Aclaración Dictamen 2011-00452

Fredy Alejandro Romero Borbon <fredyalrobo1@hotmail.com>

Mar 19/04/2022 9:48

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: yelindarincon1@yahoo.com <yelindarincon1@yahoo.com>

Buenos días. Adjunto aclaración del dictamen del proceso de la referencia conforme a la solicitud realizada por el despacho.

RAD. 2011-0045
PROCESO DECLARARIVO ORDINARIO DE NELSON EDUARDO GUERRERO RODRIGUEZ EN CONTRA DE TONY RAMON MONTES DIAZ Y MARIA MARTHA BUITRAGO OTÁLORA.

Fredy Alejandro Romero Borbón.
Abogado Universidad Libre.
Espc. Derecho Laboral y Seg. Social.
Espc. Derecho Administrativo.

ACLARACION PERITAJE TECNICO PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION

BOGOTA D.C. 10 DE ABRIL DE 2022.

PREDIO OBJETO DE ESTUDIO.

El bien inmueble está ubicado en la **CALLE 51 No. 26 43** y está marcado con el número **17** de la manzana **34** de la Urbanización Alfonso López de la localidad de **Teusaquillo** de **Bogotá D.C.** Estrato socioeconómico 4, Uso: **Vivienda Unifamiliar**.

Posición de la edificación en la manzana: Predio medianero.

CARACTERISTICAS DEL BIEN INMUEBLE.

Predio constituido por una edificación de tres plantas, construida con materiales tradicionales, cimentación en concreto ciclópeo con sobrecimiento en hormigón armado sistema estructural de muros portantes con mampostería en ladrillo prensado, sobre piso en concreto con malla de grafil , pisos en tableta de cemento en el primer piso y pisos en listón machihembrado en planta del segundo piso, enchapes en tableta cerámica en baños y cocina. fachada con enchape en piedra, carpintería metálica en ventaneria de fachada y carpintería de madera para marcos y puertas en espacios interiores, instalaciones hidráulicas en tubería de gres, instalaciones eléctricas en tubería PVC, entrepiso en placa en placa maciza en concreto reforzado y falso techo en esterilla de guadua, cubierta a dos aguas con teja de asbesto cemento.

CARACTERISTICAS ESPACIALES DEL PREDIO.

Área de lote: 108.80 M2

Área Construida: 180.60 M2

Edificabilidad: Tres Pisos.

En el presente documento se aclaran algunos conceptos relativos al proceso del predio objeto de consulta de acuerdo a varias inquietudes presentadas por la contraparte.

1.Sírvase aclarar que exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectúo para llegar a las conclusiones sentadas de valoración del predio, ¿qué ítems fueron valorados y cuáles no?

Respuesta:

Se utilizaron para la valoración del predio objeto de consulta el siguiente método

Método de comparación o de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas del mercado inmobiliario, de bienes semejantes y comparables al

cm.raul@gmail.com

del objeto de avalúo. Tales ofertas se analizaron y se clasificaron según las características similares al predio en cuestión.

Así mismo se verifican los siguientes documentos:

- Escrituras o título de propiedad.
- Certificación catastral
- Recibos de servicios públicos
- Estado de actual del inmueble.
- Ubicación del predio.
- Norma Urbana Vigente (POT Decreto 190 del 2004)

2. Indíquele al despacho, si para llegar a la cuantificación, usted realizó visitas a los predios vecinos aledaños al bien de mis poderdantes, con el fin de determinar comparativamente si se causaron depreciaciones o valoraciones a los mismos, a causa de las obras realizadas en el predio de los demandados.

Respuesta:

Se realizo el avaluó presentado tomando como objeto de estudio solo el predio ubicado en la **CALLE 51 No. 26 43** y el predio colindante ubicado en la **CALLE 51 No. 26 33 ,**que afecto directamente con la ejecución de obra al predio objeto de consulta , si en el proceso de construcción este predio afecto otros predios colindantes , no es objeto del presente estudio el análisis de dichos predios , no es relevante para el avaluó del predio objeto de consulta ,ni para la demanda en cuestión , evaluar el estado de construcción de otros predios colindantes .

3.Sírvase aclarar si el valor cuantificado de la construcción es de un predio nuevo o como en el caso que nos ocupa, de una construcción según su aprobación de fecha 24 de septiembre de 1956, para una casa de habitación de dos pisos, destinada a vivienda. ¿Esto es, de 65 años de construcción, en la cuantificación realizada NO HAY VALOR DE DEPRECIACIÓN POR EL TIEMPO? ¿Es igual el valor del predio nuevo a uno construido en el año de 1956, en donde se hace necesario verificar el estado de conservación del bien?.

cm.raul@gmail.com

Respuesta:

Se realizó el avaluó tomando en cuenta la depreciación por la vetustez del predio objeto de consulta , así mismo , se presentaron avalúos discriminados del posible valor del predio en el estado actual con todas las fisuras y problemas constructivos generados por la ejecución de obra de la construcción colindante y otro avaluó proyectado en el cual se presenta el posible valor del predio en buenas condiciones , con el deterioro normal de un predio con características constructivas y funcionales similares al predio objeto de consulta .

Es importante aclarar que el avaluó de un predio nuevo es diferente al avaluó de un predio con una vetustez de varios años , sin embargo, para el caso que nos compete , el avaluó actual del inmueble objeto de consulta, se deprecia de forma relevante por el estado actual del mismo , por toda la patología generada por la ejecución de obra del predio colindante , el cual afecto directamente la cimentación del predio y fracturo el sistema estructural generando fisuras , desprendimientos de pañetes , descuadre de puertas y ventanas , lo anterior determina para dicho predio un estado actual de ruina lo cual impide el aprovechamiento del mismo dado que es muy peligroso que alguna persona habite el inmueble.

4. Sirva aclararle al despacho, si el avalúo realizado en la aclaración tuvo en cuenta factores como: la depreciación del bien por falta de mantenimiento del mismo, las construcciones realizadas de forma legal o ilegal (3 pisos y la construcción realizada en el patio anterior de la casa), los años de construcción del predio, el alto flujo de tránsito en la zona, etc. Todos, debidamente documentados dentro del proceso.

Respuesta.

Se reitera que para establecer el avaluó presentado se toman en cuanta factores tales como :

- Depreciación del predio por vetustez.
- Ubicación del inmueble.
- Estado de la construcción.
- Mantenimiento del predio con el transcurso de los años.

cm.raul@gmail.com

En este punto se debe hacer una precisión aclarando que debido a la ejecución de obras del predio colindante se generó una afectación directa a la estructura del predio objeto de consulta con el transcurrir del tiempo estas fracturas dejaron el predio en estado de ruina totalmente inhabitable.

Dado el estado actual de ruina del predio, ocasionado por la ejecución de obra del predio colindante **ningún tipo de mantenimiento** en el mismo, podría recuperar el inmueble , debido a que es mas costoso ejecutar obras de reforzamiento estructural para recuperar la estructura que realizar la demolición total del predio para ejecutar una nueva cimentación y una construcción nueva .

RAUL A. CORTES M.

RAUL ALFONSO CORTES MONROY
CC.79.445.851 de Bogotá D.C.
MAT. PROF. 25700 – 51015 CND
ARQUITECTO

cm.raul@gmail.com

JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 27 de julio de 2022

Ordinario No. 2011 – 00452

1.- De la aclaración a la complementación del dictamen pericial rendida[1] por el perito RAÚL ALFONSO CORTES MONROY se corre traslado a los extremos procesales en contienda por el lapso de tres (3) días.

2.- Por otra parte, acorde con lo indicado en el inciso final del auto adiado 22 de noviembre de 2021 y a efectos de continuar con el trámite que en derecho corresponde se convoca a las partes a la audiencia prevista en el canon 373 del C.G del P., para los únicos fines de alegatos de conclusión y proferir el fallo de instancia la cual tendrá lugar de forma virtual el **6 de diciembre de 2022 a las 11:00 a.m.**

NOTIFÍQUESE,

GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 078, del 28 de julio de 2022.

MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria

[1] *36AclaracionDictamenPericial.pdf (sharepoint.com)*