

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veinticuatro de septiembre de dos mil veinte

Expediente No. 11001-31-03-041-2018-00423-00

Primero. Se pone en conocimiento de la parte demandada el anterior dictamen pericial para los fines pertinentes.

Se fijan como honorarios definitivos al perito Alberth Yoany López Grueso la suma de \$400.000,00 por cuales deben ser sufragados por la parte actora.

Segundo. Como quiera que la fecha fijada para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General, no se pudo llevar a cabo por circunstancias que son de público conocimiento, se hace necesario reprogramarla para la hora de las 3:00 pm del día 12 de noviembre de 2020 (art. 373 CGP).

Con antelación a la realización de la audiencia se informará el medio tecnológico que se utilizará y el protocolo para la evacuación de esta.

En consecuencia, una vez notificada la presente decisión, se deberá informar al juzgado el canal digital de notificación de los apoderados y partes, para efecto de proceder con lo indicado en el inciso anterior.

Igualmente se deberá informar, el canal digital de las personas que deben intervenir dentro de la audiencia programada, tales como, entre otros, testigos, peritos, en cuanto sea menester.

Tercero. Secretaría, **en el evento de existir**, notifique la presente decisión a los auxiliares de la justicia designados dentro del asunto. (curador, abogado de amparo de pobreza y/o peritos), al correo electrónico conocido para tal fin.

Se recuerda a los apoderados el deber legal que tienen de remitir a la contraparte copia de los memoriales, anexos o cualquier escrito que se presente al Despacho (art. 3º Decreto 806 de 2020).

Se les informa a las partes e intervinientes que los escritos deberán ser presentados al correo institucional del juzgado ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
Juez

**JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D. C.**

NOTACIÓN POR ESTADO

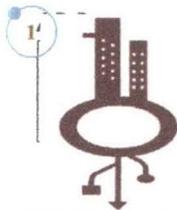
La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. _____

Hoy, _____

Secretario

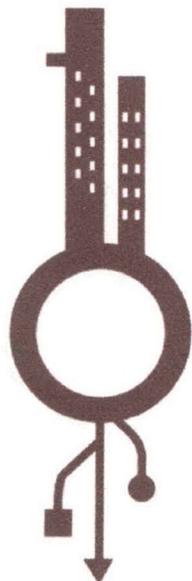
CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO

J.R.



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS



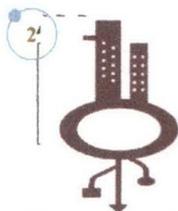
**LOPEZ Y CO, CONSULTORES LEGALES,
INMOBILIARIOS E INFORMATICOS**

INFORME PERICIAL

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

RADICADO: 2018 - 00423

Señor
Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá
De: Mónica Navas Gutiérrez
Vs: Leonardo Vargas Cifuentes y Otros
Bogotá, D.C.



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

CONTENIDO

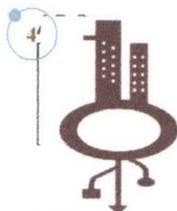
1. METODOLOGÍA
2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIR
3. EXTENSION DEL PREDIO, DETERMINANDO EL AREA DEL LOTE Y AREA CONSTRUIDA
4. DESCRIPCION DETALLADA DEL PREDIO
5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.
6. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS EXISTENTES
7. PRUEBA FOTOGRAFICA
8. ANEXOS
9. PARÁMETROS DE CERTIFICACIÓN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



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
	Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO LOYC-20 -14	
	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 11 # 8-49 SUR Ciudad Berna, Antonio Nariño , 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"> • KR 11 # 8 - 45 • KR 11 # 8 - 53 <p>Direcciones asignadas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CASTASTRO DISTRITAL.</p>
2.3 Direcciones anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • No registra <p>Direcciones asignadas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CASTASTRO DISTRITAL.</p>
2.4 Matricula inmobiliaria del inmueble	50S- 351018
2.5 Chip	AAA0001MMMR
2.6 Cedula Catastral	10S 11 5
2.7 Código de Sector Catastral	0012022017



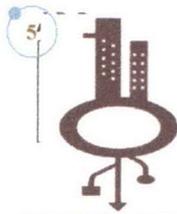
DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		
LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS		



PLANO GENERAL DE LOCALIZACION –

Ilustración 1. **Vista área del predio tomada de SINUPOT**

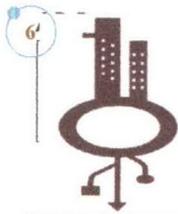
2.8	Ubicación Y Uso Del Suelo	El inmueble se encuentra ubicado en la LOCALIDAD NO 15 "ANTONIO NARIÑO", UNIDAD DE PLANEACIÓN ZONA 35 "CIUDAD JARDIN" . Esta unidad de planeación zonal tiene un tratamiento de CONSOLIDACION , de acuerdo al Dec 116 de 2005 que modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
2.9	Descripción Cabida Y Linderos Tomados del levantamiento topográfico PLANO DE LA MANZANA CATASTRAL	Conforme a los documentos que reposan en la unidad Administrativa Catastro Distrital (Planoteca-Manzana Catastral) y levantamiento topográfico realizado al lote de terreno se identifica por área y linderos así: POR EL NORTE: En extensión de 24.4 mts con el predio de nomenclatura 8-39/37 de la Carrera 11 Lote No. 016 de la manzana catastral 001202020. POR EL SUR: En extensión de 24.4 mts con el predio de nomenclatura 8-59/57 de la Carrera 11 Lote No. 018 de la manzana catastral 001202020. POR EL ORIENTE: En extensión de 10.5 mts con Carrera 11. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 10.5 mts con el predio de nomenclatura 8-40/42 de la Carrera 11 A Lote No. 007 de la manzana catastral 001202020.
3.	EXTENSION DEL PREDIO, DETERMINANDO EL AREA DEL LOTE Y AREA CONSTRUIDA	
3.1	Área del Lote	El área del lote según la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO , que es la máxima autoridad en el tema es de 255.80 METROS CUADRADOS
3.2	Área Construida	Según el levantamiento topográfico, el área total de construcción es de 431.30 METROS CUADRADOS aproximadamente.



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

4. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PREDIO	
4.1 Física o Catastral	<p>El inmueble objeto de estudio está identificado con la dirección principal, KR 11 # 8-49 SUR de la ciudad de Bogotá.</p> <p>El inmueble está construido sobre un lote con un área de 255.80 CUADRADOS.</p>
4.2 Descripción General	Se trata de una construcción de dos (2) niveles.
4.2.1. Fachada	<p>El inmueble tiene su frente con ladrillo prensado, cuenta con dos (2) puertas de ingreso metálica y puerta garaje.</p> <p>Así mismo en el bien se encuentra contador de acueducto, codensa y gas natural.</p>
4.2.2. Dependencias y Arrendatarias	<p>El ingreso es por la KR 11.</p> <p>Primer Nivel (SANDRA PILAR BARBOSA)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sala comedor • Cocina • Dos (2) alcobas • Zona de lavandería • baño • patio descubierto • Alcoba posterior • Garaje y cuarto de san alejo <p>Segundo Nivel (KAREN FLOREZ SUAREZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sala comedor • Cocina • Tres (3) alcobas • Zona de lavandería • baño • patio interno <p>Tercer Nivel (MARIANA AGUIRRE)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sala comedor • Cocina • Tres (3) alcobas • Espacio de almacenamiento • Zona de lavandería • Dos (2) baños
4.2.3. Servicios públicos:	<p>El predio cuenta con los servicios públicos que a continuación se mencionan:</p> <p>Acueducto. Alcantarillado. Energía Eléctrica. Gas Natural Andenes, sardineles y calzada: Se cuenta con andenes y vías correspondientes, estructuras que funcionan de manera adecuada.</p>



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

4.2.4. Detalle de la Construcción	<p>Construcción Tipo, Tradicional. Vetustez: El predio tiene tradición de 30 años. Y desde el punto de vista de apariencia y estilo de construcción se le podría calcular entre 35 y 37 años, lo cual coincide con que el predio ha tenido parte de su construcción durante este tiempo. Vida técnica aplicada es de 100. Tomando como base la TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO, las "CONDICIONES FÍSICAS" donde se Clasifica "Requiere reparaciones Importantes" en la clasificación normal se ubica en el "Regular-R" con un "COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN DE 18,1" Ver el cuadro a continuación,</p>
--	--

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADOS[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:

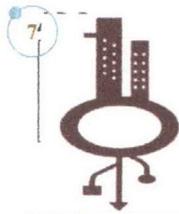
A continuación, se enuncian los conceptos correspondientes a los estados utilizados en la tabla anterior.

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

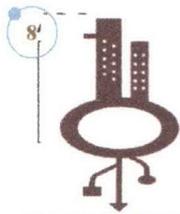


DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
	Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

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.

5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.	Cimentación.	Zapatas, concreto reforzado
	Estructura.	Muros en bloque con concreto
	Cubierta.	Eternit, plástico, Machimbre
	Fachada.	Pañete y vinilo
	Ventanearía.	Interna metálica y vidrio
	Puertas.	Puertas metálicas, madera
	Pisos.	En tableta, madera,
	Baños.	Semi Enchapados
	Pintura.	Vinilo
	Muebles.	NA
	Paredes	Normales
	Acabados.	Normales
	Vetustez.	Más de 45 años.
	Estado de conservación.	Regular



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
	Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

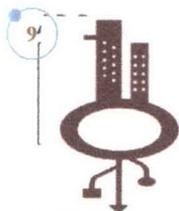
**LOPEZ Y CO, CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E
INFORMÁTICOS**
LISTA DE CHEQUEO
6. MEJORAS – CONSTRUCCIONES

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 11 # 8-49 SUR
FECHA	: Marzo 5 de 2020
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	N	OBSERVACION
				I	O	
0	0	1	Sistemas constructivos - autoconstrucción	X		Vetustez 45 años
0	0	2	Hormigón armado		X	
0	0	3	Madera		X	
0	0	4	Metálico		X	
0	0	5	Muros portantes	X		Vetustez 45 años
0	0	6	Zapatas	X		Vetustez 45 años
0	0	7	Vigas	X		Vetustez 45 años
0	0	8	Columnas	X		Vetustez 45 años
0	0	9	Placa Maciza	X		
0	1	0	Divisiones espacios	X		Vetustez 45 años
0	1	1	Metal edificio		X	
0	1	2	Construcción tradicional	X		
0	1	3				

INSTALACIONES



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

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

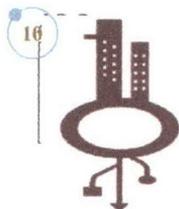
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACION
0 1 4	Instalaciones eléctricas	X		
0 1 5	Instalaciones agua potable	X		
0 1 6	Instalaciones de gas natural	X		
0 1 7	Instalaciones telefónicas		X	
0 1 8	Instalaciones entretenimiento	X		
0 1 9	Tubería de desagüe	X		
0 2 0	Sanitarias	X		
0 2 1				

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				

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		
0 2 9	Cielo raso	X		Machimbre
0 3 0	Sanitarios	X		
0 3 1	Grifería	X		



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

0	3	2	Puertas	X	
0	3	3	Ventanas	X	
0	3	4	Muebles de cocina		X
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	X	Son medios	
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			

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



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		
LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS		

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	

7. AVALUO COMERCIAL	
7.1 Método de Comparación de Mercado	<p>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.</p>
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> $X = \frac{\sum X_i}{N} \quad X = 784.889.00$ <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> $S = \frac{\sqrt{\sum (X_i - X)^2}}{N - 1}$ $V = \left[\left(\frac{S}{X} \right) * 100 \right]$



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

8.1 ESTUDIO DE MERCADO

ITEM	DIRECCION	VALOR SOLICITADO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	A. Terreno	A. Construida	Vetustez	V CONS M2	VALOR CONST	VALOR LOTE	VALOR M2 LOTE	VENDEDOR	TELEFONO	CARACTERISTICA	OBSERVACIONES
1	Ciudad Berna	\$ 1.300.000.000	8%	\$ 1.200.000.000	232	517	45	\$ 960.670	\$ 496.666.390	\$ 703.333.610	\$ 3.031.610	finca raiz: 4984358	3208399725	CASA	CUATRO NIVELES CON EXCELENTE UBICACIÓN, PRIMER PISO, GARAJE Y ANTE JARDÍN,
2	Ciudad Berna	\$ 950.000.000	5%	\$ 900.000.000	230	302	46	\$ 960.670	\$ 290.122.340	\$ 609.877.660	\$ 2.651.642	finca raiz: 4978638	3107622877	CASA	CASA GRANDE DE DOS PISOS BARRIO CIUDAD BERNA; VENDE INMOBILIARIA LCS;
3	Ciudad Berna	\$ 1.100.000.000	5%	\$ 1.050.000.000	273	273	48	\$ 960.670	\$ 262.262.910	\$ 787.737.090	\$ 2.885.484	finca raiz: 4555196	3102854334	CASA	Casa de tres niveles, cerca de la avenida 10 y la once sur..

8.2 CALCULO AVALÚO M2:

DATO	VALOR M2	DESVIACIÓN	(DESVIACIÓN) 2
1	\$ 3.031.610	175.365	30.752.766.315
2	\$ 2.651.642	-204.603	41.862.524.011
3	\$ 2.885.484	29.239	854.899.628
TOTALES	\$ 8.568.736		73.470.189.955
Promedio =	\$ 2.856.245	73.470.189.955	/ 3
N= Número de Datos-1		3-1=3 (N)	24.490.063.318
	Desviación Standard	156.493	
	+	156.493	3.012.738
Precio =	\$ 2.856.245	=	
	-	156.493	2.699.752
COEFICIENTE DE DISPERSIÓN			
C.D. =	S / media · 100		
C.D. =	156.493	2.856.245	
C.D. =	5,48%		
Valores inferiores al 7,5 % se consideran fiables según el IGAC .			



DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

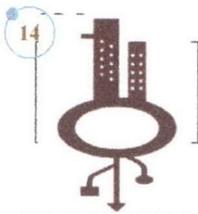
8.3 CONSTRUCCIÓN

Fecha: 5 de Marzo de 2020		
Ciudad: Bogotá		
Barrio Ciudad Berna		
Area construida M2		431,3
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 1.018.239,00
Costos Indirectos	20%	
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 1.018.239,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	
Gran total de Costos		\$ 1.018.239,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 439.166.480,70
Utilidad del Constructor	10%	\$ 43.916.648,07
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 483.083.128,77
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	46
Vida remanente	años	54
Porcentaje de edad a depreciar		80%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3
Depreciación Acumulada	55,63%	\$ 268.739.145
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 483.083.129
Menos depreciación acumulada		\$ 268.739.145
SubTotal		\$ 214.343.984
Valor de la Construcción		\$ 214.343.984
Valor por M2		\$ 496.972
Valor Adoptado por M2		\$ 496.972
Valor Total Construcción		\$ 214.343.984

VALOR FINAL DEL AVALÚO.

AVALÚO FINAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Construcción	431,30 M2	\$ 496.972	\$ 214.344.024
Terreno	255,80 M2	\$ 2.699.752	\$ 690.596.562
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 904.940.585

NOVECIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL
QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS
(\$904.940.585.00) M/CTE.



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS





13

DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

SALA COMEDOR



COCINA



BAÑO



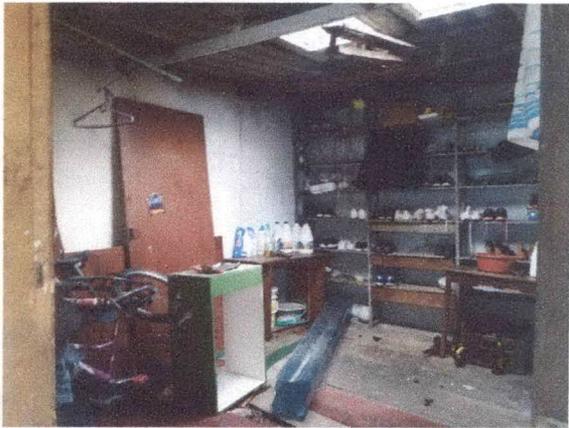
ALCOBA



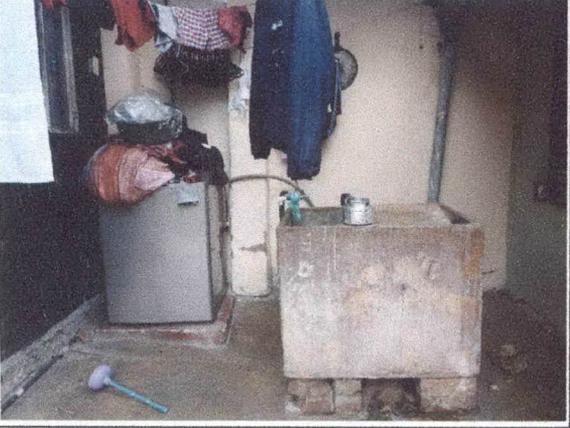
PATIO DESCUBIERTO



ALCOBA POSTERIOR



ZONA DE LAVANDERIA



GARAJE





DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20

Total Páginas 21

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

ESCALERAS 2DO NIVEL



INGRESO 2 NIVEL



SALA COMEDOR



BAÑO



COCINA



ALCOBA



ALCOBA POSTERIOR



ZONA DE LAVANDERIA





DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20

Total Páginas 21

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

ESCALERAS 3ER NIVEL



INGRESO



SALA COMEDOR



ALCOBA



BAÑO



COCINA



ZONA DE LAVANDERIA



CUBIERTA





DICTAMEN
VERBAL DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO

CODIGO LOYC-20-14

EDICION 01

FECHA 05/03/20

Total Páginas 21

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

8. ANEXOS.	
1.	PLANO MANZANA CATASTRAL
2.	CONSTANCIA DE ESTRATIFICACION
3.	CONSOLIDADO
4.	USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
5.	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EXPEDIDO POR LA CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA NUMERO DE AVALUADOR -79732690
6.	LICENCIA COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

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

CODIGO

LOYC-20-14

EDICION

01

FECHA

05/03/20

Total Páginas 21

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:

1. El dictamen No. LOYCO-20-14 de fecha: 5 de Marzo de 2020 del que la presente certificación hace parte, es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional.
2. 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.
3. Soy Avaluador Profesional miembro de Corpolonjas, inscrito en el área de perito Avaluador de bienes muebles, inmuebles.
4. Actualmente me encuentro inscrito ante la ERA y cuento con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A.
5. 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
BOGOT A	Civil*	11001310300 6	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	10/10/201 7	110013103006201600695 00
BOGOT A	Civil*	11001310504 7	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/201 7	110013105047201400748 00
BOGOT A	Civil*	11001340370 3	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	01/03/201 7	110013403703201500463 00
BOGOT A	Civil*	11001310505 0	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	09/11/201 6	110013105050201200014 00
BOGOT A	Civil*	11001310505 1	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	08/08/201 6	110013105051201400635 00
BOGOT A	JUZGADO FAMILIA DE DESCONGESTIÓ N	11001318300 9	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	24/05/201 6	110013183009201301111 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001310302 0	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	30/11/201 5	110013103020201501053 00



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

CODIGO	LOYC-20-14
EDICION	01
FECHA	05/03/20
Total Páginas 21	

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

BOGOT A	CIRCUITO DE DESCONGESTIO N PARA FALLO Y TRAMITE	11001310700 1	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	22/10/201 5	110013107001201300438 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001400306 9	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	05/05/201 5	110014003069201500049 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001310302 4	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	27/01/201 5	110013103024201400450 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001310304 4	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	29/08/201 4	110013103044201300682 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001400303 5	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	04/07/201 4	110014003035201300965 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001400306 9	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	25/03/201 4	110014003069201101142 00
BOGOT A	JUZGADO CIVIL	11001310303 5	PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	28/11/201 3	110013103035201100672 00

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.

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



DICTAMEN VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	CODIGO	LOYC-20-14
	EDICION	01
	FECHA	05/03/20
Total Páginas 21		

LOPEZ Y CO CONSULTORES LEGALES, INMOBILIARIOS E INFORMATICOS

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.

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.

De la misma manera, pido al despacho sean fijados los **HONORARIOS DEFINITIVOS** de la labor encomendada

Del señor Juez,



ALBERTHERTH 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.N.A. / C.C. 01-3309 CORPOLONJAS
R.A.A. / 79.732.690-0

F=29
 JUZ 41 CIV CTO 806
 8478 9-MAR-'20 16:02



Fecha: 07/03/2020

Hora: 20:14:19

Bogotá, D.C.

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

Señor(a)

USUARIO

KR 11 8 49 SUR

Localidad ANTONIO NARIÑO

CHIP

AAA0001MMMR

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 00120220, 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,

ARIEL CARRERO MONTAÑEZ

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 11 8 49 SUR

(KR 11 8 53 SUR, KR 11 8 45 SUR)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 3

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

LOCALIDAD: 15 ANTONIO NARIÑO

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 116 de 2005

COZ: 35 CIUDAD JARDIN

SECTOR: 3 CIUDAD JARDIN

Sector de Demanda: B

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adiccion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

KR 11 8 49 SUR

(KR 11 8 53 SUR, KR 11 8 45 SUR)

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adición
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Localización

Localidad 15-ANTONIO NARIÑO

Barrio Catastral 001202-CIUDAD BERNA



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

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 11 8 49 SUR

(KR 11 8 53 SUR, KR 11 8 45 SUR)

Manzana Catastral	00120220
Lote Catastral	0012022017
UPZ	35-CIUDAD JARDIN

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 - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 3 Sector Demanda: B Decreto: Dec 116 de 2005
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

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

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

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

Legalización

Legalización El predio no se encuentra en esta zona.

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

Urbanismo

Urbanístico Código: 150270B003 Tipo plano: 1



INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 11 8 49 SUR (KR 11 8 53 SUR, KR 11 8 45 SUR)

Topográfico Código: 150270A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa 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 3 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

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



PIN de Validación: b0ef0ab9



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	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición	

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: b0ef0ab9



señor(a) ALBERTH YOANY LOPEZ GRUESO, identificado(a) con la 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 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

b0ef0ab9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

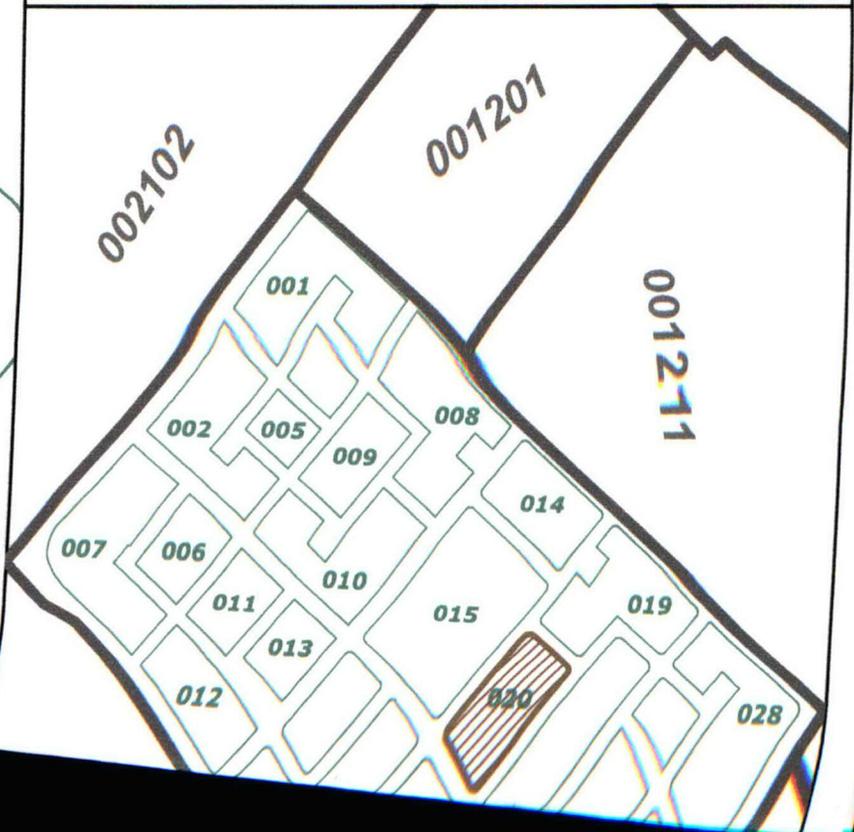
PLANO MANZANA CATASTRAL

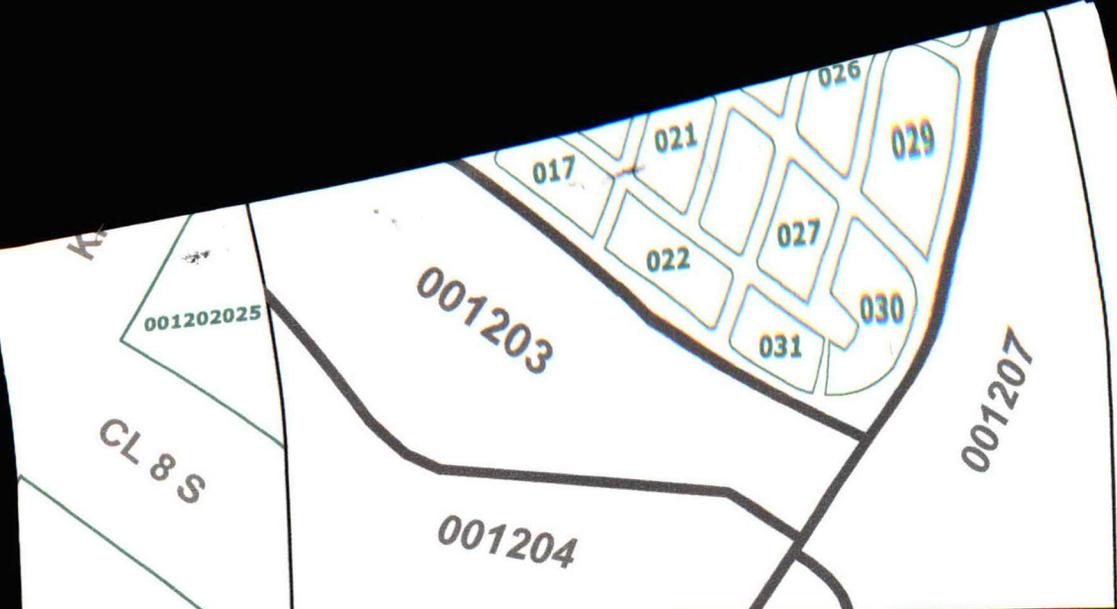
Escala: 1:500

INFORMACIÓN GENERAL

CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
001202020	CIUDAD BERNA
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
15	2019

LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO





NÚMERO DE LOTES

NPH	PH	TOTAL
17	3	20

CONVENCIONES

-  Manzanas
-  Loteo
-  NPH
- Construcciones**
-  PH
-  Construcción
-  Mejora

Número de pisos I, II, II, IV, V

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.
 Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Art. 42,
 resolución 070/2011 del IGAC.

EXPEDICIÓN

FECHA
 03/03/2020

KR 10BIS

001202025

CL 8 S

001202029