace parte, es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional.
- Para lo pertinente, nos ubicamos en la Carrera 10 No. 14-56 Oficina 608, en la ciudad de Bogotá y mis números de contacto son los siguientes: 3103206456.
- Soy Avaluador Profesional miembro de Saberlonjas, inscrito en el área de perito Avaluador de bienes muebles, inmuebles.
- Actualmente me encuentro inscrito ante la ERA y cuento con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A.
- Durante los últimos cuatro (4) años he sido designado como perito en diferentes procesos judiciales de lo cual allegó el respectivo listado.

Ciudad	Especialidad	No. Corporación	Oficio	Fecha Asignación	No. Proceso
BOGOTA	Civil*	110013103006	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	10/10/2017	11001310300620160069500
BOGOTA	Civil*	110013105047	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/2017	11001310504720140074800
BOGOTA	Civil*	110013403703	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	01/03/2017	11001340370320150046300
BOGOTA	Civil*	110013105050	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/11/2016	11001310505020120001400
BOGOTA	Civil*	110013105051	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	08/08/2016	11001310505120140063500
BOGOTA	JUZGADO FAMILIA DE DESCONGESTIÓN	110013183009	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/2016	11001318300920130111100
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103020	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/11/2015	11001310302020150105300
BOGOTA	CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE	110013107001	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/10/2015	11001310700120130043800

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN
**VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

CODIGO	LOYC-23-65
EDICION	01
FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003069	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/05/2015	11001400306920150004900
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103024	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	27/01/2015	11001310302420140045000
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103044	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/08/2014	11001310304420130068200
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003035	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	04/07/2014	11001400303520130096500
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110014003069	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	25/03/2014	11001400306920110114200
BOGOTA	JUZGADO CIVIL	110013103035	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	28/11/2013	11001310303520110067200

6. Durante el último año no he realizado publicaciones en materia de peritaje.
7. No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el Artículo 50 de la Ley 1564 del 12 de julio de 2012 (Código General de Proceso).
8. El procedimiento del presente experticio, así como el de todos mis anteriores trabajos, se ha llevado a cabo de acuerdo con las exigencias establecidas en el CGP.
9. Los documentos que soportan y justifican el resultado del se encuentran anexos en el mismo.

Dictamen que es presentado por el suscrito en los términos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso.

10. Para los fines citados el dictamen ha sido realizado por el suscrito bajo las siguientes condiciones:
 - 1- **Idoneidad:** En mi condición de perito de bienes muebles e inmuebles, con una experiencia de 10 años.
 - 2- **Independencia:** Ajeno a la voluntad de mi contratante, con total independencia y con criterios que corresponden a mi real convicción profesional de perito Avaluador.
 - 3- **Verificación:** Se ha realizado las visitas y verificaciones personales al bien objeto de dictamen, con apoyo de profesional en Topografía, de igual manera se contó con el apoyo de otro perito.
 - 4- **Técnica – científica:** Se han cumplido con los procedimientos y metodologías establecidas, con fundamento en las reglas de la Topografía así como respecto del análisis jurídico de escrituras y documentos soporte.
 - 5- **No inclusión de puntos de derecho:** El presente dictamen no versa sobre puntos de derecho.
 - 6- **Fundamentado:** Con verificaciones, análisis técnicos, recopilación de información, metodologías y soportes con los que se presenta los resultados del presente dictamen. Igualmente, acredito mi idoneidad y experiencia pericial.

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-23-65
	EDICION	01
	FECHA	11/12/23
Total, Páginas 26		
LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS		

Para los fines citados el suscrito perito ha procurado ser claro, preciso, detallado y exhaustivo en la pericia requerida, dando explicación suficiente de las metodologías e investigaciones utilizadas como de los fundamentos técnicos de las conclusiones.

Del señor Juez,

ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO
C.C. 79.732.690 DE Bogotá
T.P. 223.348 del C.S. de la J.
M.P 25255142298 CND
R.A.A. / 79.732.690-0

Cra. 10 No. 14-56 Oficina 608 Edificio el Pilar, Bogotá – Colombia

Tel: 3428486 – 3103206456 - 3103316150

E-mail: alopez@lopezyco.com, yoaloing@yahoo.com

WWW.LOPEZYCO.COM