

**ACTUALIZACION
PRESUPUESTO A TODO COSTO
DE AVALUO DE MEJORAS
CONSTRUIDAS EN EL
INMUEBLE DE LA CRA 11 B Sur
No. 17 – 69

BARRIO CIUDAD JARDIN
LOCALIDAD No. 15 ANTONIO
NARIÑO DE BOGOTÁ D.C.**

PROCESO: DIVISORIO EN REMATE No. 1998 - 1120

ASUNTO: ACTUALIZACION DE AVALUO DE MEJORAS

DEMANDANTE: EDGARD HERNANDO CLAVIJO
CLAVIJO.

DEMANDADO: HELBERT ANTONIO CLAVIJO
ESPITIA

Bogotá, D.C. Octubre 9 de 2020

CONTENIDO

- ❖ CARATULA.
- ❖ PORTADA.
- ❖ CONTENIDO.
- ❖ INTRODUCCION.
- ❖ SOLICITUD DE ACTUALIZACION.
- ❖ PRESENTACION.
- ❖ IDONEIDAD DEL PERITO.
- ❖ INFORME ACTUALIZACION.
- ❖ PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS.
- ❖ ACTUALIZACION DE AVALUO DE MEJORAS.
- ❖ CONCLUSIONES.
- ❖ RESEÑA FOTOGRAFICA
- ❖ DOCUMENTOS

INTRODUCCION

Este trabajo de actualización de avalúo de mejoras plantadas en el inmueble de la Cra 11 B Sur No. 17- 69 del barrio Ciudad Jardín de la localidad 15 de Bogotá D.C. se realiza para ser incorporado al proceso DIVISORIO radicado en el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá, D. C., bajo el número 11001310303919980112000, siguiendo los mismos procedimientos de cuantías y cálculos iniciales con sus parámetros extendidos a la fecha 9 de octubre de 2020.

Se precisa que la lista de los análisis de precios unitario, allegados a este trabajo en la sección de documentos, que se utilizó para el desarrollo de la actualización, es un documento oficial que se actualiza cada año, en la entidad Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca ICCU, que es un establecimiento público del sector descentralizado del orden departamental, con personería Jurídica, autonomía administrativa y Financiera y patrimonio independiente adscrito a la Secretaría de Transporte y Movilidad.

Para efectos de cálculo, ha sido tenido en cuenta este documento en el desarrollo de los cálculos de los valores de las diferentes actividades arquitectónicas contenidas en el presupuesto de las mejoras objeto de actualización, con el propósito que sea compatible con los cálculos realizados en el presupuesto de mejoras realizados para el dictamen inicial, ya conocido por las partes en litigio.

La actualización, del presupuesto de las mejoras a que nos referimos, tiene un término de un año, toda vez que para la actualización de la lista de análisis de precios unitarios se incrementa de acuerdo al I.P.C. anual, por lo tanto la actualización debe hacerse anualmente.

Es necesario en la actualización de este avalúo de mejoras, focalizar el bien inmueble donde están plantadas las mejoras y sus características de construcción, para describir su distribución de espacios y calidades de materiales, en cada uno de los compartimientos en que se halla distribuida.

En la elaboración de este trabajo se tuvo en cuenta para determinar el valor de las mejoras objeto de esta actualización, fundamentalmente hacer visita de inspección ocular al inmueble para verificar las cuantías y calidad de materiales.

SOLICITUD DE ACTUALIZACION

ALBERTO JESUS CUBILLOS SANMIGUEL, reconocido en autos como apoderado judicial del demandado, del Señor **HERBERT ANTONIO CLAVIJO ESPITIA**, actuando dentro del término, comedidamente solicito al suscrito Ing. Civil Auxiliar de la Justicia **Gustavo Caicedo Lozano**, la actualización de las mejoras ejecutadas en el bien inmueble, objeto de litigio ubicado en la localidad No. 15 en el barrio Ciudad Jardín con Nomenclatura catastral Carrera 11 B Sur No. 17 -69, Para que obre en el proceso **DIVISORIO EN REMATE** No. 1998 – 1120.

PRESENTACION

GUSTAVO CAIEDO LOZANO con C.C. No. 5.881.126 de Chaparral Tolima, de profesión Ingeniero Civil con matrícula profesional No. 25202-14244 CND, con Dirección calle 16 sur No. 18 - 49 Off. 412, con registro nacional de Avaluador y Matricula No.01-3143 e inscrito en Corpolonjas de Colombia e inscrito como Auxiliar de la Justicia ante el Consejo Superior de la Judicatura para los cargos de avalúos de bienes inmueble, automotores, maquinaria pesada, daños y perjuicios, intangibles, para el distrito capital y cabeceras de municipios de Cundinamarca, con bastantes años de experiencia, en los diferentes áreas de la ingeniería con énfasis en estructuras de concreto, e hidrosanitarias, ahora como auxiliar de la justicia, estoy ayudando con mi saber y entender a resolver problemas que tienen que ver en áreas de ingeniería civil y los relacionados con procesos donde hay intervención de ingeniería y avalúos de mejoras, de daño emergente y lucro cesante por afectación de causas inherentes a las construcciones etc.

PARA EL PRESENTE TRABAJO PERICIAL MANIFIESTO:

- 1º. No soy cónyuge ni pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de ninguna de las partes en diferencia ni de sus Abogados.
- 2º. No tengo interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- 3º. No estoy ni he estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes ni con sus Abogados.
- 4º. No tengo amistad íntima o enemistad con ninguna de las partes ni con Abogados
- 5º. No creo que exista ninguna circunstancia que me haga desmerecer en el concepto profesional.

Por tanto declaro bajo juramento (o bajo promesa) decir verdad, que he actuado y, en mi caso actuar con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliére mi deber como perito.

DEBO CUMPLIR COMO PERITO EN LO SIGUIENTE:

1º. Hacer Exposición completa del dictamen y cuando esa exposición requiera la realización de otras operaciones, complementarias del escrito aportado, mediante el empleo de los documentos y soportes materiales.

2º. Hacer Explicación del dictamen o de alguno o algunos de sus puntos, cuyo significado no se considerase suficientemente expresivo a los efectos de la prueba.

3º. Dar Respuestas a preguntas y objeciones, sobre método, premisas, conclusiones y otros aspectos del dictamen.

4º. Dar Respuestas a solicitudes de ampliación del dictamen a otros puntos conexos, por si pudiera llevarse a cabo en el mismo acto y a efectos, en cualquier caso, de conocer mi opinión sobre la posibilidad y utilidad de la ampliación, así como del plazo necesario para llevarla a cabo.

IDONEIDAD DEL PERITO.

EXPERIENCIA LABORAL COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA C.S.J.
ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL - DICTAMENES PERICIALES EN LA RAMA JUDICIAL

ENTIDAD JUDICIAL	EXPEDIENTE	DEMANDANTE	DEMANDADO	ASUNTO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2010-00207	UNIDADES RESIDENCIAL E MODERNAS	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"	REPARAACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2012-00501	CONSTRUCTORA ARKOS LTDA	DPTO CUNDINAMARCA Y EMPRESAS P. DE CUND.	REPARACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "A" DE DESCONGESTION	No. 2015-03024	CONSORCIO INFRAESTRUCTURA DE CUNDINAMARCA	INSTITUTO INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA "ICCU"	CONTROVERCIAS CONTRACTUALES
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2011-0139-01	DAVID ALBERTO SOLANO MALDONADO Y OTRO	EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS " ECOPETROL Y OTOS	ACCIOM DE REPARACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)

JUSGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.	No. 2014 - 1307	GONZALO OSPINA HERNANDEZ Y CIA	INES LUNA TOVAR DE HERGETT	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
JUSGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.	No. 2013 - 1143	LAUREANO RODRIGUEZ BALLETEROS	PROEQUIPOS S.A.	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
JUSGADO NOVENNO CIVIL DEL CIRCUITO DE DE DESCONGESTION PARA TRAMITE Y FALLO	No. 2010 - 0085	CECILIA GAITA YAGUE	INVERSIONES LA GUADIJA S.A.Y CONCONCRETO S.A.	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
JUSGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.	No. 2009 - 1713	JORGE ALEJANDRO PALACIOS GOMEZ	EDIFICIO ENTREPINOS P.H. Y OTROS	PRUEBA ANTICIPADA (DAÑOS Y PERJUICIO Y DETRIMENTO PATRIMONIAL)
JUSGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D.C.	No. 2002 - 0828	PATRIMONIO AUTONOMO JAGUAYAN Y FIDUCIARIA POPULAR S.A.	MAZUERA INGENIEROS LTDA Y CONFIANZA COMPAÑÍA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A.	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
JUSGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C.	No. 2003 - 0283	MIGUEL EUGENIO CIPRIAN POVEDA	DORA CILVA	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL Y PERITO AVALUADOR EN LA RAMA JUDICIAL				
JUSGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C.	No. 2013 - 00443	NELSA MARINA VILLAMIL ROJAS	CARLOS EDUARDO SANABRIA CUERVO Y OTROS	AVALUO DE FRUTOS CIVILES
JUSGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA	No. 2014 - 00643	ZULMA LILIANA AREVALLO HUERTAS Y OTROS	CAJA DE VIVIENDA POPULAR Y LA DEPAE	PRUEBA ANTICIPADA (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE E INDEMNIZACION Y , DETRIMENTO PATRIMONIAL)
JUSGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	No. 2015 - 01042	CLAUDIA PATRICIA LOPEZ AVILA Y OTRO	MARIA STELLA LOPEZ MALAVER Y OTROS	INCIDENTE DE RECLAMACION ,PAGO DE MEJORAS IMPUESTOS Y OTROS (AVALUO CASA Y BODEGA)
JUSGADO TEINTA Y UNO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.	No. 2001 - 0967	EDITH DEL SOCORRO PARDO TREJOS	LUZ MARINA VARGAS ACOSTA Y LUIZA FERNANDA LOPEZ VARGAS	SUCESION INTESTADA AVALUO COMERCIAL VEHICULO AUTOMOTOR.
JUSGADO PRIMERO DE DESCONGESTION PARA TRAMITE Y FALLO DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	No. 2010 - 00437	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA D.C.	DULIO CIFUENTES SIERRA Y OTROS	AVALUO LOTE (RONDA DE QUEBRADA)- PROCESO DE EXPROPIACION
JUZGADO 46 CIVIL DEL CIRCUITO.	No. 1998 - 1120	EDGARD HERNANDO CLAVIJO CLAVIJO	HELBERT ANTONIO CLAVIJO ESPITIA	DIVISORIO EN REMATE No. 1998 – 1120. AVALUO COMERCIAL Y DE MEJORAS
ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL - DICTAMENES PERICIALES - INSPECCIONES DE POLICIA				
INSPECCION DISTRITAL 16 D DE POLICIA- PUENTE ARANDA BOGOTA D.C.	QUERELLA No 012 - 03492	VICTOR EMILIO SAAVEDRA PAZ	DISTRACOM S.A. DE TEXACO	PERTURBACION A LA POSECION (DAÑOS Y PERJUICIOS)

INSPECCION DISTRITAL 15 "C" DE POLICIA- BARRIOS UNIDOS BOGOTA D,C,	QUERELLA No 2015 - 16626	JUSTO PUENTES MATEUS	SERVICONFOR LTDA (LUZ ALBA ORDOÑEZ Rpte legal	PERTURBACION A LA POSECION (DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 11 "D" DE POLICIA- SUBA BOGOTA D.C.	QUERELLA No 2014 - 15223	MARTHA LEONOR MONRROY DIAZ	NANCY RINCON DIAZ	PERTURBACION A LA POSECION POR HUMEDADES
INSPECCION DISTRITAL 11 "A" DE POLICIA- SUBA BOGOTA D.C.	QUERELLA No 2015 - 01580	PAGERMAN MARTINEZ RICARDOZ	IRMA CCECLIA GALVIZ MEGIA Y ESTEBAN MARTINEZ GALVIZ	PERTURBACION A LA POSECION (DAÑO EN COSA AGENA)
INSPECCION DISTRITAL 10 "C" DE POLICIA- ENGATIVA BOGOTA D.C.	QUERELLA No. 2015- 12216	MARIA ESTER PORRAS DE NIETO	NANCY FABIOLA RINCON MARTINEZ	PERTURBACION A LA POSECION (DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 2 "A" DE POLICIA- CHAPINERO	QUERELLA No 2014 - 6144	CARLOS GABRIEL HOLGUIN ORDOÑEZ	HERIBERTO ANGULO ORDOÑEZ	PERTURBACION A LA POSECION EN ZONAS COMUNES ESENCIALES P. H.
INSPECCION DISTRITAL 11 "C" DE POLICIA- SUBA	QUERELLA No 2014 - 15244	HILDEBRANDO SALAZAR BUITRAGO	JOSE DOMINGO GUTIERREZ NIVIA	PERTURBACION A LA POSECION (ALINDERACION Y AMOJONAMIENTO)
INSPECCION DISTRITAL 2 "C" DE POLICIA- CHAPINERO	QUERELLA No 2012 - 5645	CECILIA SANCHEZ HIDALGO	CONSTRUCTORA MODENA 64 S.A.	PERTURBACION A LA POSECION(DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 15 "A" DE POLICIA- ANTONIO NARIÑO	QUERELLA No 2015 - 8384	MARIA DEL CARMEN MORENO	MAURICIO CARMEN ARISTIZABAL	PERTURBACION A LA POSECION (OCUPACION DE ZONAS COMUNES P.H.)

INFORME DE ACTUALIZACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS

Este informe de actualización se desarrollará de acuerdo al presupuesto inicial, presentado en el dictamen de avalúo e comercial y de mejoras, que con antelación y oportunidad se incorporó al proceso como objeto de prueba, que consiste en tazar el valor de las mejoras realizadas por el demandado en los 50 años de posesión del inmueble.

El procedimiento que se sigue para el desarrollo de este trabajo es como a continuación se describe.

1.- Visita de inspección ocular al sitio de donde se realizaron las mejoras, ubicado en la carrera 11 B Sur No. 17 – 69 (dirección catastral), del barrio Ciudad Jardín de la Localidad 15 de Antonio Nariño de Bogotá D.C., para observar el bien inmueble objeto de la actualización y verificar nuevamente las mejoras plantadas por el demandado durante el tiempo de posesión, donde tiene un derecho herencial inscrito sobre el inmueble ubicado en la Cra 11 B S. No. 17-69 del Barrio Ciudad Jardín, de la actual nomenclatura catastral de Bogotá D.C.

2.- Actualización.

PROCEDIMIENTOS Y RESULTADO

Para el cálculo de actualización de las mejoras en el inmueble objeto de la experticia, consistentes en reformas de refuerzos estructurales, mampostería, restablecimiento del sistema hidrosanitarias, gas y energía, acabados en pisos, sobrepisos, entrepisos, escaleras, baños etc., procedemos a hacer uso del levantamiento topográfico con cinta para la medición in situ de verificación de las mejoras establecidas para la actualización del avalúo de las mismas.

Para el cálculo del avalúo de mejoras se tiene en cuenta, las cantidades de obra, los precios unitarios de actividades de construcción estructural y arquitectónica, sus análisis unitarios y presupuestos de las listas de precios unitarios oficiales como es el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca ICCU, para los municipios circunvecinos del Departamento de Cundinamarca.

A través de este escrito procedemos a absolver la solicitud hecha por el apoderado del demandado.

1. Sírvasse verificar, determinar y cuantificar para actualizar el valor de las mejoras establecidas durante el tiempo de posesión del demandado en el inmueble objeto del proceso divisorio EN REMATE No. 1998 - 1120, ubicado en el Barrio Ciudad Jardín de la ciudad de Bogotá D.C., con nomenclatura catastral No. 17-69 de la Cra 11 B Sur, de la localidad No. 15 Antonio Nariño.

Teniendo en cuenta el presupuesto a todo costo realizado y presentado el 14 de Abril de 2019, ya incorporado al proceso divisorio EN REMATE No. 1998 – 1120 y realizada la verificación de las mejoras en inspección ocular al sitio de ejecución de las mismas, junto con el interesado demandado, para determinar el avalúo de las mejoras a que hizo referencia el demandado, usando como método de realización de la presente actualización, las cuantificaciones de obra, los análisis de precios unitarios y el listado de actividades de construcción y precios unitarios contenidos en las listas oficiales del ICCU, entidad adscrita al Departamento de Cundinamarca, fueron herramientas utilizadas para para el cálculo del presupuesto a todo costo y concluir sobre la solicitud planteada por la parte demandada.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El predio motivo de la actualización del avalúo de mejoras, se ubica en el Sur de la ciudad de Bogotá D.C., en el Barrio Ciudad Jardín, de la localidad No. 15 ANTONIO NARIÑO, se distingue con el número 17 - 69 de la Cra 11 B Sur de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá. .



UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.



El inmueble se ubica en el Barrio Ciudad Jardín, de la localidad No. 15 ANTONIO NARIÑO, al Sur de la Ciudad de Bogotá D.C.

DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (Abril 10 de 2019), para presentación del primer informe pericial realizado como prueba al proceso se encuentra destinada a uso Residencial.

MATRICULAS INMOBILIARIAS.

050S-00208821

BOLETIN CATASTRAL

Cedula Catastral No.18S 11B17

Chip No.AAA0001SCYN

AREAS.

AREA DEL LOTE.

212.**50** Metros Cuadrados.

AREAS DE CONSTRUCCION.

365.08 Metros Cuadrados.

FUENTE

- Manzana catastral (plano allegado al Dictamen y avalúo inicial)

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.

NÚMERO DE PISOS

2 Pisos

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE.

Está construido en dos niveles con materiales de primera calidad sus Pisos, entrepisos, muros, cubierta y acabados y se distribuye de la Siguiente forma.

PRIMER PISO: Se conforma con sala comedor amplia a la entrada, garaje, baño, patio de ropas, cocina y al fondo dos alcobas, cocina, baño y sala comedor, hall de alcobas y escalera de acceso al segundo piso.

SEGUNDO PISO: Esta distribuido con cuatro alcobas, sala comedor en Obra gris, cocina, baño, hall de alcobas y alacena.

En el primer nivel los acabados son: en los pisos en parques de madera en sala comedor, garaje en cerámica, patio de ropas en baldosín de cemento y vinilo en cocina y alcobas, baño en cerámica, patio de ropas en baldosa de cemento, cielo raso en perlita sobre placa, el corredor y escalera en granito pulido y en baldosa hall de alcobas, sus paredes son pañetada estucadas y Pintadas.

En el Segundo Nivel, los acabados son: en las alcobas en baldosa de vinilo, cocina en baldosa en cemento y sala comedor en piso rustico, cubierta en teja de eternit y cielo raso falso, baño en cerámica corredor en baldosa de cemento y salida de la escalera en granito pulido, sus paredes están pañetadas, estucadas y pintadas.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

CIMENTACIÓN: Vigas con Zapata de Amarre.

ESTRUCTURA: Concreto.

CUBIERTA: en teja de eternit

FACHADA: pañetada estucada y pintada.

CIELORRASO: En el primer piso en placa de cemento y en el Segundo en Lamina de eternit.

MAMPOSTERÍA: Estuco y pintura en primer y segundo piso.

VENTANEARÍA: Marco metálico y vidrio plano transparente.

PUERTAS EXTERIORES: Metálicas

PUERTAS INTERIORES: De cocina, baños y alcobas, en madera con Marco metálico.

PISOS: cerámica, baldosa cemento, parques de madera y vinilo.

BAÑO: Enchape cerámica.

COCINA: Integral con extractor de olores.

INSTALACIONES: Hidráulicas y sanitarias Redes en P.V.C

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Monofásica.

CARPINTERÍA: Metálica y Madera.

PINTURA: Estuco y vinilo.

ACABADOS: Sencillos.

METODOLOGIA EMPLEADA PARA LA ACTUALIZACION

Para la fijación de precios, se empleó una combinación de métodos de aceptación universal, este fue: Método de comparación de mercado y encuestas Directas a profesionales conocedores del tema de avalúos, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la

construcción en el sector, se realizó también un análisis unitarios de las actividades de construcción de todas las mejoras existentes en la vivienda.

DESCRIPCION DE LAS MEJORAS

Las mejoras estan establecidas como reformas en el inmueble, levantando pisos y entrepisos de madera y construyendolos en concreto, reforzando los muros con columnas de confinamiento entre los muros en el primer piso, colocandoles acabados en pisos y cielo rasos y muros, ademas de estas reformas se hizo ampliacion en el fondo del patio del primer piso en el costado norte, distribuyendo este espacio en dos alcobas, una sala comedor, cocina, baño, con cubierta en teja de zinc, terminando este con acabados de pisos muros y cielo raso, para el segundo piso en el mismo fondo se consruyeron seis columnas estructuraes desde el primer piso, para soporte del Segundo piso, por el costado sur del inmueble, distribuyendo el espacio con sala comedor, cocina, con entrepiso, muros y cubierta con sus respectivos acabados y estructuras de concreto como fueron, vigas, columnas, pisos, enchapes y muros en ladrillo tolete, tambien se cambio las instalaciones sanitarias de tuberia de adbesto cemento a tuberia p.v.c. e igualmente cambiando las instalaciones hidraulicas de tuberia galvanizada a tuberia p.v.c., se hizo la acometida de gas, y el restablecimiento de las instalaciones electricas, todas estas obras fueron realizadas por el demandado.

Para el avaluo de las mejoras se uso el metodo de calculo de cantidades y presupuestos a todo costo, desprendido del levantamiento topografico con cinta, de acuerdo a la calidad de los materiales y aplicacion en cada uno de los espacios arquitectonicos del inmueble, con respecto al sistema de obra clasificados en el orden de construccion como obra negra, gris y blanca, segun el estado en que se encuentro el dia de la visita de inspeccion ocular.

Para este caso se uso como herramientas de trabajo documental, la lista de precios unitarios y analisis de precios uitarios de cada una de las actividades en el esarrollo de la construccion del inmueble objeto del estudio de mejras, la obtenidas virtualmente de la gobernacion de cundinamara y construdata, para que se desarrolle como a continuacion se describe:

CALCULO PRA ACTUALIZACION DE LAS MEJORAS

ACTUALIZACION PRESUPUESTO DE OBRA A TODO COSTO DE MEJORAS REALIZADAS POR El Sr. HELBERRTH ANTONIO CLAVIJO ESPITIA. DIRECCION: CRA 11 b No. 17 – 69 BARRIO CIDAD JARDIN SUR LOCALIDAD No. 15 ANTONIO NARIÑO DE BOGOTA D.C.
--

PERITAZOGO: Avalúo de Mejoras						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	VAL. /UNIT.	VAL. / CAPIT.	VAL/TOT.
1	PRELIMINARES					
	Demolición y/o Desmonte de piso y entrepiso de madera	M2	185,3	38.912,00	7.210.393,60	
	Desmonte de entramado cubierta de eternit	M2	92,65	12.502,00	1.158.310,30	
	Demolición de muro tolete dde 0.20x0.30 m	M2	84,64	20.354,00	1.722.762,56	
	Resanes de pañetes en muros	M2	84,64	18.217,20	1.541.903,81	
	Excavaciones varias zapatas y pisos H= 0.60 m	M3	127,5	48.310,00	6.159.525,00	
	Relleno y compactación en material de recebo E=0.20 m	M3	42,5	89.563,00	3.806.427,50	
	Relleno en piedraplen E= 0.30 m	M3	63,75	13.840,00	882.300,00	
	Restauración sistema eléctrico monofásico	GI	1	3.299.667,60	3.299.667,60	
	Restauración sistema sanitario en pv.c.	GI	1	7.961.520,00	7.961.520,00	
	Restauracion sistema hidraulico en P.V.C.	GI	1	5.254.275,60	5.254.275,60	
	Retiro material de excavación	M3	127,5	11.312,40	1.442.331,00	
	SUBTOTAL				40.439.416,97	40.439.416,97
2	MAMPOSTERIA Y ESTRUCTURAS DE CONCRETO					
	Muro en tolete comun E=0.15	M2	464,3	94.312,00	43.789.061,60	
	Pañete de Muros 1:4	M2	528	19.263,00	10.170.864,00	
	Pañete bajo placa 1: 4	M2	145,3	24.927,00	3.621.893,10	
	Concreto de zapatas de 3500 p.s.i. 0.60x0.60 H=0.20	M3	3,31	644.966,00	2.134.837,46	
	Concreto de Columnas de confinamiento 3,000 p.s.i.	M3	6	868.659,00	5.211.954,00	
	Concreto de Columnas estructurales de 3.500 p.s.i.	M3	0,82	1.002.960,00	822.427,20	
	viga en concreto de 3000 p.s.i. 0.20x 0.15	M3	1,63	912.854,00	1.487.952,02	
	Dinteles en concreto de 2500 psi. de 1.5 x. .20	M.L.	18,5	48.243,00	892.495,50	
	Concreto de placa de piso E= 0.10 de 3.000 p.s.i.	M3	21,25	415.407,00	8.827.398,75	
	Concreto de Placa de entrepiso E=0.25 de 3.000 p.s.i.	M3	27,25	415.407,00	11.319.840,75	
	Concreto de escaleras H= 2,30 a= 1.29 m de 3.000 p.s.i.	M3	1,3	1.127.128,00	1.465.266,40	
	Madera de formaleta 0.30	Doc.	16	147.600,00	2.361.600,00	
	SUBTOTAL				92.105.590,78	92.105.590,78
3	ACABADOS					
	Mano de obra en cubierta de eternit incluye entramado	M2	145,3	9.738,00	1.414.931,40	
	Cielo raso en boveda de etenit, incluye entramado	M2	145,3	69.562,80	10.107.474,84	
	Estuco y pintura de muros 3 manos.	M2	528,3	17.121,00	9.045.024,30	
	Estuco y pintura cielo raso eternit	M2	145,3	21.060,00	3.060.018,00	
	Esmalte sobre lamina llena	M2	8,3	15.354,00	127.438,20	
	Laca en piso de madera	M2	38,68	28.909,20	1.118.207,86	
	Esmalte sobre madera llena (Puertas)	M2	32,4	16.179,00	524.199,60	
	estuco y pintura bajo placa	M2	145,3	21.420,00	3.112.326,00	
	Alistado en mortero de pisos impermeabilizado	M3	8,5	511.761,60	4.349.973,60	
	Enchape de pisos en cerámica de 30x30	M2	55	62.375,00	3.430.625,00	
	Guardescoba en cerámica e=0.02	M2	66	10.361,00	683.826,00	

	Enchape de piso en baldosa de cemento de 0.20x0.20	M2	53,88	80.731,20	4.349.797,06	
	Enchape en tableta mur de 0.15x10	M2	11,7	62.626,80	732.733,56	
	Guardescoba en tableta mur e=0.02	M2	13,7	11.916,00	163.249,20	
	Guardescobas en madera expan e= 0.02	M.L.	26,7	36.602,00	977.273,40	
	Piso en granito pulido	M2	14,4	197.515,95	2.844.229,68	
	Guardescobas en granito pulido e= 0.02	M.L.	26,76	48.589,00	1.300.241,64	
	Enchape piso en vinilo 20x20	M2	136	49.301,00	6.704.936,00	
	Guardescobas en vinilo H= 0.10	M.L.	144	6.720,00	967.680,00	
	Pasos escalera en granito pulido	M2	15,3	130.975,00	2.003.917,50	
	piso en granito pulido	M2	14,4	197.527,45	2.844.395,28	
	Media caña en granito	M.L.	17,6	95.724,00	1.684.742,40	
	Enchape de piso en madera parques	M2	38,68	153.815,00	5.949.564,20	
	Enchape de muros de baños	M2	23	58.747,75	1.351.198,25	
	Mantenimiento de acabados (pinturas, enchapes, cubierta, cielos, alcantarillado sanitario, instalaciones hidráulicas etc.).	GI	1	11.500.000,00	11.500.000,00	
	SUBTOTAL				80.348.002,96	80.348.002,96
4	REFUERZO EN ACEROS					
	Hierros figurado de Fc= 37.000 P.S.I.	Kg.	1100,00	4.790,50	5.269.550,00	
	Hierros figurado de Fc= 60.000 P.S.I.	Kg.	285,00	7.022,00	2.001.270,00	
	Alambre negro de amarre rollo de 30 Kg.	roll	1,00	182.490,00	182.490,00	
	Amarre y Corte	Kg.	1385,00	780,00	1.080.300,00	
	SUBTOTAL				8.533.610,00	8.533.610,00
	TOTAL MEJORAS- COSTOS DIRECTOS					221.426.620,71
	COSTOS INDIRECTOS					
		%				
	ADMINISTRACION	7%				15.499.863,45
	IMPREVISTOS (DE LAS REFORMAS)	10%				22.142.662,07
	UTILIDAD	8%				17.714.129,66
	TOTAL MEJORAS COSTO INDIRECTO					33.213.993,11
	TOTAL VALOR MEJORAS = Costo directo + costo indirecto					254.640.613,82

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS.

CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1.
- No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2.
- Este reporte de avalúo ha sido elaborado de conformidad con la normatividad y la ley y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional como Auxiliar de la

Justicia del C.S.J.,



ING Gustavo Caicedo Lozano
C. C. No. 5.881.126 de Chaparral

Auxiliar de la Justicia.

Octubre 9 de 2020

CONCLUSIONES

Desarrollada esta actualización de mejoras, dando cumplimiento a la parte pasiva para que obre dentro del proceso divisorio, me permito concluir que:

- ❖ El valor de la Actualización del avalúo de las mejoras construidas por la parte pasiva corresponde a **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS. \$ 254.640.613,82.**

FIN DE LA ACTUALIZACION



Ing. GUSTAVO CAICEDO LOZANO

C. C. No. 5.881.126 de Chaparral

Auxiliar de la Justicia- Avaluador

Correo electrónico: ingustavocaicedo@gmail.com

SON: _____ FOLIOS

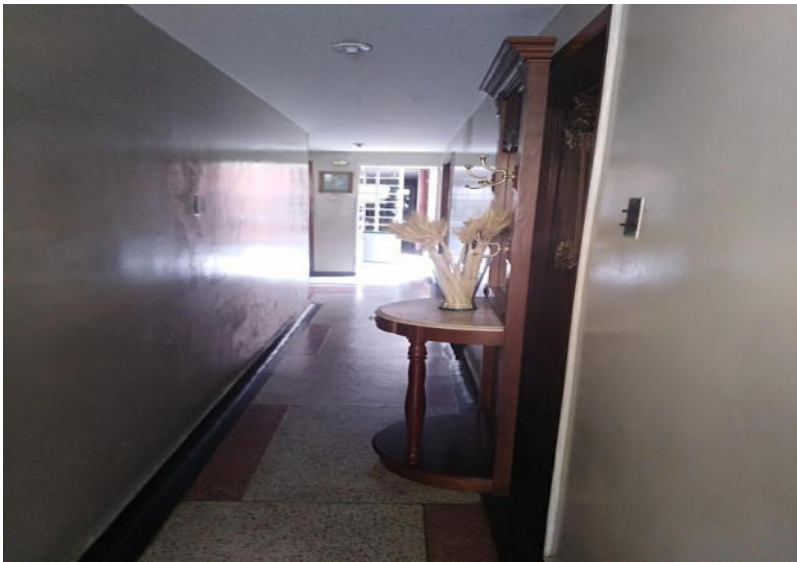
RESEÑA FOTOGRAFICA



FACHADA DE INMUEBLE Cra 11 B No. 17 – 69 BARRIO CIUDAD JARDIN



ENTRADA PRINCI' PAL CON NOMECLATUURA CATASTRAL



CORREDOR DE ENTRADA



SALA



COMEDOR



PATTIO DE ROPAS



COCINA



BAÑO AUXILIAR



ALCOBA AUXILIAR



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO PRINCIPAL



CORREDOR SEGUNDO PISO



ESCALERA AL SEGUNDO PISO



CONSTRUCCION AMPLIACION EN EL FONDO DEL INMUEBLE



COCINA AUXILIAR

DOCUMENTOS

Bogotá, D. C. Marzo 03 de 2021.

SEÑOR(A)

JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.

j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.- DIVISORIO RAD. No. **1100131030 39 1998 01120 00**

Demandantes: EDGAR HERNANDO CLAVIJO CLAVIJO y otros

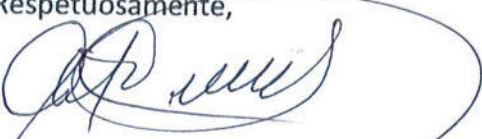
Demandados: HELBERT ANTONIO CLAVIJO ESPITIA y otros.

**ASUNTO: REPOSICIÓN AUTO NOTIFICADO POR ESTADO No. 23 del 01 de Marzo de 2021.
PETICIÓN PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE DICTAMEN RADICADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2020.**

ALBERTO JESUS CUBILLOS SANMIGUEL, reconocido en autos como apoderado judicial del demandado **HELBERT ANTONIO CLAVIJO ESPITIA**, comedidamente y actuando dentro del término legal, interpongo recurso de REPOSICIÓN en contra del auto calendado 26 de Febrero del año 2021, notificado por Estado No. 23 del 01 de Marzo de este mismo año, para que se adicione en el sentido de pronunciarse y dar traslado a la parte demandante del DICTAMEN PERICIAL aportado el 22 de Octubre del año 2020, realizado por el Ingeniero Civil GUSTAVO CAICEDO LOZANO, respecto de la actualización del avalúo de las mejoras reconocidas y plantadas por el comunero poseedor del inmueble HELBERTO ANTONIO CLAVIJO ESPITIA en el inmueble objeto de la división ad valorem y, por ende, para permitir a éste la oportunidad real de ejercer su derecho de compra, conforme lo establecen los Artículos 412 a 414 del Código General del Proceso.

ANEXO: Copia del memorial y del dictamen que se remitió por este mismo medio electrónico el 22 de Octubre de 2020.

Respetuosamente,



ALBERTO JESUS CUBILLOS SANMIGUEL
C. C. No. 5743973 de San Gil
T. P. 175394 del C. S. J.

DIVISORIO RAD. 1998-1120

Alberto Cubillos <albertocubi@gmail.com>

Mié 3/03/2021 3:35 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (338 KB)

DIVISORIO 1998 - 1120 (2).pdf;

REPOSICIÓN AUTO .

--

Cordialmente,

ALBERTO JESÚS CUBILLOS SANMIGUEL

Abogado

Carrera 9 No. 15-21 Oficina 807

Teléfono 3521958 Celular 3002590077

Bogotá, D. C.