



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Cuarenta y Siete (47) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
ACUERDO NO. PSAA15-10414
Carrera 9 No 11-45 Piso 6°
Edificio Virrey Torre Central
TEL: 2840341
j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO

No. de proceso

11001 31 03 004

2013-00306 00

OPOSICION DICTAMEN PERICIAL 2013-306

NIRSA MORALES <moralesnirsa@abogando.com.co>

Jue 29/09/2022 15:38

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF. EXPROPIACIÓN 2013-306

DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

DEMANDADO: ABDON CASTIBLANCO MOYA E INDETERMINADOS

ASUNTO: OPOSICIÓN A DICTAMEN PERICIAL

NIRSA MORALES GALEANO, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.693.290 de Bogotá, abogada con T.P. No. 85.281 del C.S. de la J., actuando como apoderada de los señores **MIGUEL ANGEL CASTIBLANCO MARTINEZ, HERMINIA CASTIBLANCO MARTINEZ, ROSA ELVIA CASTIBLANCO MARTINEZ, GRACIELA CASTIBLANCO MARTINEZ, LUZ MARINA CASTIBLANCO MARTINEZ, BELARMINA CASTIBLANCO MARTINEZ, JANUARIO CASTIBLANCO MARTINEZ, FLOR CASTIBLANCO MARTINEZ, GLORIA CASTIBLANCO MARTINEZ Y ADELINA CASTIBLANCO MARTINEZ**, en calidad de herederos del señor **ABDON CASTIBLANCO MOYA**, estando dentro del término legal correspondiente me permito realizar oposición del dictamen pericial aportado por los peritos en los siguientes términos:

ANEXOS:

- Dictamen pericial realizado por el Perito Avaluador: Luis Dardo González

--

Atentamente,

NIRSA MORALES GALEANO

C.C. N° 41.693.290 de Bogotá

T.P. N° 85.281 del C.S. de la J.

AVALUO COMERCIAL

UBICACIÓN: LA PRIMAVERA QUIBA BAJO

LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR

BOGOTA D.C.

PERITO AVALUADOR: LUIS DARDO GONZALEZ

R.N.A./C 01-4016

CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACIÓN
3. DESCRIPCION GENERALES DEL SUELO
4. METODO DE AVALUO.
5. SUSTENTACIÓN DEL VALOR.
6. ANEXOS

Señor

JUEZ 47 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D

Ref.- **PROCESO DE EXPROPIACIÓN Rad. No.2013-306**

**DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE
BOGOTA**

DEMANDADO: ABDON CASTIBLANCO MOYA E INDETERMINADOS.

LUIS DARDO GONZALEZ, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con C.E. No. 491012, actuando en mi calidad de perito Avaluador de bienes inmuebles, inscrito en la Corporación Colombiana de Lonjas y Registro Corpolonjas de Colombia, con matrícula de Registro Nacional de Avaluadores R.N.A/C 01-4016, bajo la gravedad de juramento me permito manifestar que se ha realizado el siguiente experticio de manera independiente, idónea la cual corresponde únicamente a mi convicción como profesional.

Respetuosamente me permito presentar el trabajo encomendado en los siguientes puntos.

Atentamente



LUIS DARDO GONZALEZ

R.N.A/C 01-4016

Bogotá D.C. 26 de Mayo de 2017

Señores:

FLOR ALBA CASTIBLANCO MARTINEZ, MIGUEL ANGEL CASTIBLANCO MARTINEZROSA ELVIA CASTIBLANCO MARTINEZ LUZ MARINA CASTIBLANCO MARTINEZ, HERMINIA CASTIBLANCO MARTINEZ, GRACIELA CASTIBLANCO MARTINEZ, BELARMINA CASTIBLANCO MARTINEZ, JANUARIO CASTIBLANCO MARTINEZ y ADELINA CASTIBLANCO MARTINEZ.

Ciudad

Apreciados señores de acuerdo con su solicitud adjunto el avalúo comercial del inmueble ubicado en el predio denominado PRIMAVERA QUIBA BAJO DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR de la Ciudad de Bogotá D.C.

Atentamente



LUIS DARDO GONZALEZ
R.N.A/C 01-4016

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE: LA PRIMAVERA QUIBA BAJO DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: LOTE CON EDIFICACIÓN ADHERENTE.
- 1.3. NOMENCLATURA: QUIBA BAJO LOTE No.11 LA PRIMAVERA
- 1.4. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
- 1.5. VERERA: TUNJUELO- QUIBA BAJO
- 1.6. MUNICIPIO: BOGOTA D.C.
- 1.7. LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR
- 1.8. CLASE DE AVALUO: COMERCIAL
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: VIVIENDA Y CULTIVO TRANSITORIO
- 1.10. AREA TOTAL DEL TERRENO:48.048,33 M2
- 1.11. AREA CONSTRUIDA: 82.60 M2.
- 1.12. AREA OBJETO DE EXPROPIACIÓN POR PARTE DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ: 13.183.,22 M2
- 1.13. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR: 01 DE OCTUBRE DE OCTUBRE DE 2016
- 1.14. FECHA DE AVALUO: 01 DE FEBRERO DE 2017
- 1.15. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:
 - CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD MATRICULA INMOBILIARIA No.50S-40274924.
 - IMPUESTO PREDIAL
 - PLANO TOPOGRAFICO
 - ESCRITURA PÚBLICA No.2727 de 09 de Noviembre de 2015 de la Notaria 33 del Círculo notarial de Bogotá.

- NOTA: EL ESTUDIO DE LOS DOCUMENTOS NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULO Y SE TOMARÁ COMO DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN DEL INMUEBLE DEL PRESENTE AVALUO.

2. TITULACIÓN

2.1 PROPIETARIOS: FLOR ALBA CASTIBLANCO MARTINEZ, MIGUEL ANGEL CASTIBLANCO MARTINEZ ROSA ELVIA CASTIBLANCO MARTINEZ LUZ MARINA CASTIBLANCO MARTINEZ, HERMINIA CASTIBLANCO MARTINEZ, GRACIELA CASTIBLANCO MARTINEZ, BELARMINA CASTIBLANCO MARTINEZ, JANUARIO CASTIBLANCO MARTINEZ y ADELINA CASTIBLANCO MARTINEZ.

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: ESCRITURA PUBLICA No.2727 DE LA NOTARIA TREINTA Y TRES (33) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ DEL 09 DE NOVIEMBRE DE 2015.

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA No.50S-40274924

2.4 CHIP: AAA0143CJHK

2.5 EL AREA DE TERRENO BASE DE ESTE AVALUO CORRESPONDE A 13.183,22 M2 CUYOS LINDEROS CONSTAN EN EL DOCUMENTO ADSCRITO POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (ANEXO), QUE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN. POR LO QUE EL PRESENTE AVALUO SE PRESENTA CON LA FINALIDAD DE DETERMINAR EL PRECIO QUE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEBERA PAGAR A LOS PROPIETARIOS.

3.- DESCRIPCION GENERALES DEL SUELO

El presente avalúo corresponde a un lote de terreno ubicado en el límite del perímetro urbano de Bogotá, y límite de la UPZ 68 – EL TESORO, junto con la construcción que en él se levanta, la zona cuenta con conexión con el centro de la ciudad por los principales accesoriales, avenida caracas, autopista al llano, avenida primera de mayo o 27 sur, además la localidad se conecta con el resto de la ciudad, a través de la avenida Boyacá.

Tomando en cuenta que si bien es cierto este predio se encuentra en ZONA determinada como PARQUE MINERO INDUSTRIAL EL MOCHUELO, esto no implica que se requiera una licencia de explotación para determinar que tiene un potencial de desarrollo minero, a mas que existe una alta probabilidad de que se cambie lo determinado por la UPR respectiva y se tenga un potencial de desarrollo urbanístico, habida cuenta el predio limita con la ciudad.

Particularmente el predio, cuenta con un área de 48.048,33 M2

Distribución Interna: el área del predio objeto de este análisis ubicado en la vereda tunjuelo cuenta con la construcción de una casa que consta de 5 alcobas, dos baños, 1 hall, cocina y sala comedor. Sumando en 82.60 m2 es el área de construcción, con una vetustez de 30 años y un estado de conservación 3.

Dos Tanques de cemento y ladrillo de 12 m2 de dimensión, que hacen parte integral del predio, uno de los cuales fue objeto de expropiación por parte de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá.

3.1. LOCALIZACIÓN

EL lote se encuentra localizado en la zona Sur perimetral de Bogotá, localidad de ciudad bolívar, zona rural, vereda Tunjuelo, lote denominado LA PRIMAVERA a cinco kilómetros de la cabecera municipal más exactamente desde la avenida Boyacá, con acceso de transporte urbano.

3.2 SERVICIOS PUBLICOS

El sector en el perímetro urbano y rural cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios en forma eficiente, por las respectivas empresas de servicios públicos, con cobertura total.

3.3. TOPOGRAFIA DEL TERRENO

La superficie del terreno es en un 80% pendiente, es decir fuertemente inclinada, y gran parte escarpado, presentando dificultades en las labores de la tierra, con inclinaciones que superar los 20 grados. Con virtudes de la tierra más bien aptas para la urbanización que para cultivos.

3.4 SISTEMA DE TRANSPORTE

El sector cuenta con un sistema masivo de transporte Publico, la gran mayoría de transportes de pasajeros tienen rutas que pasan por la avenida caracas, avenida Boyacá, el sector cuenta con el sistema de transporte publico Transmilenio, que llega hasta la vía villao que descongestiona la gran afluencia de buses y busetas.

3.5. SISTEMA DE ORDEN PÚBLICO

Aunque cuenta con un sistema de seguridad a nivel distrital, la alcaldía mayor y la alcaldía local, han creado frentes de seguridad en la zona rural de QUIBA BAJO, con el fin de garantizar la seguridad de la zona.

4.- METODO DE AVALUO

Con relación al método con el cual se realizó el presente avalúo, y lo fundamentado en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, observándose los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos se ha aplicado **el método de comparación o mercadeo**. La determinación de las normas metodológicas para la utilización del método se basa en la resolución de que trata el artículo 23 de que trata el presente decreto, tener en cuenta lo dispuesto en el decreto 1420 del 24 de julio 1998 expedido por la presidencia de la república, ministerio de desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedido por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, y lo dispuesto por la ley 1673 del 19 de julio de 2013.

5.- SUSTENTACIÓN DEL VALOR.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente escrito en el presente informe de avalúo comercial, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influyen directamente sobre el precio, estos son los siguientes:

- Localización dentro del sector
- Reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos
- Posibilidades de valorización
- Condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparables con el que es objeto el presente avalúo
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector y sus alrededores

- Normatividad vigente
- Potencial de desarrollo
- Posible rentabilidad del predio
- Infraestructura vial
- Forma del predio
- Vetustez
- Calidad de construcción.
- Estado de conservación.

Valor del terreno

El área de terreno que corresponde a TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES COMAS VENTIDOS metros cuadrados (13.183,22 M2) será avaluado en la suma de MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.318.322.000), lo que corresponde por metro cuadrado al valor de cien mil pesos moneda corriente (\$100.000).

Valor de la Construcción

Tomando en cuenta el estado de conservación, la vetustez, se concluye que en el momento de la demolición el metro cuadrado constaba trescientos cuarenta mil pesos moneda corriente, lo que corresponde a un valor total de VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.880.000).

Valor del tanque

Un tanque de agua de 12 m2, de 125.000 por metro cuadrado, lo que equivale a UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$1.500.000)

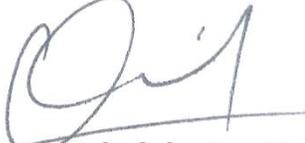
Por lo anteriormente descrito y analizado se concluye que el valor del terreno equivalente a TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES COMAS VENTIDOS metros cuadrados (13.183,22 M2) corresponde a la suma de \$1.318.322.000,

que el valor de la construcción equivale a la suma de 27.880.000 y tanque por valor de \$1.500.000, sumando un total de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.(\$1.347.702.000).

6.- ANEXOS

- Certificado de Tradición y Libertad
- Impuesto predial
- ESCRITURA PÚBLICA No.2727 de 09 de Noviembre de 2015 de la Notaria 33 del Círculo notarial de Bogotá.
- Carta Topográfica
- Alinderación del acueducto.
- Documentos del perito.

Atentamente



LUIS DARDO GONZALEZ
R.N.A/C 01-4016

Señor

JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF. EXPROPIACIÓN 2013-306

DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

DEMANDADO: ABDON CASTIBLANCO MOYA E INDETERMINADOS

ASUNTO: OPOSICION A DICTAMEN PERICIAL

NIRSA MORALES GALEANO, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 41.693.290 de Bogotá, abogada con T.P. No. 85.281 del C.S. de la J., actuando como apoderada de los señores **MIGUEL ANGEL CASTIBLANCO MARTINEZ, HERMINIA CASTIBLANCO MARTINEZ, ROSA ELVIA CASTIBLANCO MARTINEZ, GRACIELA CASTIBLANCO MARTINEZ, LUZ MARINA CASTIBLANCO MARTINEZ, BELARMINA CASTIBLANCO MARTINEZ, JANUARIO CASTIBLANCO MARTINEZ, FLOR CASTIBLANCO MARTINEZ, GLORIA CASTIBLANCO MARTINEZ Y ADELINA CASTIBLANCO MARTINEZ**, en calidad de herederos del señor **ABDON CASTIBLANCO MOYA**, estando dentro del término legal correspondiente me permito realizar oposición del dictamen pericial aportado por los peritos en los siguientes términos:

FRENTE AL DICTAMEN PERICIAL:

**Presentado por los Peritos Jaime Eduardo Contreras
Vargas y Guillermo Rafael Diaz Romero**

Con fundamento en el Artículo 228 del Código General del Proceso respecto de la contradicción del dictamen:

“La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento...”

Me permito respetuosamente pronunciarme respecto del peritazgo allegado al juzgado en los siguientes puntos:

1.- Se evidencia que los peritos se detuvieron en la evaluación del depósito y de su actualización, además del cálculo de los valores correspondientes a lucro cesante y daño emergente, siendo el objeto inicial de el dictamen pericial el avalúo respecto del valor del predio al momento de la realización del pago. En consecuencia, el resultado del dictamen pericial fue el valor de la indemnización que los peritos consideraron adecuada, sin realizar enfoque especial en el avalúo del inmueble.

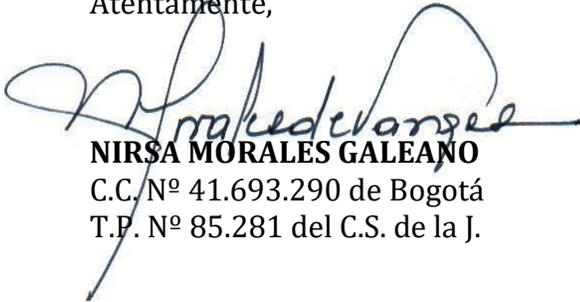
2.- No fue tomada en cuenta la calidad del bien, pues el mismo pasó de ser un bien rural a urbano, lo cual es necesario tener en cuenta debido al incremento en el valor que esto representa.

Por lo tanto, solicito a usted señor juez sea tenido en cuenta el dictamen pericial aportado previamente dentro del proceso de referencia y el cuál reitero en esta oportunidad procesal, de conformidad con la facultad a mi otorgada de aportar otro dictamen pericial (Art. 228 C.G.P.) dentro del término correspondiente.

ANEXOS:

- Dictamen pericial realizado por el Perito Avaluador: Luis Dardo González

Atentamente,



NIRSA MORALES GALEANO
C.C. N° 41.693.290 de Bogotá
T.P. N° 85.281 del C.S. de la J.