

## CONTESTACION DE DEMANDA ERTENENCIA 2020-00-036-00

cristian camilo deulufeut garay <abogadosgd@outlook.es>

Lun 23/08/2021 11:54 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (532 KB)

CONTESTACION DE DEMNADA UNIFICADA.pdf;

**Señor.**

**JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
E. S. D.**

**PROCESO: PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
DEMANDANTE: ROSS MARY MEDINA AVILA  
DEMANDADO: SILVIO MEDINA ULLOA Y PERSONAS INDETERMINADAS  
RADICADO: NO. 11001400300220200003600**

**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMNADA.**

Atentamente,

**Cristian Camilo Deulufeut Garay**

Abogado Especializado en Derecho Procesal Constitucional

Carrera 47 No. 53-20 Nicolás de Federman Bogotá D.C.

Cel. 301-702-5108

# AVALÚO DE PREDIO EN BOGOTA BARRIO BOSA ISLANDIA

## CONTENIDO

- 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.
- 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
- 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.
- 5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- 6.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
- 7.- MÉTODO DE AVALÚO.
- 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.
- 9.- RESULTADO DEL AVALÚO.
10. - CONCLUSIONES



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA.

**POSEEDORA:** ROSS MARY MEDINA AVILA con la cédula 393527.311. **TIPO DE INMUEBLE:** Casa.

**TIPO DE AVALUO:** Residencial urbano. **BARRIO:** BOSA ISLANDIA lote No.008 manzana 40.

**SECTOR:** Sur Occidente. **DIRECCION:** CARRERA 82G # 71A-43SUR UPZ 85 BOSA CENTRAL. LOCALIDAD: 7 BOSA.

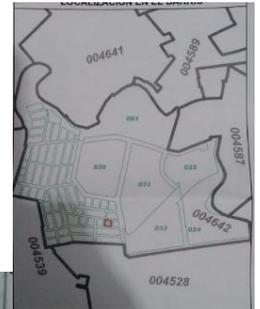
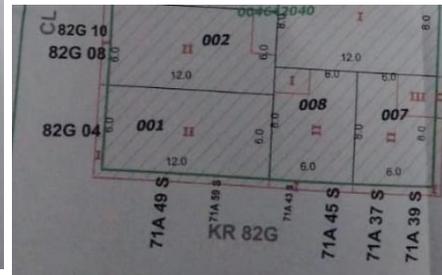
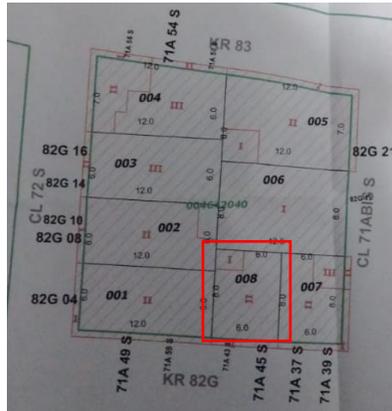
**DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50S-40294799

## 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

Código de Sector Catastral 004642 40 08 000 00000 y la cédula catastral 202304400800000000, CHIP AAA0149YJXS Manzana 40.- código de lote 0046424008.- código Barrio 004642.- código de predio 008.- Localidad BOSA Estrato 2 para uso de vivienda. DECRETO 551 DEL 12 SEPTIEMBRE 2019 LEY 142 DE 1994.

## PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

Ubicación general CARRERA 82G # 71A-43SUR



## 3.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

**En trámite de acuerdo** demanda de pertenencia, instaurada por: ROSS MARY MEDINA AVILA CONTRA SILVIO MEDINA ULLOA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS

## 4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Se trata de una zona localizada en el sector de BOSA ISLANDIA de BOGOTA, delimitada por el sur con la Carrera 82G, por el norte con la Carrera 83, por el Oriente con la calle 71A BIS SUR por el occidente con la calle 72 SUR.

**ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Se desarrolla principalmente el uso residencial combinado con el comercial, las construcciones son principalmente casas de dos pisos de buenas características constructivas.

**ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:** El predio objeto de avalúo se inscribe en una zona de estrato 2 mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.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.

**VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Los principales ejes de la zona son la AVENIDAD CIUDAD DE CALI conformantes de la Malla Arterial Principal.

El acceso a la zona donde se localiza el predio se hace por la Carrera 82G.

**INFRAESTRUCTURA URBANA:** la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta; completas redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, recolección de basuras, transporte de transmilenio y Sitp y estructurada malla vial.

## **5.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

El predio se encuentra ubicado en la manzana 40. Lote 008. Área de Actividad: residencial y comercial conjuntamente. Tratamiento Urbanístico: naciones unidas. Altura máxima permitida: 3 pisos y terraza

**USOS PERMITIDOS:** USOS PRINCIPALES: Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS: Negocios de venta de carne, panaderías, tiendas de venta de licor, salas de belleza. USOS RESTRINGIDOS: industria química, centros de despostar ganado, parqueadero para trato camiones.

## **6.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. (Habitado por ROSS MARY MEDINA AVILA Como poseedora) CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (cabida y linderos del predio)**

**UBICACION:** Se trata de un predio de forma rectangular con número de lote 008 costado SUR ORIENTE de la manzana 40 muy próximo a la carrera 82G y Calle 71 A Bis sur.

**AREA DE TERRENO: 48.00 m<sup>2</sup> --- AREA CONSTRUIDA: 94.0.m<sup>2</sup>**

### **LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**LINDEROS del certificado de libertad:** tomados de la Matrícula Inmobiliaria 50S-40294799, se redactan en esta demanda y distinguido por los siguientes: (scanner del fragmento)

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4057 de fecha 24-10-87 en NOTARIA 58 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE 2 71 BIS 09 SUR CRA 90H con area de 48.00 MTS 2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 684).

### **LINDEROS REALES DEL PREDIO:**

**CABIDA Y LINDEROS** del predio de lote 008 de manzana 40 direccione carrera 82 G # 71A-43 Sur

**Norte:** En distancia de 6.0 Mts con lote 006 de nomenclatura 82G-11 de la calle 71A BIS SUR

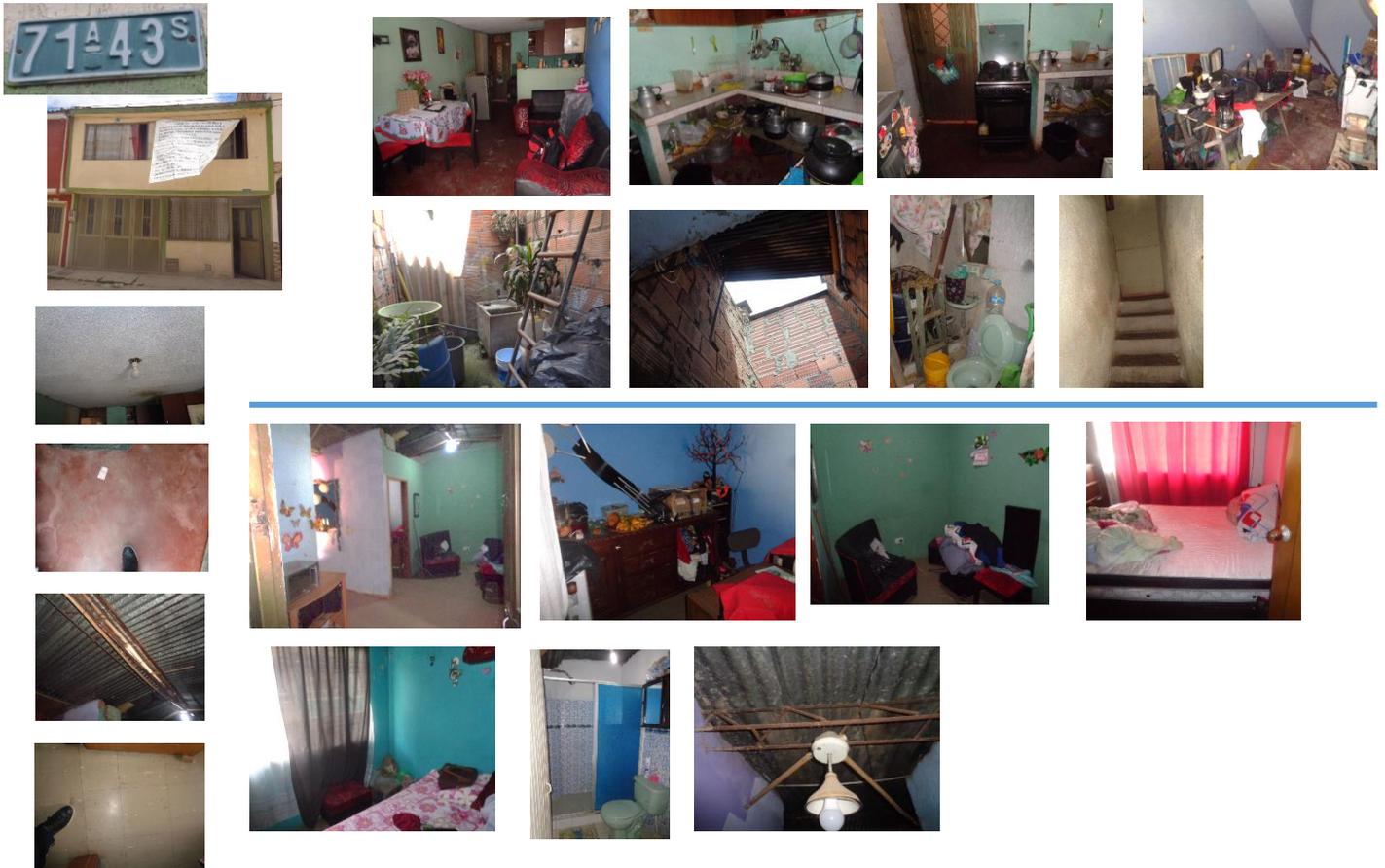
**Oriente:** En distancia de 8.0 Mts con lote 007 de nomenclaturas 71A-37 Sur y 71A-39 Sur

**Sur:** En distancia de 6.0 Mts con la carrera 82G.

**Occidente:** En distancia de 8.0 Mts con lote 001 de nomenclatura 71A-49 Sur y 71A-59 de la carrera 82G. y lote 002 de nomenclatura 82G08 y 82G10 de la calle 72 sur.

**SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble los servicios básicos de gas natural, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basuras. **FORMA GEOMETRICA:** Rectangular.

## FOTOS



### CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

ÍTEM	ÁREA m <sup>2</sup>
Vivienda	<b>Terreno 48.00 m<sup>2</sup> -Construcción 94.0.m<sup>2</sup></b>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Estructura</b>	Muro confinado y vigas
<b>Mampostería</b>	Bloque pañetado y pintado
<b>Cubierta</b>	Tejas de eternit soportada en durmientes de metal
<b>Fachada</b>	Bloque pañetado y pintado y pintado en buen estado.
<b>Pisos</b>	De las habitaciones en baldosa con placa y mineralizado.
<b>Carpintería Metálica</b>	Puertas exterior metálicas, puertas interiores madera y metal ventana exterior en metal con sus respectivos vidrios.
<b>Baños</b>	Con cisterna y ducha independiente (buen estado)
<b>Cocina</b>	Cuenta con mesón enchapado ( buen estado)
<b>Estado de conservación</b>	Buen estado.
<b>Distribución Interna</b>	<b>1 piso:</b> 1 sala comedor, 1 cocina, 1 baño, 1 patio, 1 garaje. <b>2 piso:</b> 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 cuarto de estudio, 1 baño.
<b>Mejoras</b>	Las realizadas hasta la presente

## 7.- MÉTODO DE AVALÚO.

Método de comparación de mercado: Es una técnica valuatora, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles a la estimación del valor comercial.

Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Es muy importante destacar que dicha tabla no presentan la edad, sino la edad en porcentaje de vida, la cual se calcula dividiendo la edad del inmueble sobre su vida útil correspondiente, el dato obtenido se ubica en la primera casilla de la tabla.

### AVALUO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

AREA DEL TERRENO (M2): 48.00 metros cuadrados AREA CONSTRUCCIÓN: 94.0.metros cuadrados

a.- VALOR DEL TERRENO: 48.00 metros cuadrados X \$ 480.000. = \$23.040.000.

b.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 94.0 metros cuadrados X \$ 460.000 = \$ 43.240.000

## VALOR TOTAL DEL INMUEBLE INCLUIDOS TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES.

**\$ 66.280.000 SON: setenta y seis millones doscientos ochenta mil pesos moneda legal colombiana.**

### 8.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.
- Para definir el valor de construcción de cada una de las unidades, se tuvieron en cuenta factores de calidad de los materiales, estado de conservación de los mismos, vida remanente, funcionalidad y distribución espacial.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

### 9.-RESULTADO DEL AVALÚO.

ITEM	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	48,00	480.000	23.040.000
Construcción	94,00	460.000	43.240.000
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>66.280.000</b>

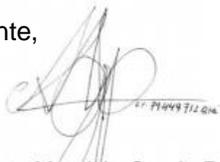
**AVALÚO COMERCIAL: \$ 66.280.000 .oo**

Son: **\$ \$ 66.280.000 SON: setenta y seis millones doscientos ochenta mil pesos moneda legal colombiana.**

## 10.-CONCLUSIONES

El predio está cimentado en terreno firme, con desarrollo, por lo cual cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción de su uso exclusivo es el de vivienda.

Atentamente,



Augusto Mauricio Garcia Peña  
C.C. No. 79449712 de Bogotá.

Perito Avaluador inscrito en RAA, ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES y ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASONALPRAC"  
Cel: 3133639299 correo: [mao966garcia@hotmail.com](mailto:mao966garcia@hotmail.com) dirección:Cra.4 a #26c27 apto.408



**CRISTIAN CAMILO DEULUFEUT GARAY**  
ABOGADO ESPECIALIZADO  
Email [Abogadosgd@outlook.es](mailto:Abogadosgd@outlook.es)  
Cel. 301.7025.108- 313.3687.806.

**Señor.**  
**JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
**E. S. D.**

**PROCESO: PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

**DEMANDANTE: ROSS MARY MEDINA AVILA**  
**DEMANDADO: SILVIO MEDINA ULLOA Y PERSONAS INDETERMINADAS**  
**RADICADO: NO. 11001400300220200003600**

**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMNADA.**

**CRISTIAN CAMILO DEULUFEUT GARAY**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.026.283.690 de Bogotá, con Tarjeta Profesional de Abogado No. 272.297 del Consejo Superior de la Judicatura obrando como Curador Ad-litem de la parte demandada la señora **ROSS MARY MEDINA AVILA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS Y EMPLAZADAS**, designada por su Despacho en proveído del 10 de mayo de 2.021, comedidamente me dirijo al despacho, dentro del término legal, a dar contestación de la demanda en nombre de mis representados, así:

#### **I. A LOS HECHOS:**

**PRIMERO.** - No me consta, debe probarse, es por ello que, en la presente contestación, me permito allegar el Peritaje del inmueble para identificar el plenamente el predio que se pretende prescribir.

**SEGUNDO.** - No me consta, debe probarse.

#### **II. A LAS PRETENSIONES:**

No las confirmo y tampoco las desvirtúo, en el trámite del proceso se determinará la veracidad de aquellas y me atengo a la decisión que tome el Señor Juez, en base al material probatorio que se recaude en el dossier y, doy respuesta así:

**PRIMERA:** No me opongo ni me allano a esta pretensión, me atengo a la Decisión que tome el despacho.



**CRISTIAN CAMILO DEULUFEUT GARAY**

ABOGADO ESPECIALIZADO

Email [Abogadosgd@outlook.es](mailto:Abogadosgd@outlook.es)

Cel. 301.7025.108- 313.3687.806.

**SEGUNDA:** Sin oposición, toda vez que depende de la decisión que el Juzgado tome en la PRIMERA PRETENSIÓN.

**TERCERA:** Sin objeción.

### **III. ANEXO:**

Peritaje del inmueble que se pretende prescribir elaborado por señor Perito Mauricio **AUGUSTO MAURICIO GARCIA PEÑA**.

### **IV. PRUEBAS:**

**INTERROGATORIO DE PARTE** Respetuosamente solicito a la Señor Juez, se sirva decretar Interrogatorio de Parte para la demandante Señora **ROSS MARY MEDINA AVILA** el cual formularé en el día y hora que su Despacho fije para tal fin y, que versará sobre los hechos de la presente demanda y su contestación.

**INSPECCION JUDICIAL.** Me adhiero a la pedida por la parte actora, agregando se determinen las mejoras, su antigüedad y posesión. Como ignoro el lugar de residencia o de trabajo de mis representados, no tengo más pruebas para proponer en su nombre.

### **IV. NOTIFICACIONES:**

La demandante y su apoderado, en las direcciones citadas en la demanda.

Al suscrito apoderado El suscrito apoderado puede recibir notificaciones en la secretaria de su Despacho o en mi oficina de abogado, ubicada en la Calle 19 No- 5-51 Oficina 403 Edificio Valdez de la ciudad de Bogotá D.C.

Email: [abogadosgd@outlook.es](mailto:abogadosgd@outlook.es)

Con toda atención.

---

**CRISTIAN CAMILO DEULUFEUT GARAY**

C.C. No.1.026.283.690 de Bogotá D.C.



**CRISTIAN CAMILO DEULUFEUT GARAY**

*ABOGADO ESPECIALIZADO*

*Email [Abogadosgd@outlook.es](mailto:Abogadosgd@outlook.es)*

*Cel. 301.7025.108- 313.3687.806.*

T.P. No.272.297 del C.S.J.

Tel. 301-7025108 -313 368.7806

Email: [abogadosgd@outlook.es](mailto:abogadosgd@outlook.es)

Dir. Cra 74. 40-04 al lado del Hospital de Kennedy. - Bogotá D.C.