

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., mayo tres (3) de dos mil veintidós (2022)

Radicación 11001 3103 022 2019 00055 00

1. De la complementación del dictamen allegado¹ se corre traslado a las partes por término de tres (3) días, según lo preceptuado por el artículo 228 del Estatuto Procesal. Por secretaría publíquese la experticia en el micrositio junto con el presente auto.

2. En concordancia con lo anterior, se cita al perito que realizó el avalúo para que asista a la audiencia que se llevará a cabo el día 10 de mayo del corriente año (art. 228 ibídem). La parte actora deberá procurar su concurrencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JD

-original firmado-

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
JUEZA

¹ Carpeta 01 Pdf 29

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
ANGÉLICA MARÍA BONILLA BARRERO
1.032.408.154 de Bogotá

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
ACLARACIÓN
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN
CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.
ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES
PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS
Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: ANGÉLICA MARÍA BONILLA BARRERO, C.C 1.032.408.154 de Bogotá, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera CALLE 71G Bis sur No 27L-55- Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Maill: peritazgosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, BOGOTA. El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros



Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del evaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. El ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES CON LA C. C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ, en la época fui atendido por la señora; PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES CON LA C.C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda , ubicado en la Carrera 27G No.71-l-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar , barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizo la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, se ingresó por la puerta principal y encontramos las siguientes dependencias: Este inmueble consta de un piso

PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES: DIRECCIÓN CARRERA 27 G No 71I-28, fui atendido por la misma poseedora QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 51.956.902 de Bogotá.

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

La casa consta de un piso, tiene puerta de entrada metálica, dos ventanas hacia la calle metálicas, y tres habitaciones, un baño, un patio interno, sala, comedor, una cocina, pisos en baldosa en cerámica, techo teja en acero sobre perfil de 15 las habitaciones carecen de puerta, consta con servicios públicos domiciliarios de gas, luz, agua. Las construcciones allí realizadas se bien haciendo desde aproximadamente 16 años. Según certificado catastral el valor de las mejoras es.....

La calidad de los materiales utilizada en la construcción de este bien inmueble se puede catalogar de buena.

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// LA SEÑORA ANGÉLICA MARÍA BONILLA BARRERO CON SU FAMILIA

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:

ÁREA DEL TERRENO: 72m2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 147.60m2



8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

7.2 INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0180FHFZ

MATRICULA INMOBILIARIA: N° 50S-794925

CÓDIGO SECTOR CATASTRAL : 002565332900000000

8-SERVICIOS PÚBLICOS (CASA)

* Los Servicios públicos encontrados e instalados son agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, parabólica.

9-MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez de 16 años aproximadamente y la construcción cuenta con una vetustez de 16 años aproximadamente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

NOMBRES DEMANDANTES

ANGELICA MARIA BONILLA C.C. N°.1.032.408.154 de Bogotá,

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO

☒

RURAL

☐

RESIDENCIAL

☒

COMERCIAL

☐

R.P.H.

☐

Coeficiente%

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

☐

OTROS

☐

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR.

DIRECCIÓN

CALLE 71 G BIS SUR N°.27-L-55 DE BOGOTÁ ,, LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR..

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO

☐

CASA

☒

LOTE

☐

GARAJE

☒

FINCA

☐

LOCAL COMERCIAL

☐

OTROS

☐

AREA TOTAL

144 M2

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO

☒

ALCANTARILLADO

☒

LUZ

☒

GAS NATURAL

☒

TELÉFONO

☒

PARABÓLICA / CABLE

☒

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL

☐

ARTIFICIAL

☒

PERMANENTE

☒

TRANSITORIA

☐

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

☒

INSUFICIENTE

☐

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS

☐

ESCALERAS

☐

No. PISOS

☐

MUROS

☒

BAÑOS

☐

LOCALES

☐

AREA TERRENO 72 M2

☒

ACABADOS

☒

ESTUDIO

☐

ALCOBA SERVICIO

☐

AREA PRIVADA 72 M2

☒

CIMIENTOS

☒

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684



SALA	☐	COMEDOR	☐	PISOS	1	CUBIERTA	X
ESTAR	☐	PATIO	1	FACHADA	1		

8- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL	X
CARTOGRAFÍA	X
FOTOGRAFÍA	X
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	X
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	X
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	X
CONSTATACIÓN DE PLANOS	X

9 TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72M2	\$ 208.333	\$ 15.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72 M2	\$208.333	\$ 15.000.000

10- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72 m2	\$ 264.861	\$19.070.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	72 m2	\$264.861	\$ 19.070.000

11.-

OBSERVACIONES

Después de indagar en la oficina de catastro perteneciente a la localidad ciudad Bolivar después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA MIL)\$ 34.070.000

Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

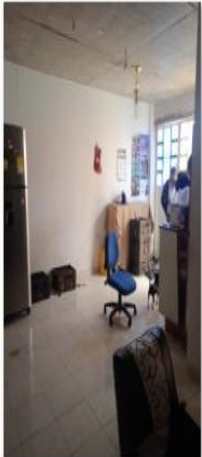
C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA





IMG_20220321_142816



IMG_20220321_142821_1



IMG_20220321_142825



IMG_20220321_142827



IMG_20220321_143121_1



IMG_20220321_143152_1



IMG_20220321_143333



IMG_20220321_143344



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
PILAR ROCIO SARMIENTO REYES
C. C. 51.956.902 DE BOGOTÁ

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN

CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.

ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES

PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES, C. C. 51.956.902 DE BOGOTÁ, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27G No. 71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Maill: peritazgosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito experto debe calcular:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, BOGOTA. El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros



Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del evaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. El ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES CON LA C. C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ, en la época fui atendido por la señora; PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES CON LA C.C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda , ubicado en la Carrera 27G No.71-l-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar , barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS



3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada 14 de julio del año 2018, los suscritos realizamos la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, se ingresó por la puerta principal y encontramos las siguientes dependencias: Este inmueble consta de un piso

PRIMER PISO: UN BAÑO, DOS ALCOBAS, UNA COCINA, UN PATIO , UNA SALA COMEDOR, TRES PUERTAS, 2 VENTANAS.

SEGUNDO PISO : DOS ALCOBAS, UNA COCINA, UN BAÑO, UN PATIO , UNA SALA COMEDOR, CINCO PUERTAS, DOS VENTANAS. UNA ESCALERA INTERNA TERMINADO -ESTUCADO

Al momento de la visita la casa, se evidencio que está habitado por la señora PILAR ROCIO SARMIENTO REYES CON LA C. C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ, quienes nos manifestaron que se encontraba con su familia y que vive ahí hace 16 años. Al cotejar la información testifical en el día de la inspección se ratifica que se trata del mismo inmueble que trata la demanda, ubicado Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá Localidad Ciudad Bolívar , barrio el mirador.

La casa a su alrededor está encerrada con pared de cemento. Los Servicios públicos encontrados e instalados son agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, parabólica

- b) El inmueble fue mostrado a los suscritos por la señora; PILAR ROCIO SARMIENTO REYES CON LA C. C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ
- c) Ver los anexos (fotografías).
- d) El estrato socio económico es uno (1)
- e) Matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión número 50S-794925

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:

AREA DEL TERRENO:72m²

AREA DE CONSTRUCCION:147.60m²

6) LINDEOS GENERALES:

Linderos generales del predio de mayor extensión:

El bien inmueble se encuentra ubicado dentro del lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -794 925, en donde se encuentran los linderos generales.



Inmueble ubicado en bosa-, que hace parte de la finca que se llamó: “caña honda” demarcada con los siguientes linderos:

Por el NORTE: Partiendo de mojón orienta numero 1 a orillas de la quebrada , mojón que consiste en una piedra blanca grande, sigue en recta hacia el occidente hasta encontrar el mojón distinguido con el N°.1 pasando por una mata de penca que se encuentra dónde termina el camino quebrada de herradura; linda por ese costado con propiedades de la asociación pro vivienda de trabajadores.

Por el SUR; Un zanjón y cerca de alambre de por medio, linda primero con los predios de buena vista “ y el guabán que forma parte de la finca denominada cañada honda , sigue luego para abajo por tapias, cercas , vallado y portes de madera lindando en este trayecto con terrenos de la hacienda quiba que perteneció al señor Antonio Peña redonda hasta cerca de la quebrada y a dar frente a un piedra clava que está encima del alto volador.

Por el ORIENTE: Quebrada debajo de por medio al encontrar el mojón N°.1 mencionado en el lindero norte,

Por el OCCIDENTE: partiendo del mojón N°.2 hacia arriba vallado y cercas de por medio, lindando con ´propiedades de francisco prieto y los señores camaco y de ramón humana hasta encontrar con la última señal de lindero sur y encierra

7) LINDEROS PARTICULARES:

Por el **NORTE**

por el **SUR**

por el **ORIENTE**

por el **OCCIDENTE**

8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0147JONX

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 050S00000000

CEDULA CATASTRAL: 204111441100000000

CODIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 002565441100000000

9) MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez de 20 años y la construcción cuenta con una vetustez de 16 años aproximadamente.



RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

PILAR ROCIO SARMIENTO REYES CON LA C.C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO

RURAL

RESIDENCIAL

COMERCIAL

R.P.H.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

OTROS

Coefficiente%

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR , BARRIO EL MIRADOR.

Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá

DIRECCIÓN

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO

CASA

LOTE

GARAJE

FINCA

LOCAL COMERCIAL

OTROS

AREA TOTAL

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO

ALCANTARILLADO

LUZ

GAS NATURAL

TELÉFONO

PARABÓLICA / CABLE

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL

ARTIFICIAL

PERMANENTE

TRANSITORIA

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

INSUFICIENTE

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS

ESCALERAS

No. PISOS

MUROS

BAÑOS

LOCALES

AREA TERRENO

ACABADOS

VENTANA

ALCOBA SERVICIO

AREA PRIVADA

CIMIENTOS

SALA

COMEDOR

PUERTAS

CUBIERTA

ESTAR

PATIO

FACHADA

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL									X								
CARTOGRAFÍA									X								
FOTOGRAFÍA									X								

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684



VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA																			
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO									X										
CONSTATACIÓN DE PLANOS									X										

11.3.1.- TERRENO			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72.m2	\$298.541	\$ 21.495.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72m2	\$ 298.541	\$ 21.495.000

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	147.60M2	\$271.002.	\$ 40.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	147.60M2	\$271.002	\$ 40.000.000

Después de indagar en la oficina de catastro se identifico el inmueble ubicado en la localidad ciudad Bolivar, después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL) \$ 61.495.000, Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

12.- OBSERVACIONES

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE

HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO

REFERENCIA

11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL

ACLARACIÓN

PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN

CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.

ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES

PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: HENRY RODRÍGUEZ ROMERO, CC 11313 430 DE GIRARDOT Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluó), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano –Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27L No 71F-34 SUR Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813



Maill: peritazgosjudiciales@hmail.com

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas

De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del avaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. Él ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO en la época fui atendido por la señora; HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO, Quienes dijeron ser los poseedores de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27L No 71F-34 SUR Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador Bogotá Cundinamarca.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27L No 71F-34 SUR de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada se hace Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizo la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, no me recibieron los señores: HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO en la DIRECCIÓN la CARRERA 27L No 71F-34 SUR, ya que no estaban en la casa, y quienes son los mismos poseedores y quienes se identifican con la CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO C.C 11313 430. de Bogotá

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

A esta casa no se pudo entrar se tomaron fotos a la puerta principal, ya que no había nadie. En la visita inicial se encontraron las siguientes dependencias ya que se nota que el inmueble no ha cambiado en nada:

PRIMER PISO: Consta de dos apartamentos el primero al fondo de dos habitaciones, un baño una cocina y una sala comedor totalmente terminado.

El segundo apartamento da hacia la calle, consta de una habitación un baño una cocina y una sala comedor piso en cerámica, totalmente pintado.

Estos apartamentos están arrendados a dos personas de nacionalidad venezolana de nombre Manuel Mendoza y Pedro con un total de canon de arrendamiento de 400.000

SEGUNDO PISO: Consta de dos apartamentos el primero al fondo de dos habitaciones, un baño una cocina y una sala comedor totalmente terminado.

El segundo apartamento da hacia la calle, consta de una habitación un baño una cocina y una sala comedor piso en cerámica, tiene lavadero, totalmente pintado.

TERCER PISO: Consta de dos apartamentos el primero al fondo de dos habitaciones, un baño una cocina y una sala comedor totalmente terminado.

El segundo apartamento da hacia la calle, consta de una habitación un baño una cocina y una sala comedor piso en cerámica, patio, totalmente pintado.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Este inmueble cuenta con 9 puertas metálicas, 8 ventanas, tres escaleras internas todos los pisos están terminados.

Tiene instalación de servicios públicos de luz, agua, gas teléfono y parabólica.

La construcción tiene más de veinte años *Espacio para sala-comedor, con medidas aproxi de 2,25 x 2,00 metros, sus muros en bloque a la vista con una ventana, todo obra terminada y cubierta en teja de Eternit.

*Espacio para alcoba: medidas de 2.50 x 3.00 metros, obra terminada, una ventana.

Espacio para cocina medidas aprox de 2.50 x 3.00 metros, obra rustica.

*Baño seguido de cocina, medidas aprox de 1.50 x 1.50 metros.

*Alrededor de construcción aproximadamente 9 vigas de 30 cmts en concreto y varilla, paras su sostenimiento

*Patio: Con medidas aprox de 2.50 x 7.00 metros, cubierto, el cual sirve como tendedero de ropa. La casa a su alrededor está encerrada con pared de cemento. * Los Servicios públicos encontrados e instalados son agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, parabólica.

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO CON SU FAMILIA Y ARRENDADOS.

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:

ÁREA DEL TERRENO: 72m2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 216m2

8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0180ZHAW

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N794925= PARA TODOOS

CEDULA CATASTRAL: 204106081200100000

CÓDIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 204106081200100000

10.1-MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez de 35 años y la construcción cuenta con una vetustez de 35_años aproximadamente.



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES
INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

HENRY RODRÍGUEZ ROMERO C.C 11313 430 de Bogotá Y MARÍA BERENICE PEÑA RUBIANO

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO

RURAL

RESIDENCIAL

☒

COMERCIAL

R.P.H.

Coefficiente%

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

OTROS

UBICACIÓN

DIRECCIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR BARRIO EL PARAISO

CARRERA 27L No 71F-34 SUR,

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO

☒

CASA

☒

LOTE

GARAJE

FINCA

LOCAL COMERCIAL

☒

OTROS

AREA TOTAL

216M2

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO

☒

ALCANTARILLADO

☒

LUZ

☒

GAS NATURAL

☒

TELÉFONO

☒

PARABÓLICA / CABLE

☒

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL

ARTIFICIAL

☒

PERMANENTE

☒

TRANSITORIA

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

☒

INSUFICIENTE

6.- DOCUMENTOS

FECHA

NOTARIA

REGISTRO CATASTRAL

No. MATRÍCULA

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS

ESCALERAS

No. PISOS

MUROS

☒

BAÑOS

LOCALES

☒

AREA TERRENO

ACABADOS

☒

ESTUDIO

☒

ALCOBA SERVICIO

☒

AREA PRIVADA

CIMENTOS

SALA

COMEDOR

PISOS

CUBIERTA

ESTAR

☒

PATIO

FACHADA

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL

☒



CARTOGRAFÍA	☒
FOTOGRAFÍA	☒
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	☐
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	☒
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	☒
CONSTATACIÓN DE PLANOS	☒

11.3.1.- TERRENO			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
LOTE	72M2	\$250.000	\$18.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72M2	\$250.000	\$18.000.000

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	216M2	\$ 320.000	\$ 69.120.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL	216M2	\$ 320.000	\$ 69.120.000
TOTAL			

12.- OBSERVACIONES Después de indagar en la oficina de catastro perteneciente a la localidad ciudad Bolívar, después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de \$ 87.120.000, Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA



IMG_20220321_145218_1



IMG_20220321_145229



IMG_20220321_145235



IMG_20220321_145236_1



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE

JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ

REFERENCIA

11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL

ACLARACIÓN

PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN

CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.

ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES

PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señores JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluó), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avalúo comercial de un bien inmueble Urbano –Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27I No 72C-61 SUR Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

- Conducencia
- Pertinencia y
- Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como



ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del avaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. Él ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señores; JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ, en la época fui atendido por la señores: JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ, Quienes dijeron ser los poseedores de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27I No 72C-61 SUR Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador Bogotá Cundinamarca.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27I No 72C-61 SUR de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada se hace Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizo la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, me recibieron los señores: JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ en la DIRECCIÓN la CARRERA 27I No 72C-61 SUR, ellos estaban en la casa, y quienes son los mismos poseedores y quienes se identificaron.

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

La casa consta de dos pisos tiene puerta de entrada metálica, cuatro ventanas, en el primer piso hay una cocina, sala, comedor tres cuartos, con puertas metálicas, un baño un patio interior cuarto de san alejo, la cocina es integral, enchapada.

segundo piso escalera de acceso enchapada, consta de sala comedor, cocina, baño, patio de lavandería., dos habitaciones con puertas metálicas, ventana, techo en acero con perfil quince y cielo Razo en PBC, son cuatro ventanas metálicas. Tiene servicios públicos domiciliarios de gas, luz, agua. Las construcciones allí realizadas se vienen realizando hace más de 20 años. Según certificado catastral el valor de las mejoras es_____.

La calidad de los materiales utilizada en la construcción de este bien inmueble se puede calificar de buena.

Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// JOSÉ ANÍBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ, CON SU FAMILIA Y ARRENDADOS.



INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0228KHPA
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N794925= PARA TODOOS
CODIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 204106172900100000

9-MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez en la construcción de una vetustez de 20 años aproximadamente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

JOSE ANIBAL MUÑOZ MORENO C. C. NO. 79.522.554 Y RUBIELA CAMPOS C. C. 51.992.949 DE BOGOTÁ.

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO☒RURAL☐

RESIDENCIAL☒COMERCIAL☐R.P.H.☐Coeficiente%

VIVIENDA DE INTERÉS☐OTROS☐

UBICACIÓNLOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR BARRIO EL PARAISO

DIRECCIÓNCARRERA 271 NO 72-C-61 SUR DE BOGOTÁ,

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO☐CASA☒LOTE☐GARAJE☒FINCA☐

LOCAL COMERCIAL☐OTROS☐AREA TOTAL132 M2

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO☒ALCANTARILLADO☒LUZ☒

GAS NATURAL☒TELÉFONO☒PARABÓLICA / CABLE☒

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA: NATURAL☐ARTIFICIAL☒PERMANENTE☒TRANSITORIA☐

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO SUFICIENTE☒INSUFICIENTE☐

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBASESCALERASNo. PISOSMUROS☒

BAÑOSCOCINAAREA TERRENO 72M2☒ACABADOS☒

ESTUDIO☐ALCOBA SERVICIO☐AREA PRIVADA 60.0 M2☒CIMIENTOS☒

SALACOMEDORPISOS☒CUBIERTA☒

ESTAR☐PATIOFACHADA☒



8- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL	X
CARTOGRAFÍA	X
FOTOGRAFÍA	X
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	X
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	X
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	X
CONSTATACIÓN DE PLANOS	X

9 TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72 M2	\$ 166.666	\$12.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72 M2	\$ 166.666	\$12.000.000

10- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	60.0m2	\$ 190.383	\$ 11.423.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	60.0m2	\$ 190.383	\$ 11.423.000

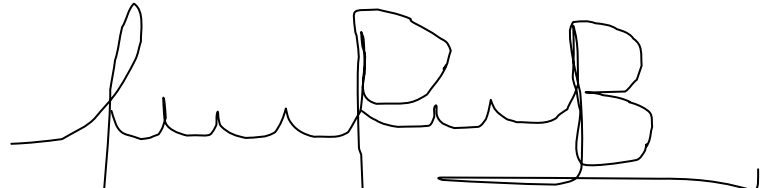
11.-

OBSERVACIONES

Después de indagar en la oficina de catastro perteneciente a la localidad de la ciudad Bolivar después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL) \$ 23.423.000

Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO



C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO) ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



IMG_20220321_153317



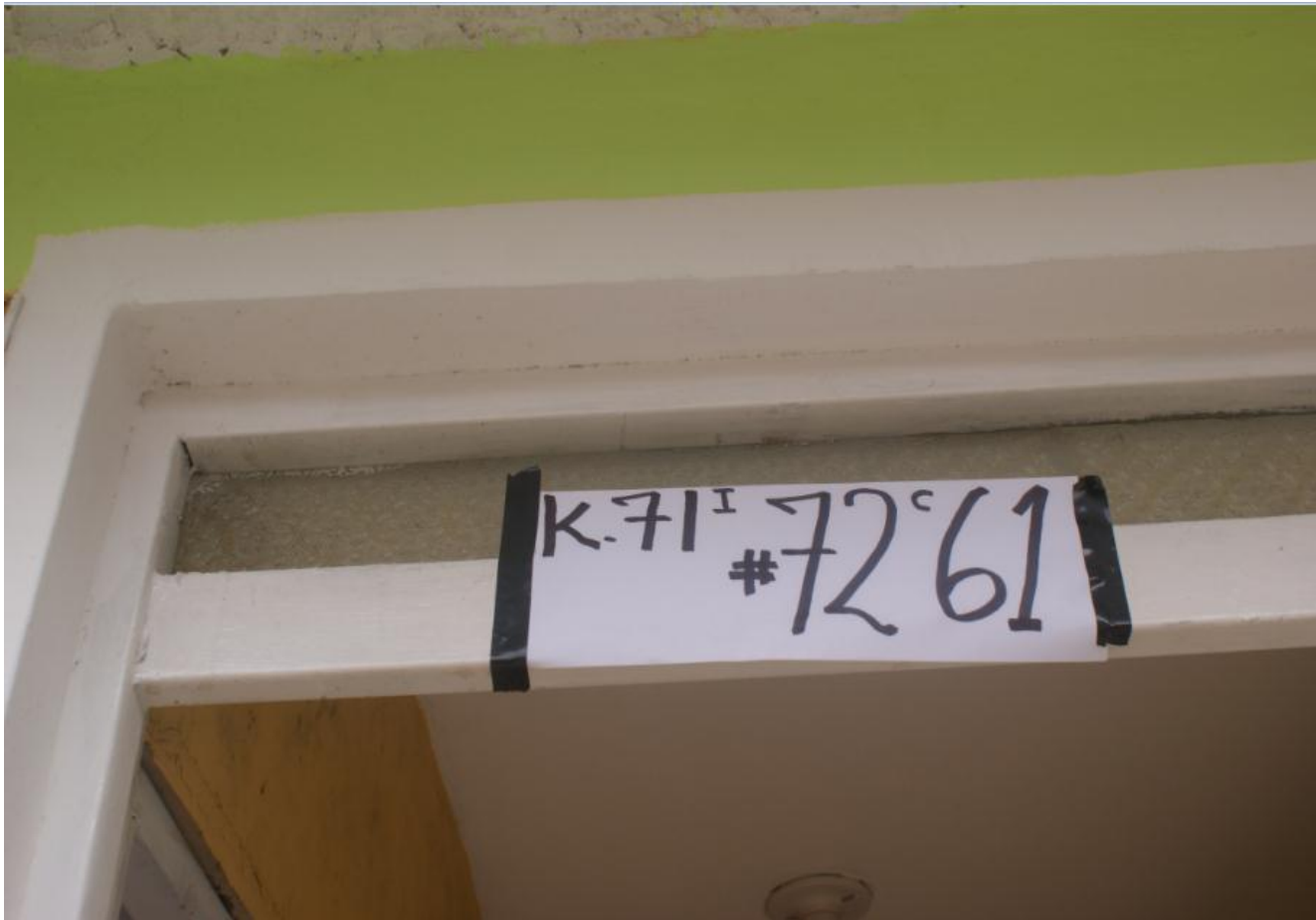
IMG_20220321_153331



IMG_20220321_153340



IMG_20220321_153350





DSC01603



DSC01604



DSC01605



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA
C. C. NO. 2.135.150 DE YACOPÍ

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
ACLARACIÓN
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN
CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.
ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES
PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS
Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA, C. C. NO. 2.135.150 DE YACOPÍ, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27l No 71-93 SUR - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Maill: peritazgosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, BOGOTA. El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros



Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del evaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA C.C. N°. 2.135.150 DE YACOPÍ, en la época fui atendido por la señora; LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA C.C. N°. 2.135.150 DE YACOPÍ, Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 271 No 71-93 SUR de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27I No 71-93 SUR de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada se procede a la visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizó la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, se ingresó por la puerta principal y encontré las siguientes dependencias: Este inmueble consta de dos pisos

LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA, DIRECCIÓN Carrera 27I No 71-93 SUR, fui atendido por la misma poseedora QUIEN SE IDENTIFICÓ CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 2.135.150 DE YACOPÍ

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

La casa consta de dos pisos tiene puerta de entrada de hoja doble y un portón sencillo metálico, una ventana en reja hacia la calle metálicas, primer piso tiene un local donde ella lo explota económicamente es una, tienda, hay dos habitaciones, un baño, una cocina en obra gris, un patio con lavadero, hay un san alejo tiene plancha para el segundo piso sobre estructura de viga con zapata baldosa clásica.

Segundo piso, escalera de acceso al segundo piso en obra gris, dos habitaciones y un patio grande encerrado, funciona un taller de costura, hay un año, dos ventanas de aluminio y hierro las puertas son metálicas hay dos habitaciones, consta con servicios públicos domiciliarios de gas, luz, agua. Las construcciones allí realizadas se vienen adelantando desde aproximadamente 20 años. Según certificado catastral el valor de las mejoras es.....

La calidad de los materiales utilizada en la construcción de este bien inmueble se puede catalogar calificar de buena.

El valor de devengado por el taller de costura y la tienda es de \$ 700.000.

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//



3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es
Respuesta// LA SEÑORA LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA CON SU FAMILIA

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:

ÁREA DEL TERRENO: 72m2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 144m2

8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°:AAA0147FRMS
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N794925
CODIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 002565080600000000

8.1-SERVICIOS PÚBLICOS (CASA)

* Los Servicios públicos encontrados e instalados son agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, parabólica.

9-MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez aproximadamente de 20 años aproximadamente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

NOMBRES DEMANDANTES

LUZ MERY RODRÍGUEZ MAHECHA

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO

☒

RURAL

☐

RESIDENCIAL

☒

COMERCIAL

☐

R.P.H.

☐

Coefficiente%

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

☐

OTROS

☐

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR.
Carrera 27I No 71-93 SUR, LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR..

DIRECCIÓN

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO

☐

CASA

☒

LOTE

☐

GARAJE

☒

FINCA

☐

LOCAL COMERCIAL

☐

OTROS

☐

AREA TOTAL

144 M2

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO

☒

ALCANTARILLADO

☒

LUZ

☒

GAS NATURAL

☒

TELÉFONO

☒

PARABÓLICA / CABLE

☒

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL

☐

ARTIFICIAL

☒

PERMANENTE

☒

TRANSITORIA

☐

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

☒

INSUFICIENTE

☐

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684



ALCOBAS	☐	ESCALERAS	☐	No. PISOS	☐	MUROS	☒
BAÑOS	☐	LOCALES	☐	AREA TERRENO 72 M2	☒	ACABADOS	☒
ESTUDIO	☐	ALCOBA SERVICIO	☐	AREA PRIVADA 72 M2	☒	CIMIENTOS	☒
SALA	☐	COMEDOR	☐	PISOS	1	CUBIERTA	☒
ESTAR	☐	PATIO	1	FACHADA	1		

8- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL	X
CARTOGRAFÍA	X
FOTOGRAFÍA	X
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	X
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	X
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	X
CONSTATACIÓN DE PLANOS	X

9 TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72M2	\$ 208.333	\$ 15.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72 M2	\$208.333	\$ 15.000.000

10- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72 m2	\$ 264.861	\$19.070.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	72 m2	\$264.861	\$ 19.070.000

11.-

OBSERVACIONES Después de indagar en la oficina de catastro perteneciente a la localidad ciudad Bolivar después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA MIL)\$ 34.070.000 Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

JORGE ARGENIO PRADO BRANGO

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA



IMG_20220321_142725_1

IMG_20220321_142733

IMG_20220321_142746

IMG_20220321_142747





IMG_20220321_142816



IMG_20220321_142821_1



IMG_20220321_142825



IMG_20220321_142827



IMG_20220321_143121_1



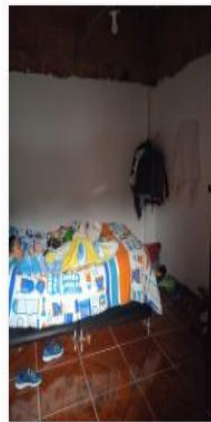
IMG_20220321_143152_1



IMG_20220321_143333



IMG_20220321_143344



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
NELSY YANETH FAGUA CASTRO
20.638.195 de Bogotá

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
ACLARACIÓN
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN
CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.
ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES
PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS
Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: NELSY YANETH FAGUA CASTRO, C.C 20.638.195 de Bogotá, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27 G No.71K-35 Sur Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Maill: peritazgosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

- Conducencia
- Pertinencia y
- Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De

Colombia Entidad Reconocida De Autorregulación es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulación regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del evaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. Él ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; NELSY YANETH FAGUA CASTRO CON LA C. C. 20.638.195 de Bogotá, en la época fui atendido por la señora; NELSY YANETH FAGUA CASTRO CON LA C.C. 20.638.195 DE BOGOTÁ, Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda , ubicado en la Carrera 27 G No.71K-35 Sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar , barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia de la experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27 G No.71K-35 Sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizo la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, *Me recibió la señora:* NELSY YANETH FAGUA CASTRO: DIRECCIÓN la Carrera 27 G No.71K-35 Sur, fui atendido por la misma poseedora QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 51.956.902 de Bogotá.

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

A esta casa no se pudo entrar se tomaron fotos a la puerta principal, ya que no había nadie. En la visita inicial se encontraron las siguientes dependencias ya que se nota que el inmueble no ha cambiado en nada:

Es una casa lote, consta de un piso tiene puerta de entrada metálica, una ventana hacia la calle, un portón de entrada metálico y al interior hay dos habitaciones con su respectiva puerta, un baño, un patio interno con su lavadero, una cocina, una habitación en madera y la otra en cemento, techo teja en acero sobre perfil de 15mm, tiene servicios públicos domiciliarios de gas, luz, agua.

Las construcciones allí realizadas se vienen haciendo desde aproximadamente 17 años.

Según certificado catastral el valor de las mejoras es de_____La calidad de los materiales utilizada en la construcción de este bien inmueble se puede catalogar como aceptable.

Visita a este predio la realicé el día 21 de marzo de 2022

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// LA SEÑORA ANGÉLICA MARÍA BONILLA BARRERO CON SU FAMILIA

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:



ÁREA DEL TERRENO: 72m2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 147.60m2

8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0180ZHAW

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N794925

CEDULA CATASTRAL: 204106081200100000

CÓDIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 204106081200100000

9) MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez en y la construcción de 16_años aproximadamente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

NELSY YANNETH FAGUA CASTRO CC 20638195 DE BOGOTA

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO

RURAL

RESIDENCIAL

COMERCIAL

R.P.H.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

OTROS

Coefficiente%

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR , BARRIO EL MIRADOR.

Carrera 27 G No.71K-35 Sur de Bogotá

DIRECCIÓN

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO

CASA

LOTE

GARAJE

FINCA

LOCAL COMERCIAL

OTROS

AREA TOTAL

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO

ALCANTARILLADO

LUZ

GAS NATURAL

TELÉFONO

PARABÓLICA / CABLE

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL

ARTIFICIAL

PERMANENTE

TRANSITORIA

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

INSUFICIENTE

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS

ESCALERAS

No. PISOS

MUROS

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684



BAÑOS	1	LOCALES		AREA TERRENO	72m2	ACABADOS	X
VENTANA	1	ALCOBA SERVICIO		AREA PRIVADA	72m2	CIMENTOS	x
SALA	1	COMEDOR	1	PUERTAS	3	CUBIERTA	x
ESTAR		PATIO	1	FACHADA	1		

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL									X								
CARTOGRAFÍA									X								
FOTOGRAFÍA									X								
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA																	
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO									X								
CONSTATACIÓN DE PLANOS									X								

11.3.1.- TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
LOTE	72m2	\$250.000	\$18.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72m2	\$250.000	\$18.000.000

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72m2	\$195.486.	\$14.074.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL	72m2	\$195.486.	\$14.074.000
TOTAL			

Después de indagar en la oficina de catastro se identificó el inmueble ubicado en la localidad ciudad Bolivar, después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de \$32-075.000, Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

12.- OBSERVACIONES

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A.-RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios

Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.



RESEÑA FOTOGRAFICA



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES
C. C. 51.956.902 DE BOGOTÁ

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
ACLARACIÓN
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN

CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.
ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES
PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS
Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: PILAR ROCÍÓ SARMIENTO REYES, C. C. 51.956.902 DE BOGOTÁ, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la Carrera 27G No. 71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.

Celular-Wasap: 3134302813

Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es imporante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion



tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTÁ, BOGOTÁ. El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del avaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. El ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES CON LA C. C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ, en la época fui atendido por la señora; PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES CON LA C.C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda , ubicado en la Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar , barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.



O) Avalúo comercial.

P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada Visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizó la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, se ingresó por la puerta principal y encontramos las siguientes dependencias: Este inmueble consta de un piso

PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES: DIRECCIÓN CARRERA 27 G No 71I-28, fui atendido por la misma poseedora QUIEN SE IDENTIFICÓ CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 51.956.902 de Bogotá.

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

La casa consta de tres pisos el primer piso: dos puertas de entrada en hierro esta casa está en remodelación, tiene un garaje, dos habitaciones, un espacio para sala una cocina, un baño un lavadero.

Segundo piso tiene una escalera de acceso al segundo piso esta en obra gris, y consta de tres habitaciones sala, comedor, un baño, una cocina enchapada, Pisos en baldosín, cinco ventanas, dos hacia el exterior, tres puertas dos de aluminio y una de madera,

Tercer piso: una escalera de acceso al tercer piso, está construido este piso sobre placa fácil consta de dos habitaciones, cocina, baño. Tiene una terraza todo está debidamente terminado tiene techo en teja de acero sobre perfil 15mm.

Los materiales de construcción son de buena calidad y su periodo de construcción está de hace aproximadamente 18 años excepto el primer piso que se encuentra en remodelación.

El precio de las mejoras está de acuerdo al avalúo catastral.

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuánta y la persona que se beneficia de los mismos.



Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// LA SEÑORA PILAR ROCÍO SARMIENTO REYES CON SU FAMILIA

5) INMUEBLE A IDENTIFICAR:

ÁREA DEL TERRENO: 72m2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 147.60m2

8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0147JONX

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 050S00000000

CEDULA CATASTRAL: 204111441100000000

CODIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 002565441100000000

9) MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una vetustez de 18 años de la construcción

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

PILAR ROCIO SARMIENTO REYES CON LA C.C. N°.51.956.902 DE BOGOTÁ

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO ☐

RURAL ☐

RESIDENCIAL ☒

COMERCIAL ☐

R.P.H. ☐

Coefficiente%

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ☐

OTROS ☐

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR, BARRIO EL MIRADOR.

Carrera 27G No.71-I-28 sur de Bogotá

DIRECCIÓN

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO ☐

CASA ☒

LOTE ☐

72M2

GARAJE ☐

FINCA ☐

LOCAL COMERCIAL ☐

OTROS ☐

AREA TOTAL

219.60M2

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO ☒

ALCANTARILLADO ☒

LUZ ☒

GAS NATURAL ☒

TELÉFONO ☒

PARABÓLICA / CABLE ☒

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL ☐

ARTIFICIAL ☒

PERMANENTE ☒

TRANSITORIA ☐



VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO

SUFICIENTE

X

INSUFICIENTE

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS

5

ESCALERAS

1

No. PISOS

2

MUROS

X

BAÑOS

2

LOCALES

AREA TERRENO124.60m2

X

ACABADOS

X

VENTANA

5

ALCOBA SERVICIO

AREA PRIVADA139.80m2

X

CIMIENTOS

x

SALA

2

COMEDOR

2

PUERTAS

6

CUBIERTA

x

ESTAR

PATIO

2

FACHADA

1

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL									X								
CARTOGRAFÍA									X								
FOTOGRAFÍA									X								
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA																	
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO									X								
CONSTATACIÓN DE PLANOS									X								

11.3.1.- TERRENO

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	72.m2	\$298.541	\$ 21.495.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	72m2	\$ 298.541	\$ 21.495.000

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	147.60M2	\$271.002.	\$ 40.000.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	147.60M2	\$271.002	\$ 40.000.000

12.- OBSERVACIONES

Después de indagar en la oficina de catastro se identificó el inmueble ubicado en la localidad ciudad Bolivar, después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL) \$ 61.495.000, Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



[Handwritten signature]

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA



IMG_20220321_151008_1



IMG_20220321_151011



IMG_20220321_151021



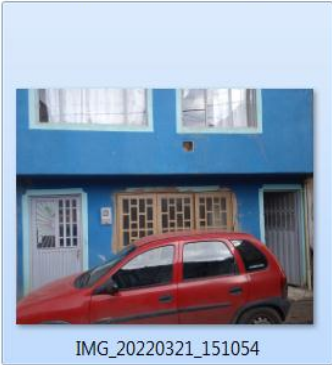
IMG_20220321_151022_1



IMG_20220321_151047



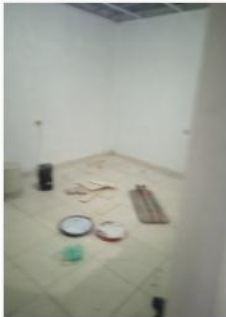
IMG_20220321_151052



IMG_20220321_151054



IMG_20220321_151109



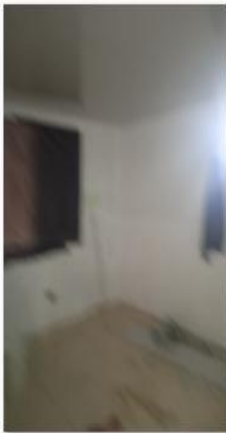
Tipo de elemento: Imagen JPEG
Fecha de captura: 21/03/2022 03:1
Clasificación: Sin clasificación
Dimensiones: 3120 x 4160
Tamaño: 3,93 MB



IMG_20220321_151142



IMG_20220321_151144



IMG_20220321_151149



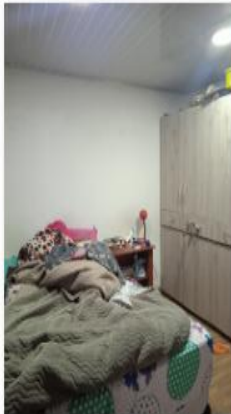
IMG_20220321_151151



IMG_20220321_151304_1



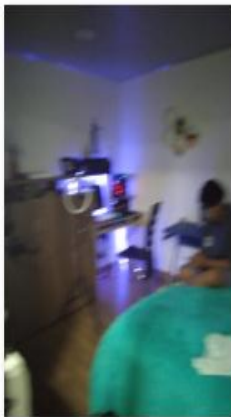
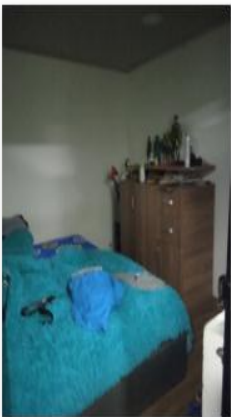
IMG_20220321_151306_1



IMG_20220321_151323



IMG_20220321_151333

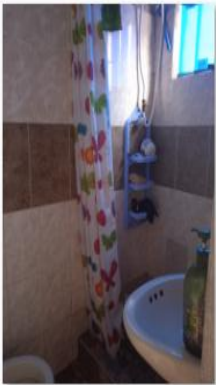




IMG_20220321_151349



IMG_20220321_151351



IMG_20220321_151433



IMG_20220321_151438



IMG_20220321_151502



IMG_20220321_151535_1



IMG_20220321_151539



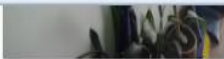
IMG_20220321_151627



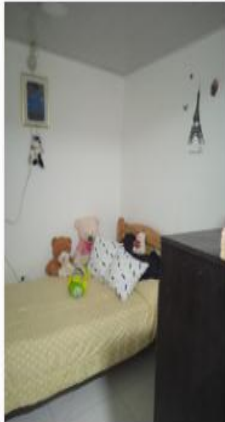
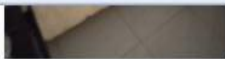
IMG_20220321_151630



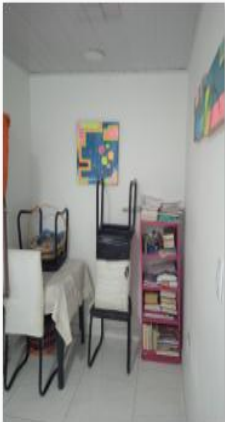
IMG_20220321_151633



IMG_20220321_151636



IMG_20220321_151640



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

DEMANDANTE
GLADYS CASTAÑEDA GALINDO
C.C. N°.21.134.596 de Yacopí

REFERENCIA
11001310302220190005500

PRUEBA PERICIAL
ACLARACIÓN
PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

PERITO
JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

PROFESIÓN
CONTADOR PUBLICO T-P N° 123841 de la J-C-de C.
ESPECIALISTA EN AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR DE BIENES DE MUEBLES E INMUEBLES
PERITO PROFESIONAL EN REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS
Con licencia R.N.A # 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR- avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES)

BOGOTÁ D.C- 28 de marzo del 2022

Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



Yo JORGE ARCENIO PRADO BRANGO con CC. N° 71938913 de Apartado Ant, con licencia R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, Notificaciones: Celular No 3134302813 y que acredita como evaluador –Experto en avalúos de bienes inmuebles. Teniendo como base de trabajo de obra o labor, por honorarios a partir de una orden de trabajo emitida por la señora: GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí, Por lo tanto. Presento este informe técnico (Avaluo), dentro del término estipulado por la ley colombiana, y que se identifica, como un avaluó comercial de un bien inmueble Urbano – Ubicado en la dirección Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la CALLE 70T SUR No 27C-08 - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador Bogotá Cundinamarca.

Cordialmente

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Arcenio Prado Brango', written over a horizontal line.

**C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Maill: peritazqosjudiciales@hmail.com**



PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684

2-MISIÓN PERICIAL

El perito debe aclarar:

- 1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.
- 2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.
- 3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

METODOLOGÍA DE TRABAJO

3.1-Características del Avalúo Comercial

-Conducencia

-Pertinencia y

-Utilidad

10- APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE ESTUDIO

10-1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores tanto del sector, como los particulares del inmueble, permitiendo determinar los indicadores de procesos de valorización o desvalorización los cuales inciden en el inmueble que se estudió.

10-3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

Los conceptos profesionales en este informe expresados están de acuerdo a los con principios y reglas normativas emanadas por la A.N.A., ya que esta es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. LEY 1673 DE 2013 (julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. El ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. fue reconocido como ERA, por parte de la SIC, mediante la Resolución No. 20910 de 2016 y autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, por medio de la resolución No. 88634 de 2016, a partir del 26 de diciembre del mismo año. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. asimismo como asociado de la Corporación Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion, esta entidad me capacita y me fundamenta los conocimientos que poseo como avalador profesional en la actualidad, es importante mencionar que la entidad Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion tiene como domicilio principal de su actividad la dirección, CARRERA 53 103 B 42 OF 508 en la ciudad de BOGOTA, BOGOTA. El teléfono de Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros



Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion es el (1) 4805959. Esta empresa fué constituida como ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO y se dedica a Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Si necesita más información sobre Corporacion Colombiana De Lonjas Y Registros Corpolonjas De Colombia Entidad Reconocida De Autorregulacion regístrese y acceda gratis a más información de la empresa. Por lo tanto el estudio se compuso de evaluaciones de objetivo mensurable, críticos y materiales, de acuerdo al sector de la propiedad raíz de la ciudad de Bogotá. Además las características subjetivas del evaluador basadas en las experiencia significativas en la competencia de avalúos comerciales, teniendo en cuenta la profesión con el conocimiento del mercado, y las diferentes perspectivas de la zona como la oferta y la demanda, las cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Dar alcance y explicación a los datos de la inspección ocular realizada el 14 de julio de 2018. ya que el suscrito se traslada al inmueble de la señora; GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí, en la época fui atendido por la señora; GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí, Quien dijo ser la poseedora de dicho inmueble.

2.- PRUEBA:

Se realizó el experticio para establecer: Si se trata del mismo bien, materia de la demanda, ubicado en la CALLE 70T SUR No 27C-08 DE BOGOTÁ, - Localidad Ciudad Bolívar, barrio el mirador.

- A) La plena identificación del bien materia dela experticia.
- B) Descripción de cada una de las dependencias, mejoras y vetustez
- C) La plena identificación de la actividad a la cual se destina el inmueble
- D) Cotejo de la recopilación efectuada dentro de la inspección judicial realizada por el suscrito.
- E) Las personas que ocupan el inmueble.
- F) Aporto reporte topográfico.
- G) Establezco estrato socio económico.
- H) Matricula, del predio de mayor extensión.
- I) Área, linderos del inmueble a identificar.
- J) Delimitación del sector.
- K) Vías de acceso.
- L) Transporte.
- M) Servicios públicos.
- N) Personas que habitan el inmueble.
- O) Avalúo comercial.
- P) Establecer si se encuentra dentro VIS

3.- PROCEDIMIENTO:

Inicialmente se estudió y se revisó, la información dada por la apoderada, más la otorgada el día de la inspección, por el mismo demandante. Tomamos referencia de los linderos actuales, describimos

cada una de las dependencias, registro fotográfico detallado. Inspeccionamos revisando infraestructura física de dicha construcción.

4.- RESPUESTA A LA PETICIÓN DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ITEM NUMERO 2 MISIÓN DE LA PRUEBA

Si se trata del mismo inmueble que trata la demanda correspondiente a la CALLE 70T SUR No 27C-08 DE BOGOTÁ, - Localidad Ciudad Bolívar, barrió el mirador.

a) Plena identificación del bien:

El día de la inspección realizada se procede a la visita a los predios de paraíso el día 21 de marzo de 2022, el suscrito realizo la inspección ocular a cada una de las dependencias del inmueble con la dirección incluyente anteriormente mencionada.

b) Descripción general:

Para acceder al inmueble, se ingresó por la puerta principal y encontré las siguientes dependencias: Este inmueble consta de dos pisos

GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí, DIRECCIÓN CALLE 70T SUR No 27C-08 DE BOGOTÁ, fui atendido por la señora: GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí,

1) Identificación de mejoras realizadas, cantidad, calidad y fecha de realización.

La casa tiene dos pisos tiene dos pisos casa consta de cinco portones, un portón hoja doble, cuatro rejas blancas metálicas, un blanco con reja de seguridad, cuarto o bodega un baño, y cuarto para enfermería, segundo piso funciona un consultorio odontológico el pago del arriendo son 900000. Consta de u ventanal que abarca todo el piso, dos salas, un baño, y cuarto de sal alejo y dposito de aseo.

TERCER PISO:

Escalera de acceso al tercer piso, dos apartamentos consta cada uno de cocina, baño, dos habitaciones cada uno totalmente terminado en azulejos.

CUARTO PISO:

Escalera de acceso al cuarto piso, una azotea con placa fácil, teja de zinc de buena calidad. Consta con servicios públicos domiciliarios de gas, luz, agua, internet. Las construcciones allí realizadas se vienen adelantando desde aproximadamente 15 años. Según certificado catastral el valor de las mejoras es.....

La calidad de los materiales utilizada en la construcción de este bien inmueble se puede catalogar calificar de buena.

El valor de devengado por parte de los poseedores es de \$ 1.500.000.

2) Así mismo el perito profesional, debe establecer si el/los, bien/es son objeto de explotación económica y en caso afirmativo, si se obtienen frutos, cuantía y la persona que se beneficia de los mismos.

Respuesta//

3) Identificación de los ocupantes actuales de el/los bien/es

Respuesta// arrendatario, el señor Esteban Morales el cual se identificó con cedula 10.23919839



8) INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

CHIP DE REGISTRO CATASTRAL: PIN N°: AAA0180ZHAW

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 50N794925

CEDULA CATASTRAL: 204106081200100000

CÓDIGO DEL SECTOR CATASTRAL; 204106081200100000

9) MEMORIA DESCRIPTIVA:

El bien inmueble cuenta con una construcción de una vetustez de 15_años aproximadamente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALUO DE BIENES

INMUEBLES Y MEJORAS (PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

GLADYS CASTAÑEDA GALINDO C.C. N°.21.134.596 de Yacopí,

NOMBRES DEMANDANTES

NOMBRES DEMANDADOS

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO		RURAL	
RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		OTROS	
		R.P.H.	

Coficiente%

UBICACIÓN

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR , BARRIO EL MIRADOR.

Calle 70 T sur No.27-C-08 interior 2 de Bogotá

DIRECCIÓN

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO		CASA	X	LOTE	72M2	GARAJE		FINCA	
LOCAL COMERCIAL		OTROS		AREA TOTAL				264.40M2	

5.- SERVICIOS

ACUEDUCTO	X	ALCANTARILLADO	X	LUZ	X
GAS NATURAL	X	TELÉFONO	X	PARABÓLICA / CABLE	X

USO DEL SUELO

FUENTES DE AGUA:

NATURAL		ARTIFICIAL	X	PERMANENTE	X	TRANSITORIA	
---------	--	------------	---	------------	---	-------------	--

VIAS DE ACCESO

TRANSPORTE PÚBLICO	SUFICIENTE	X	INSUFICIENTE	
--------------------	------------	---	--------------	--

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

ALCOBAS	5	ESCALERAS	1	No. PISOS	2	MUROS	X
BAÑOS	2	LOCALES		AREA TERRENO 72m2	X	ACABADOS	X

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: REGISTRO DE MATRICULA ASOCIADO A LA R.N.A /C.C 01-3684



VENTANA	5	ALCOBA SERVICIO		ÁREA PRIVADA 264.40m2	X	CIMENTOS	x
SALA	2	COMEDOR	2	PUERTAS	6	CUBIERTA	x
ESTAR		PATIO	2	FACHADA	1		

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL								X									
CARTOGRAFÍA								X									
FOTOGRAFÍA								X									
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA																	
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO								X									
CONSTATACIÓN DE PLANOS								X									

11.3.1.- TERRENO			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	124.60m2	\$ 210.754	\$ 26.260.000
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
SUB TOTAL			
TOTAL	124.60m2	\$ 210.754	\$ 26.260.000

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN			
INMUEBLE	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO			
CASA	139.80M2	\$386.266.	\$ 53.999.986
GARAJE			
FINCA			
LOCAL COMERCIAL			
OTROS			
SUB TOTAL			
TOTAL	139.80M2	\$386.266	\$ 53.999.986

Después de indagar en la oficina de catastro se identificó el inmueble ubicado en la localidad ciudad Bolivar, después de revisar recibos de cobros de la oficina de catastro, se evidencia que el valor catastral del bien inmueble estudiado es de (OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS)\$80.259.986, Inspeccionado el inmueble tanto por sus linderos generales como por los particulares, se llega a la conclusión que se trata del mismo que se encuentra relacionado en la demanda que me fue suministrada por la doctora Luqui Yasmile González Regalado.

12.- OBSERVACIONES

JORGE ARCENIO PRADO BRANGO

C.C. 71938913 DE APARTADO ANTIOQUIA.
PERITO AVALUADOR DE BINES MUEBLES E INMUEBLES.
LICENCIA R.N.A N° 01-3684 DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL.
Avalado por la A.N.A .RAA (REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES.
Celular-Wasap: 3134302813
Mail: peritazgosjudiciales@hmail.com.

RESEÑA FOTOGRAFICA



IMG_20220321_134745_1



IMG_20220321_134757_1



IMG_20220321_134813_1



IMG_20220321_134822_1

Tipo de elemento: Imagen JPEG
Fecha de captura: 21/03/2022 01
Clasificación: Sin clasificación
Dimensiones: 3120 x 4160
Tamaño: 3,61 MB



IMG_20220321_134906_1



IMG_20220321_134913



IMG_20220321_134920_1



IMG_20220321_134928





IMG_20220321_135038



IMG_20220321_135047_1



IMG_20220321_135652



IMG_20220321_135655



IMG_20220321_135711



IMG_20220321_135722



IMG_20220321_135731



IMG_20220321_135741



IMG_20220321_135713



IMG_20220321_135723



IMG_20220321_135743



IMG_20220321_135746



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



IMG_20220321_135901



IMG_20220321_135920



IMG_20220321_135923



IMG_20220321_135928



IMG_20220321_140026.1



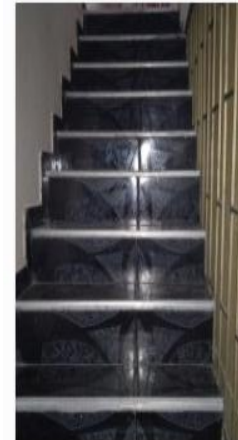
IMG_20220321_140033



IMG_20220321_140101



IMG_20220321_140108





IMG_20220321_140341



IMG_20220321_140349_1



IMG_20220321_140354_1



IMG_20220321_140402



IMG_20220321_140528



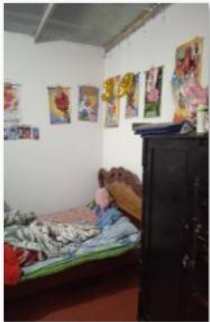
IMG_20220321_140537_1



IMG_20220321_140558_1



IMG_20220321_141622_1



Jorge Arcenio Prado Brango

Especialista en Auditoria Forense
Contador Público T-P N° 123841
01-3684 del Registro Nacional de Avaluador Profesional
Perito Profesional en Avalúo de Bienes y Reparación Daños y Perjuicios



IMG_20220321_141712



IMG_20220321_141715



IMG_20220321_141720_1



IMG_20220321_141726_1

