La Tebaida, junio 02 de 2022

Señores
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
At. Doctor EDER ALONSO GAVIRIA
Juez
La Tebaida

REF: Dictamen pericial

ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número 7'523.441 expedida en la ciudad de Armenia, en mi condición de Auxiliar de la Justicia como Ingeniero Civil y perito avaluador, con T. P. 63202-16001 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, designado PERITO por este juzgado dentro del PROCESO VERBAL SUMARIO – REIVINDICATORIO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, según lo ordenado en Audiencia realizada el pasado veinticuatro (24) de marzo del año 2022, promovido por MARIA LUCEIDA ROMAN LOPEZ mediante apoderado judicial, en contra de JOSE ASBEL ANDUQUIA RIOS, radicado en este Despacho bajo el número 63 401 40 89 002 **2019 00146** 00, comedidamente me permito remitir a usted el informe del DICTAMEN PERICIAL realizado al predio urbano ubicado en zona centro del municipio de La Tebaida en el departamento del Quindío.

El presente informe se realiza como prueba pericial solicitada por el Juzgado Segundo Promiscuo, para rendir dictamen conforme a los interrogantes consignados en Audiencia atrás citada, que dice: *"El Perito debe determinar identificación del predio, cabida, linderos, composición, material, vetustez de la obra y de cada una de las mejoras puestas en él, servicios públicos, servicios accesorios, composición de los diferentes elementos del inmueble, determine el valor de la construcción sobre el lote; que establezca comercialmente el valor de las mejoras que fueron puestas en el inmueble, haciendo relación a la fecha en que pudieron haber sido plantadas."*

METODOLOGIA:

Para la realización del presente informe se tuvo en cuenta lo observado en información extraída del portal de la página web correspondiente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y al Sistema de Información Geográfica del Quindío SIG-QUINDIO, al estudio de algunos documentos que reposan en el expediente y a visita formal realizada al predio en estudio el pasado primero (01) de junio del año en curso, en la cual se corroboraron las medidas de sus linderos y sus diferentes dependencias, así como el estado general del mismo.

IDENTIFICACION DEL BIEN:

La vivienda en estudio es una edificación confinada con vigas y columnas en concreto reforzado que cumple parcialmente la norma NSR 10 de construcciones sismo resistente, con los servicios públicos básicos, ubicado en sector sur central de la zona urbana del municipio de La Tebaida, en la calle 19C entre carreras 10 y 10A. Consta el inmueble de un piso, dedicado a vivienda.

El inmueble se identifica legalmente así:

Matrícula Inmobiliaria: 280 – 140781
Ficha Catastral: 63401 – 01 – 00 – 0326 – 0003 – 000

UBICACIÓN: El predio en estudio se encuentra ubicado en zona urbana de La Tebaida, al centro sur de la misma, en la calle 19C entre carreras 10 y 10A.

La dirección del predio observada en el certificado IGAC y portal web del SIG-QUINDIO es:

Manzana 4 casa #9 Calle 19C No. 10-10 Urbanización Ciudadela

Observando el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 280-140781 el cual se encuentra activo, correspondiente al predio en estudio, se ve que la dirección es:

Manzana 4 Lote #9 Urbanización Ciudadela La Nueva Tebaida

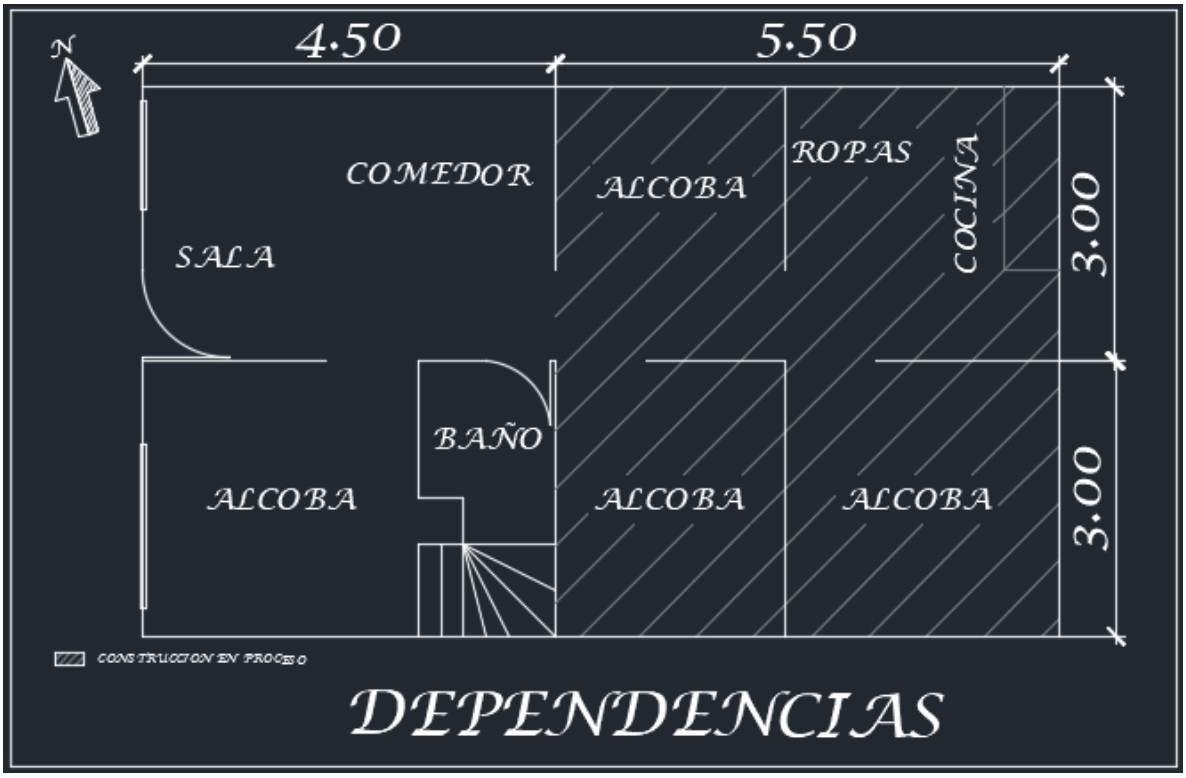
Se observa que actualmente presenta número de identificación urbana #4 de la manzana 9.

DIAGNOSTICO:

Luego de realizar la inspección ocular al inmueble ubicado en la manzana 4 e identificado en su puerta de acceso con el número 9 de la zona urbana del municipio de La Tebaida y de verificar el estado de estos, me permito emitir el siguiente diagnóstico:

- Se corrobora la existencia de una construcción destinada a vivienda, que presenta sala, comedor, baño, una alcoba y escalas de acceso a una futura segunda planta con un área de 27,0 m^2 construidos, dependencias originales de la vivienda entregada por la constructora en la época de construcción de la urbanización.

- Se confirma la construcción en proceso, de aproximadamente 33,0 m^2, constante de tres (3) alcobas, cocina y zona de ropas, la cual se encuentra en obra negra, sin puertas, sin revoque ni cielo raso.



AREA o CABIDA:
Según información tomada del certificado con M. I. 280-140781, el área de terreno correspondiente al predio en litigio es de 60,0 m^2, (6,0 m. de frente x 10,0 m. de centro) y corroborando con medidas periciales tomadas en campo el día de la

visita pericial se constata y verifica las anteriores dimensiones. Observando las tomadas del Certificado Catastral Especial # 7870-757826-40169-0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC que reposa en el expediente (folio 65 del libro DEMANDA DE RECONVENCION), presenta un área de terreno de 60,0 m^2, corroborando la anterior información.

LINDEROS:
De acuerdo al Certificado Catastral Especial atrás citado, los linderos del predio en Litis son los siguientes:

NORTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63001-01-00-0326-0002-000, propiedad de Blanca Elena Salazar Carvajal y otra.
OCCIDENTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63001-01-00-0326-0014-000, propiedad de Alberto Baquero Varón y otra.
SUR: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63001-01-00-0326-0004-000, propiedad de Ever Díaz Castañeda y otros.
ORIENTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63001-01-00-0326-0016-000, propiedad del Municipio de La Tebaida (Vía pública).

Con base en información corroborada en el sitio, los linderos del predio en litigio son los siguientes:

NORTE: En extensión de 10,00 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63401-01-00-0326-0002-000.
OCCIDENTE: En extensión de 6,00 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63001-01-00-0326-0014-000.
ORIENTE: En extensión de 6,00 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63401-01-00-0326-0016-000 (vía pública).
SUR: En extensión de 10,00 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63401-01-00-0326-0004-000.

En cuanto a las mejoras plantadas en el predio, se considera la construcción original con una vetustez de aproximadamente 21 años, que es la época en que se construye la urbanización y el resto de la mejora, es decir, la construcción que está en proceso, teniendo en cuenta que no existe permiso o licencia de construcción, se toma como base el contrato de obra suscrito entre los señores José Asbel Anduquia Ríos y Jhon Faber Mesa G. con fecha febrero 1 de 2.018.

- Para considerar el valor de la construcción original, se utiliza el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Se emplea el método de FITTO Y CORVINNI.

CONSTRUCCION VIVIENDA:	
Valor Nuevo:	$ 1'300.000
Vida útil:	100 años
Vetustez:	21 años
Edad en % de vida:	21.0 %
Clasificación daños de poca importancia:	3.5
Castigo según tabla:	41.69
Factor de multiplicación (100-41.69)/100:	0.5831
VALOR ACTUAL:	$ 758.030

VALOR CONSTRUCCION ORIGINAL: 27,0 x $ 758.030 = $ 20'466.810

SON: VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

- Considerando un valor por metro cuadrado de $ 405.000 de área construida de acuerdo a los acabados observados y teniendo en cuenta la participación de las diferentes actividades que hacen parte en la elaboración de un metro cuadrado de construcción se tiene el siguiente cuadro:

CAPITULO	PARTICIPACION	VR. CAPITULO
PRELIMINARES	1,68%	6.800
DESAGUES	4,30%	17.400
MAMPOSTERIA	12,84%	52.000
ESTRUCTURA CCTO.Y CIMENTACION	48,64%	197.000
CUBIERTAS	7,95%	32.200
PISOS BASES Y ACABADOS	4,81%	19.500
INST. HIDRAULICA Y SANITARIA	4,52%	18.300
INST.ELECTRICA, TELEFONICA Y TV	7,93%	32.100
CARPINTERIA METALICA	3,04%	12.300
EQUIPOS ESPECIALES Y DE COCINA	1,04%	4.200
VARIOS, REMATES Y ASEO	0,86%	3.500
HERRAMIENTAS Y EQUIPOS	2,40%	9.700
SUBTOTAL:	100,00%	405.000

Teniendo en cuenta que el total de metros cuadrados en proceso de construcción en la actualidad es de 33,0 m^2 (6,0x5,50) y que el costo por

m^2 es de $ 405.000, el valor total de las mejoras realizadas en el inmueble en estudio es 33.0 x 405.000 = $ 13'365.000, valor que corresponde a precios actuales.
A este valor se le suma el costo de una placa en bloquelón de 9,0 m^2 construida sobre la alcoba original hace aproximadamente 1 año atrás, la cual tiene un costo aproximado actual de 9,0 x $180.000 = $ 1'620.000

VALOR TOTAL DE MEJORAS: $ 14'985.000

SON: CATORCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.

CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- ✓ IDENTIFICACION DEL PERITO: C.C. 7'523.441 de Armenia (Anexa)
- ✓ DIRECCION: Carrera 11 No. 55-07 La Castilla Armenia
- ✓ TELEFONO: 311 770 5642
- ✓ PROFESION: Ingeniero Civil y Perito Avaluador de bienes muebles e inmuebles. Se anexa Tarjeta Profesional.
- ✓ Casos relacionados con avalúos de mejoras:

- Juzgado 1° Civil Circuito Armenia Proceso: 2012/0428
  Demandante: Benjamín Antonio Orozco Pineda
  Demandado: Jorge Aristizábal Idárraga

- Juzgado 1° Civil Circuito Armenia Proceso: 2011/0384
  Demandante: María Teresa Lozano y otras
  Demandado: Matilde Lozano y otros

- Juzgado 3° Civil Circuito Armenia Proceso: 2004/0056
  Demandante: José Dulmar Soto Villa
  Demandado: José O. Achury Villa y otros

- Juzgado 3° Civil Circuito Armenia Proceso: 2014/0193
  Demandante: Judy A. Molina Londoño
  Demandado: Emérita del Socorro Argote Ortega

- Juzgado 1° Laboral Armenia Proceso: 2009/0226
  Demandante: Carlos Julio Roa Espinosa
  Demandado: Waldina Lancheros de M.

- Juzgado 2° Laboral Armenia Proceso: 2016/0017
  Demandante: Jhon Harold Arias D.
  Demandado: Mónica M. Franco D.

- Juzgado 2° Laboral pequeñas Causas Proceso: 2012/0266
  Demandante: Hernán D. Valencia
  Demandado: Aurelio Pachón V.

- Juzgado Civil Circuito Descongestión Proceso: 2013/0102
  Demandante: Luis Albeiro Rodríguez
  Demandado: Aida Lila Moná

- Inspección 3° Municipal Armenia Proceso: 2010/0432
  Querellante: Luz Elva González S.
  Querellado: M y F PROINCO S.A.S.

- Tribunal Superior Distrito Judicial Proceso: 2012/0018-01
  Demandante: Sandra marcela Narváez
  Demandado: María D. Fernández y otros

- En general, durante 34 años de vida profesional como Ingeniero Civil, he desarrollado múltiples presupuestos, necesarios para presentar licitaciones, que se relacionan con valuación de mejoras utilizando el cálculo de Análisis de Precios Unitarios APU.

- ✓ No he sido designado en procesos anteriores con las partes del actual proceso.
- ✓ No me encuentro incurso en inhabilidades para presentar el presente dictamen.
- ✓ Se utilizó la misma metodología de APU para la valoración de mejoras en construcciones.
- ✓ En mi profesión de Ingeniero Civil, como valuador de mejoras en construcciones, utilizo por lo general la metodología usada en el presente avalúo.
- ✓ Para la elaboración del presente dictamen se consultaron las bases de datos de la Alcaldía de Armenia, la Gobernación del Quindío y las bases de datos propias.

En los anteriores términos dejo rendido el experticio solicitado por su despacho el cual estoy dispuesto a anexarle o suprimirle según lo consideren las partes del proceso.

Del señor Juez con todo respeto,

Cordialmente

ALFREDO ALVAREZ LOPEZ
C.C # 7'523.441 de Armenia
T.P. # 63202 - 16001 Quindío