

234 234

INFORME PERICIAL



NOMENCLATURA: Calle 641 # 69-29
Apartamento 201
Edificio Quiñones de Parra

BARRIO CATASTRAL: La Estradita

UPL: 29 Tabora

MUNICIPIO: Bogotá D.C.

PAIS: Colombia

BOGOTA D.C. 02 DE MAYO DE 2022

235 238

PROCESO DIVISORIO

JUZGADO 49 Civil del Circuito de Bogotá
REF: 11001-31-03-022-2014-00303-00

Reporte Pericial

Nomenclatura: Calle 64l #69-29 Apartamento 201
Barrio: La Estradita
UPL: Tabora
Ciudad: Bogotá

Estimados señores

Dando trámite a la solicitud pericial de la propiedad señalada en la referencia me permito adjuntar el trabajo realizado junto con los anexos respectivos.

Comentarios Relevantes

Documentos Suministrados:

- Certificado de tradición y libertad Matricula No. 50C-1148845, expedido el 18/06/2019.

(Tomados del memorial del expediente)

- Escritura No. 4538 del 28/11/1994 Notaria 13 de Bogotá
- Escritura No. 5821 del 12/11/2009 Notaria 13 de Bogotá
- Escritura No. 1270 del 29/08/2011 Notaria 70 de Bogotá

Producto Entregado: Informe pericial con el siguiente contenido:

- Descripción general y características del sector donde se localiza el predio objeto de litigio.
- Características y descripción del predio según registro en títulos de propiedad suministrados.
- Evidencias obtenidas durante la inspección física realizada el predio.
- Consideraciones y dictamen pericial.

236 233

GENERALIDADES

INFORMACION BASICA

NOMBRE SOLICITANTE: SR. JUEZ "HERMAN TRUJILLO GARCIA"
JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO
REF: 11001-31-03-022-2014-00303-00

DEMANDANTE: ENRIQUE RODRIGO PARRA QUIÑONEZ
DEMANDADO: OSCAR HERNANDO GARCIA FRANCO

FECHA DE SOLICITUD: 05 de Abril de 2022
FECHA DE VISITA: 21 de Abril de 2022
FECHA DE INFORME: 02 de Mayo de 2022

OBJETO DEL INFORME PERICIAL:

"Proceda a determinar de manera cierta e inequívoca, si de conformidad con las normas urbanísticas que para efecto establece el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, el bien materia de éste asunto, es o no susceptible de la división material pretendida."

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Suministrado por el demandante:

- Certificado de tradición y libertad Matricula No. 50C-1148845, expedido el 18/06/2019.

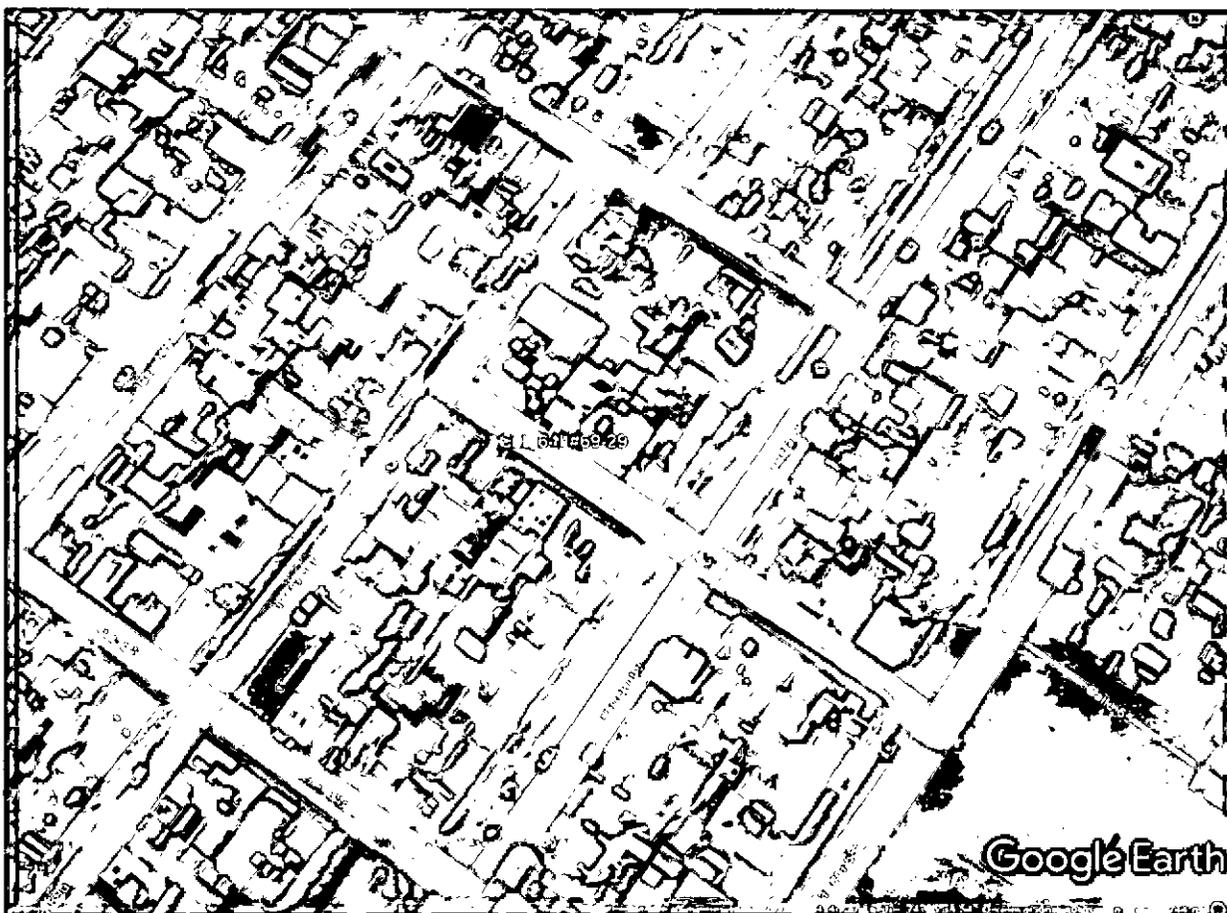
Tomados del memorial del expediente.

- Escritura No. 4538 del 28/11/1994 Notaria 13 de Bogotá
- Escritura No. 5821 del 12/11/2009 Notaria 13 de Bogotá
- Escritura No. 1270 del 29/08/2011 Notaria 70 de Bogotá

DESCRIPCIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

Nomenclatura:	Calle 64l #69-29 Apartamento 201 Edificio Quiñones de Parra
Barrio:	La Estradita
UPL:	29 Tabora
Ciudad:	Bogotá D.C



Fuente: Google Earth

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

El inmueble se localiza en las siguientes coordenadas geográficas

Latitud	4°40'27.15"N
Longitud	74° 5'38.46"O

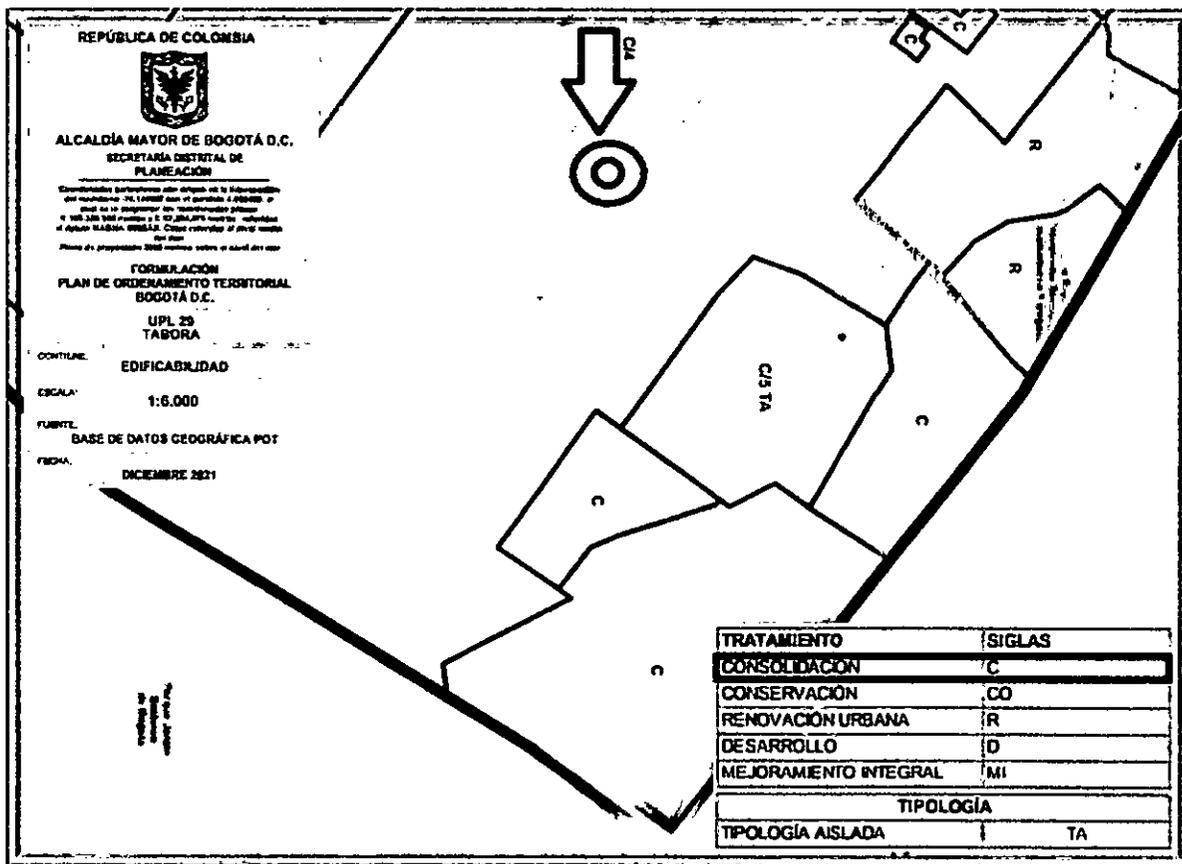
CARACTERISTICAS DEL SECTOR

El predio se ubica en la Unidad de Planeamiento Local UPL 29 Tabora; zona delimitada de esta manera por el nuevo Plan de Ordenamiento de la ciudad de Bogotá, Decreto 555 de 2021

Dentro de esta unidad se encuentra el Barrio Catastral La Estradita, caracterizado por contar con uso especialmente residencial con casas familiares de amplias áreas construidas y edificios de vivienda multifamiliar.

Cuenta con transporte público por las vías principales representado por buses del SITP y alimentadores que conectan con la Troncal 80.

El sector cuenta en general con estrato 3 y con servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.



UPL Bogotá D.C. Secretaría de Planeación Distrital



UPL Bogotá D.C. Secretaría de Planeación Distrital

240 237

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS DE PROPIEDAD

CHIP	AAA0060ENPA
Cédula Catastral	#005504191300102001
Matricula Inmobiliaria	50C-1148845
Nomenclatura	Calle 64I #69-29 Apto 201
Avalúo Catastral 2022	\$227.067.000
Área Privada	114.30 m ²
Coefficiente de Propiedad	36.19%

Una vez revisados los títulos de propiedad entregados del predio se evidencia lo siguiente:

Se trata del apartamento 201 ubicado en la Calle 64I #69-29 segundo nivel del Edificio Quiñones de Parra, localizado en el barrio La Estradita de la ciudad de Bogotá. Predio regido por reglamento de propiedad horizontal.

Según títulos, registra un área privada de 114.30 m² distribuidos así:

Primer piso con 13,30 m ²	Área de estacionamiento para un vehículo
Segundo piso con 102,00 m ²	Apartamento

NOTA: En la sumatoria de las áreas se evidencia un error ya que el área correcta es de 115.30 m²

Según descripción realizada en escritura y certificado de tradición; el predio en el primer nivel cuenta con espacio para estacionamiento de un vehículo y en el segundo nivel consta de una unidad de vivienda con cocina, sala, comedor, dos baños y cinco alcobas.

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 190618568521107898 Nro Matricula: 50C-1148845	
Página 1	
Impreso el 18 de Junio de 2019 a las 02:35:38 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
VEHICULO REGISTRO: 60C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C. VEREDA BOGOTÁ D.C.	
FECHA APERTURA 23/09/1908 RADICACION: 1588-41185 CON DOCUMENTO DE 1403-1988	
CODIGO CATASTRAL AAAD060ENPADD0 CATASTRAL ANI 50I INFORMACION	
ESTADO DEL FOLIO ACTIVO	
DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS	
PTO 2-61 OCUPA PARTE DEL PRIMER Y PARTE DEL SEGUNDO PISO SE DESCRIBEN ASI: PRIMER PISO: CONSTA DE AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA UN VEHICULO, ALTURA LIBRE: 2.43 M, AREA CUBIERTA: 13.30 M ² ESPALDADO DE PISO QUE SE ENTRA POR EL PORTA PARCADO CON EL N 61A-29 DE LA CALLE 64I ALTURA LIBRE: 2.30 M, AREA CUBIERTA: 102.00 M ² CLASIFICACION: APARTAMENTO DE APTO. 114.30 M ² CON UN COEFICIENTE DE 26.19% LOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N 115 DEL 11/01/88 DE LA NOTARIA 27 DE BOGOTÁ SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984	
COMPLEMENTACION:	
DIRECCION DEL INMUEBLE	
20 Primer: SIN INFORMACION	
CL 64I 69 29 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)	
CALLE 64 A 61A-31 EDIFICIO QUIÑONES DE PARRA	
CALLE 64 A 61A 29 APARTAMENTO 2-01 EDIFICIO QUIÑONES DE PARRA	
DE NOTARIADO	
ESTRO	
de la fe pública	

241 258

EVIDENCIAS DE INSPECCION

Se realiza la visita de inspección física al predio el día jueves 21 de Abril de 2022 a las 10:30 am; es atendida por el Sr. Oscar Hernando García Franco (Demandado); quien permite el ingreso a la totalidad del predio para toma del registro fotográfico y medición de las áreas construidas.

Se encuentra un predio con acceso a vía principal a través de entrada común y garaje, posteriormente se accede por escalera al segundo nivel donde se ubica el apartamento 201 con área verificada mediante medición de 115.30 m².

El apartamento cuenta con dos puertas de ingreso. La primera se encuentra frente a la escalera por la cual se accede a dos habitaciones, sala-comedor, un baño y una cocina. La segunda puerta ubicada por el pasillo costado sur y da paso a tres habitaciones, sala-comedor, cocina y baño.

Es decir, se evidencia que el predio tiene una distribución diferente a la original contando con dos unidades de vivienda.

El apartamento 201 tiene servicios públicos de agua, energía y gas natural con un solo medidor para cada servicio.

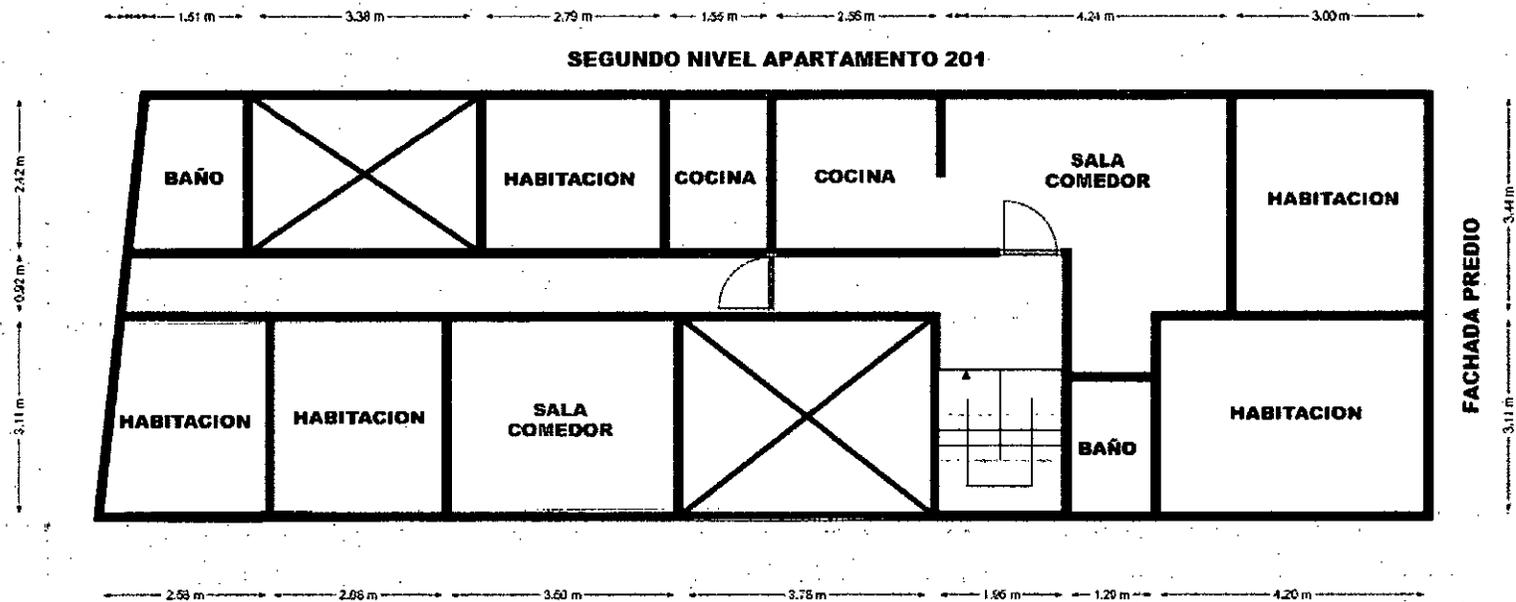
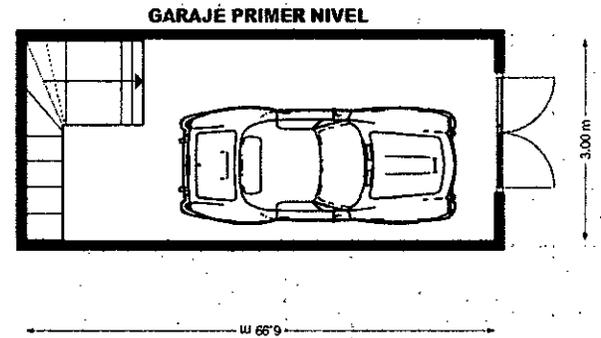
Las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

Al igual se observa que la estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Sin embargo, el presente informe no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la inspección, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

NOTA:

Cabe anotar que el edificio Quiñones de Parra tiene 3 unidades de vivienda registradas por reglamento de propiedad horizontal. Una unidad en cada nivel con accesos independientes a través de áreas comunes.

CROQUIS DEL APARTAMENTO 201



NOTA: El presente no constituye un levantamiento arquitectónico formal.

24/239

243 240

CONSIDERACIONES FINALES

En concordancia con los planos del inmueble materia de litigio y teniendo en cuenta las características de habitabilidad, así como las normas contempladas en el POT vigente "Tratamiento de Consolidación", donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad (Artículo 308 Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021)

Y contemplando que el inmueble hace parte de un predio sometido al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), en el cual se evidencia que hacen parte de él, 3 propiedades; se considera que la división material del inmueble en cuestión no puede llevarse a cabo dados los siguientes argumentos:

1. La finalidad de la división material del inmueble consiste para este caso, que las partes materialicen sus derechos comunes de la manera más equitativa y eficiente. Hecho que de plano no es posible dada la existencia de un garaje que hace parte de la globalidad del inmueble y que de dividirse pierde su destinación, restándole a las partes la valorización de sus respectivas cuotas.
2. De igual manera se tiene el asunto de las áreas comunes de accesibilidad, pues la entrada al predio del tercer piso (el cual constituye un inmueble independiente) se da través del garaje, sin limitantes.
3. En correspondencia con lo observado durante la inspección al predio de litigio, se evidencia que, para realizar una división material y equitativa en el segundo piso, es necesario apropiarse o alterar de parte de las áreas comunes que conectan al tercer piso lo cual debe hacerse conforme al reglamento de propiedad horizontal.
4. El régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) en su Artículo 19 establece que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los todos propietarios de bienes privados y son indivisibles, inalienables e inembargables. Además, no pueden efectuar alteraciones, ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. (Artículo 23, numeral 1).
5. (Artículo 46) Para efecto de cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce, así como la reforma a los estatutos y reglamento; son decisiones que deberán ser tomadas por el 70% de los coeficientes de la copropiedad que integran el edificio.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, la figura de la división material del inmueble objeto de litigio NO resulta procedente.

244 291

INFORME PERICIAL

Reporte Pericial

Nomenclatura: Calle 64l #69-29 Apartamento 201
Edificio Quiñonez de Parra

Barrio: La Estradita

UPL: 29 Tabora

Ciudad: Bogotá

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble y de los documentos suministrados; se desarrolló el presente informe respondiendo a los requerimientos del auto.

“Predio no susceptible de la división material pretendida”

Atentamente,



Sandra Milena Real Moreno
C.C. 52.213.394 Bogotá
Avaluadora Certificada
Certificación R.A.A. AVAL-52213394
Inmuebles Urbanos – Rurales - Especiales
Celular 313 8325052
smreal@hotmail.com

245 242

ANEXO FOTOGRÁFICO

Foto 1: Fachada Edificio



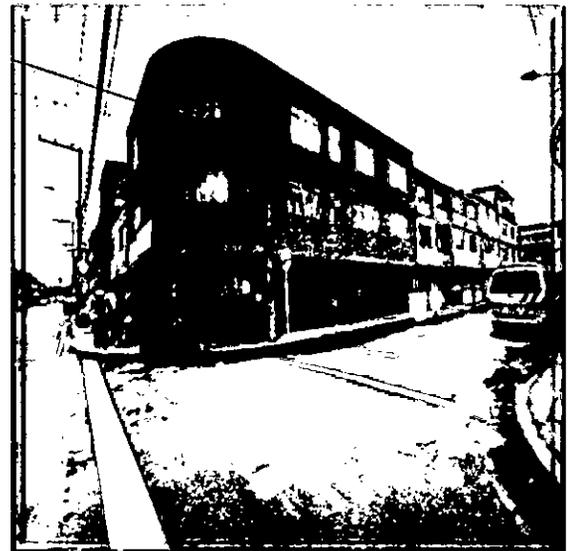
Foto 2: Fachada Edificio



Foto 3: Entorno



Foto 4: Entorno



246 243

Foto 5: Nomenclatura

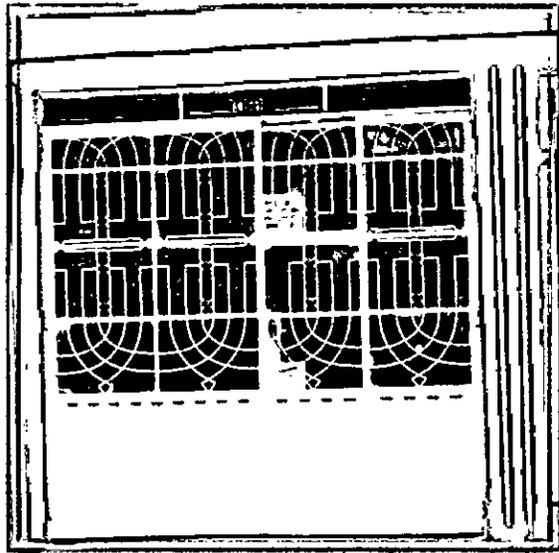


Foto 6: Garaje

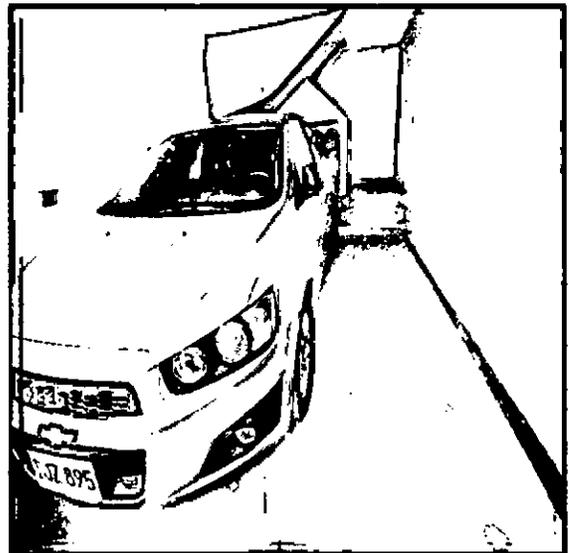


Foto 7: Escaleras Areas Comunes

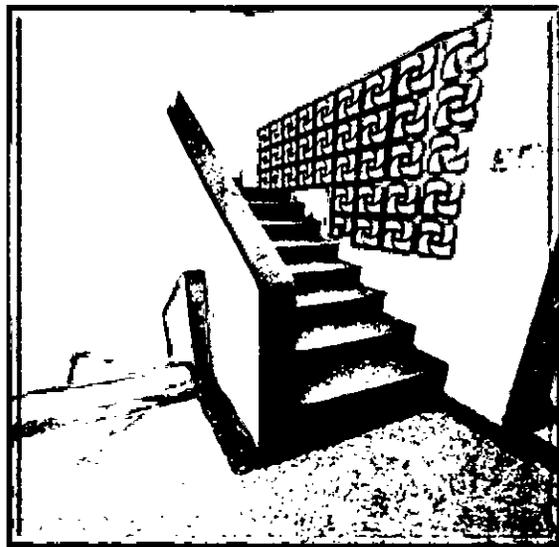


Foto 8: Areas Comunes



247 244

Foto 9: Puerta de Acceso



Foto 10: Habitación



Foto 11: Habitación



Foto 12: Sala



248 245

Foto 13: Comedor



Foto 14: Cocina



Foto 15: Baño



Foto 16: Puerta Acceso costado Sur



Foto 17: Cocina



Foto 18: Sala-Comedor

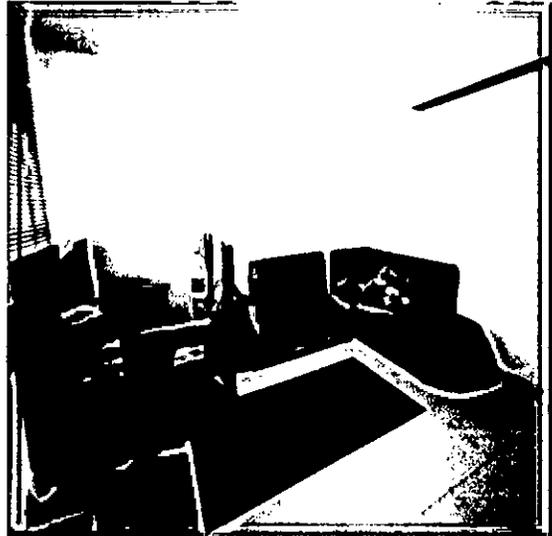


Foto 19: Hall

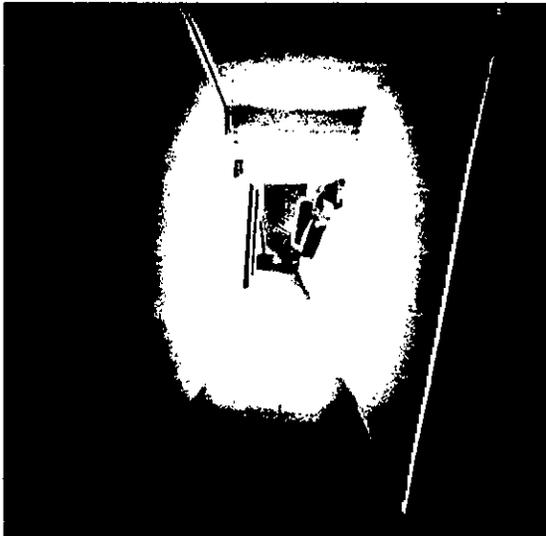


Foto 20: Habitación



250 247

Foto 21: Baño



Foto 22: Habitación



Foto 23: Habitación

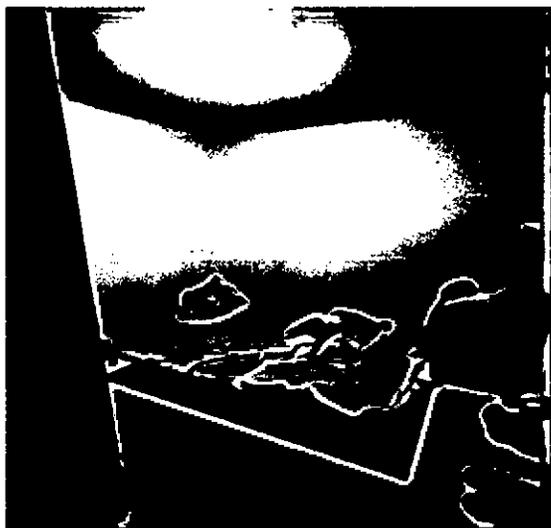


Foto 24: Medidores Energia Copropiedad



251 248

ANEXO CERTIFICACION RAA VIGENTE



PKV de Validación ad230u74



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SANDRA MILENA REAL MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52213394, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52213394.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA MILENA REAL MORENO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Regimen Académico

28 249



PIN de Validación ad230a74



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 70B # 3-45 SUR INT 3 AP 201
 Teléfono: 3138325052
 Correo Electrónico: smreal@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Profesional en Instrumentación Quirúrgica-La Corporación Universitaria de Santander.

El avaluador registra un traslado el 30 Jul 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANDRA MILENA REAL MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52213394.

El(la) señor(a) SANDRA MILENA REAL MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualqueter inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

253 250



PIN de Validación: ad230a74

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

258 251



PIN de Validación: ad230a74



PIN DE VALIDACIÓN

ad230a74

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Saicedo Pizarro
Representante Legal

255 252

ANEXO CERTIFICACIONES RNA

SANDRA MILENA REAL MORENO
R.N.A. Nº 3910
C.C. 52213394

Especialidades
EQ/DOC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DOC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

ESP Aprobación: 01-05-2018
Vencimiento: 31-05-2022

ESP Aprobación: 01-05-2018
Vencimiento: 31-05-2022



Fecha Vigencia R.N.A.
01-05-2018

SANDRA MILENA REAL MORENO
R.N.A. Nº 3910
C.C. 52213394

Especialidades
EQ/DOC/03 AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES

ESP Aprobación: 01-05-2018
Vencimiento: 31-05-2022

ESP Aprobación: 01-05-2018
Vencimiento: 31-05-2022



Fecha Vigencia R.N.A.
01-05-2018

236 253

Bogotá, Mayo 3 de 2022

Señores
JUZGADO 49 Civil del Circuito Bogotá
Carrera 10 #14-33 Piso 4
Bogotá

JUZGADO 49 CIVIL CTO.
MAY 3 '22 PM 12:45

Recibo
23 folios
PASR

REF: PROCESO DIVISORIO No. 11001-31-03-022-2014-00303-00

DEMANDANTE: ENRIQUE RODRIGO PARRA QUIÑONEZ
DEMANDADO: OSCAR HERNANDO GARCIA FRANCO

Por medio de la presente certifico que se realiza entrega física del informe a la presente fecha, del dictamen pericial solicitado para el proceso en referencia. Dicho informe cuenta con 22 folios.

Agradezco la atención.

Cordialmente,



SANDRA MILENA REAL MORENO
C.C. 52.213.394 Bogotá
Avaluadora Certificada
R.A.A. AVAL-52.213.394
Celular 3138325052
smreal@hotmail.com