

**Señor.**  
**JUEZ 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**  
**E.S.D.**

**PROCESO: VERBAL DIVISORIO**  
**DEMANDANTE: MARISOL MORENO MELO**  
**DEMANDADOS: ROSA ELENA VEGA DE MORENO Y OTROS**  
**RADICADO: 2021 - 085**  
**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA**

DAVID FERNANDO TORRES, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de los demandados **ROSA ELENA VEGA DE MORENO**, por medio del presente escrito me permito contestar demanda los siguientes términos:

#### **FRENTE A LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO: No es cierto, conforme al certificado de tradición y libertad No. 50C-871254, en la anotación No. 21 mediante adjudicación en sucesión se le adjudicó a **VEGA MELO MARISOL** el 16.66%, del inmueble identificado con el folio de matrícula ya mencionado; y no a quien demanda, esto es quien otorga poder es la Señora **MORENO MELO MARISOL**, está mencionando a 2 personas distintas, con apellidos diferentes.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: No es cierto, la poderdante es la Señora **MARISOL MORENO MELO**, y a quien se le adjudicó el 16.66% del predio objeto de este proceso es a la Señora **MARISO VEGA MELO**. En relación al arrendamiento del inmueble objeto del proceso, sin que implique aceptación de este hecho, me permito manifestar que la renta que genera el predio es para su sostenimiento, pago administración, expensas comunes ordinarias y extraordinarios e impuestos.

AL HECHO CUARTO: No es cierto, el avalúo aportado por la demandante donde se establece el valor comercial del predio objeto del presente proceso, presenta inconsistencias por error grave al no tener en cuenta todas las variables que intervienen en la nivelación y el cálculo de precios para determinar el valor comercial, tal como lo demuestro con el informe pericial que aportó al presente, en el cual se establece el valor comercial del predio en la suma de **DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 215.000.000)**.

<b>ÁREA DE LOTE (1.675 % del Terreno Total):</b>		60,70 M2
		<i>ÁREA PRIVADA</i>
Área de apartamento vivienda		45,70 M2
Área de LOCAL		18,00 M2
<b>TOTAL APARTAMENTO LOCAL</b>		63,70 M2
<b>ÁREA DESTRUIBLE:</b> para proteger y asegurar en caso de incendio y terremoto (Área Construida)		63,70 M2
VALOR M2 de Terreno (Método Comparativo), ubicación intermedia, estrato tres (3), contiguo y sobre CORREDOR zonal arterial de la Avenida Calle 80 (AC 80), sector con Tratamiento de Consolidación, en área con actividad principal Residencial, en zona calificada Residencial Neta, y Categoría puntual Comercial; Baja a muy baja oferta.		No aplica
VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de Mercado de apartamento, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, sin ascensor, vetustez $\geq$ 30 años, acabados originales algo remodelados; estado vetusto para remodelar Conjunto Cerrado (tipo AP 101 IN 2)		\$ 3'000.000,00
VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de mercado de LOCAL exterior, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, vetustez $\geq$ 30 años, renta \$ 40.000 / M2, acabados originales remodelados; Conjunto Cerrado (tipo Bolivia)		\$ 4'000.000,00
Valor comparativo de Apto: \$ 3'000.000 x 45,70 M2		\$ 137'100.000,00
Valor comparativo de LOCAL: \$ 4'000.000 x 18,70 M2		\$ 74'800.000,00
VALOR mejoras: aplicadas hace más de 10 años, sólo se tendrán en cuenta de mantenimiento pintura. etc.		\$+ 3'100.000,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 215'000.000,00</b>
<b>Son: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

AL HECHO QUINTO: No es cierto, referente a lo adjudicado en cuota parte del 16,66% a **VEGA MELO** MARISOL, como se menciona en el anterior hecho, el avalúo presenta errores y falencias de cálculo al no contemplar todas las variables a tener en cuenta para este tipo de ejercicios, lo que deja en entre dicho la imparcialidad e idoneidad del informe rendido. En este hecho la apoderada menciona unas operaciones acerca de unos frutos de los cuales no explica su origen o la forma como los calcula para llegar a esa conclusión matemática planteada.

AL HECHO SEXTO: Frente a este hecho la actora está haciendo incurrir al despacho en error, al presentar un informe pericial el cual adolece de idoneidad e imparcialidad al relacionar unas cifras infladas con unos extremos temporales alejados de la realidad y veracidad, lo anterior en virtud a que presenta los siguientes yerros de cálculo:

1. Falta a la verdad al establecer como valor del arrendamiento la suma de \$ 1.200.000, y calcular sobre esta base arrendamientos desde el año 2005.
2. ¿Dónde está el cálculo del incremento según el IPC establecido para cada año?, para el 2005 cuál era el valor del canon de arrendamiento para la zona y para el tipo de inmueble?
3. ¿Dónde está el cálculo del costo de mantenimiento del inmueble?
4. No se evidencia el cálculo de las expensas comunes como pagos de administración, cuotas extraordinarias y demás que demanda un inmueble sometido a propiedad horizontal.
5. No se evidencia el cálculo del pago de impuestos anual que paga toda propiedad en Colombia.
6. Por si no fuera suficiente el extremo temporal lo liquidan desde el año 2005, como bien lo menciona la apoderada en el hecho primero de la demanda, mediante sentencia del 30 de noviembre de 2010 del Juzgado 1 civil del circuito de Bogotá, se adjudicó en proceso de sucesión el 16,66% a **VEGA MELO MARISOL**, providencia registrada hasta el 11 de diciembre de 2012, fecha en la cual nacen los derechos y las obligaciones que impone la propiedad privada.

AL HECHO SEPTIMO: No es acorde a la realidad, en el entendido que el avalúo presenta inconsistencias y errores ya mencionados en tal sentido no se puede calcular la cuota parte es con base en una inconsistencia como lo es el avalúo presentado por la demandante.

AL HECHO OCTAVO: Frente a este hecho se niega totalmente, y reitero la actora está haciendo caer en error al despacho al realizar unos cálculos inflados, sin una metodología para determinar el valor real del canon de arrendamiento desde la fecha que pretenden, así como los pasivo u obligaciones que se deben sufragar de un inmueble factores que desconocen en el informe que aporta la demandante.

AL HECHO NOVENO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO: Parcialmente cierto.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Parcialmente cierto.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Parcialmente cierto.

## **OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

El valor pretendido por la demandante, mencionado en este acápite no corresponde a la realidad, el cálculo que realiza presenta las siguientes inconsistencias:

1. **Valor comercial del predio**, el avalúo que pretende la demandante adolece de técnica para determinar dicho valor al no contemplar las variables para este tipo de dictámenes las cuales se especifican en el dictamen que se aporta con la contestación de la demanda:
  - a. Tipo del inmueble
  - b. Destinación actual
  - c. Estudio de oferta y mercado
  - d. Características de la construcción
  - e. Vetustez
  - f. Estado de conservación
  - g. Entorno del inmueble
  - h. La oferta y demanda del sector
  - i. Valor del m<sup>2</sup> para el sector (método utilizado comparativo)

Conforme al análisis establecido en el dictamen que aporto con la contestación, el avalúo comercial del predio corresponde a la suma de \$ 215.000.000, y el valor pretendido ~~\$ 231.257.807~~, con los errores antes mencionados.

<b>ÁREA DE LOTE (1.675 % del Terreno Total):</b>		<b>60,70 M2</b>
		<i>ÁREA PRIVADA</i>
Área de apartamento vivienda		<b>45,70 M2</b>
Área de LOCAL		<b>18,00 M2</b>
<b>TOTAL APARTAMENTO LOCAL</b>		<b>63,70 M2</b>
<b>ÁREA DESTRUIBLE:</b> para proteger y asegurar en caso de incendio y terremoto (Área Construida)		<b>63,70 M2</b>
VALOR M2 de Terreno (Método Comparativo), ubicación intermedia, estrato tres (3), contiguo y sobre CORREDOR zonal arterial de la Avenida Calle 80 (AC 80), sector con Tratamiento de Consolidación, en área con actividad principal Residencial, en zona calificada Residencial Neta, y Categoría puntual Comercial; Baja a muy baja oferta.		No aplica
VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de Mercado de apartamento, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, sin ascensor, vetustez $\geq$ 30 años, acabados originales algo remodelados; estado vetusto para remodelar Conjunto Cerrado (tipo AP 101 IN 2)		\$ 3'000.000,00
VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de mercado de LOCAL exterior, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, vetustez $\geq$ 30 años, renta \$ 40.000 / M2, acabados originales remodelados; Conjunto Cerrado (tipo Bolivia)		\$ 4'000.000,00
Valor comparativo de Apto: \$ 3'000.000 x 45,70 M2		\$ 137'100.000,00
Valor comparativo de LOCAL: \$ 4'000.000 x 18,70 M2		\$ 74'800.000,00
VALOR mejoras: aplicadas hace más de 10 años, sólo se tendrán en cuenta de mantenimiento pintura. etc.		\$+ 3'100.000,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 215'000.000,00</b>
<b>Son: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

2. **El valor del arrendamiento, 1.)** el cálculo para establecer como valor del arrendamiento la suma de \$ 1.200.000, y calcular sobre esta base desde el año 2005 es incoherente, para el año que proyectan la liquidación por el tipo de inmueble, entorno económico, área del mismo no corresponde a un canon de \$ 1.200.000. no está el cálculo de la inflación de cada año, se aportan contratos de arrendamiento donde se puede establecer el real valor. **2.)** el extremo temporal lo

liquidan desde el año 2005, como bien lo menciona la apoderada en el hecho primero de la demanda, mediante sentencia del 30 de noviembre de 2010 del Juzgado 1 civil del circuito de Bogotá, se adjudicó en proceso de sucesión el 16,66% a **VEGA MELO** MARISOL, providencia registrada hasta el 11 de diciembre de 2012, fecha en la cual nacen los derechos y las obligaciones que impone la propiedad privada.

<b>CÁLCULO RETROACTIVO DE FRUTOS CIVILES</b>			
<b>APARTAMENTO LOCAL KR 103 D No. 82 - 31</b>			
<b>Barrio: BOLIVIA ORIENTAL de BOGOTTA D.C.</b>			
<b>PERIODO</b>		<b>VALOR FRUTOS CIVILES</b>	<b>INFLACIÓN ANUAL</b>
<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>		
2022	2021	\$ 1.200.000	5,62%
2021	2020	\$ 1.132.560	1,61%
2020	2019	\$ 1.114.326	3,80%
2019	2018	\$ 1.071.981	3,18%
2018	2017	\$ 1.037.892	4,09%
2017	2016	\$ 995.443	5,75%
2016	2015	\$ 938.205	6,77%
2015	2014	\$ 874.688	3,66%
2014	2013	\$ 842.675	1,94%
2013	2012	\$ 826.327	2,44%
2012	2011	\$ 806.164	3,73%
2011	2010	\$ 776.094	3,17%

3. **Mejoras, impuestos, expensas comunes de la copropiedad**, en el avalúo presentado por la demandante no están descontando las obligaciones que genera la propiedad para mantenimiento y conservación, el impuesto que se cancela anualmente. Relaciono los conceptos los cuales están discriminados con su respectivo soporte en el avalúo técnico pericial que adjunto.

CONCEPTO	VALOR
VALOR MEJORAS APLICADAS	- \$ 18'000.000
VALOR CUOTAS EXTRAORDINARIAS	- \$ 4'100.000
VALOR IMPUESTO PREDIAL 2010-2022	- \$ 17'070.361

- 3.1. De acuerdo con Certificación expedida por el Conjunto Residencial BOLIVIA XI – PH-, la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, en su calidad de propietaria del Apartamento 101 Interior 2, de dicho Conjunto, ha sido quien ha efectuado el pagado de dos (2) CUOTAS EXTRAORDINARIAS impuestas por la Asamblea General de Copropietarios.
- 3.2. La señora ROSA ELENA VEGA, aplicó mejoras en el apartamento en PISOS (TABLETA CERÁMICA de tráfico pesado), carpintería metálica, baño, cocina, etc., por un valor aproximado global, igual a \$ 18'000.000, MEJORAS que se aplicaron con el propósito de arrendar el inmueble en aceptables CONDICIONES del inmueble para ser dado en explotación mixta (comercial / residencial), tipo RENTABLE.
- 3.3. La Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, para las vigencias transcurridas desde el año 2010 al año 2022, ha realizado desembolsos y pagos por concepto de IMPUESTO PREDIAL a favor del Apartamento Local No. 101, ubicado en la Carrera 103 D No. 82 – 31, Interior 2, del Conjunto Residencial BOLIVIA XI PH, por valor de **Diecisiete millones setenta y tres mil trescientos sesenta y un pesos M/CTE (\$ 17'073.361 M/Cte)**, tal como lo registra el siguiente cuadro así:

AÑOS	AVALÚO CATASTRAL	TARIFA	VALOR
2.010	\$ 65.300.000	8,0%	\$ 522.400
2.011	\$ 68.739.000	8,0%	\$ 549.912
2.012	\$ 72.357.000	8,0%	\$ 578.856
2.013	\$ 106.297.000	9,5%	\$ 1.009.822
2.014	\$ 148.048.000	9,5%	\$ 1.406.456
2.015	\$ 169.508.000	9,5%	\$ 1.610.326
2.016	\$ 186.094.000	9,5%	\$ 1.767.893
2.017	\$ 178.269.000	8,0%	\$ 1.426.152
2.018	\$ 185.013.000	8,0%	\$ 1.480.104
2.019	\$ 216.874.000	8,0%	\$ 1.734.992
2.020	\$ 206.399.000	8,0%	\$ 1.651.192
2.021	\$ 207.927.000	8,0%	\$ 1.663.416
2.022	\$ 208.980.000	8,0%	\$ 1.671.840
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 17.073.361</b>

En los anteriores términos dejo presentado los reparos al monto pretendido mediante el juramento estimatorio, toda vez que se especifican las falencias de metodología en la estimación del valor comercial, el valor del canon, al igual que no se tienen en cuenta los pasivos que genera el predio como expensas comunes por estar sometido a régimen de propiedad horizontal, impuestos y mejoras, todo esto sustentado mediante avalúo de un perito debidamente acreditado, dictamen que adjunto al presente escrito.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

1. Frente a las pretensiones solicito se nieguen por improcedentes, la hoy demandante no es comunera, al revisar el certificado de tradición a quien le adjudicaron el 16.66% del predio objeto del presente proceso fue a **VEGA MELO MARISOL** y no a quien demanda y otorga poder **MORENO MELO MARISOL**.
2. Ahora bien, frente al ejercicio del derecho de propiedad esté debe declararse extinguido para **VEGA MELO MARISOL**, bajo el entendido que han transcurrido más de 10 años y no ha ejercido ningún derecho, ahora está pidiendo frutos.

### **SOLICITUD**

Solicito se ordene la suspensión del proceso de conformidad al numeral 1 del art. 161 del C.G. del P., en el entendido que se adelanta proceso de pertenencia el cual cursa en el juzgado 44 Civil del Circuito bajo el radicado 2021 – 152, la sentencia que se profiera en el proceso de pertenencia puede tener incidencia sustancial en lo que se decida en el proceso de la referencia, por lo anterior adjunto auto admisorio de la demanda de pertenencia.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

Conforme a reciente pronunciamiento de la *Corte Constitucional. Sentencia C-284/21. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado*, presento las siguientes excepciones:

#### **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Fundamento la presente excepción en el sentido que ha operado el fenómeno de la prescripción adquisitiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2512, 2518 y 2531 del Código Civil y artículo 1°. De la Ley 50 de 1936, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debe el actor acreditar los siguientes presupuestos: a) Que recaiga sobre un bien que sea legalmente prescriptible, b) que sea haya ejercido sobre el bien una posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo y señor y dueño, y c) que esa posesión haya durado, por lo menos, 20 años. A

partir de la Ley 791 del 27 de Diciembre de 2002, artículo 1, se reduce este término de prescripción a 10 años, en tal sentido el tiempo de posesión autónoma e independiente alegado en la presente demanda sobre la cuota parte adjudicada a **VEGA MELO** MARISOL (16,66%) inicia desde el día 28 de octubre de 2010, fecha que fue proferido el fallo de adjudicación.

Ante el fallecimiento del Señor JAIME HORMISDAS MORENO JIMENEZ (Q.P.D.E.), se inició el proceso de sucesión y mediante sentencia del 31 de noviembre de 2010 del Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí Boyacá, se adjudicó el inmueble así:

- Cónyuge supérstite ROSA ELENA VEGA DE MORENO el 50%.
- Hija legítima CLARA MORENO VEGA el 16.66%.
- Hijo legítimo JULIO ENRIQUE MORENO VEGA el 16.66%.
- Hija extramatrimonial MARISOL VEGA MELO el 16.66%.

Desde el momento del fallecimiento y adjudicación de los bienes, la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, junto con sus hijos CLARA y JULIO ENRIQUE, han ejercido el 100% de la posesión conjunta sobre el bien inmueble, mencionado en el hecho PRIMERO, con exclusión de la Señora MARISOL VEGA MELO, quien nunca ha realizado ningún acto de propiedad o de disposición del derecho del inmueble, como tampoco se le ha consultado autorización, permiso o se ha acercado a mis poderdantes para indagar por el estado del inmueble, o solicitar rendición de cuentas, durante más de 10 años, no se ha tenido ningún contacto con la demandada, tal es el desapego que al momento de registrarse la sentencia se sucesión los apellidos quedaron mal MARISOL **VEGA** MELO, siendo correcto MARISOL **MORENO** MELO, situación que no se ha percatado la hoy demandada, lo cual demuestra su desinterés.

Las circunstancias de modo, tiempo y lugar en cuanto a mejoras y servicios públicos, reparaciones y ánimo de señor y dueño que la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, junto con sus hijos CLARA y JULIO ENRIQUE, han venido ejerciendo son las siguientes:

El inmueble siempre ha estado arrendado para vivienda y local comercial, los impuestos, la cuota de administración, la asistencia a las reuniones y asambleas de la copropiedad siempre ha sido atendida por mis poderdantes, de igual manera los arreglos locativo y reformas como en el 2012 se cambió todo el piso del apartamento, enchape de cocina y baño, cambio de inodoro, lavamanos y pintura de todo el apartamento, adicional se cambió todo lo relacionado con la ornamentación del apartamento esto es ventanas y puertas metálicas, todo lo anterior en consenso entre la Señora ROSA

ELENA VEGA DE MORENO, junto con sus hijos CLARA y JULIO ENRIQUE MORENO VEGA.

### **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Fundamento la presente excepción en el hecho que al revisar el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del presente proceso, mediante sentencia del 31 de noviembre de 2010 del Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí Boyacá, se adjudicó el inmueble así:

- Cónyuge supérstite ROSA ELENA VEGA DE MORENO el 50%.
- Hija legítima CLARA MORENO VEGA el 16.66%.
- Hijo legítimo JULIO ENRIQUE MORENO VEGA el 16.66%.
- Hija extramatrimonial MARISOL **VEGA MELO** el 16.66%.

Ahora al revisar quien otorga poder y figura como demandante ante el presente proceso es MARISOL **MORENO MELO**, estamos frente a dos personas distintas, y la hoy demandante no figura en el certificado como parte, comunera, en la escritura o certificado de libertad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-871254, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Carrera 103 D No. 82-31 en la ciudad de Bogotá.

Por lo anterior solicito su Señoría se declare la prosperidad de la presente excepción bajo el argumento que no puede proferir un fallo que ordene la venta en pública subasta, de un bien en el cual no figura la parte demandante que promovió el proceso.

### **PRUEBAS**

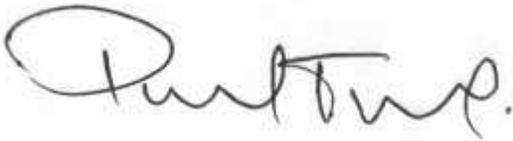
Las ya obrantes dentro del expediente y

1. Dictamen pericial, junto con la respectiva acreditación de idoneidad, del perito.
2. Auto admisorio de la demanda de pertenencia.
3. Recibos de pago de impuestos.
4. Comprobantes de pago de administración.
5. Certificación de la Administración de la persona que asiste a las reuniones y asambleas.
6. Contratos de arrendamiento 2010 y 2020.
7. Contrato de obra de las reparaciones locativas.
8. Trabajo de partición sucesión.

*TESTIMONIOS:* Solicito se recepcionen los testimonios de las siguientes personas, las cuales podrán declarar sobre los hechos y peticiones que versan en esta demanda:

- a) MARIA AZUCENA RIOS LOPEZ, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 41791181, domiciliada en la calle 86 No. 103C -49 int. 4 apto 302, quien podrá ser citado a través de mis poderdantes.
- b) LUIS AGUSTO MEDINA MAYORGA, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 9523364, domiciliado en la calle 86 No. 103C -49 int. 7 apto 202, quien podrá ser citado a través de mis poderdantes.
- c) NUBIANY ROMERO, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 60373607, domiciliada en la calle 82 No. 103d -35 int. 10 apto 101, quien podrá ser citado a través de mis poderdantes.
- d) GUSTAVO ZOTO, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 70388666, quien podrá ser citado a través de mis poderdantes.
- e) ARNOBY GONZALEZ GALLEG0, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 1036425358, quien podrá ser citado a través de mis poderdantes.

Del Señor Juez,



**DAVID FERNANDO TORRES**  
**CC No. 80.223.874 de Bogotá**  
**TP No. 198.651 del Consejo Superior de la Judicatura**

# JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**Dra. SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ**

Proceso VERBAL DIVISORIO No. 2021 – 085

## **DICTAMEN PERICIAL AVALUATORIO**

Perito responsable:

**Ing. VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO.<sup>1</sup>**



### **APARTAMENTO LOCAL**

**Carrera 103 D No. 82 – 31**

**INT. 2 AP 101**

**C.R. BOLIVIA XI – PH-**

**DEMANDANTE: MARISOL MORENO MELO**

**DEMANDADOS: JULIO ENRIQUE MORENO VEGA y OTROS**

**Bogotá D. C., marzo 18 de 2022**

<sup>1</sup> ANEXO: Cumplimiento del Perito del Art. 226 del Código General del Proceso

El suscrito Auxiliar de la Justicia Ingeniero Civil **VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como Perito Ingeniero Civil y Avaluador de Bienes Inmuebles, por solicitud del Doctor DAVID TORRES, en calidad de apoderado de la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, propietaria parcial del APARTAMENTO LOCAL 101, ubicado en la Carrera 103 D No. 83 – 31 C.R., BOLIVIA XI, Interior 2, me permito presentar el DICTAMEN PERICIAL de PARTE, con el siguiente contenido técnico:

## C O N T E N I D O



1. Metodología
  2. Memoria Descriptiva
  3. Aspecto Jurídico del Apartamento Local
  4. Linderos específicos del Apartamento Local
  5. Características generales de la Construcción
  6. Dependencias Áreas y Mejoras Constructivas del Apartamento Local
  7. Entorno y Normatividad del Sector
  8. Variables que intervienen en los Precios
  9. Memoria de cálculo y Valor del Avalúo Comercial
  10. Cálculo de los FRUTOS CIVILES del Apartamento Local
  11. Certificación pericial de NO DIVISORIO
  12. Registro Fotográfico
- ANEXOS

## **1. METODOLOGÍA**

Para la determinación del Valor Comercial del Apartamento Local, de la actualizada nomenclatura Carrera Ciento Tres D (KR 103 D) No. 82 - 31, de Bogotá D. C., se visitó personalmente el Conjunto Residencial Bolivia XI–Propiedad Horizontal-, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Edificación, el sector donde se localiza, su vecindario de Edificaciones Residenciales, y presencia puntual de locales vecinales (89 al exterior del Conjunto Residencial, igualmente se tuvo en cuenta su coyuntura de corredores viales (Metro, Transmilenio, etc.), el notorio desarrollo y anclas del comercio zonal, y del Apartamento Local se analizó: usos, localización, diseño, distribución y tipo de construcción, niveles y subniveles de piso, luminosidad, diseños, clase de acabados, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

### **A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL**

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la Agrupación de apartamentos y de Locales Comerciales existentes, y los grupos de edificios residenciales netos y comerciales puntuales del sector de la Carrera 103 D (Sector Bolivia y alrededores), se analizaron los niveles constructivos, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles tipo Apartamento Locales puntuales del sector, que permiten determinar los procesos de construcción y oferta actual, nueva, reventa, valorización etc., y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del Apartamento Local en peritación.

### **B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del Apartamento Local, relacionándolos con las características del Edificio mixto puntual, la localización exterior del Local e interior del Apartamento, volumetría, diseño arquitectónico, estructura sismorresistente, áreas privadas, iluminación natural, dotación, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez, y demás aspectos inherentes al Apartamento Local y sus integrantes vecindarios en PH.

### **C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL**

El estudio consta de valoraciones de tipo objetivo y medibles, además de los técnicos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis comparativo en perspectiva de las zonas comerciales de la KR 103 D, KR 104, CL 82, y alrededores, en función del estado particular constructivo y de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Carrera Ciento Tres D (KR 103 D) No. 82 - 31 Interior 2, Apartamento Local 101, Conjunto Residencial BOLIVIA XI - PH -, de la nomenclatura urbana actualizada de Bogotá D. C.

MATRICULA INMOBILIARIA	50C - 871254
AVALUO CATASTRAL 2022	\$ 208'980.000,00

**TIPO DE INMUEBLE:** APARTAMENTO LOCAL en primer (1er.) nivel, con accesos directo externo al Local, y alterno al apartamento desde la Carrera 103 D (portería), Apartamento Local, sometido al Régimen actualizado de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001, y que hace parte de un Edificio de Apartamentos (120) y Locales (8) comerciales, en edificios interiores de cinco (5) pisos, con fachada principal de acceso sobre la Carrera 103 D, con fosos de luz natural, laterales, cenitales y posteriores, con puntos fijos en sus medios que distribuyen para cada uno de los interiores de los pisos (apartamentos); construido como un Edificio de uso principal residencial, con áreas de parqueaderos (comunes), y visitantes a nivel de primer piso, con agregados comunales tipo salón comunal, portería estratégica, y con presencia de áreas comunes y sociales de circulaciones de paso hacia los diferentes niveles.

**DESTINACIÓN ACTUAL:** El C. R. BOLIVIA XI tiene una vocación eminentemente de uso residencial tipo apartamentos, excepto los locales (8) de uso estrictamente externos, en tanto que los residentes cuentan con acceso frontal público a través de una puerta de ingreso donde una amplia y dotada portería visualiza y controla la salida e ingreso de personas y vehículos.

**LOCALIZACIÓN:** El APARTAMENTO LOCAL No. 101 Int 2, de la Carrera 103 D No. 82 - 31 con acceso principal por la Carrera 103, que hace parte del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -Propiedad Horizontal-, se encuentra ubicado en el Barrio Bolivia, de la Localidad Décima (10a.), Engativá, en la ciudad de Bogotá D. C.

**SOPORTE TÉCNICO :** Escritura Pública No. 1545 del 17 de marzo de 1997, de la Notaría Diecinueve (19a.) del Círculo Notarial de Bogotá, correspondiente contrato de Compraventa, forma de adquisición, a favor de JAIME HORMISDAC MORENO JIMENEZ y ROSA ELENA VEGA DE MORENO; Escritura Pública No. 3036 del 9 de marzo de 1985, de la Notaría Veintinueve (29a.) del Círculo Notarial de Bogotá, correspondiente al Reglamento de Propiedad del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -PH-; Boletín de Nomenclatura del Apartamento Local 101 Interior 2 de la KR 103D No. 82 - 31; Certificado de Usos Permitidos y Amenazas del Conjunto Residencial BOLIVIA XI de la KR 103 D No. 82 - 31, de fecha 15 de marzo de 2022, de la Alcaldía Mayor de Bogotá; Certificado de Libertad No. 50C- 871254 zona centro; Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y sus alrededores, P. O. T., Decreto Distrital 619 del 2000; Decreto 309 de 2004, **UPZ 72 BOLIVIA, Sector 04**; Análisis de **Estudio de Ofertas de Mercado:** [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com); [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co); [www.ciencuadras.com](http://www.ciencuadras.com), [www.bienesonline.com](http://www.bienesonline.com), y [www.etiempo.com](http://www.etiempo.com), período enero-febrero-marzo de 2022: 35 apartamentos en venta en sector de BOLIVIA -PH-, Bogotá, 21 apartamentos en arrendamiento en BOLIVIA -PH-, y 5 Locales en oferta de arrendamiento.

CLASE DE AVALÚO	<b>TÉCNICO COMERCIAL</b>
FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR	marzo 11 de 2022
FECHA DE AVALÚO	marzo 18 de 2022

**AÑO GRAVABLE**  
**2022**



**Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo  
**22010829983**

**101**



Formulario  
Número: 2022301010110953049

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO									
1. CHIP AAA0069EMNX		2. DIRECCIÓN KR 103D 82 31 IN 2 AP 101				3. MATRICULA INMOBILIARIA 871254			
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE									
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL			7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN		10. MUNICIPIO
CC									BOGOTA, D.C. (Bogota,
11. Y OTROS									
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA									
12. AVALUO CATASTRAL 208'980,000		13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y			14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0		16. % EXCLUSIÓN 0	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 1,672,000		18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0			19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,672,000				
				HASTA 20/03/2022 (dd/mm/aaaa)		HASTA (dd/mm/aaaa)			
20. SANCIÓN		VS				0			
D. SALDO A CARGO									
21. TOTAL SALDO A CARGO		HA				1,672,000			
E. PAGO									
22. VALOR A PAGAR		VP				1,672,000			
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD				167,000			
24. DESCUENTO ADICIONAL		DA				0			
25. INTERÉS DE MORA		IM				0			
26. TOTAL A PAGAR		TP				1,505,000			
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO									
Aporto voluntariamente un 10% adicional al				SI		NO	X	Mi aporte debe destinarse al	
27. PAGO VOLUNTARIO		AV				0			
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO		TA				1,505,000			

Liquidación Predial 2022, AVALÚO CATASTRAL \$ 208'980.000,00,  
APARTAMENTO LOCAL de la Carrera 103 D No. 82 - 31,  
Barrio Bolivia, Localidad ENGATIVÁ.

### 3. ASPECTO JURÍDICO

**PROPIETARIOS:** Clara Yadira Moreno Vega (16.66%), Enrique Moreno Vega (16.66%), Rosa Elena Vega de Moreno (50.00%), Marisol Vega Melo (16.66%), identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía Nos. 46´373.003; 79´984.244; 33´449.285 y 46´364.607, de acuerdo con la Anotación No. 21 del Certificado de Libertad No. 50C-871254, para el APARTAMENTO LOCAL de la KR 103 D No. 82 - 31, Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro, de fecha ocho (08) de septiembre de 2020, hora: 03: 55 : 01 p. m., con firma del Registrador Principal Dra. JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES, en la última página.

**TIPO DE PROPIEDAD:** Particular

**GRAVÁMENES:** El inmueble en estudio se encuentra libre de gravámenes tales como Hipotecas, censos, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, afectación familiar y patrimonio de familia. En cuanto a otros gravámenes, está sometido al gravamen fijado por el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -Propiedad Horizontal -, al cual están sometidos todos los copropietarios del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -PH-; y se encuentra embargado por el BBVA.

### 4. LINDEROS ESPECÍFICOS del APARTAMENTO LOCAL en LITIS

Los linderos generales y particulares del APARTAMENTO LOCAL 101 Interior 2 de la KR 103 D No. 82 - 31, unidad perteneciente al CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI –PH-, de la nomenclatura urbana de Bogotá D. C., en avalúo, se encuentran contenidos de manera original en la Escritura Pública de Adquisición No. 1545 de fecha diecisiete (17) de marzo de 1997 de la Notaría Diecinueve (19a.) del Círculo Notarial de Bogotá, y ampliamente descritos y delineados planimétricamente en la Escritura Pública de Propiedad Horizontal No. 3036 del nueve (09) de marzo de mil novecientos ochenta y cinco (1985) de la Notaría Veintinueve (29a.) del Círculo Notarial de Bogotá D. C., que corresponde al Reglamento original de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI –Propiedad Horizontal-, Reglamento de Propiedad Horizontal reformado en cuanto a adecuar sus disposiciones a las contenidas en la ley 675 de 2001, linderos que no desglosaremos en este estudio, ya que forman parte integral de los documentos legales ya mencionados, y que el perito evaluador consultó y constató íntegramente, de los cuales tomó la información que aquí se transcribe textualmente.

## 5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un **APARTAMENTO LOCAL en un (1) nivel**, localizado en el primer (1er.) nivel exterior (LOCAL) e interior 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI – Propiedad Horizontal-, que en total consta de sesenta (60) apartamentos divididos en seis (6) Interiores distribuidos: dos (2) en primer piso con Local, y en dos (2) por piso hasta el piso quinto (5°), con cincuenta y cuatro (54) garajes comunes de uso exclusivo (administración), y cuatro (4) garajes de visitantes, a nivel de primer piso, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal a tenor de la nueva Normatividad del Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de Agosto 03 de 2001 (RPH actualizado).

El CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI–PH-, está construido sobre un lote de terreno de 3.601.21 M2, sobre eje vial local, con fachada principal sobre la Carrera Ciento Tres D (KR 103 D) de la nomenclatura urbana de Bogotá D. C. Construido de acuerdo con los planos aprobados por la Licencia de Construcción No. 026897 y ON 106762, expedida el veintiséis (26) de noviembre de 1984, por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), de la Alcaldía Mayor de Bogotá. La totalidad de sus redes de servicios públicos (incluido el apartamento Local 101 Int 2, en peritación) se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las dependencias de cada unidad privada tanto comercial y residencial, las cuales gozan de buena iluminación y ventilación, con buenas condiciones de seguridad y salubridad.

Consta el CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI -PH-, de seis (6) Torres de cinco (5) pisos, con acceso principal desde la KR 103 D (sin ascensor), con sistemas de escaleras hacia los pisos superiores, y parqueaderos descubiertos, y con presencia de áreas o zonas comunales internas a cada piso, zonas comunales de uso exclusivo en parqueaderos descubiertos para los propietarios, con parqueaderos de visitantes, y Minusválidos, de acuerdo con la solicitud de la Norma. Los apartamentos locales (8) y apartamentos (52) tienen derecho al uso y goce de todos los bienes comunales, localizados en las zonas internas y externas del CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI -PH-, entre ellos, los accesos, rampas, halles, escaleras, zonas duras, portería, garajes, etc.

Son bienes de Propiedad común para todos los copropietarios, los siguientes: el terreno donde se encuentra construido el CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI -PH-, el subsuelo correspondiente al terreno, los cimientos, la estructura, las fachadas, los muros determinados como comunes, los entrepisos o placas de concreto, los ductos o buitrones de ventilación, las pasillos interiores que conducen a los interiores de cada uno de los pisos, las cubiertas, los vestíbulos, la celaduría, las escaleras que conducen desde los interiores a todos los pisos, los halles de escaleras, las columnas, el área bajo cubierta, los tanques de reserva de agua y los equipos de presión, las áreas dispuestas para las antenas de televisión, los sistemas de citófonos, las obras decorativas, las jardineras, las instalaciones generales de servicios públicos hasta la entrada a cada una de los Apartamentos, la subestación eléctrica, el cuarto de máquinas, los cuartos de aseo, la zona de circulación vehicular, la cubierta general del Edificio, y el vuelo o vacío, etc.

Son bienes de propiedad privada todos aquellos otros bienes que no se mencionan como comunes, incluidos entre tales El APARTAMENTO LOCAL 101 del Interior 2, delimitado y susceptible de un aprovechamiento independiente, y acceso igualmente independiente.

**ESTILO:** Vanguardista años ochenta, en una arquitectura mixta que predilecciona la luminosidad natural al bosque de ladrillos, y conjuga un buen manejo de zonas privadas, comercio puntual, zonas comunales, áreas sociales, y parqueaderos comunes, halles, y puntos fijos bien diseñados, que interactúan globalmente con ambientes mixtos.

Constructivamente, torre a torre, piso a piso y en dos unidades por piso, hasta el último piso, da a la globalidad del ambiente un ambiente familiar residencial; frontalmente (zona de acceso al EDIFICIO se desarrollan las áreas comerciales (2) exteriores aneja a un área de vigilancia, administración, de parqueaderos, y espacios de acceso al interior del Edificio de apartamentos, a través de un enrutado adoquinado externo abierto, enladrillado duro que conduce exteriormente a los LOCALES, e interiormente y al interior de cada Unidad Residencial, parqueaderos (54) descubiertos, y a la portería única de acceso, y hall de acceso a las áreas sociales del primer nivel (oficina de administración, salón comunal, baño comunal, etc.). La fachada parte en ventanería metálica total para los locales comerciales, y en ladrillo a la vista para los demás pisos del edificio, ofreciendo un ambiente de amena presentación y de complementariedad arquitectónica con los desarrollos de los alrededores.

**VETUSTEZ:** treinta y siete (37) años, no tan verificables en su enhiesta y madura fachada sosegada a la vista, que lo encara con las edificaciones colindantes con cierta madurez arquitectónica. Sus acabados interiores en buen estado de mantenimiento le hacen exhibir una apariencia congruente con el estrato del sector (3). El APARTAMENTO LOCAL de la Carrera Ciento Tres D (KR 103 D) No. 82 - 31 por su parte, luce algo deteriorado, a pesar de mejoras en pisos, (10 años) enchape de cocina, y carpintería metálica.

**CIMENTACIÓN:** conformada por vigas (en concreto reforzado) zapatas (en concreto reforzado) bajo los muros portantes, y amarrados por vigas (en concreto reforzado) de rigidez en el otro sentido, de alturas y áreas variables, e hierros de refuerzo en calibres como lo ilustran los Planos de diseño aprobados por la Licencia de Construcción.

**ESTRUCTURA y CUBIERTAS:** estructura general en Concreto Reforzado, siguiendo el sistema constructivo OUTINORD, el cual consiste en muros portantes y losas macizas integradas, de acuerdo con los planos aprobados por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá (1984). Su diseño constructivo y de cálculo está regido por el Código sismo resistente (1983), observando un buen comportamiento sin fisuramientos observables.

**MAMPOSTERÍA:** Los muros exteriores en ladrillo prensado a la vista. Las fachadas posteriores e interiores en mamposterías estructurales en concreto reforzado, y los muros interiores divisorios en bloque de cemento o similar.

**PAÑETES Y PINTURA:** para algunos muros exteriores del APARTAMENTO LOCAL y hall de acceso, vestíbulos y áreas de parqueaderos en ladrillo pañetados, estucados y pintados en vinilo; el techo se encuentra en placa de concreto, con pañete en mortero afinado terminado liso y pintado.

**PISOS SOCIALES:** En concreto y ladrillo para las áreas de circulación vehicular y parqueaderos; los halles, circulación y escaleras en tablón de arcilla; en el interior del APARTAMENTO LOCAL, hall de acceso en baldosa de tráfico pesado, y áreas disponibles de apartamento en tipo vinisol (caucho) original. El local y sala comedor presenta una actualización en pisos tipo baldosa cerámica.

**BAÑOS (1):** para todo el Apartamento Local, con acabados sencillos, mejorados hace aproximadamente 10 años; con unidades porcelánicas y accesorios de lavamanos y sanitario corona, muros totalmente enchapados en baldosa; con pisos en baldosa, y puerta y marcos en madera tipo madera pintadas al duco.

**CARPINTERÍAS:** La puerta de entrada principal al LOCAL del Apartamento en puerta metálica y vidrio, con marco metálico de doble lámina y vidrios. La puerta peatonal de ingreso independiente y directo hacia Apartamento es metálica; y la puerta de baño es atablerada tipo Pizano en hoja atablerada montada sobre marcos igualmente en madera pintada al natural.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL del EDIFICIO:** Escaleras ergonómicas, tanque de reserva de agua, bombas eyectoras con hidroneumático, citofonía para todos los apartamentos con comunicación a la portería del CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI, –Propiedad Horizontal-; oficina de portería, salón comunal, subestación eléctrica, etc. El APARTAMENTO LOCAL cuenta con servicio de Alarma, Circuito Cerrado de Televisión, y vigilancia permanente (24 horas).

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** aceptable a bueno para el Conjunto Residencial BOLIVIA XI -PH-, en todos los acabados externos de fachada; en buen estado de conservación, para las escaleras, los pisos de acceso y las zonas comunes; al igual que todo el equipamiento comunal; interiormente, El APARTAMENTO LOCAL No. 101 presenta una apariencia actualizada en aspectos tales como pisos, enchape de cocina, baño, rejas, pintura de muros, pintura y acabados de techos, estado de puertas y toda la carpintería metálica. Los acabados en el mobiliario de sección de caja y mostradores (Local), en general lucen en buen estado. La carpintería en madera, bien lustrada y pintada se aprecia en buen estado.



**SERVICIOS PUBLICOS:** El APARTAMENTO LOCAL No. 101 de la Carrera 103 No. 82 - 31, cuenta con los servicios públicos instalados de Acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas domiciliario, y citofonía desde la portería en el primer piso a cada uno de los pisos de la Torre de apartamentos y apartamento Locales. Urbanísticamente el sector cuenta con parques, zonas verdes, ciclorrutas, andenes, bordillos, postería en concreto, vías pavimentadas, en buenas condiciones de mantenimiento.

## 6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD

El APARTAMENTO LOCAL No. 101, Interior 2 de la Carrera 103 D No. 82 - 31, tiene su acceso directo por la actual Carrera Ciento Tres D (KR 103 D) No. No. 82 - 31, y está localizado en el primer (1er.) nivel del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -PH-, fachada exterior vista Oriental, sobre fachada principal del Edificio.

El APARTAMENTO LOCAL No. 101, cuenta con las siguientes dependencias:

- LOCAL (A= 18 M2): Anden en zona dura, zona de LOCAL en un solo ambiente, para disposición de refrigeradores (1), vitrina para mercancías (1).
- APARTAMENTO (A= 45.70 M2): Puerta peatonal de ingreso por zona de parqueaderos, con hall de ingreso en “L” y en tablón de arcilla, puerta de ingreso peatonal metálica y vidrio, con Sala Comedor, cocina (1), dos (2) alcobas, un (1) baño y zona de lavandería.

$$\text{Área Privada Local + Apartamento} = \mathbf{63,70 \text{ M2}}$$

<b>TOTALES</b>	
<b>Característica</b>	<b>Unidades</b>
Coeficiente Copropiedad del	<b>1.675 %</b>
Área Privada Apto y Local	63.70 M2
Área de Terreno	60.70 M2
Altura Libre	2.40 Mt

## 7. ENTORNO DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio APARTAMENTO LOCAL 101 Interior 2 de la Carrera Ciento Tres D (KR 103 D), No. 82 – 31, Conjunto Residencial BOLIVIA XI - P.H. -, se localiza al interior del Barrio Bolivia Oriental, de la Localidad de **ENGATIVÁ**, cuyo entorno es el siguiente:

La LOCALIDAD de **ENGATIVÁ** está ubicada al OCCIDENTE de la ciudad de Bogotá, y se alindera con la demás Localidades, de la siguiente manera:

La Localidad de Engativá limita al norte con la localidad de Suba, con el río Juan Amarillo y el Humedal Jaboque de por medio; al oriente con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, con la Avenida del Congreso Eucarístico de por medio; al sur con la localidad de Fontibón, con las Avenidas José Celestino Mutis y Jorge Eliécer Gaitán de por medio; y al occidente con los municipios de Cota y Funza, con el río Bogotá de por medio.

Caracterización geográfica. - La topografía de Engativá es plana, ligeramente inclinada de oriente a occidente, predominando una tipología de valle aluvial.

En relación con los usos actuales del suelo, el uso del suelo es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral.

Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno. La localidad de Engativá tiene una extensión de 3.588,1 hectáreas, de las cuales 3.439,2 hectáreas son de suelo urbano y 148,9 hectáreas de suelo de expansión. No posee suelo rural.



**Localidad de Engativá en el Plan de Ordenamiento Territorial.** - La Localidad de ENGATIVÁ se subdivide en nueve (9) Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), así:

Número	UPZ	Clasificación	Área (ha)	%
26	Las Ferias	Con centralidad urbana	473,3	13,2%
29	Minuto de Dios	Residencial consolidado	373,3	10,4%
30	Boyaca Real	Residencial consolidado	453,8	12,6%
31	Santa Cecilia	Residencial consolidado	308,6	8,6%
72	Bolivia	Residencial consolidado	474,5	13,2%
73	Garcés Navas	Residencial consolidado	555,0	15,5%
74	Engativa	Residencial de Urbanización incompleta	587,6	16,4%
105	Jardín Botánico	Predominantemente Dotacional	161,7	4,5%
116	Alamos	Predominantemente Industrial	200,2	5,6%
<b>Total</b>			<b>3.588,1</b>	<b>100,0%</b>

Al predio en valoración, le corresponde la UPZ Bolivia se localiza en la zona noroccidental de la localidad de Engativá. Tiene una extensión de 474,5 hectáreas, que equivalen al 13,2% del total de área de las UPZ de esta Localidad. Limita, al norte, con la UPZ Tibabuyes de la localidad de Suba; al oriente, con las UPZ Minuto de Dios y El Rincón, esta última perteneciente a la localidad de Suba; al sur, con las UPZ Boyacá Real y Garcés Navas; y al occidente, con el municipio de Cota.





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

Bogotá, D.C., 15 de Marzo de 2022

Señor(a)  
USUARIO  
Ciudad

Dirección:  
Código Lote: 0056400301  
CHIP: AAA0069EMNX  
Localidad: 10 ENGATIVA

Asunto: Consulta Cartográfica - Concepto de Amenazas y Riesgo por Inundación o Remoción en Masa

Respetado ciudadano(a).

En el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, sus Decretos Reglamentarios y consultada la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa - (BDGC), se le informa:

El predio consultado No se localiza en Amenaza por Remoción en Masa, según lo especificado en la Resolución No 1483 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa del Decreto Distrital 190 de 2004" y No se localiza en Amenaza por Inundación, de acuerdo a la Resolución No 1641 del 03/12/20 "Por la cual se derogan las resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, y por principio de reviviscencia la resolución 1972 de 2017 y la Resolución 0858 de 2013."

Así mismo, No se localiza en suelo de protección por riesgo según Estudios Técnicos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático y lo especificado en la Resolución No 1482 del 24/07/2019 "Por la cual se actualiza el Mapa No. 6 Suelo de Protección Por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación del Decreto 190 de 2004".

Si su predio se encuentra en amenaza Alta por inundación por favor tener en cuenta los artículos 128 y 129 del decreto 190 de 2004, o de encontrarse en amenaza Alta por Remoción en Masa remitirse al artículo 141 del decreto 190 de 2004.

Si desea ampliación o aclaración del presente concepto puede dirigir comunicación al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

De requerir mayor información sobre el predio objeto de consulta, puede radicar solicitud en los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP): Pagina WEB <http://www.sdp.gov.co/> en radicación virtual, de manera presencial en la ventanilla de radicación de la SDP, ubicada en el Supercade CAD Av. Carrera 30 No. 25-90.

Cordialmente,

ASTRID MARIA BRACHO CARRILLO  
Dirección de Servicio al Ciudadano  
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000 Extensión 8159

Predio: KR 103 D No. 82 - 31  
Certificado de NO ENCONTRARSE EN ZONA DE REMOCIÓN EN MASA  
(Fuente: DPAAE, Secretaría Distrital de Planeación, 2022)

## Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda



Dirección: **KR 103 D 82 31**

El predio identificado con el código 0056400301 **no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.**



La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación  
La fuente de la Información de los corredores ecológicos de ronda es la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, cualquier observación con respecto a dicha Información por favor remitirse a dicha entidad.

Página 1 de 1

Predio: KR 103 D No. 82 – 31  
Certificado de NO ENCONTRARSE EN ZONA DE RONDA  
(Fuente: CAR, Secretaría Distrital de Planeación, 2022)

## Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004



Dirección: **KR 103 D 82 31**

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: E68

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Este reporte no se constituye en un concepto oficial de la SDP sino que es de carácter informativo. La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación

Fecha

2022 03 15

Página 1 de 1

Predio: KR 103 D No. 82 – 31  
Certificado de NO ENCONTRARSE EN ZONA DE RESERVA VIAL  
(Fuente: IDU, Secretaría Distrital de Planeación, 2022)



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 103 D 82 31

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION

MODALIDAD: URBANISTICA

FICHA: 4

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS  
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

LOCALIDAD: 10 ENGATIVA

FECHA DECRETO:

No. DECRETO: Dec 309 de 2004 Mod.= Circular No. C

UPZ: 72 BOLIVA

SECTOR: 4 BOLIVA

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son meramente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 15

Página 1 de 3



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

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 103 D 82 31

### USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: IV	CONSOLIDACION
--------------------	---------------

Categoría: No aplica

CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	No aplica		Remision directa a notas	Remision directa a notas
---	---------------------------	---------------------------	-----------	--	--------------------------	--------------------------

Nota No.: 1 Los Subsectores IV-V-VI mantienen su norma original según cuadro de consolidación urbanístico

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: C CONTINUIDAD

Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

- Nota No.: 1 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
- Nota No.: 2 Nota A: Aislamiento posterior para los subsectores A-B-C-D y F Aplica normas del decreto general (3,00 mts)
- Nota No.: 3 Nota B: VOLADIZOS: Aplica normas del decreto general.
- Nota No.: 4 Nota C: Los subsectores C-D y E mantienen su norma original según cuadro de consolidación urbanística.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022 03 15

Página 2 de 3

## **8. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN Y EL CALCULO DE PRECIOS Y DEL VALOR COMERCIAL**

Para la determinación del justo precio del APARTAMENTO LOCAL 101, Interior 2 del Conjunto Residencial BOLIVIA XI -Propiedad Horizontal-, ubicado sobre la actual Carrera 103 D No. 82 - 31, en valoración, se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio comercial:

- Oferta y demanda de APARTAMENTOS / APARTAMENTOS LOCALES en el sector Residencial del barrio BOLIVIA y alrededores, y sectores comparables en estrato, desarrollos en zonas residenciales de Comercio puntual, y presencia de Edificaciones en los alrededores con semejanzas constructivas en estructuras, diseños, características del área, acabados, vetustez, volumetría y zonas urbanísticas similares.
- Ubicación particular de Conjunto Residencial BOLIVIA XI -PH-, sobre la Carrera 103 D (Kr 103 D), área definidas y predeterminadas como zonas de Carácter Residencial neta, rodeadas de sectores zonales metropolitanas, que bordean la contigüidad única de áreas residenciales con sectores de usos Dotacionales y comerciales.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular del Conjunto Residencial, con respecto a los desarrollos múltiples y complementarios de los inmuebles desarrollados en los alrededores, con igual o relativa vetustez arquitectónica constructiva.
- Localización específica del APARTAMENTO LOCAL, y dentro de la edificación, piso y niveles ocupado dentro de la torre, localización particular con vista y acceso directo desde la Carrera 103 D (KR 103 D), visibilidad y luminosidad frontal, posterior, lateral e interior buena a excelente.
- Servicios públicos presentes y futuros en el Conjunto Residencial, en el sector, y clase de servicios adicionales privados presentes, tales como: zona de parqueaderos privados, comunales, de visitantes, tanques de aprovisionamiento particular, cableado, cámaras y vigilancia sectorial, etc.
- Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de inmuebles comparables en áreas de terreno, riqueza arquitectónica, vetustez y usos similares, y precios de oferta y condiciones de entrega.
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, grado de seguridad, así como de las zonas y sectores que lo rodean, y disponibilidad en el área de construcciones con la dotación presentada.
- Decrepitud, vetustez, calidad en la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, estado de la estructura, asentamientos visibles, calidad y estado de los acabados, y actualización en pisos, muros y pintura.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad: por arrendamiento del inmueble, que presentan características similares en área, uso, y grado de ofertas.

<b>CUADRO DE VALORES de OFERTAS de MERCADO en VENTA</b>							
<b>APARTAMENTOS sector BOLIVIA C. R. / Piso: Primero - otros EDAD: ≤ 35 años</b>							
	<b>Sector</b>	<b>PRECIO DE VENTA</b>	<b>PISO</b>	<b>ÁREA PRIVADA</b>	<b>Valor por M2 Global</b>	<b>EDAD</b>	<b>TELÉFONOS</b>
<b>1</b>	Bolivia	\$ 220'000.000	1 P	64,00 M2	\$ 3'437.500	≥ 30 años	317 434 33 02
<b>2</b>	Bolivia	\$ 220'000.000	1 P	63,00 M2	\$ 3'492.063	≥ 30 años	318 803 13 39
<b>3</b>	Bolivia	\$ 227'169.312	1 P	62,00 M2	\$ 3'664.021	≥ 30 años	310 677 46 12
<b>4</b>	Bolivia	\$ 230'000.000	2 P	67,00 M2	\$ 3'432.836	≥ 30 años	320 850 89 29
<b>5</b>	Bolivia	\$ 215'000.000	2 P	63,00 M2	\$ 3'412.698	≥ 30 años	314 474 59 33
<b>6</b>	Bolivia	\$ 215'000.000	2 P	63,71 M2	\$ 3'374.666	≥ 30 años	319 267 17 98
<b>7</b>	Bolivia	\$ 220'000.000	4 P	64,00 M2	\$ 3'437.500	≥ 30 años	314 302 36 94
<b>8</b>	Bolivia	\$ 210'000.000	4 P	67,00 M2	\$ 3'134.328	≥ 30 años	601 703 22 30
<b>9</b>	Bolivia	\$ 220'000.000	1 P	64,00 M2	\$ 3'437.484	≥ 30 años	310 772 57 63
<b>10</b>	Bolivia	\$ 220'000.000	4 P	63,00 M2	\$ 3'492.063	≥ 30 años	313 252 90 66

CÁLCULO DEL VALOR DE M2 DE INMUEBLE TIPO USOS: vivienda comercio puntual. -

- Para el Cálculo del Valor por M2 promedio APARTAMENTO a precio de MERCADO, se procede haciendo una sumatoria de los valores más próximos, desechando valores que se alejen significativamente, se obtiene una media aritmética, y el coeficiente de Dispersión correspondiente, así:

SUMATORIA	34'315.159,00
MEDIA ARITMÉTICA	3'431.515,90
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	130.557,00
COEFICIENTE DE DISPERSIÓN	3.80 %
RANGOS	\$ 3'134.000 ≤ \$ 3'431.516 ≤ \$ 3'664.021

**VALOR PROMEDIO del M2 de Apartamento Tipo vivienda sector BOLIVIA**  
**Piso: 1 P / 4 P, SECTOR E-3 / (edades: 30 ≤ x ≤ 35 años), con remodelaciones**  
**por método de PRECIO DE MERCADO =**  
**\$ 3'432.000 / M2**



9. MEMORIA de CÁLCULO y VALOR del AVALÚO COMERCIAL del APARTAMENTO LOCAL KR 103 D No. 82-31, Método de COMPARACIÓN o de OFERTA de MERCADO<sup>2</sup>:

ÁREA DE LOTE (1.675 % del Terreno Total):	60,70 M2
---	----------

	ÁREA PRIVADA
Área de apartamento vivienda	45,70 M2
Área de LOCAL	18,00 M2
<b>TOTAL APARTAMENTO LOCAL</b>	<b>63,70 M2</b>

ÁREA DESTRUIBLE: para proteger y asegurar en caso de incendio y terremoto (Área Construida)	63,70 M2
---	----------

VALOR M2 de Terreno (Método Comparativo), ubicación intermedia, estrato tres (3), contiguo y sobre CORREDOR zonal arterial de la Avenida Calle 80 (AC 80), sector con Tratamiento de Consolidación, en área con actividad principal Residencial, en zona calificada Residencial Neta, y Categoría puntual Comercial; Baja a muy baja oferta.	No aplica
--	-----------

VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de Mercado de apartamento, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, sin ascensor, vetustez $\geq$ 30 años, acabados originales algo remodelados; estado vetusto para remodelar Coniunto Cerrado (tipo AP 101 IN 2)	\$ 3'000.000,00
--	-----------------

VALOR M2 (Método Comparativo) de Oferta de mercado de LOCAL exterior, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal (675/01), en sector estrato tres (E-3), en primer piso, en Edificio de uso Mixto, vetustez $\geq$ 30 años, renta \$ 40.000 / M2, acabados originales remodelados; Conjunto Cerrado (tipo Bolivia)	\$ 4'000.000,00
--	-----------------

Valor comparativo de Apto: \$ 3'000.000 x 45,70 M2	\$ 137'100.000,00
--	-------------------

Valor comparativo de LOCAL: \$ 4'000.000 x 18,70 M2	\$ 74'800.000,00
---	------------------

VALOR mejoras: aplicadas hace más de 10 años, sólo se tendrán en cuenta de mantenimiento pintura. etc.	\$+ 3'100.000,00
--	------------------

<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 215'000.000,00</b>
---------------------------	--------------------------

<b>Son: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE</b>
--

<sup>2</sup> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (Art. 1o. Resolución 620 del 20 de septiembre de 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi).



## **10. CÁLCULO DE LOS FRUTOS CIVILES**

De acuerdo con la información suministrada al suscrito Perito por parte de la Señora Rosa Helena Vega de Moreno, en visita de inspección ocular realizada al Apartamento Local No. 101, ubicado en la Carrera 103 D No. 82 – 31, Interior 2, Conjunto Residencial BOLIVIA XI, se tiene que para el **año 2022**, el **VALOR DE ARRENDAMIENTO** del APARTAMENTO LOCAL No. 101, exterior, ubicado en primer (1er) piso, en sector estrato tres (E-3), con vetustez aproximada de 37 años, es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 1'200.000,00 M/Cte)**, sin incluir la ADMINISTRACIÓN.

De acuerdo con la ANOTACIÓN No. 21 del Certificado de Libertad con Matricula Inmobiliaria No.: 50C-871254, zona Centro, de fecha ocho (08) de septiembre de 2020, hora: 03: 55: 01 p. m., la cual enuncia:

**ANOTACIÓN: Nro. 021 Fecha: 11-12-2012 Radicación: 2012-113799**

*Doc.: SENTENCIA SN del 30-11-2010 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$*

*ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION*

***PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)***

<b><i>DE: MORENO JIMENEZ JAIME HORMISDAC</i></b>	<b><i>CC# 1156677</i></b>
<b><i>A: MORENO VEGA CLARA YADIRA</i></b>	<b><i>CC# 46373003 X 16.66%</i></b>
<b><i>A: MORENO VEGA ENRIQUE MORENO</i></b>	<b><i>CC# 79984244 X 16.66%</i></b>
<b><i>A: VEGA DE MORENO ROSA ELENA</i></b>	<b><i>CC# 33449285 X 50%</i></b>
<b><i>A: VEGA MELO MARISOL</i></b>	<b><i>CC# 46364607 X 16.66%</i></b>

De acuerdo con el requerimiento de la parte solicitante del presente informe de Avalúo, el cual pide calcular los FRUTOS CIVILES generados por el APARTAMENTO LOCAL 101 de la KR 103 D No. 82-31 Barrio Bolivia, desde el día treinta (30) de noviembre del año 2010, fecha en la que se adjudicó en sucesión el predio, de acuerdo con la Anotación No. 21 (folio 6), del Certificado de Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-871254, antes mencionado.

Para dar respuesta a la solicitud antes señalada, y teniendo en cuenta que como quedó registrado en el presente capítulo, el valor de arrendamiento para el año 2022 que corresponde al Apartamento Local 101, de la Carrera Ciento Tres D (KR 103

D), es de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1'200.000,00 M/Cte) mensuales, sin incluir administración.

Por tanto, conocido el valor del canon de arrendamiento para el año 2022, se procede así: al CANON DE ARRENDAMIENTO mensual por \$ 1'200.000,00 M/Cte, se le aplica de manera retroactiva el Índice de Inflación anual certificado por la Junta Directiva del Banco de la República, así:

<b>CÁLCULO RETROACTIVO DE FRUTOS CIVILES</b>			
<b>APARTAMENTO LOCAL KR 103 D No. 82 - 31</b>			
<b>Barrio: BOLIVIA ORIENTAL de BOGOTTA D.C.</b>			
<b>PERIODO</b>		<b>VALOR FRUTOS CIVILES</b>	<b>INFLACIÓN ANUAL</b>
<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>		
2022	2021	\$ 1.200.000	5,62%
2021	2020	\$ 1.132.560	1,61%
2020	2019	\$ 1.114.326	3,80%
2019	2018	\$ 1.071.981	3,18%
2018	2017	\$ 1.037.892	4,09%
2017	2016	\$ 995.443	5,75%
2016	2015	\$ 938.205	6,77%
2015	2014	\$ 874.688	3,66%
2014	2013	\$ 842.675	1,94%
2013	2012	\$ 826.327	2,44%
2012	2011	\$ 806.164	3,73%
2011	2010	\$ 776.094	3,17%

Conocidos los frutos civiles para el año 2010 por valor de SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS, (\$ 751.492,00 M/Cte), se actualizan con el IPC certificado por el Departamento Nacional de Estadísticas-DANE-, obteniendo un valor total por concepto de **FRUTOS CIVILES** para el período transcurrido entre noviembre de 2010 y marzo de 2022, por valor de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$ 153'964.837.00 M/CTE)**.



En este punto cabe recordar que, la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, manifestó que por causa de la pandemia del COVID 19 en Colombia, para el PRIMER SEMESTRE del año 2020, el APARTAMENTO LOCAL de la KR 103 D No. 82-31, Conjunto Residencial BOLIVIA XI, en litis, NO PERCIBIÓ ARRIENDOS, por lo tanto, en el presente Dictamen Pericial sólo se liquidan frutos civiles correspondiente al segundo semestre de 2020, tal como lo enseña el siguiente cuadro.

**CÁLCULO INDEXACIÓN DE FRUTOS CIVILES  
APARTAMENTO LOCAL KR 103 D No. 82 - 31  
Barrio: BOLIVIA ORIENTAL de BOGOTA D.C.**

<b>PERIODO</b>	<b>VALOR FRUTOS CIVILES *</b>	<b>PERÍODO EN MESES</b>	<b>VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES</b>	<b>IPC FINAL O ACTUAL (febrero 2022)</b>	<b>IPC INICIAL O ANTERIOR</b>	<b>FACTOR</b>	<b>VALOR INDEXADO</b>
nov-10	\$ 751.492	1	\$ 751.492	115,11	72,98	1,57728	\$ 1.185.315
nov-11	\$ 776.094	12	\$ 9.313.133	115,11	75,87	1,51720	\$ 14.129.890
nov-12	\$ 806.164	12	\$ 9.673.972	115,11	77,98	1,47615	\$ 14.280.212
nov-13	\$ 826.327	12	\$ 9.915.921	115,11	79,35	1,45066	\$ 14.384.646
nov-14	\$ 842.675	12	\$ 10.112.095	115,11	82,25	1,39951	\$ 14.152.016
nov-15	\$ 874.688	12	\$ 10.496.258	115,11	87,51	1,31539	\$ 13.806.700
nov-16	\$ 938.205	12	\$ 11.258.456	115,11	92,73	1,24135	\$ 13.975.637
nov-17	\$ 995.443	12	\$ 11.945.311	115,11	96,55	1,19223	\$ 14.241.582
nov-18	\$ 1.037.892	12	\$ 12.454.709	115,11	99,70	1,15456	\$ 14.379.755
nov-19	\$ 1.071.981	12	\$ 12.863.777	115,11	103,54	1,11174	\$ 14.301.230
nov-20	\$ 1.114.326	6	\$ 6.685.955	115,11	105,08	1,09545	\$ 7.324.136
nov-21	\$ 1.132.560	12	\$ 13.590.720	115,11	110,60	1,04078	\$ 14.144.917
mar-22	\$ 1.200.000	3	\$ 3.600.000	115,11	113,26	1,01633	\$ 3.658.803
<b>VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES INDEXADOS</b>							<b>\$ 153.964.837</b>

\* Valor Frutos Civiles incrementados en la Inflación Anual.

A los valores por \$ **153'964.837.00 M/CTE**, se les aplica un porcentaje de ocupación del 90%, obteniéndose por dicho concepto un valor de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$ 138'568.000.00 M/CTE)**

De otra parte, se tiene que de acuerdo con Certificación expedida por el Conjunto Residencial BOLIVIA XI – PH-, la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, en su calidad de propietaria del Apartamento 101 Interior 2, de dicho Conjunto, ha sido quien ha efectuado el pago de dos (2) CUOTAS EXTRAORDINARIAS impuestas por la Asamblea General de Copropietarios, así:

- A. Una (1) para Actualización de Equipos de Vigilancia por \$ 100.000,00
- B. Otra para Lavado e Impermeabilizado de Fachadas por \$ 2'000.000,00
- C. Y otra para Lavado e Impermeabilizado de Fachadas por \$ 2'000.000,00

Los anteriores valores por concepto de mantenimiento del Conjunto Residencial BOLIVIA XI, asciende a: **CUATRO MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE (4'100.000 M/Cte).**



Adicionalmente los peritos, pudieron establecer que en el período 2000 - 2010, la señora ROSA ELENA VEGA, aplicó mejoras en el apartamento en PISOS (TABLETA CERÁMICA de tráfico pesado), carpintería metálica, baño, cocina, etc., por un valor aproximado global, igual a \$ 18'000.000, MEJORAS que se aplicaron con el propósito de arrendar el inmueble en aceptables CONDICIONES del inmueble para ser dado en explotación mixta (comercial / residencial), tipo RENTABLE.

Por tanto, se tiene que la Señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO, para las vigencias transcurridas desde el año 2010 al año 2022, ha realizado desembolsos y pagos por concepto de IMPUESTO PREDIAL a favor del Apartamento Local No. 101, ubicado en la Carrera 103 D No. 82 – 31, Interior 2, del Conjunto Residencial BOLIVIA XI PH, por valor de **DIECISIETE MILLONES SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE (\$ 17'073.361,00 M/Cte)**, tal como lo registra el siguiente cuadro así:

<b>AÑOS</b>	<b>AVALÚO CATASTRAL</b>	<b>TARIFA</b>	<b>VALOR</b>
2.010	\$ 65.300.000	8,0%	\$ 522.400
2.011	\$ 68.739.000	8,0%	\$ 549.912
2.012	\$ 72.357.000	8,0%	\$ 578.856
2.013	\$ 106.297.000	9,5%	\$ 1.009.822
2.014	\$ 148.048.000	9,5%	\$ 1.406.456
2.015	\$ 169.508.000	9,5%	\$ 1.610.326
2.016	\$ 186.094.000	9,5%	\$ 1.767.893
2.017	\$ 178.269.000	8,0%	\$ 1.426.152
2.018	\$ 185.013.000	8,0%	\$ 1.480.104
2.019	\$ 216.874.000	8,0%	\$ 1.734.992
2.020	\$ 206.399.000	8,0%	\$ 1.651.192
2.021	\$ 207.927.000	8,0%	\$ 1.663.416
2.022	\$ 208.980.000	8,0%	\$ 1.671.840
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 17.073.361</b>

De lo antes expuesto, se compendia el siguiente CUADRO RESUMEN

<b>CUADRO RESUMEN</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
VALOR FRUTOS CIVILES	+ \$ 138'568.353
VALOR MEJORAS APLICADAS	- \$ 18'000.000
VALOR CUOTAS EXTRAORDINARIAS	- \$ 4'100.000
VALOR IMPUESTO PREDIAL 2010-2022	- \$ 17'070.361
<b>VALOR REMANENTE FRUTOS CIV.</b>	<b>\$ 99'397.992</b>

Finalmente, los peritos consideran técnicamente, que el Valor Comercial de la CUOTA PARTE RAZONABLE (de las MEJORAS) a distribuir, es la siguiente:

- ✓ **CLARA YADIRA MORENO VEGA** c.c. 46'373.003 x 16.66% = \$ 16'566.332,00
- ✓ **ENRIQUE MORENO VEGA** c.c. 79'984.244 x 16.66% = \$ 16'566.332,00
- ✓ **ROSA ELENA VEGA de MORENO** c.c. 33'449.285 x 50% = \$ 49'698.996,00
- ✓ **MARISOL VEGA MELO** c.c. 46'364.607 x 16.66% = \$ 16'566.332,00

## 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO No. 01: Vista externa panorámica de la fachada del Conjunto Residencial BOLIVIA XI, sobre la KR 103 D, con vista de los Locales Comerciales, y vecindario anejo.



FOTO No. 02: Mirada en detalle de la fachada del Conjunto Residencial BOLIVIA XI - PH-, con observancia del portal de ingreso, con puerta de ingreso en reja metálica.



FOTO No. 03: Visión detallada del aviso que anuncia el Conjunto Residencial BOLIVIA XI, de la Carrera 103 D No. 82-31, donde se localiza el apartamento en litis.



FOTO No. 04: Visión de la vía principal Carrera 103 D, del barrio Bolivia Oriental para destacar estado urbanístico del sector, alumbrado público, y edificaciones vecinas.



FOTO No. 05: Visión interior del Local Comercial en peritación, que actualmente funge como tienda de víveres,



FOTO No. 06: Mirada al interior del APARTAMENTO LOCAL de la Carrera 103 D No. 82 31, para mostrar sus áreas y el estado actual de los terminados en pisos.



FOTO No. 07: Visión fotográfica de la parte interior del apartamento 101 en peritación, para señalar las áreas originales de sala comedor, con pisos en baldosa, y muros pañetados, estucados y pintados.



FOTO No. 08: Mirada interna continua del APARTAMENTO LOCAL, para mostrar sus zonas internas de alcobas, anejas a la sala comedor original.



FOTO No. 09: Vista posterior del Interior 2, en zona de parqueaderos descubiertos, con cerramiento en reja metálica, y señalización para cada parqueadero.



FOTO No. 10: Mirada de la puerta metálica de ingreso comunal, en parte posterior del Interior 2, para destacar su el ingreso interior al Apartamento No. 102.



FOTO No. 11: Vista del hall en tablón de arcilla y de ingreso al Apartamento No. 102 por la parte posterior del Interior 2, con puerta en vidrio y marco en aluminio anodizado.



FOTO No. 12: Mirada de la puerta privada de ingreso al Apartamento No. 102, con presencia de armario para contadores de energía y muros pañetados, estucados y pintados.

De esta manera, dejo rendido el concepto técnico solicitado, el cual coloco a consideración de la Sra. JUEZ 49 Civil del Circuito de Bogotá D. C., Dra. SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ, del solicitante Doctor DAVID TORRES, Apoderado de la parte Demandada (Proceso 2021-0085), y de todas las partes interesadas en el Dictamen Pericial, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el dictamen pericial avaluatorio solicitado sobre Identificación, Estado de la Construcción, Mejoras implantadas, Avalúo Comercial del apartamento, y los Frutos Civiles obtenidos desde el día tres (03) de noviembre de 2010, fecha en la que se adjudicó el APARTAMENTO LOCAL No. 101 INTERIOR 2, del Conjunto Residencial BOLIVIA XI - Propiedad Horizontal-, Barrio Bolivia, de la actual nomenclatura oficial de Bogotá D. C.

Dejo constancia que, para el desarrollo del presente Avalúo, el suscrito perito contó con la colaboración técnica solidaria en campo y oficina, de la perito evaluadora Economista SANDRA CAMACHO LABRADOR, igualmente con Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL 51 760 192 de Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores (ANAV).

**Hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Decreto 422 del 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año, contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles no sufran cambios significativos, y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.**

Atentamente,

Ing. Civil

  
**VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**

C. C. 13 251.637 de Cúcuta

M. P. 6 8102 - 04624 STD

R A A No. AVAL 13 251 637 de ANAV

Teléfonos: 6 964255 - 310 343 19 12

Calle 126 No. 52 A 96 IN 5 Oficina 209

email: [colombia@avaluos24horas.com](mailto:colombia@avaluos24horas.com)

web: [www.avaluos24horas.blogspot.com](http://www.avaluos24horas.blogspot.com)

## Detalle Auxiliar

Imprimir Detalle

DATOS AUXILIAR	
Número de Documento	Tipo de Documento
13251637	CÉDULA DE CIUDADANÍA
Nombres	Apellidos
VALENTIN	CASTELLANOS RUBIO
Departamento Inscripción	Municipio Inscripción
BOGOTA	BOGOTA
Fecha de Nacimiento	Dirección Oficina
04/09/1953	CALLE 126 NO. 52 A - 96 APTO 209
Ciudad Oficina	Teléfono 1
BOGOTA	6964255
Celular	Correo Electrónico
3103431912	VALENTIN24HORAS@HOTMAIL.COM
Estado	
AUXILIAR(ACTIVO)	

OFICIOS			
OFICIOS			
Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior 1 siguiente

ÚLTIMOS ÓFICIOS			
Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior 1 siguiente

LICENCIAS			
Tipo de Licencia	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Estado
Demás oficios	01/04/2017	01/04/2019	Activo

1 - 1 de 1 registros

anterior 1 siguiente

CONSULTA NOMBRAMIENTOS

OFICIOS			
Nombre Oficio	Tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

ULTIMOS OFICIOS			
Nombre Oficio	Tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

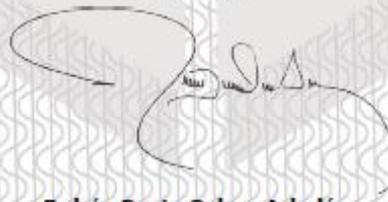
Departamento	Ciudad	Corporación	Especialidad	No. Corporac...	Año	Comer. radi...	Comer. recte...	Oficio
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 018 Descongestión Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	110014189018	2006	00313	00	PERITO AVALUAD BIENES MUEBLES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 006 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013103006	2015	00565	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 045 Civil Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013105045	2009	00914	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 043 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013103043	2015	01280	00	PERITO AVALUAD BIENES INMUEBL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 045 Sección Segunda - Oral Administrativo de Bogotá D.C.*	Sección Primera - Oral*	110013241045	2011	00184	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 052 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	110014003052	2015	0871	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 011 Civil Municipal de Bogotá D.C. ORAL*	Civil*	110014003011	2013	380	00	INGENIERO EN VI TRANSPORTES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 051 Civil Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013105051	2015	00128	00	PERITO AVALUAD BIENES INMUEBL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 049 Civil Circuito de Bogotá	Civil*	110013105049	2013	00703	00	INGENIERO CIVIL

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 68202-04624 desde el 15 de Julio de 1981, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1760.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del año dos mil veintidos (2022).



**Rubén Dario Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firmal del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: ab4f0a3d



**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) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO 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 28 Ago 2019	Regimen Régimen 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 28 Ago 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción 18 Ene 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: ab4f0a3d



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### 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 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

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: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209  
Teléfono: 3103431912  
Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.  
Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.  
Especialista en Foto interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

**El avaluador registra un traslado el 08 Mayo 2020 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) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.**

**El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO 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.**



PIN de Validación: ab4f0a3d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab4f0a3d**

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 veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

## ANEXO

**Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**

CUMPLIMIENTO DEL PERITO  
Art. 226 del Código General del Proceso

## **EXPLICACIÓN DE LA FORMA EN QUE EL PERITO CUMPLE EL ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

*“El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito”.*

Respuesta del Perito: Bajo la gravedad del juramento, la cual se entiende prestado por la firma del Perito Ingeniero Civil al Final de la presentación y cierre del Dictamen Pericial, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

En cumplimiento de las diez (10) declaraciones e informaciones, que como mínimo debe contener el - Dictamen Pericial, de conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto lo siguiente:

1. *La identidad de quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración:*

Respuesta del Perito : Este Dictamen Pericial fue rendido por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13'251.637 de Cúcuta Norte de Santander, y Matricula Profesional No. 68202-04624 STD, expedida por el CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES.

2. *La dirección, el número de teléfono, y los demás datos que faciliten la localización del perito:*

Respuesta del Perito : La dirección y datos de notificaciones son los siguientes:

**Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO**

Calle 126 No. 52 A 96 IN 5 AP 209, Bogotá

Teléfono fijo: 6 96 42 55

Celular: 310 343 19 12

Correo electrónico: [pruebapericial2016@gmail.com](mailto:pruebapericial2016@gmail.com)

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

Respuesta del Perito: El suscrito, VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, es Ingeniero Civil con más de 40 años con experiencia en Ingeniería Civil, Estructuras y Geotecnia, y desde el año 2000 en práctica de dictámenes periciales técnicos para Tribunales, Juzgados Administrativos y del Circuito (Cundinamarca, Bogotá) en casos contra ISS, METROVIVIENDA, IDU, EAAB, FERROVÍAS, INVIAS, CAR, SECRETARÍA DEL HABITAT, ALCALDÍA DE BOGOTÁ, Departamento de

CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB, PLANEACION DISTRITAL, BRITISH PETROLEUM., e INGENIESA S. A., GAYCO S. A., INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS -INVIAS-, CORPORACIÓN AUTONOMO REGIONAL DE CUNDINAMARCA (CAR), INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-, EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB-ESP-, COLPATRIA, SEGUROS LIBERTY, SEGUROS DEL ESTADO, etc., 2000 - 2021, con carnet vigente hasta diciembre de 2017, e inscrito como perito en la última convocatoria para el CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de la Rama Judicial (Nov. 2021).

Se aporta la respectiva fotocopias de las Tarjetas Profesionales, Licencias como Perito Avaluador en las diferentes Categorías (5), y vigencia como Auxiliar de la Justicia.

*4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

Respuesta del Perito: Las publicaciones realizadas durante este período por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, son las siguientes:

- FOTOINTERPRETACIÓN PRACTICA para INGENIEROS, coautor, CIAF, 120 Páginas, Bogotá, 1984
- Determinación de Datos de Terreno para la Estimación de Movimiento de Tierras, fase I, CIAF, 25 páginas, Bogotá, 1985
- Fotografías Aéreas en Estimación de Obras de Drenaje, Fases I y II, 25 páginas, Bogotá, 1986
- DICTAMENES PERICIALES, en aspectos de AVALUOS TÉCNICOS, CONCEPTOS TECNICOS DE INGENIERÍA CIVIL, y CONSULTORÍA en Estructuras, Suelos, geología y geotecnia, para Entes Privados y Públicos, Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá, Juzgados Administrativos y Tribunal de Cundinamarca, desde 1996 hasta la fecha 2022 (MEMORIA DESCRIPTIVA de más de 800 dictámenes periciales, en los cuales ha intervenido el suscrito perito Ingeniero Civil, Avaluador, Constructor, proyectos, etc.).
- MEMORIA DESCRIPTIVA de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (2450) AVALUOS de Predios Inmuebles Urbanos y Rurales, MEJORAS, y de Bienes Muebles (Equipos) desarrollados en todo el territorio nacional, desde el año 1990 hasta el año 2022, algunos publicados en scribe.com, avaluos24horas.com, y otros No publicados, perteneciendo al archivo personal físico y digital, en formato word y .pdf.

*5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

Respuesta del Perito

En los últimos años, el suscrito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, ha sido designado como perito entre otros procesos, los siguientes:

**MAGISTRADO: Dr. LEONARDO TORRES CALDERON**  
No. de Proceso: 2009 - 00100  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL / REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: SAC Estructuras Metálicas -Transmilenio Las Américas  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Fecha: 21 - 06 - 2012  
**Consulta: 25000232600020090010001**

**MAGISTRADO: Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTINEZ**  
No. de Proceso: 2009 - 00909  
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: LIBERTY Seguros S. A. y OTROS  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 09 - 07 - 2013  
**Consulta: 25000232600020090090901**

**MAGISTRADO: Dr. CARLOS ENRIQUE MORENO RUBIO**  
No. de Proceso: 2012 - 00301  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: ISCATÁ S. A.  
Demandados: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR -  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 15 - 02 - 2013  
**Consulta: 25000232400020120030100**

**MAGISTRADO: Dr. LEONARDO TORRES CALDERON**  
No. de Proceso: 2010 - 00709  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Consorcio Mejoramiento Superintendencia 2009  
Demandados: Superintendencia de Industria y Comercio y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 22 - 05 - 2013  
**Consulta: 25000232600020100070901**

**MAGISTRADO: Dra. LAURA HALINA LIÉVANO JIMENEZ**  
No. de Proceso: 2011 - 00203  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Sociedad RMR Construcciones S. A. y OTROS  
Demandados: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 11 - 04 - 2013  
**Consulta: 25000232600020110020301**

**MAGISTRADO: Dr. LUIS ALFONSO SARMIENTO CASTRO**  
No. de Proceso: 2012 - 00724  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL

Demandante: Constructora CANAAN  
Demandados: Secretaría de Educación del Distrito  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 30 - 07 - 2013  
Consulta: [25000233600020120072400](#)

MAGISTRADO: **Dr. CARLOS ALBERTO VARGAS BAUTISTA**  
No. de Proceso: 2012 - 01162  
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: Consultores INGENIERÍA y ARQUITECTURA Ltda y Otros  
Demandados: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 04 - 2014  
Consulta: [25000232600020120116200](#)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
No. de Proceso: 2011 - 00235  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
Demandante: EQUION ENERGIA LIMITED  
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 18 - 09 - 2014  
Consulta: [25000232400020110023501](#)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
No. de Proceso: 2011 - 00564  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
Demandante: ECOPETROL S. A.  
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 05 - 12 - 2014  
Consulta: [25000232400020110056401](#)

MAGISTRADO: **Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTINEZ**  
No. de Proceso: 2012 - 00739  
Tipo de Proceso: ACCIÓN POPULAR -Puente FUNZA/MOSQUERA  
Demandante: ESSO DE OCCIDENTE S.A.S.  
Demandados: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 29 - 07 - 2014  
Consulta: [25000232400020120073900](#)

MAGISTRADO: **Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTINEZ**  
No. de Proceso: 2013 - 01660 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: Promotora La Glorieta S.A.S.  
Demandados: BOGOTÁ D. C.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 22 - 08 - 2014  
Consulta: [25000234100020130166000](#)

**MAGISTRADO:** **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
**No. de Proceso:** 2013 - 01679 ORALIDAD  
**Tipo de Proceso:** Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
**Demandante:** INVERSIONES NUEVO SOTAVENTO S.A.S.  
**Demandados:** BOGOTÁ D. C.  
**Dictamen Pericial:** Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 25 - 07 - 2014  
**Consulta:** [25000234100020130167900](#)

**MAGISTRADO:** **Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA**  
**No. de Proceso:** 2013 - 001769 ORALIDAD  
**Tipo de Proceso:** ACCIÓN CONTRACTUAL  
**Demandante:** TRAIINGFER Sociedad Trabajos de Ingeniería  
**Demandados:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
**Dictamen Pericial:** Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 02 - 02 - 2015  
**Consulta:** [25000233600020130176900](#)

**MAGISTRADO:** **Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA**  
**No. de Proceso:** 2014 - 000486 ORALIDAD  
**Tipo de Proceso:** ACCIÓN CONTRACTUAL  
**Demandante:** HYH ARQUITECTURA S. A.  
**Demandados:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
**Dictamen Pericial:** Ing. Baudilio Castiblanco B / Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 05 - 11 - 2015  
**Consulta:** [25000233600020140048600](#)

**MAGISTRADO:** **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
**No. de Proceso:** 2010 - 00656  
**Tipo de Proceso:** ACCIÓN POPULAR  
**Demandante:** Clímaco Pinilla Poveda y OTRO  
**Demandados:** Asociación de Usuarios -ASOBOSQUES de PASCA-  
**Dictamen Pericial:** Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 24 - 11 - 2015  
**Consulta:** [25000232400020100065601](#)

**MAGISTRADO:** **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTINEZ**  
**No. de Proceso:** 2013 - 01349 ORALIDAD  
**Tipo de Proceso:** ACCIÓN CONTRACTUAL  
**Demandante:** EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
**Demandados:** GranColombiana de Ingeniería y Construcciones S. A.  
**Dictamen Pericial:** Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 13 - 04 - 2016  
**Consulta:** [25000233600020130134900](#)

**MAGISTRADO:** **Dr. LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERON**  
**No. de Proceso:** 2014 - 00851 ORALIDAD  
**Tipo de Proceso:** ACCIÓN CONTRACTUAL  
**Demandante:** CONSORCIO PANTANO DE ARCE II

Demandados: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 20 - 09 - 2016  
Consulta: [25000233600020140085100](#)

## PERÍODO 2006- 2019

Juzgado No. **19 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2002 - 00057  
Tipo de Proceso: ORDINARIO -Valoración Daños Edificio vs CASA-  
Demandante: María Ignacia Lynn de Roca  
Demandados: Amanda García Montes y Otros  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 23 - 07 - 2009  
Consulta: **11001310301920020005701**

Juzgado No. **16 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2001 - 00482  
Tipo de Proceso: EXPROPIACIÓN -Predio El Cartucho, Bogotá-  
Demandante: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
Demandados: Inversiones Echeverry y Otros  
Dictamen Pericial: Ing. Raúl Botero R. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 19 - 10 - 2009  
Consulta: **11001310302020010048201**

Juzgado No. **36 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2007 - 00008  
Tipo de Proceso: ORDINARIO -Avalúo para REMATE, Bogotá-  
Demandante: Jaime Hernán Romero  
Demandados: Víctor Julio Murcia  
Dictamen Pericial: Ing. Raúl Botero R. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 14 - 09 - 2007  
Consulta: **11001310303620070000801**

Juzgado No. **18 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 1992 - 18773  
Tipo de Proceso: Ejecutivo Hipotecario -Avalúo para REMATE, Bogotá-  
Demandante: Heriberto Rojas  
Demandados: Jairo Alfonso Becerra  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 12 - 09 - 2006  
Consulta: **11001310301819921877301**

Juzgado No. **20 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2006 - 00396  
Tipo de Proceso: ORDINARIO -Avalúo Servidumbre  
Demandante: Nerio Morales  
Demandados: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez S. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 13 - 01 - 2010

Consulta: **11001310302020060039600**

Juzgado No. **38 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2009 - 00331  
Tipo de Proceso: DIVISORIO - División y Avalúo  
Demandante: JIMMY EDWARDS PEÑA  
Demandados: ARMANDO BOCANEGRA ARIZA  
Dictamen Pericial: Ing. Raúl Botero R. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 10 - 05 - 2010 / 18 - 04 2016  
Consulta: **11001310303820090033100**

Juzgado No. **03 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2010 - 00061  
Tipo de Proceso: ABREVIADO - Avalúo Servidumbre  
Demandante: CODENSA S. A.  
Demandados: Nelly Judith Vásquez  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 09 - 09 - 2010  
Consulta: **11001310300320100006101**

Juzgado No. **09 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2009 - 00433  
Tipo de Proceso: Declarativo Ordinario - Valoración Contrato de OBRA-  
Demandante: Corporación Comerciantes de PALOQUEMAO  
Demandados: JEMAT INGENIERÍA S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 06 - 10 - 2011  
Consulta: **11001310300920090043300**

Juzgado No. **22 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2010 - 00261  
Tipo de Proceso: Ejecutivo Singular - Contrato de Obras de Urbanismo-  
Demandante: Modesto Lizcano Valderrama  
Demandados: Miguel Antonio Barranco  
Dictamen Pericial: Ing. Wilson Borja / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 05 - 10 - 2011  
Consulta: **11001310302220100026100**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2009 - 00891  
Tipo de Proceso: Ordinario - Demanda CONTRATO de OBRAS -  
Demandante: Conjunto Residencial PORTAL DE TECHO III  
Demandados: Servicio al CONSTRUCTOR S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 09 - 2012  
Consulta: **11001310304020090089100**

Juzgado No. **25 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00126  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -

Demandante: Luisa Elisa Rivera  
Demandados: Luis Correa y Enrique Aldana  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 24 - 08 - 2012  
Consulta: **11001310302520110012600**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00637  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -  
Demandante: Samuel Gacha Angarita  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 08 - 04 - 2013  
Consulta: **11001310304020110063700**

Juzgado No. **28 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00496  
Tipo de Proceso: Ordinario - AVALÚO -  
Demandante: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S. A.  
Demandados: Tovar Moreno y Cía.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 31 - 05 - 2013  
Consulta: **11001310302820110049601**

Juzgado No. **39 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2012 - 00752  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -  
Demandante: María Elvira Garzón Garzón  
Demandados: Leonor Morales de Reyes y Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 17 - 02 - 2014  
Consulta: **11001310303920120075200**

Juzgado No. **42 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00102  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - AVALUOS -  
Demandante: Leslie Mercedes Stipek Álvarez  
Demandados: Andrés de Jesús Duque Peláez  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 07 - 2014  
Consulta: **11001310304220110010200**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00675  
Tipo de Proceso: Ordinario - DIVISORIO -  
Demandante: Ruby Liliana Osorio  
Demandados: José Gabriel Manrique García  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 10 - 06 - 2014  
Consulta: **11001310304020130067500**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00268  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIAS CODITO -  
Demandante: Gonzalo Ocampo Barón y OTROS  
Demandados: Pedro Manuel González y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 26 - 01 - 2015  
Consulta: **11001310304020130026800**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2012 - 00066  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIA -  
Demandante: CARLOS HERRERA  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 06 - 10 - 2014  
Consulta: **11001310304020120006600**

Juzgado No. **36 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00304  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIA -  
Demandante: Instituto Nacional de Cancerología de Bogotá  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 16 - 10 - 2014  
Consulta: **11001310303620110030400**

Juzgado No. **19 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00416  
Tipo de Proceso: Ordinario - CONTRATOS -  
Demandante: Servicios y Logística S. A.  
Demandados: INFERCAL S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 09 - 04 - 2015  
Consulta: **11001310301920130041600**

Juzgado No. **55 Civil Municipal de Bogotá - Edificio CONVIDA**  
No. de Proceso: 2013 - 00615  
Tipo de Proceso: Ordinario - DAÑOS por OBRAS CHÍA -  
Demandante: Pablo Emilio Nemocón Pinzón  
Demandados: FUNDACIÓN COMPARTIR  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 15 - 04 - 2015  
Consulta: **11001400307220130061500**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00584  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Edificio FIRENZE -PH-

Demandados: PRODECOL LTDA  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 10 - 07 - 2015  
Consulta: **11001310304020130058400**

Juzgado No. **06 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00349  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Juan Bautista Cardona y OTRA-  
Demandados: JOSÉ ALVARO RAMIREZ  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez S. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 10 - 2015  
Consulta: **11001310300620140034900**

Juzgado No. **56 Civil Municipal de Bogotá - CONVIDA-**  
No. de Proceso: 2013 - 00642  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Edificio ABADÍA DEL PARQUE  
Demandados: Sociedad Ingenieros Contratistas Consultores LTDA  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez S. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 26 - 03 - 2014  
Consulta: **11001400305620130064200**

Juzgado No. **43 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2015 - 00350  
Tipo de Proceso: Ordinario - REIVINDICATORIO -  
Demandante: PESQUERA EL ARCA DE NOÉ - CORABASTOS-  
Demandados: Natalia Isabel Lozano H.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 16 - 10 - 2015  
Consulta: **11001310304320150035000**

Juzgado No. **28 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2015 - 00574  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo -PERTENENCIA  
Demandante: JOSÉ DE JESUS GARCÍA MORA  
Demandados: INDETERMINADOS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 13 - 02 - 2017  
Consulta: **11001310302820150057400**

Juzgado No. **73 Civil Municipal de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2018 - 00140  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo -Contrato de Obra-  
Demandante: WILLIAM FERNANDO HIGUERA G.  
Demandados: CONSTRUCCIONES ZULUAGA SAS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 24 - 01 - 2019  
Consulta: **11001310307320180014000**

Juzgado No. **48 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**

No. de Proceso: 2014 - 00142  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo -Resolución de Contrato de CV-  
Demandante: WILSON FERNANDO MELO V.  
Demandados: MARÍA DOLLY SANTOS B.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 03 - 2019  
Consulta: **11001310304820140014200**

Juzgado No. **43 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2016 - 00372  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo -PERTENENCIA  
Demandante: CRISTOBAL OSORIO ARCILA  
Demandados: BEATRIZ ALICIA QUIROGA BONILLA  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 26 - 02 - 2019  
Consulta: **11001310304320160037200**

Juzgado No. **38 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2018 - 00621  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo -DIVISORIO  
Demandante: MARY MORERA RODRIGUEZ  
Demandados: ELSA MORERA RODRIGUEZ  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 18 - 01 - 2019  
Consulta: **11001310303020180062100**

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

Respuesta del Perito: NO

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Respuesta del Perito

El suscrito Perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

Respuesta del Perito

El suscrito Perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este dictamen Pericial NO son diferentes a los que he utilizado en procesos anteriores que versan sobre la misma materia o similares.

9. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

Respuesta del Perito

El suscrito Perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este estudio, NO son diferentes a los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen”.*

A lo largo del Dictamen Pericial avaluatorio se fueron adjuntado en sistema FACSÍMIL digital y/o descritos, cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el estudio de Valoración aquí peritado: Certificados de Libertad, prediales, Certificaciones de Catastro, DPAE y Planeación Distrital, Reglamento de Propiedad Horizontal del C. R. BOLIVIA XI, Documentos del GEOPORTAL IGAC / GOOGLE EARTH PRO, Escrituras Públicas de COMPRAVENTA y Sucesión, Recibos de pago de Impuesto predial (2010-2022), Recibos de Administración, Estudio de Mercado de venta y arrendamiento de apartamento / locales, en sector E-3 del barrio Catastral BOLIVIA

En el acápite siguiente de ANEXOS al cumplimiento del Art. 226 del CGP, se adjuntan las tarjetas profesionales correspondientes.

Para constancia firmo:

Ing. Civil

  
**VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**

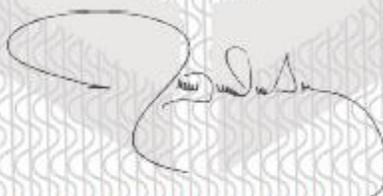
C. C. 13751.637 de Cúcuta  
M. P. 6802-04624 STD  
R A A No. AVAL 13751 637 de A N A  
Teléfonos: 6 96 42 55 - 310 343 19 12  
Calle 126 No. 52 A 96 IN 5 Oficina 209

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 68202-04624 desde el 15 de Julio de 1981, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1760.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del año dos mil veintidos (2022).



**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firmal del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas, la falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: ab4f0a3d



**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) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO 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  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen 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  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab4f0a3d



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### 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 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

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: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209

Teléfono: 3103431912

Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.

Especialista en Foto interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

**El avaluador registra un traslado el 08 Mayo 2020 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) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.

El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO 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.



PIN de Validación: ab4f0a3d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab4f0a3d**

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 veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Señor.

JUEZ 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

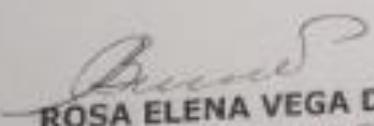
E. S. D.

Proceso: DIVISORIO O VENTA DE COSA COMÚN  
Demandante: MARISOL MORENO MELO  
Demandado: CLARA YADIRA MORENO VEGA, JULIO  
ENRIQUE MORENO VEGA, Y ROSA ELENA  
VEGA DE MORENO  
Radicado: 2020 - 085  
Asunto: PODER

**ROSA ELENA VEGA DE MORENO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre propio y en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente documento otorgo poder especial amplio y suficiente al Doctor DAVID FERNANDO TORRES, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su correspondiente firma, para que me represente y ejerza la defensa de mis intereses, conteste la demanda, interponga los recursos pertinentes, presente demanda de reconvencción y demás actos tendientes a ejercer mi defensa.

Mi apoderado queda facultado para notificarse de la demanda, presentar nulidad, Conciliar, tachar de falso, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, postular, disponer de derechos litigiosos, renunciar a este poder, reconvenir y en general todas las facultades de conformidad al art. 77 del Código General del Proceso, otorgo a mi apoderado especial todas aquellas facultades que de acuerdo con la Ley beneficien mis intereses.

Del Señor Juez,

  
**ROSA ELENA VEGA DE MORENO**  
C.C. No. 33449285

Acepto,

**DAVID FERNANDO TORRES**  
CC. No 80223874  
TP. No 198.651 del C. S. de la J.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI  
NIT: 800094592-3 Carrera 103 D # 82- 31 Teléfono: 2 29 38 34

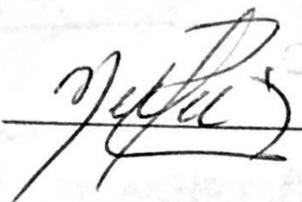
COMPROBANTE DE INGRESO No. 007731

ENERO 13 DE 2021  
RECIBIDO DE: ROSA VEGA  
INTERIOR 2 APARTAMENTO 101

POR CONCEPTO DE: PAGO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ENERO 2021

LA SUMA DE: CIENTO SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

VALOR \$ 178.000 EFECTIVO: CONSIGNACIÓN AV VILLAS X

FIRMA DE QUIEN RECIBE:  Conjunto Residencial BOLIVIA XI Administración

Observaciones:

CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA XI  
NIT: 800094592-3 Carrera 103 D # 82- 31 Teléfono: 2 29 38 34

COMPROBANTE DE INGRESO No. 007623

NOVIEMBRE 13 DE 2020  
RECIBIDO DE: ROSA VEGA  
INTERIOR 2 APARTAMENTO 101

POR CONCEPTO DE: PAGO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN NOVIEMBRE 2020

LA SUMA DE: CIENTO SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.

VALOR \$ 172.000 EFECTIVO: CONSIGNACIÓN AV VILLAS X

FIRMA DE QUIEN RECIBE:  Conjunto Residencial BOLIVIA XI Administración

Observaciones:

Conjunto Residencial  
**BOLIVIA XI**

---

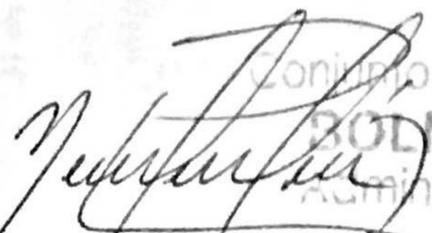
NIT 800094592-3  
Personería Jurídica 176 Noviembre 13 de 2003

## CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Bolivia XI P. H., hago constar que la señora ROSA ELENA VEGA DE MORENO identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.449.285 expedida en la ciudad de Sogamoso (Boyacá), propietaria del apartamento 101 interior 2 de este Conjunto Residencial ubicado en la carrera 103 D No. 82 – 31 de la ciudad de Bogotá D.C., en su calidad de propietaria del inmueble en mención ha sido quien paga las expensas comunes incluidas cuotas de administración y cuotas extraordinarias, y siempre ha asistido a las asambleas ordinarias y extraordinarias.

La presente certificación se expide a solicitud de la señora Rosa Elena Vega de Moreno en la ciudad de Bogotá D. C. a los veintitrés (23) días del mes de febrero de 2021.

En constancia firma,

  
Conjunto Residencial  
BOLIVIA XI  
Administración  
**NORBERTO POLANÍA GONZÁLEZ**  
Representante Legal  
Tel.: 229 38 34 Cel.: 315 227 07 75



W- 08658796

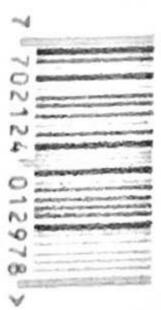
# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **BOGOTÁ ENERO 1º/2010**  
 ARRENDADOR (ES): **ROSA ELENA VIEGA DE MOLENO.**  
 Nombre e identificación: **33449285**  
 Nombre e identificación:  
 ARRENDATARIO (S): **GUSTAVO ZOTO.**  
 Nombre e identificación: **70388666**  
 Nombre e identificación:  
 Dirección del inmueble: **44a 1030 # 82 - 31 APTO 101 IN 2 BOGOTÁ**  
 Precio o canon: **500000 QUINIENTOS MIL PESOS M.D.C.**  
 Avalúo Catastral: ( )  
 Término de duración del contrato: **RENOVABLE CADA AÑO** ( ) Año (s).  
 Fecha de iniciación del contrato Día: **1º ENERO DE 2010** ( ) Mes  
 Año: **2010** ( )  
 El inmueble consta de los servicios de: **AGUA, LUZ, GAS.**  
 Cuyo pago corresponde a: **POGO DEL ARRENDATARIO**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **BOGOTÁ**, la suma de **500000** **QUINIENTOS MIL PESOS M.D.C.** ( \$ 500.000 ) dentro de los primeros **CINCO** ( 5 ) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es) 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **1º ENERO** ( 1º ), del mes de **ENERO** del año **2010 DOS MIL DIEZ (2010)**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales; será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de recaudar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Usar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si existiere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (n) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y ponerlo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica y Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendatario (s) deberá sufragar dicho (n) costo (s). **SEPTIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y expresamente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es), cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes de valor del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que descompenación o pérdida del servicio o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del im



legis  
Todos los derechos Reservados



Señor(a):

**JUEZ(A) CIVIL DEL CIRCUITO**

**RAMIRIQUÍ**

E. S. D.



REFERENCIA: **TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ**

RADICADO No.: **2007-0179-00**

**HÉCTOR MANUEL GAMBA JUNCO**, cedulao con el número 17.040.587 de Bogotá, Abogado en Ejercicio con T. P. No. 5874 del C.S.J. actuando como Partidor para lo cual fui nombrado por su despacho mediante auto del 12 de octubre del 2010, en el proceso de la referencia, con todo respeto presento a Usted el trabajo de partición y adjudicación, así:

### **I. CONSIDERACIONES GENERALES**

- 1º.** El señor **JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ**, falleció en el municipio de Nuevo Colon el 11 de marzo de 2005 (folio 13).
- 2º.** El causante **JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ** contrajo matrimonio religioso en el municipio de Nuevo Colon el 16 de agosto de 1975 con ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN (folio 38) conformándose desde entonces una sociedad conyugal. En dicha unión se procrearon dos hijos, de nombres CLARA YADIRA MORENO VEGA (folio 40) y JULIO ENRIQUE MORENO VEGA (folio 39), hoy mayores de edad.
- 3º.** El causante procreo una hija extramatrimonial de nombre MARISOL MORENO MELO (folio 15).
- 4º.** Al morir **JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ** se disuelve la sociedad conyugal que había conformado con ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN.
- 5º.** Para establecer los bienes que pertenecen a la Sucesión de **JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ**, se impone previamente liquidar la sociedad conyugal, ya que la cónyuge supérstite ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN ha optado por gananciales.

4

10

### III. LIQUIDACIÓN

Del monto total del acervo bruto inventariado, esto es CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$56'000.000.00), deduzco los gananciales que le corresponden a la cónyuge superviviente señora ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN, apreciados en la mitad del acervo hereditario, es decir, la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$28'000.000.00). Como son dos hijos legítimos y una hija extramatrimonial quien concurre en igualdad de los hijos del matrimonio, tienen derecho a participar en la sucesión de **JAIME HORMISDAS MORENO JIMÉNEZ**, con iguales derechos y proporciones cada uno, la división del acervo líquido se reducirá a la cónyuge superviviente y a los hijos legítimos en las proporciones correspondientes.

Así las cosas la liquidación de los bienes es como sigue:

Valor de los bienes inventariados.....	\$56.000.000.00
Gananciales de la cónyuge superviviente ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN le corresponde el cincuenta por ciento (50%).....	\$28.000.000.00
Legítima de la hija MARISOL MORENO MELO le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%).....	\$9.333.333.00
Legítima de la hija CLARA YADIRA MORENO VEGA le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%).....	\$9.333.333.00
Legítima del hijo JULIO ENRIQUE MORENO VEGA le corresponde el dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%).....	\$9.333.333.00
Las centésimas se desechan	
<b>Sumas Iguales.....</b>	<b>\$56.000.000.00</b>

### IV. DISTRIBUCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HIJUELAS

**1. HIJUELA DE ROSA ELENA VEGA ESTUPIÑAN**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 33.449.285 de Sogamoso. Por su mitad de gananciales: Ha de haber: **VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE.....\$28'000.000.00**

Se paga e integra así:

Con el cincuenta (50%) por ciento, en común y proindiviso, con CLARA YADIRA MORENO VEGA, JULIO ENRIQUE MORENO VEGA y MARISOL MORENO MELO, equivalente a 28.000 acciones de \$1.000 cada una de las 56.000 acciones de \$1.000 cada una en que se divide el valor total del predio que integra el inmueble relacionado en la partida primera y única de los activos en los inventarios y que