



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
TRASLADO**

SGC

**TRASLADO A LAS PARTES DE ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL
PARA QUE SI A BIEN LO TIENEN EJERZAN SU DERECHO DE CONTRADICCIÓN**

FECHA: 16 DE NOVIEMBRE DE 2016.

HORA: 08: 00 AM.

MAGISTRADO PONENTE: DR MOISÉS RODRÍGUEZ PÉREZ

RADICACIÓN: 13-001-23-31-000-2010-00289-00.

CLASE DE ACCIÓN: REPARACIÓN DIRECTA

DEMANDANTE: CARMEN EDITH CARO ARIAS Y OTROS

DEMANDADO: MINISTERIO DE DEFENSA – ARMADA NACIONAL

ESCRITO DE TRASLADO: ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL

OBJETO: TRASLADO

FOLIOS: 320-324

AL ANTERIOR DOCUMENTO se le da traslado legal por el término de tres (3) días hábiles a las partes, para que, si a bien lo tienen ejerzan su derecho de contradicción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del Código General del Proceso.

EMPIEZA EL TRASLADO: DIECISIETE (17) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016), A LAS 08:00 AM.

**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
SECRETARIO GENERAL**

VENCE EL TRASLADO: VEINTIUNO (21) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016), A LAS 05:00 PM.

**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
SECRETARIO GENERAL**

DES

Cartagena, octubre 26 de 2016.

Señores

Honorable Tribunal Administrativo De Bolívar.

Honorable Magistrado Jorge Fandiño

E. S. D.

RAD. 13-001-23-31-001-2010-0289-00

Referencia: Acción de Reparación Directa

Accionantes: CARMEN EDITH CARO ARIAS Y OTROS

Contra: LA NACIÓN COLOMBIANA - MINISTERIO DE DEFENSA – ARMADA NACIONAL

DUNIA ESTER LEON FAJARDO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía 45.452.547 de Cartagena, contador público con TP. 31.121-T expedida por la junta central de contadores, en mi condición de auxiliar de la justicia y perito dentro del proceso de la referencia, presento aclaración al dictamen pericial, según lo ordenado por su despacho a partir de la solicitud de la parte demandante. Aclaración que presento de la siguiente manera:

El ejercicio realizado en el peritaje se soporta en tres momentos, por un lado los ingresos dejados de percibir, por otro los pagos de arrendamientos realizados por la demandantes y por último las mensualidades de arriendos que no les han sido canceladas pese a que la demandada se encuentra ocupando el inmueble de las demandantes. Sobre estos tres cálculos solicita aclaraciones la accionada.

1- Arriendos dejados de percibir por las accionantes.

En primera medida solicita que se señale la metodología utilizada para el cálculo del canon de arrendamiento del predio rural ocupado por la demandada y dejado de percibir por la demandante, a este respecto me permito manifestar que:

Se verificó la información obrante en el proceso respecto a la relación de la demandante con el inmueble, asunto corroborado a partir de la Escritura pública No. 139 del 14 de julio de 1952 de la Notaría del Circulo de Carmen de Bolívar. Del mismo modo se cuenta en el proceso con una certificación de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 16 de octubre de 2007 en dicho sentido.

También la inspección ocular realizada el 14 de junio de 2012 y los testimonios de José Alfredo Montes Alvis (20 de junio de 2011), Manuel Ramón Delofeutt Geraldino (20 de junio de 2011) y Nicolás Enrique Deulofeutt Caro (20 de junio de 2011).

En declaración testimonial Nicolás Enrique Deulofeutt Caro (20 de junio de 2011) señaló, *“La casa de la señora Ana Dolores era una casa muy grande entre otras cosas la mejor casa del pueblo porque digo que era una de las mejores del pueblo porque está en un punto estratégico de buena vista, buen fresco porque está en lo alto de esa vivienda se divisa todo el pueblo, una vivienda que reúne las condiciones con su repartimiento de sus cuartos, sala una vivienda que tiene unos patios muy amplios donde cogían sus cultivos de pan coger, se hacían semilleros para cultivo de tabaco, se le hacer el favor de prestárselo a sus vecinos para que hicieran sus semilleros en este patio”*.

Por su parte el testigo José Alfredo Montes Alvis (20 de junio de 2011) indicó ante su despacho *“Había una vivienda muy bonita bien ubicada para vivir una familia ubicada en el sector de la loma un punto muy estratégico en cuanto a la ubicación del inmueble o un lote de terreno atrás bastante grande cercado por supuesto, donde la señora hay tenía el patio dividido donde lo utilizaban uno para crías de animales y el otro para lo que se llama huertas caseras semilleros de tabaco de lo cual dependía la señora y la familia que hay vivía, aparte de eso la señora Carmen Caro en esa misma casa tenía un salón de belleza que era el mejor de la comunidad en esos momentos porque tenía todas las condiciones esta cotizado de lo cual ella se sostenía y eso le generaba pues ganancia y ella lo invertía en compra de animales”*.

A partir de dicha información, se determinó el material de la vivienda, el área del predio y según este se calculó el valor de estas teniendo en cuenta el costo de una vivienda en la zona.

Es este el punto de partida, se revisó el peritaje que obra en una acción de grupo que se tramita por el desplazamiento forzado del corregimiento del Salado () revisé las entrevistas socioeconómicas, los relatos y narraciones de los habitantes del pueblo, los planos y la carta catastral que obran en ese peritaje.

Establecí como base para el avalúo la media de las viviendas en la costa caribe y en particular en la zona, a partir de las costumbres y el modo de vida de este tipo de pueblos; sin perder de vista que en el sector las casas no cuentan con más de una planta, ni tienen acabados de lujo: la cocina y el baño siguen siendo rudimentarios, la pintura es un asunto secundario, y la mayor inversión están en la amplitud de la vivienda y el lote que funciona como patio trasero, así como los techos y las bajantes de agua. (Fuente: MONTES DE MARÍA ECOREGIÓN)

A partir de dicha información se realizó el cálculo del arrendamiento del predio rural, teniendo en cuenta también el arrendador y el uso que se le ha dado a la vivienda, es decir el lugar desde el cual –según consta en la inspección cual que obra en el proceso- se presta seguridad al Corregimiento del El Salado.

Finalmente obtuve un resultado específico que contrasté con el monto de arrendamiento tasado en la demanda como canon de arrendamiento, cifra que es coincidente con el concepto de justo precio, razón por la cual la suscrita perito a partir de dicho valor realicé las actualizaciones del canon de arrendamiento pertinentes de conformidad con lo establecido por la Ley y las leyes propias del mercado y así llegar al cálculo de daños y perjuicios causados a las demandantes por los arrendamientos dejados de recibir.

2-. Pagos por concepto de arrendamiento realizados por las demandantes.

En segundo lugar se solicita aclarar cuáles fueron las labores que realizó para verificar el canon de arrendamiento del predio urbano que dicen los demandantes tenía en arriendo, y si para la liquidación tuvo en cuenta variables como estrato, tipo de inmueble, estructura del mismo, barrio en el que se ubica, y en general las condiciones del mismo.

Sobre este asunto, se encuentran en el expediente recibos de pago de arrendamiento cancelados por una de las demandantes (señora Ana Dolores Arias) recibos firmados y suscritos por Judith R de Castillo, documento que no fue controvertido por la demandante y soportan el dicho de la demanda en cuanto a que las señoras demandantes viven en arriendo en la ciudad de Cartagena. Asunto del cual dan cuenta también los testigos que declararon en el proceso.

Teniendo en cuenta que debía entonces hacerse el cálculo del canon de arrendamiento de una vivienda urbana en Cartagena, se tuvieron en cuenta:

- Los artículos 1 y 2 del Decreto 2190 de 2009 que establecen los valores de las viviendas de interés social e interés prioritario en un monto equivalente a 135 y 70 SMLV respectivamente (\$87.000.000.000 y \$45.000.000).
- En segundo lugar el comité de estratificación del Distrito de Cartagena expidió certificación de fecha 30 de agosto de 2012, donde certifica que el barrio San Francisco se encuentra situado en estrato 2. Según lo señalado en el texto de la demanda, las demandantes viven en el barrio San Francisco de Cartagena (hecho 9).
- En tercer lugar la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Bolívar en certificación calendada del 9 de septiembre de 2014, consta el valor comercial del metro cuadrado en estrato 2 en Cartagena de Indias en \$1.250.000 (promedio de valor de vivienda entre 75.000.000 y 125.000.000).

- Adicionalmente, se tuvo en cuenta el Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia del Banco Interamericano de Desarrollo (año 2012), el cual hace un análisis del fenómeno de arrendamiento de vivienda en las 6 más importantes ciudades del país, entre las cuales se encuentra Cartagena. Según dicho estudio, el precio promedio de una vivienda en estrato 2 en Cartagena oscila (año 2012) en \$ 70.700.000.
- Por último, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el canon mensual de arrendamiento se fijará en un monto que no podrá superar el uno por ciento del valor comercial del inmueble.

Toda esta información se contrastó con los recibos de arrendamiento que obran en el proceso para concluir que dicho canon es objetivamente válido para una vivienda de estrato 2 ubicada en el barrio San Francisco. Sobre dicho canon de arrendamiento se realizaron los aumentos que anualmente han sido autorizados, arrojando este ejercicio las cifras señaladas en el peritaje presentado por la suscrita.

3-. *Calculo de ingresos dejados de percibir por la señora Carmen Caro Arias.*

Por último, en cuanto a los ingresos dejados de percibir, se pide que aclare si tuvo en cuenta para el cálculo el tipo de población a la que se prestaba el servicio, los gastos de sostenimiento de tal peluquería, y las referencias del mercado que permitan acreditar sus conclusiones.

Se cuenta en el proceso con los testimonios de José Alfredo Montes Alvis, quien el 20 de junio de 2011 declaró: *“La señora Carmen Caro en esa misma casa tenía un salón de belleza que era el mejor de la comunidad en esos momentos porque tenía todas las condiciones esta cotizado de lo cual ella se sostenía y eso le generaba pues ganancia. (...) Carmen se dedicó de lleno a su salón de belleza y se esmeraba como para hacer los mejores cortes utilizaba sus champús, arreglos de uñas y por su trabajo clasificado y buen trabajo tenía buena clientela y era hasta carera por cierto porque me cobrara tres mil pesos”*.

Nicolas Enrique Deulofeutt Caro, el 20 de junio de 2011 testificó *“La señora Carmen Edith se dedicaba a la belleza tenían un salón de belleza en la vivienda (...) lo sé porque toda la comunidad íbamos a motilarnos hay (sic) hombre y mujer hacerse su corte de cabello”*. Y, Manuel Ramon Delofeut Geraldino, el mismo 20 de junio de 2011 afirmó al despacho *“Carmen tenía una peluquería ósea un salón de belleza iba todo el mundo a peluquearse hombre y mujer, arreglarse las uñas”*.

Es decir que el oficio de la demandante se encuentra probado, como no se cuenta con anotaciones contables se analizó lo dicho por los testimonios y se comprobó contra el salario mínimo legal vigente.

Con base en lo anterior, efectivamente se hizo un análisis teniendo en cuenta que se trataba de una peluquería de un corregimiento, también el hecho de que existen pruebas de que cobraba \$ 3.000 por cada servicio de corte de cabello, que en el pueblo había 2 peluquerías y que la población potencial era de 4.000 personas para el año 2.000 (teniendo en cuenta que el retorno después de la masacre de 1997 fue del 60% de la comunidad).

Del mismo modo, el tipo de población netamente campesina entre quienes los hombres, por razones culturales y climáticas viven acudiendo con gran afluencia al servicio de peluquería para mantener un corte de pelo clásico o tipo militar; entre tanto, las mujeres acuden con un muy inferior promedio a la peluquería.

Se tuvo en cuenta el costo de corte de pelo de una persona adulta, es decir: talco, hojas de afeitar, desgaste de herramientas, implementos de aseo, un promedio del 50% del costo del servicio. (Según estudio de factibilidad de peluquería)

Este ejercicio me permitió verificar que, la demandante a partir de su peluquería perfectamente podría percibir ingresos mensuales de un salario mínimo mensual vigente más el 25% de carga prestacional, realizando un promedio de 7 cortes de cabello durante 5 días a la semana. Razón por la cual, se hizo el cálculo a partir del ingreso mínimo definido por el Ministerio del Trabajo, llegando a la cifra estipulada en el dictamen pericial presentado.

En estos términos aclaro el dictamen pericial presentado.

Cordialmente,



Dunia Ester León Fajardo
Auxiliar de la Justicia
Perito Contador