



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
GIRARDOT, CUNDINAMARCA**

**REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
No. 2013-00054**

**DEMANDANTE
MAURICIO URQUIJO HERNANDEZ Y OTROS**

**DEMANDADOS
LUIS EDUARDO URQUIJO BERGAÑO Y OTROS**

DICTAMEN PERICIAL



**PRESENTADO POR:
JUAN MANUEL GONZALEZ IZQUIERDO
PERITO AVALUADOR**

JULIO 29 2020



1. METODOLOGIA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. ASPECTO JURIDICO
4. UBICACIÓN
5. URBANISMO Y USOS ACTUALES
6. DETALLES DEL PREDIO
7. VALORACION
8. CUESTIONARIO PARA EL PERITO
9. REGISTRO FOTOGRAFICO.
10. ANEXOS

1. METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial del predio de la referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza, se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

- Se identifican las características físicas del sector y su influencia en el inmueble objeto, ellas permiten determinar el estado general, original y los probables procesos constructivos intervenidos en el predio valorado.
- Permiten conocer y analizar los aspectos de diseño, técnicos constructivos, urbanismo, relacionándolos con la disponibilidad de servicios públicos, desarrollo vial, actual y futuro en el sector, características intrínsecas de valorización que representa día a día dicho mejoramiento para la Propiedad, afectando positiva o negativamente el inmueble
- La valoración consta de una evaluación objetiva y medible de los probables costos directos, indirectos, de venta, que implican un proyecto de las mismas características, basados en la experiencia del tema, en el conocimiento del mercado y las diferentes perspectivas de la zona y son de vital importancia en el desarrollo del método de valoración, descripción de algunos detalles y valor final adoptado.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. SOLICITANTE

El objeto del presente informe se desarrolla para dar cumplimiento a la solicitud del Despacho de **AVALUO COMERCIAL** del Bien Inmueble objeto de división y de las mejoras que alega la parte demandada, sobre un inmueble localizado en el municipio de Tocaima, Cundinamarca, según solicitud expresa del **DR. FERNANDO MORALES CUESTA**, JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, GIRARDOT - CUNDINAMARCA



2.2. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un predio localizado en el Centro Poblado y Corredor Vial vía a Girardot del municipio de Tocaima, Vereda La Colorada.

El inmueble no está siendo explotado y en su área de lote no se encuentra cultivado.

2.3. PROPIETARIOS

En común y proindiviso, así:

URQUIJO HERNANDEZ JOSE MACARIO C.C. 3.209.323 Tocaima
URQUIJO HERNANDEZ LUZ MARINA C.C. 20.622.011 Girardot
URQUIJO HERNANDEZ GLORIA ESPERANZA C.C. 20.622.018 Gdot
URQUIJO HERNANDEZ ROBERTO DANIEL C.C. 80.354.241 Tocaima
URQUIJO HERNANDEZ MAURICIO C.C. 80.355.450 Tocaima
URQUIJO BERGAÑO LUIS EDUARDO C.C. 3.209.445 Tocaima
URQUIJO BERGAÑO JESUS DANIEL C.C. 3.209.289 Tocaima
URQUIJO BERGAÑO MILENA C.C. 21.015.165 Tocaima

*Fuente: Certificado de Libertad anotación No. 13 y Certificado Catastral Especial.

2.4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

La Colorada

*Fuente: Tomada del Certificado de Libertad.

2.5. CLASE DE INMUEBLE

Casa Lote.

2.6. FECHA DE LA VISITA

Febrero 13 de 2020 en compañía del Dr. David López Larrota apoderado de los Demandantes, Luz Marina Urquijo Hernández y José Macario Urquijo Hernández.

Fuimos atendidos por la señora Paulina Bergaño Reita identificada con la C.C. 52.057.512 de Bogotá. Según información de la sra. Paulina vive en el inmueble pero no le paga arriendo a nadie.

3. ASPECTOS JURIDICOS

3.1. TITULOS DE PROPIEDAD:

- Sentencia SIN del 23.08.2011 del Juzgado 2 Promiscuo de Familia de Girardot.
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 Adjudicación en Sucesión un derecho de 1/8 parte igual a \$3.750000.oo para cada uno. (Anotación No. 13 Certificado de Tradición).

3.2. MATRICULA INMOBILIARIA:

307-26355

*Fuente: Tomada del Certificado de Libertad

3.3. CEDULA CATASTRAL:

Código Catastral Anterior 00-03-0002-0094-000

Código Catastral 00-03-00-00-0002-0094-0-00-00-0000

*Fuente: Tomada del Certificado Catastral Especial No. 4678459



3.4. ESTADO DEL FOLIO:

Activo

3.5. AREAS

Se presentan a continuación en un cuadro comparativo:

ITEM	Sentencia SIN del 23.08.2011 Juzg. 2 Prom. De Flia de Gdot	CERTIFICADO DE TRADICION	CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL	PERITO
LOTE M2	1/2 Ha Aprox.	1/2 Ha Aprox.	3.940,00	3.572,20
CONSTRUCCIÓN M2	0	0	183,00	206,50

Como se puede apreciar existen diferencias de área, por lo anterior la valoración se hace por el área de levantamiento del perito actuante.

3.6. LINDEROS ESPECIFICOS:

SENTENCIA SIN del 23.08.2011 JUZGADO 2 PROMISCOUO DE FAMILIA DE GIRARDOT.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION UN DERECHO DE 1/8 PARTE IGUAL A \$3.750.000.00 PARA CADA UNO.

PUNTOS CARDINALES	COLINDANTES
NORTE	Con propiedad de Moisés Gómez.
ORIENTE	Con terrenos de Teresa Barrios (Suc.)
SUR	Con la carretera que de Girardot conduce a Tocaima y Bogotá, costado izquierdo.
OCCIDENTE	Con terrenos de Alfredo Carvajal.

LINDEROS CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

PUNTOS CARDINALES	COLINDANTES
NORTE	Con el inmueble con No. Catastral 00-03-0002-0097-000.
ORIENTE	Con el inmueble con No. Catastral 00-03-0002-0096-000.
SUR	Con carretera Tocaima - Girardot
OCCIDENTE	Con los predios con No. Catastral 00-03-0002-0095-000 y 00-03-0002-0093-000.

*Fuente: Sucesión de la Causante María de Jesús Urquijo Bernate que cursó en el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Girardot, Cund. y Certificado Catastral Especial No. 4678459 del 20 de Junio de 2019. (Anexos en el presente informe).

3.7. EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES



Vetustez Construcción No. 1 y 3 aproximada de 43 años.
Vetustez Construcción No. 2 aproximada de 25 años.
Vetustez kiosko aproximada de 6 años.

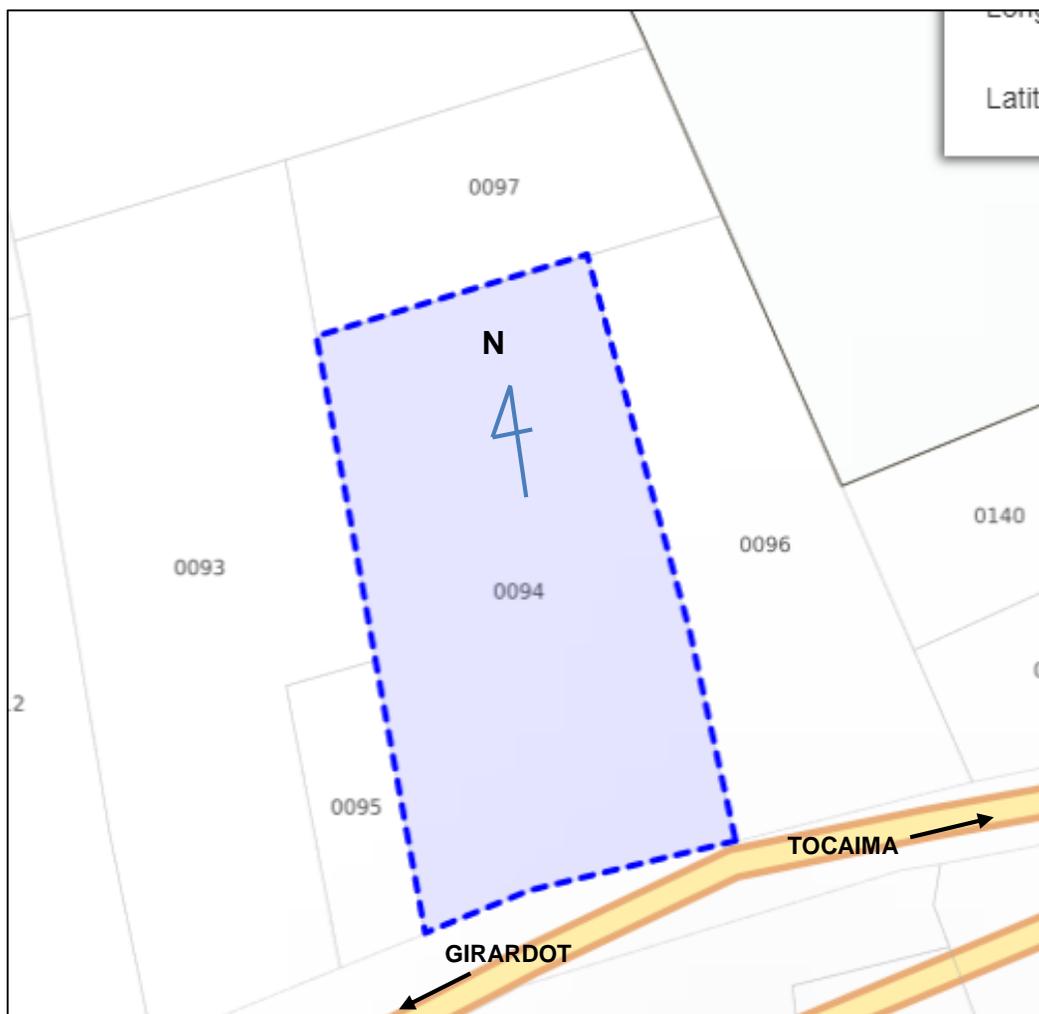
Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble.

4. UBICACIÓN

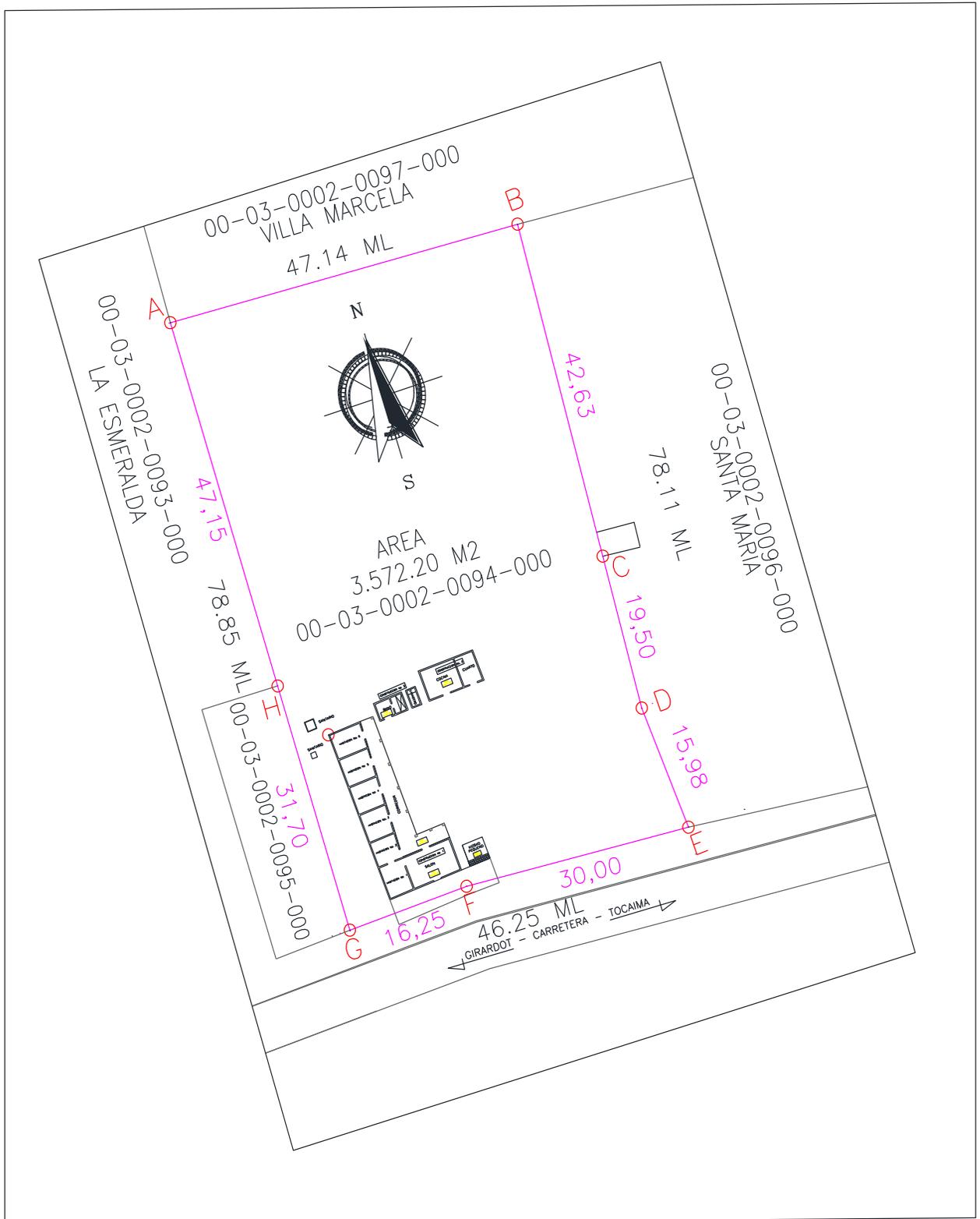
Se trata de un predio localizado en el Centro Poblado y Corredor Vial vía Tocaima a Girardot en la Vereda La Colorada.

4.1. ZONA: RURAL

4.1. MANZANA PREDIAL BASE DE DATOS IGAC

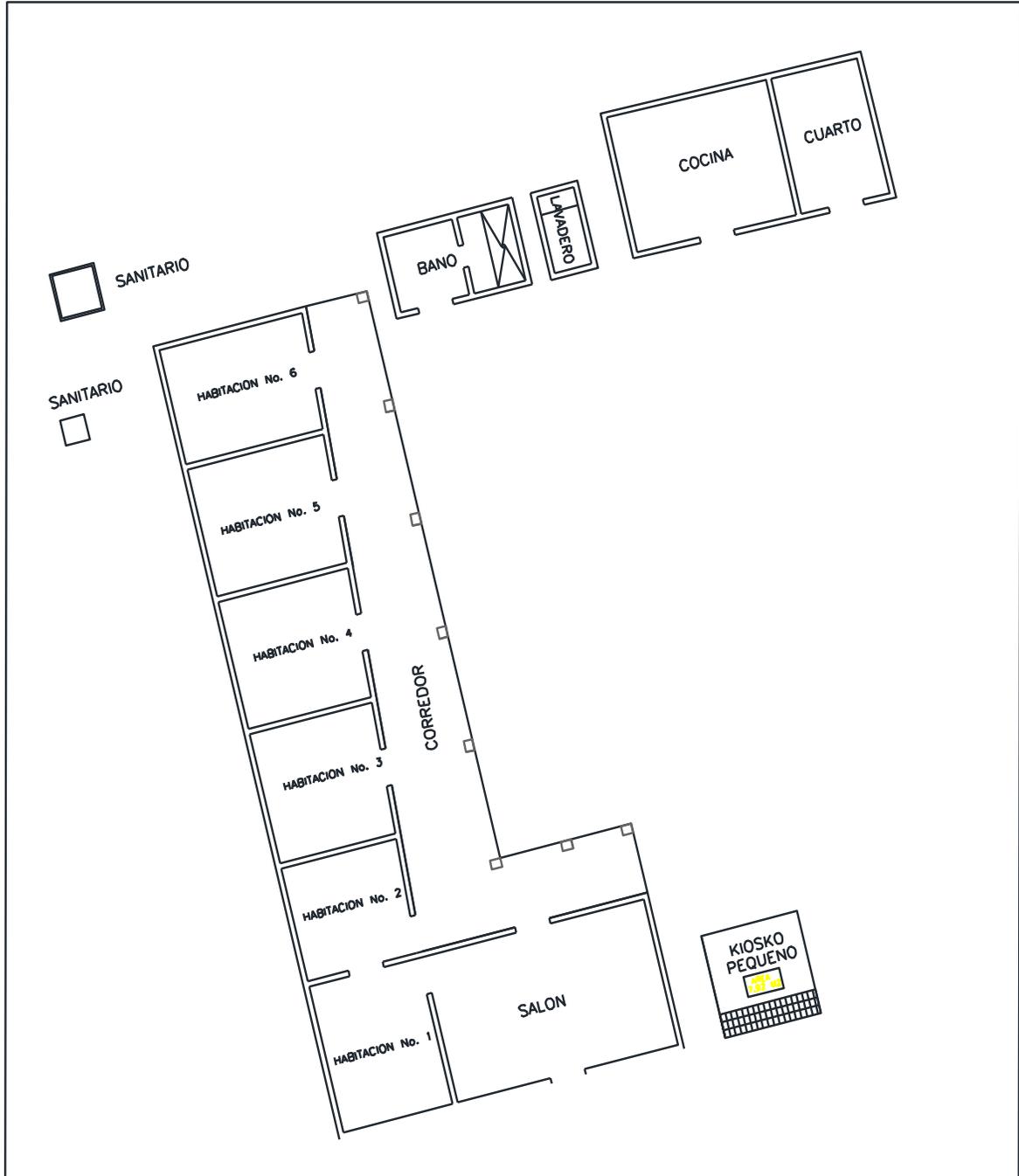


LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO





LEVANTAMIENTO DEL ÁREA CONSTRUIDA





5. URBANISMO Y USOS ACTUALES

5.1. CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES EN EL SECTOR:

El inmueble objeto está ubicado sobre la vía que conduce de Tocaima a Girardot, en el Centro Poblado de la Vereda La Colorada dentro del Corredor Vial vía a Girardot.

Los alrededores están conformados por terrenos mayores a un promedio aproximado de 3.200 M², con construcciones tipo campesinas, con tiendas pequeñas que atienden al vecindario y transeúnte por contar con vía intermunicipal.

5.2. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular.

5.3. SERVICIOS PUBLICOS:

El inmueble cuenta con servicios de acueducto, energía, gas y 1 pozo séptico.

5.4. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público al municipio de Tocaima desde la capital del país así como desde los diferentes municipios de la región como es desde el municipio de Girardot se realiza a través de buses y colectivo intermunicipales que transitan por el frente del inmueble en Litis.

5.5. VIAS DE ACCESO

VIA GIRARDOT-TOCAIMA

La vía Concesión Zipaquirá – Girardot comunica estos dos municipios y es de acceso a una gran área de la región rural de los mismos, se encuentra asfaltada, siendo su estado de conservación buena y el inmueble en Litis se encuentra frente a la misma.

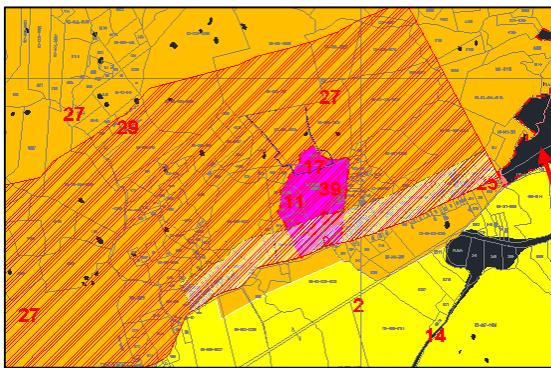
5.6. USOS DEL SUELO

Acuerdo No. 42 de Diciembre 8 de 2001, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Tocaima, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del sector urbano y rural, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial municipal.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 34. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Tocaima el suelo se clasifica en SUELO URBANO, SUELO DE EXPANSION URBANA Y SUELO RURAL, se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

USO DEL SUELO RURAL PLANO EOT – MT- 07



AGRICULTURA TRADICIONAL



AGRICULTURA SEMI-MECANIZADA



CENTROS POBLADOS

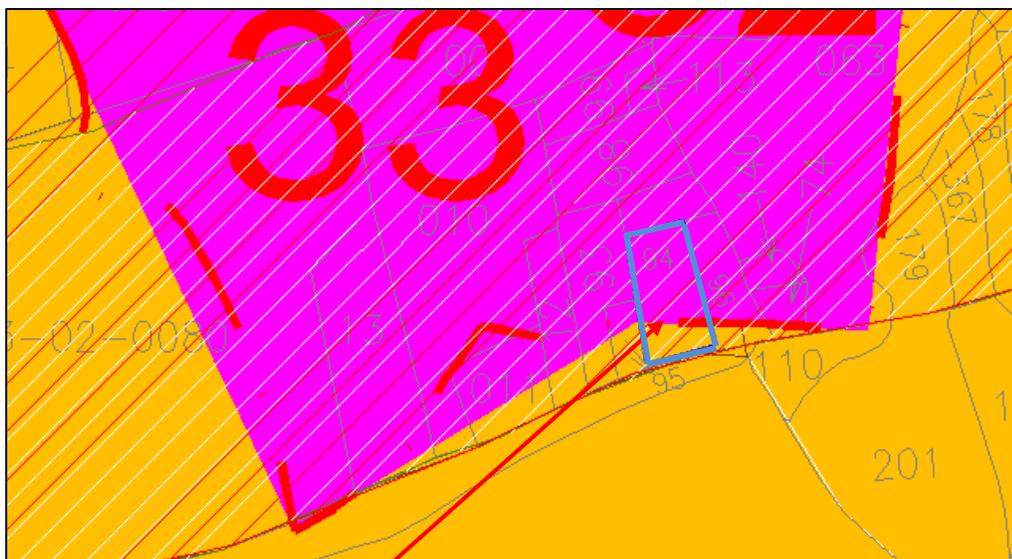


CORREDOR VIAL VIA A GIRARDOT



AREA URBANA TOCAIMA

LOCALIZACION DEL INMUEBLE



El plano indica que el predio objeto en la actualidad hace parte del suelo de centros poblados y corredor vial vía a Girardot.

5.6.1. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Uso principal que se le está dando al inmueble en el momento de la realización de la verificación de campo, el uso económico principal se puede definir como aquel que se encuentra presente en la mayor parte del predio.

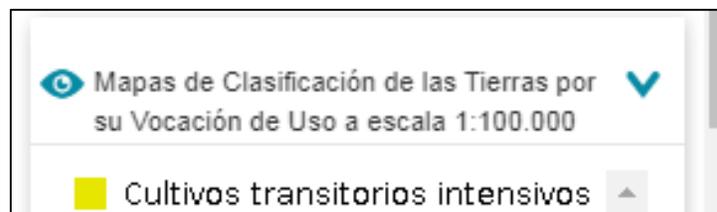
El IGAC define la destinación económica como la clasificación que se da a cada inmueble en su conjunto, terreno, construcciones y/o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante en área que en él se desarrolle. En la determinación del destino económico de los predios, según el IGAC, se debe considerar la siguiente clasificación:

Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.



5.6.2. CONDICIONES AGROLOGICAS

Clase I: Son suelos planos o casi planos, con pendientes entre 0 y 3%, con muy pocas limitaciones de uso. Son apropiados para cultivos limpios. Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos, bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes.





2061
UCS MWJb UCS_F MWJb PAISAJE Montaña CLIMA Cálido seco TIPO_RELIE Abanicos aluviales LITOLOGÍA Depósitos clásticos hidrogravigénicos CARACTERÍ Relieve ligera a moderadamente inclinado con pendientes 3-12%, afectado por erosión hídrica laminar ligera y frecuente pedregosidad superficial

CARACTER_1 Suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas finas a moderadamente finas, reacción neutra a medianamente alcalina y fertilidad alta COMPONENTE Asociación: Typic Calciustolls; Entic Haplustolls PERFIL AC-76; AC-77 PORCENTAJE 60; 40 AREA 2695.92003505 SHAPE_Leng 80191.4502569 SHAPE_Area 26959200.3505
--

6. DETALLES DEL PREDIO

6.1. DETALLES DEL LOTE DE TERRENO

ITEM	DESCRIPCION	DETALLE
1	AREA	3.572.20 M2
2	RELIEVE	PLANO
3	MECANIZACION	ACCESIBLE POR LIMITAR CON VIA PRINCIPAL.
4	PEDEGROSIDAD	POCA QUE NO INTERFIERE EN LABORES.
5	PROFUNDIDAD EFECTIVA	SUPERFICIAL 0,20 - 0,25 cms.
6	DRENAJE NATURAL	MEDIO
7	VEGETACION	VARIADA
8	USO PREDOMINANTE	PARA CULTIVO
9	FUENTES DE AGUA	NATURALES
10	CULTIVOS	NO PRESENTA (EN LA VISITA)
11	QUEBRADAS, LAGOS Y RIOS	NO PRESENTA
12	LLUVIAS	REPARTIDAS EN 2 PERIODOS
13	REDES DE SERVICIOS	ACUEDUCTO, ENERGIA Y GAS.
14	APTITUD	DIVERSIDAD DE CULTIVOS DE CLIMA CALIDO.
15	VIAS INTERNAS	NO PRESENTA
16	FORMA GEOMETRICA	RECTANGULAR
17	CERCAS PERIMETRALES	SI PRESENTA EN ALAMBRE DE PUA SOBRE POSTES DE MADERA EN REGULAR ESTADO.
18	EXPLOTACION ECONOMICA	NO PRESENTA.

6.2. CONSTRUCCIONES Y DESCRIPCION

ITEM	DETALLE
TIPO	Edificación Unifamiliar
No. DE PISOS	Uno (1)
DESTINO	Residencial
FACHADA	Pañete y vinilo
MAMPOSTERIA	Paredes en bahareque



VENTANERIA Y PUERTAS	En madera
CUBIERTA	Teja en zinc sobre estructura en madera rolliza
CIELORASO	En tríplex, falso techo y en partes cubierta a la vista.
CIMENTACION	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de carga
TIPO DE CONSTRUCCION	Tradicional
DISTRIBUCION CONSTRUCCION 1 CON CORREDOR AREA: 161,69 M2	1 Salón y 6 habitaciones
DISTRIBUCION CONSTRUCCION 3 CON CORREDOR AREA: 30,71M2	1 Cocina y 1 bodega pequeña
VETUSTEZ APROX.	43 Años

ITEM	DETALLE
TIPO	Tradicional
No. DE PISOS	Uno (1)
DESTINO	Baño, alberca y lavadero
FACHADA	Pañete y vinilo
MAMPOSTERIA	Bloque
VENTILACION Y PUERTA	Vanos y puerta en madera
CUBIERTA	Placa en concreto
CIMENTACION	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros portantes
TIPO DE CONSTRUCCION	Tradicional
DISTRIBUCION CONSTRUCCION 2 AREA: 14,10 M2	Zona húmeda, sanitario, en el exterior alberca con lavadero.
VETUSTEZ APROX.	25 Años

KIOSKO PEQUEÑO	
TIPO	Kiosko
No. DE PISOS	Uno (1)
DESTINO	Por información vendían carne cruda los sábados.
MAMPOSTERIA	Abierto sin muros
VENTANAS Y PUERTAS	N/A
CUBIERTA	En teja de zinc soportada en perfiles metálicos y como columnas postes de guadua.



MESON	Placa en cemento, arena y hierro, con enchape de 10x10 cms en mal estado.
MANPOSTERÍA DEL MESON	Muro en bloque a media altura
PISO	Placa en cemento afinado.
AREA	7,92 m2
VETUSTEZ APROX.	6 Años

CONSTRUCCIÓN No. 1

ALCOBAS

MUROS	PISO	CUBIERTA	OTROS
En bahareque	Baldosa cemento y cemento afinado	Teja en zinc soportada en madera rolliza.	Cieloraso en trípex, falso techo en mal estado y en partes cubierta a la vista.

CORREDOR

PISO	COLUMNAS	CIELORASO
Baldosa cemento y cemento afinado	Columna en madera que sostiene el alero.	Falso techo en mal estado y cubierta a la vista.

CONSTRUCCIÓN No. 3

COCINA Y BODEGA

MUROS	PISO	CUBIERTA	OTROS
En bahareque y celosías para su ventilación	Cemento afinado	Teja en asbesto cemento soportada en madera rolliza a la vista.	Puerta en madera, mesón en concreto, poseta y estufa en ladrillo de carbón.

CONSTRUCCIÓN No. 2

BAÑO Y LAVADERO

MUROS	PISO	CUBIERTA	OTROS
En bloque, pañetado, pintado en vinilo y vanos para su ventilación	Cemento afinado y baldosa cemento	Placa en concreto	Sanitario convencional, zona húmeda sus muros enchapados a media altura en cerámica de diferente diseño. Lavadero en ladrillo y cemento.



6.3. ALINDERAMIENTO POR EL PERITO

PUNTOS CARDINALES	PUNTOS	M.L.	COLINDANTES
NORTE	A al B	47,14	Con el inmueble denominado Villa Marcela con No. Catastral 00-03-0002-0097-000.
ORIENTE	B al C	42,63	Con el inmueble denominado Santa María con No. Catastral 00-03-0002-0096-000
	C al D	19,50	
	D al E	15,98	
	TOTAL	78,11	
SUR	E al F	30,00	Con la vía que de Girardot conduce a Tocaima.
	F al G	16,25	
	TOTAL	46,25	
OCCIDENTE	G al H	31,70	Con el inmueble con No. Catastral 00-03-0002-0095-000.
	H al A	47,15	Con el inmueble denominado La Esmeralda con No. Catastral 00-03-0002-0093-000.
	TOTAL	78,85	
AREA M2		3.572,20	

6.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONSIDERACIONES FINALES

El estado de conservación es regular. “El inmueble aplica como Clase 3.5, “El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes”.

Este informe se realiza con base en la Resolución 620 septiembre/08 IGAC, metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1.997

7. VALORACION

Para los métodos utilizados realizamos los siguientes pasos:

- Recolección de Información.
- Trabajo de campo: Listado de Ofertas.
- Recopilación y tabulación de las diferentes variables que presentaron los inmuebles estudiados.
- Análisis de Información.
- Análisis del EOT en la zona y sus decretos reglamentarios.
- Experiencia profesional.
- Banco de datos personal.
- Conclusiones de los estudios.

7.1. METODO COMPARACION DEL MERCADO



De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 IGAC. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del Avalúo. Tales ofertas deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Media aritmética

$$\bar{X} = \frac{\sum x_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = INDICA MEDIA ARIMETICA
 \sum = INDICA SUMA
N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS
Xi = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

Desviación estándar (S)=

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{(N-1)}}$$

En donde:

- \bar{X} = media aritmética
Xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

Coeficiente de variación: (V)

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

- V = coeficiente de variación
S = desviación estándar



X = media aritmética.

Para desarrollar este método, tomamos como base encuestas con valores de M2 que encontrados en el sector (inmuebles en venta sin cultivo, donde el valor del terreno es del 100%). No incluyen condiciones especiales propias de cada inmueble, constituyen opciones en la zona ya que EL PRECIO FINAL DE VENTA DE CADA INMUEBLE ES DE LIBRE NEGOCIACIÓN ENTRE LAS PARTES. Esta información es general de los valores estimados y puede ser la base para la libre consulta e interpretación de los interesados. El método del Mercado permite confrontar el costo promedio de predios en la zona donde se localiza la propiedad, analizando el valor comercial en condiciones afines, de justiprecio del terreno y ubicación estratégica.

7.1.1. Desarrollando formulas y reemplazando sus factores obtenemos los siguientes resultados:

CONTACTOS	VR. PRECIO DE VENTA	AREA M2	VR. M2	VR. FINAL M2
Alberto Rodríguez 3103450485	17.250.000,00	332,50	51.879,70	53.387,79
Fco Villalobos 3103417211	209.132.000,00	4.100,00	51.007,80	53.387,79
Cod. Fincaraiz.com.co 4922973	99.660.000,00	1.740,00	57.275,86	53.387,79
MEDIA ARITMETICA	160.163,37 ----- 3			

DESVIACION ESTANDAR				
M2	VR. M2	MEDIA	REEMPLAZANDO FORMULAS	
332,50	51.879,70	53.387,79	2.274.333,89	1.137.166,95
4.100,00	51.007,80	53.387,79	5.664.323,14	2.832.161,57
1.740,00	57.275,86	53.387,79	15.117.114,28	7.558.557,14

COEFICIENTE DE VARIACION	
3.395,27	X 100
53.387,79	

VR. FINAL	6,36
------------------	------

PROMEDIO	53.387,79
DESVIACION	3.395,27
COEFICIENTE	6,36%



LIMITE SUPERIOR	56.783,06
LIMITE INFERIOR	49.992,51
ADOPTADO	53.000,00

VALOR DEL TERRENO	
TERRENO M2	3.572,20
VALOR M2 DE TERRENO	53.000,00
VR. TERRENO	189.326.600,00

SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEISMIL SEISCIENTOS PESOS MDA. CTE.

Segundo método para establecer el valor de la edificación por las características de acabados constructivos, uso actual y vetustez:

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 IGAC. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al Terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

DATOS BASICOS	
TERRENO M2	3.572,20
VALOR M2 DE TERRENO	53.000,00
VR. TERRENO	189.326.600,00

METODO REPOSICION PARA DEFINIR EL VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCION No. 1	
Vr, M2 Unifamiliar tipo 2 con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante estructura en mampostería, muros pañetados, 3 habitaciones, 1 baño, 1 cocina, cubierta en teja de zinc. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).	773.268,00
COSTOS DIRECTOS	680.475,84



COSTOS INDIRECTOS GENERALES	92.792,16
Licencia	8.286,34
Seguros	361,89
Impuestos	241,26
Servicios	1.215,58
HONORARIOS	
Topografía	92,79
Estudio de Suelos	361,89
Diseños	5.790,23
Diseño estructural	2.950,79
Diseño hidrosanitario	612,43
Diseño eléctrico	612,43
Presupuesto programación	733,06
Honorarios construcción	19.449,24
Gerencia de obra	12.517,66
Costos ventas (publicidad)	20.395,72
Notariales	2.505,39
Financieros	16.665,47
Total costos indirectos generales	92.792,16
AREA CONSTRUCCION TOTAL M2	161,69
COSTO TOTAL SI SE CONSTRUYERA HOY	125.029.702,92
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 TABLAS FITTO Y CORVINI	
VETUSTEZ (años Aprox.)	43
GRADO 3,5 61%	66%
DEPRECIACION	82.519.603,93
INMUEBLE DEPRECIADO	42.510.098,99
CONSTRUCCION TOTAL DEPRECIADA	42.510.098,99
VR. TOTAL INMUEBLE ADOPTADO A 2020	42.510.000,00

METODO REPOSICION PARA DEFINIR EL VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCION No. 2	
Vr, M2 Unifamiliar tipo 2 con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante estructura en mampostería, muros pañetados, 3 habitaciones, 1 baño, 1 cocina, cubierta en teja de zinc. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).	861.091,00
COSTOS DIRECTOS	757.760,08
COSTOS INDIRECTOS GENERALES	103.330,92
Licencia	9.227,45
Seguros	402,99
Impuestos	268,66



Servicios	1.353,64
HONORARIOS	
Topografía	103,33
Estudio de Suelos	402,99
Diseños	6.447,85
Diseño estructural	3.285,92
Diseño hidrosanitario	681,98
Diseño eléctrico	681,98
Presupuesto programación	816,31
Honorarios construcción	21.658,16
Gerencia de obra	13.939,34
Costos ventas (publicidad)	22.712,14
Notariales	2.789,93
Financieros	18.558,23
Total costos indirectos generales	103.330,92
AREA CONSTRUCCION TOTAL M2	14,10
COSTO TOTAL SI SE CONSTRUYERA HOY	12.141.383,10
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 TABLAS FITTO Y CORVINI	
VETUSTEZ (años Aprox.)	25
GRADO 3,5 25%	43,64%
DEPRECIACION	5.298.499,58
INMUEBLE DEPRECIADA	6.842.883,52
CONSTRUCCION TOTAL DEPRECIADA	6.842.883,52
VR. TOTAL INMUEBLE ADOPTADO A 2020	6.843.000,00

METODO REPOSICION PARA DEFINIR EL VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCION No. 3	
Vr, M2 Unifamiliar tipo 2 con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante estructura en mampostería, muros pañetados, 3 habitaciones, 1 baño, 1 cocina, cubierta en teja de zinc. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).	773.268,00
COSTOS DIRECTOS	680.475,84
COSTOS INDIRECTOS GENERALES	92.792,16
Licencia	8.286,34
Seguros	361,89
Impuestos	241,26
Servicios	1.215,58
HONORARIOS	
Topografía	92,79
Estudio de Suelos	361,89
Diseños	5.790,23
Diseño estructural	2.950,79



Diseño hidrosanitario	612,43
Diseño eléctrico	612,43
Presupuesto programación	733,06
Honorarios construcción	19.449,24
Gerencia de obra	12.517,66
Costos ventas (publicidad)	20.395,72
Notariales	2.505,39
Financieros	16.665,47
Total costos indirectos generales	92.792,16
AREA CONSTRUCCION TOTAL M2	30,71
COSTO TOTAL SI SE CONSTRUYERA HOY	23.747.060,28
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 TABLAS FITTO Y CORVINI	
VETUSTEZ (años Aprox.)	43
GRADO 3,5 61%	66%
DEPRECIACION	15.673.059,78
INMUEBLE DEPRECIADA	8.074.000,50
CONSTRUCCION TOTAL DEPRECIADA	8.074.000,50
VR. TOTAL INMUEBLE ADOPTADO A 2020	8.074.000,00

A continuación Presupuesto del Kiosko pequeño si se construyera a la fecha como nuevo:

PRESUPUESTO KIOSKO					
ITEM	DETALLE	VR. UNITARIO M2	UN	CANT.	TOTAL
1	CUBIERTA SENCILLA CON TEJA ZINC, INCLUYE PERFILES	\$ 29.492,00	M2	7,92	\$ 233.576,64
2	SOPORTE VERTICAL EN MADERA RUSTICA	\$ 100.000,00	GL		\$ 100.000,00
3	SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	\$ 28.873,20	GL	1	\$ 28.873,20
4	PLACA PISO	\$ 70.894,95	M2	7,92	\$ 561.488,00
5	MESON EN CONCRETO	\$ 83.647,90	M2	1,85	\$ 154.748,62
6	MURO SOPORTE BLOQUE ESTRIADO No. 5	\$ 22.820,00	M2	2,8	\$ 63.896,00
7	ENCHAPE FORMATO DE 10 X 10 CMS.	\$ 22.132,00	M2	2	\$ 44.264,00
					\$ 1.186.846,46

METODO REPOSICION PARA DEFINIR EL VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCION DEL KIOSKO	
Vr. M2 de construcción de Kiosko si se realizara a nuevo.	149.854,35
AREA CONSTRUCCION TOTAL M2	7,92
COSTO TOTAL SI SE CONSTRUYERA HOY	1.186.846,46
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 TABLAS FITTO Y CORVINI	
VETUSTEZ (años Aprox.)	6



GRADO 3,0 8,57%	22,12%
DEPRECIACION	262.530,44
INMUEBLE DEPRECIADO	924.316,02
CONSTRUCCION TOTAL DEPRECIADA	924.316,02
VR. TOTAL KIOSKO ADOPTADO A 2020	924.000,00

Valor Total del inmueble en Litis:

VALORACION DEL INMUEBLE EN LITIS	
CONSTRUCCION No. 1	42.510.000,00
CONSTRUCCION No. 2	6.843.000,00
CONSTRUCCION No. 3	8.074.000,00
KIOSKO PEQUEÑO	924.000,00
TOTAL CONSTRUCCION	\$ 58.351.000,00
VR. TERRENO	\$ 189.326.600,00
VR. TOTAL DEL INMUEBLE A ABRIL 2020	\$ 247.677.600,00

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MDA. CTE.

8. CUESTIONARIO PARA EL PERITO

fl. 186-C.1. Se Decreta el AVALUO COMERCIAL del Bien Inmueble objeto de división y de las mejoras que alega la parte demandada realizó en dicho predio, especificándose también el valor para la época en que se efectuaron y su vetustez.

fl. 91-C.1 Numeral quinto de las mejoras que alega la parte Demandada:

1. Acometida e instalación de agua del Acueducto de Tocaima.
2. Acometida e instalación del servicio de gas.
3. Construcción de kiosko o caseta para expendio de carnes.
4. Construcción de un baño adicional, con piso en cemento, (3) paredes y puertas de acceso.
5. Construcción de dos (2) pozos sépticos con su respectivo mantenimiento y tubería.
6. Cambio de cercas o cerramientos del predio con postes de madera y cemento con alambre de púas.
7. Arreglos locativos a la vivienda (Reconstrucción) de pisos, paredes y cielo rasos).
8. Cambio de instalaciones eléctricas del predio.
9. Mantenimiento del predio como lo es el corte de hierba o maleza.

➤ **RESPUESTA**

Avaluó comercial del bien inmueble objeto de división:



VALOR COMERCIAL				
ITEM	DETALLE	CANTIDAD M2	VALOR M2	TOTAL
1	TERRENO	3.572,20	\$ 53.000,00	\$ 189.326.600,00
2	CONSTRUCCION	214,42	\$ 272.134,13	\$ 58.351.000,00
				\$ 247.677.600,00

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MDA. CTE.

1. ***Acometida e instalación de agua del Acueducto de Tocaima.***
2. ***Acometida e instalación del servicio de gas.***

➤ **RESPUESTA**

En la visita ocular del 13 de febrero de 2020 la señora Paulina Bergaño Reita identificada con C.C. 52.057.512 de Bogotá quien está ocupando el inmueble en su momento informó que no tenía ningún recibo de servicios.

3. ***Construcción de kiosko o caseta para expendio de carnes.***
Y POR EL DESPACHO: Especificándose también el valor para la época en que se efectuaron y su vetustez.

➤ **RESPUESTA**

Como lo enuncie en el presupuesto pág. 19 si se construyera en este momento tendría un valor de \$1.186.846.46.

El Despacho solicita el valor para la época en que se efectuó su construcción, el cual se procede a actualizar para el año 2014 por medio del Índice del Precio del Consumidor IPC, que aproximadamente se construyó y con una vetustez de 6 años, así:

AÑO	IPC	CAPITAL	VALOR AÑO
2014		\$ 909.602,89	\$ 909.602,89
2015	3,66%	\$ 909.602,89	\$ 942.894,36
2016	6,77%	\$ 942.894,36	\$ 1.006.728,30
2017	5,75%	\$ 1.006.728,30	\$ 1.064.615,18
2018	4,09%	\$ 1.064.615,18	\$ 1.108.157,94
2019	3,18%	\$ 1.108.157,94	\$ 1.143.397,36
2020	3,80%	\$ 1.143.397,36	\$ 1.186.846,46

Para el año 2014 tendría un valor de:

NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DOS PESOS CON 89/100 MDA.CTE. (\$909.602.89)



4. Construcción de un baño adicional, con piso en cemento, (3) paredes y puertas de acceso.

➤ **RESPUESTA**

En la visita ocular del 13 de febrero de 2020 se encontró un sanitario con vestigios de plaquetas prefabricadas arrumadas, localizado en el costado sur-occidente del inmueble según registro fotográfico a continuación:



5. Construcción de dos (2) pozos sépticos con su respectivo mantenimiento y tubería.

➤ **RESPUESTA**

En visita del 13 de febrero del 2020 la señora Paulina Bergaño Reita identificada con C.C. 52.057.512 de Bogotá quien está ocupando el inmueble en su momento informó no saber dónde estaban localizados.



6. Cambio de cercas o cerramientos del predio con postes de madera y cemento con alambre de púas.

➤ **RESPUESTA**

Entre marzo y mayo de 2014 colocaron los 3 postes de concreto en el costado sur-occidental únicamente del perímetro.

En el perímetro del lote en la visita del 13 de febrero de 2020 se encontró cerca con alambre de púa sobre postes de madera rolliza en muy regular estado y según fotos de Google Maps de 2013 y la fecha de la visita del 13 de febrero de 2020 se visualiza que ha sido la misma en todo el tiempo. Ver el registro fotográfico.

IMAGEN DE MARZO 2014



IMAGEN DE MAYO DE 2014



IMAGEN DE ABRIL 2013





IMAGEN DE MAYO 2014



FECHA DE LA VISITA FEBRERO 13 DE 2020



Costado Nor-Oriente

Cerca semi caída, alambres de púa oxidados.



En este costado alambre sin templar.



Costado Norte



La vetustez de la cerca supera los 15 años aproximadamente.

7. Arreglos locativos a la vivienda (Reconstrucción) de pisos, paredes y cielo rasos).

➤ **RESPUESTA**

Según inspección ocular del 13 de febrero de 2020 se pudo observar cambio de pintura en los muros con respecto a las imágenes de Google Maps a mayo de 2014.

En la actualidad sus muros se encuentran en regular estado de enlucimiento de pintura y pañete, de igual manera el cielo raso, en varios sectores se han caído y están por partes y en otros no existen y se ve la cubierta de zinc.

La vetustez de pintura supera los 6 años.

La vetustez del cielorraso supera los 20 años.

En algunos sectores el piso se encuentra con cemento afinado y baldosa cemento.

La vetustez supera los 25 años.

Ver registro fotográfico.



BALDOSA Y CIELORRASO



SALON



CIELORRASO DEL SALON



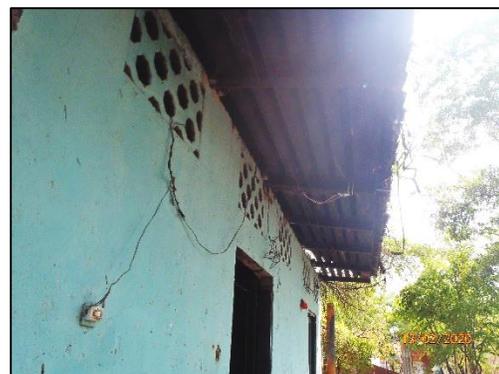
CIELORRASO



CIELORRASO HABITACION No. 5



CIELORRASO CONSTRUCCION No. 3





PISO HABITACION No. 1



MURO ENTRE HABITACIONES 3 Y 4



COCINA



MUROS HABITACION No. 3



PISO HABITACION No. 5



CUARTO DE LA CONSTRUCCION No. 3



8. Cambio de instalaciones eléctricas del predio.

➤ **RESPUESTA**



Como se evidencia en las anteriores fotos en algunos sectores el cableado se encuentra a la vista y su vetustez supera los 25 años.

Además no hay facturas dentro del expediente que soporten el cambio de instalación eléctrica.

9. Mantenimiento del predio como lo es el corte de hierba o maleza.

➤ RESPUESTA

Se tiene en cuenta 3 días de jornal por semestre para su mantenimiento, para un total de 6 días al año a partir del 7 de marzo de 2013 año de radicación de la presenta demanda.

Jornal para el año 2.020.

ITEM	DETALLE	DIAS	JORNAL DIARIO
1	Poda y mantenimiento general	6	\$ 35.000,00

A continuación se actualizan los jornales teniendo en cuenta el Índice del Precio al Consumidor IPC:

AÑO	IPC	JORNAL	DIAS	TOTAL AÑO
2020	3,80%	35.000,00	3	105.000,00
2019	3,18%	33.887,00	6	203.322,00
2018	4,09%	32.501,02	6	195.006,13
2017	5,75%	30.632,21	6	183.793,28
2016	6,77%	28.558,41	6	171.350,47
2015	3,66%	27.513,17	6	165.079,05
2014	1,94%	26.979,42	6	161.876,51
2013	2,44%	26.321,12	6	157.926,73
TOTAL				\$ 1.343.354,16

SON: UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON 16/100 MDA.CTE.

9. REGISTRO FOTOGRAFICO

ESPACIO EN BLANCO



COSTADO SUR – SU FRENTE



COSTADO SUR-ORIENTE



COSTADO SUR- ORIENTE



COSTADO NOR-ORIENTE



VERTICE NOR-ORIENTE



COSTADO NORTE



ESPACIO EN BLANCO



VERTICE NOR-OCCIDENTE



COSTADO OCCIDENTE

COSTADO OCCIDENTE



COSTADO SUR-OCCIDENTE



VERTICE SUR-OCCIDENTE



BAÑO



ESPACIO EN BLANCO



SANITARIO EXTERIOR



CONSTRUCCION No. 1

2

3



10. ANEXOS

- a. Certificado de Tradición 307-26355 impreso el 11 de junio de 2019
- b. Certificado Catastral Especial No. 4678459 impreso el 20 de junio de 2019
- c. Copia Factura Impuesto Predial No. 2019043232
- d. Copia Sucesión por el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia del 08.08.2011.
- e. Plancha Catastral
- f. Certificación del Registro Abierto de Avaluadores RAA del perito actuante.

ESPACIO EN BLANCO



En los anteriores términos dejo presentada la solicitud efectuada por el Despacho.

DEL SEÑOR JUEZ,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a complex, abstract shape.

JUAN MANUEL GONZALEZ I.
C.C. No. 19.266.181 de Bogotá.
Perito Avaluador RAA-ERA ANA



Girardot, Cundinamarca, Julio 29 de 2020

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
DR. FERNANDO MORALES CUESTA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
Palacio de Justicia

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
No. 2013-00054

DEMANDANTE: MAURICIO URQUIJO HERNANDEZ Y OTROS

DEMANDADO: LUIS EDUARDO URQUIJO BERGAÑO

Juan Manuel González Izquierdo, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de Perito dentro del proceso de la referencia y debidamente posesionado, me dirijo a usted respetuosamente con el objeto de presentar a su consideración y a la de las partes el dictamen pericial solicitado por el Despacho, y está conformado por (54) Folios, 1 Plancha Catastral Y 1 Plano.

DEL SEÑOR JUEZ,

JUAN MANUEL GONZALEZ I.
C.C. No. 19.266.181 de Bogotá.
Perito Avaluador RAA-ERA ANA

avaluosjuanma@gmail.com
Girardot, Cundinamarca
CEL: 314 465 00 11

RADICACION INFORME PERICIAL

Juan Manuel Gonzalez Izquierdo <peritojuanmanuelgonzalez@hotmail.com>

Mié 29/07/2020 12:56 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 12 archivos adjuntos (22 MB)

OFICIO DE PRESENTACION JUZGADO.pdf; AVALUO FINAL TOCAIMA - RURAL.pdf; PLANO 2013-00054.pdf; DOCUMENTOS ANEXOS.pdf; 00-03-0002-0094-000.pdf; 00-03-0002-0096-000.pdf; 00-03-0002-0097-000.pdf; 1- PLANEACION Y GESTION TOCAIMA.pdf; 2- PLANEACION Y GESTION DE RIESGO TOCAIMA.pdf; CERTIFICACION PERITO JULIO 2020.pdf; CANC. GASTOS.pdf; PLANCHA LA COLORADA.JPG;

Dra. Leyda buenos tardes.

Anexo informe Pericial del Proceso Divisorio No. 2013-00054 Demandante Mauricio Urquijo Hernández y Otros.

Favor Acuso recibo.

Gracias,

JUAN MANUEL GONZALEZ I.

Perito Avaluador

Cel : 314 465 00 11



Libre de virus. www.avg.com