

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE
E. S. M.

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO

DEMANDANTE: MARIA ELVIA RIASCOS AGUILAR

DEMANDADO: ELKIN AFANADOR VALENCIA
MARISOL AFANADOR VALENCIA
Y DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

RADICACIÓN: 2018-00564-00

REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL

PATRICIA OLAYA ZAMORA, identificada como aparece al pie de mi firma, de profesión Contadora Pública, perteneciente a la lista de auxiliares de la Justicia como Perito Financiero, presento a su consideración la prueba pericial encomendada, en los siguientes términos:

OBJETO DEL ANÁLISIS

La prueba pericial quedó definida en el auto de fecha 18 de diciembre de 2019, notificado en el estado de fecha 13 de enero de 2020, consistente en:

1.- Fijese fecha para practicar inspección judicial sobre el bien inmueble para que la perito establezca los frutos que pueda producir el bien, producto de su arrendamiento.

Por lo anteriormente solicitado proceda a presentar mi estudio en los siguientes términos:

FUENTES DE INFORMACIÓN

Acta de visita ocular realizada por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali

Recibo de cobro de impuesto predial del bien inmueble con ID 0000469297 de fecha 30/04/2020.

IPC

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

La DEFINICIÓN se encuentra determinada en el Código Civil en su artículo 717, el cual me permito citar:

ARTICULO 717. <FRUTOS CIVILES>. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

La metodología de liquidación de mi estudio tendrá en cuenta la ley 820 de 2003 en lo siguiente:

LEY 820 DE 2003 - CAPITULO VI. - RENTA DE ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

(...)

ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

La descripción cabida, linderos y estado actual de conservación del inmueble ubicado en Cali, en el Barrio El Guabal, en la carrera 41 No. 16-67, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-69451 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali Valle, se encuentran en la escritura Pública No. 3348 del 21 de septiembre de 1972 de la Notaría Cuarta del Circuito de Cali Valle y más ampliamente en la diligencia de inspección ocular realizada por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali Valle.

DESARROLLO DEL DICTAMEN - LIQUIDACIÓN DE FRUTOS

EN RAZÓN A LO ANTERIOR, TENEMOS:

El avalúo catastral actual del inmueble al año 2020 tomado del recibo de cobro del impuesto predial del municipio de Cali es de \$100.366.000.00.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

la metodología de liquidación de mi estudio tendrá en cuenta la ley 820 de 2003 en lo siguiente:

LEY 820 DE 2003 - CAPITULO VI. - RENTA DE ARRENDAMIENTO.

ARTICULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

[...]

ARTICULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

La descripción cabida, linderos y estado actual de conservación del inmueble ubicada en Cali, en el Barrio El Guabal, en la carrera 41 No. 16-67, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-69451 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali Valle, se encuentran en la escritura Pública No. 3348 del 21 de septiembre de 1972 de la Notaría Cuarta del Circuito de Cali Valle y más ampliamente en la diligencia de inspección ocular realizada por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali Valle.

DESARROLLO DEL DICTAMEN - LIQUIDACIÓN DE FRUTOS

EN RAZÓN A LO ANTERIOR, TENEMOS:

El avalúo catastral actual del inmueble al año 2020 tomado del recibo de cobro del impuesto predial del municipio de Cali es de \$100,366.000.00.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

la metodología de liquidación de mi estudio tendrá en cuenta la ley 820 de 2003 en lo siguiente:

LEY 820 DE 2003 - CAPITULO VI. - RENTA DE ARRENDAMIENTO.

ARTICULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

ARTICULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

La descripción cabida, linderos y estado actual de conservación del inmueble ubicado en Cali, en el Barrio El Guabal, en la carrera 41 No. 16-67, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-69451 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali Valle, se encuentran en la escritura Pública No. 3348 del 21 de septiembre de 1972 de la Notaría Cuarta del Circuito de Cali Valle y más ampliamente en la diligencia de inspección ocular realizada por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali Valle.

DESARROLLO DEL DICTAMEN - LIQUIDACIÓN DE FRUTOS

EN RAZÓN A LO ANTERIOR, TENEMOS:

El avalúo catastral actual del inmueble al año 2020 tomado del recibo de cobro del impuesto predial del municipio de Cali es de \$100.366.000.00.

[illegible]

El avalúo comercial del inmueble según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 18 de la ley 820 de 2003 es de dos (02) veces el avalúo catastral, por lo que calculando tenemos:

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE =

AVALUO CATASTRAL \$100,366,000.00 * 2 = \$200,732,000.00

Según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 18 de la ley 820 de 2003, el valor del canon de arrendamiento de una vivienda se establece con un porcentaje máximo, pero no un mínimo, pues determina que no puede superar el 1% del valor comercial del mismo.

Tomando en cuenta la ubicación del inmueble y su estado de conservación y características descritas en la diligencia de visita ocular, techos, pisos, habitaciones, en mi estudio a marzo de 2020, se liquidará con el 0.5% sobre el valor del inmueble, y su liquidación es la siguiente:

VLr FRTOS CIVILES MAR/2020 =

Vlr COMERCIAL INMUEBLE \$200.732.000.00 * 0.5% = \$1,003,660.00

Al contar el inmueble con dos pisos, podríamos establecer que por cada piso se genera un canon del 50% o sea la suma de \$501.830,00

Igualmente en la diligencia de visita ocular de manifestó por parte del señor Genaro Jesús Romero Jiménez que actualmente tiene un canon de arrendamiento \$350.000.00 al año 2020 pero no se aportó contrato de arrendamiento.

Así también se aportó en la mencionada diligencia un Contrato de arrendamiento de enero de 2009 por valor de \$360.000.00, pactándose un incremento con el porcentaje autorizado legalmente, el cual de haberse continuado o renovado a la presente fecha marzo de 2020, tendría un valor de \$535.448.00, según el incremento consagrado para cada anualidad en la ley 820 de 2003 en su artículo 20 del con el 100% del IPC cuya liquidación es la siguiente:

	Valor canon
2009	\$ 300.000
IPC	2%
2010	\$ 306.200
IPC	3,17%
2011	\$ 316.840
IPC	3,73%
2012	\$ 329.871
IPC	2,44%
2013	\$ 402.559
IPC	1,94%
2014	\$ 410.369
IPC	3,66%
2015	\$ 425.389
IPC	6,77%
2016	\$ 454.187
IPC	5,75%
2017	\$ 480.303
IPC	4,09%
2018	\$ 499.948
IPC	3,18%
2019	\$ 515.846
IPC	3,80%
2020	\$ 535.448

CONCLUSIONES FINALES

Encuentro procedente fijar el valor de los frutos civiles a la fecha de presentación de mi estudio marzo d 2020, en \$501.830.00, por cada piso.

Se anexas fotografías

Por lo anterior queda rendida mi labor, a la fecha entrego análisis financiero y queda a su disposición para cualquier requerimiento que se me haga.

Respetuosamente,


PATRICIA OLAYA ZAMORA
 C.C. No. 66.992.228 de Cali
 A No. 70.244-7



El futuro
es de todos

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variedades porcentuales
2003 - 2020

Base Diciembre de 2015 = 100,00

AÑO 2020 M3 62	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	1.17	0.89	0.82	0.54	0.77	1.06	0.59	0.69	0.91	0.73	0.30	0.49	0.64	1.29	1.02	0.63	0.60	0.42
Febrero	1.11	1.20	1.02	0.66	1.17	1.51	0.84	0.83	0.60	0.61	0.41	0.63	1.15	1.23	1.01	0.71	0.57	0.57
Marzo	1.05	0.98	0.77	0.70	1.21	0.81	0.50	0.25	0.27	0.12	0.21	0.39	0.59	0.94	0.47	0.24	0.43	
Abril	1.15	0.46	0.44	0.45	0.90	0.71	0.32	0.46	0.12	0.14	0.25	0.46	0.54	0.50	0.47	0.46	0.50	
Mayo	0.48	0.36	0.41	0.33	0.30	0.93	0.01	0.10	0.28	0.30	0.28	0.48	0.26	0.51	0.23	0.25	0.31	
Junio	-0.05	0.60	0.40	0.30	0.12	0.86	-0.06	0.11	0.32	0.08	0.23	0.09	0.10	0.48	0.11	0.15	0.27	
Julio	-0.14	-0.01	0.05	0.41	0.17	0.48	-0.04	-0.04	0.14	-0.02	0.04	0.15	0.19	0.52	-0.05	-0.13	0.22	
Agosto	0.31	0.03	0.00	0.38	-0.13	0.19	0.04	0.11	-0.03	0.04	0.08	0.20	0.48	-0.32	0.14	0.12	0.09	
Septiembre	0.22	0.30	0.43	0.29	0.08	-0.19	-0.11	-0.14	0.31	0.29	0.29	0.14	0.72	-0.05	0.04	0.16	0.23	
Octubre	0.06	-0.01	0.23	-0.14	0.01	0.35	-0.13	-0.09	0.19	0.16	-0.26	0.16	0.68	-0.06	0.02	0.12	0.15	
Noviembre	0.15	0.26	0.11	0.24	0.47	0.26	-0.07	0.19	0.14	-0.14	-0.22	0.13	0.60	0.11	0.18	0.12	0.10	
Diciembre	0.61	0.20	0.07	0.23	0.49	0.44	0.08	0.65	0.42	0.09	0.26	0.27	0.62	0.42	0.26	0.20	0.26	
En año completo	6.49	5.50	4.85	4.43	5.65	7.67	2.00	3.17	3.73	2.44	1.94	3.66	6.77	5.75	4.05	3.18	3.80	1.09

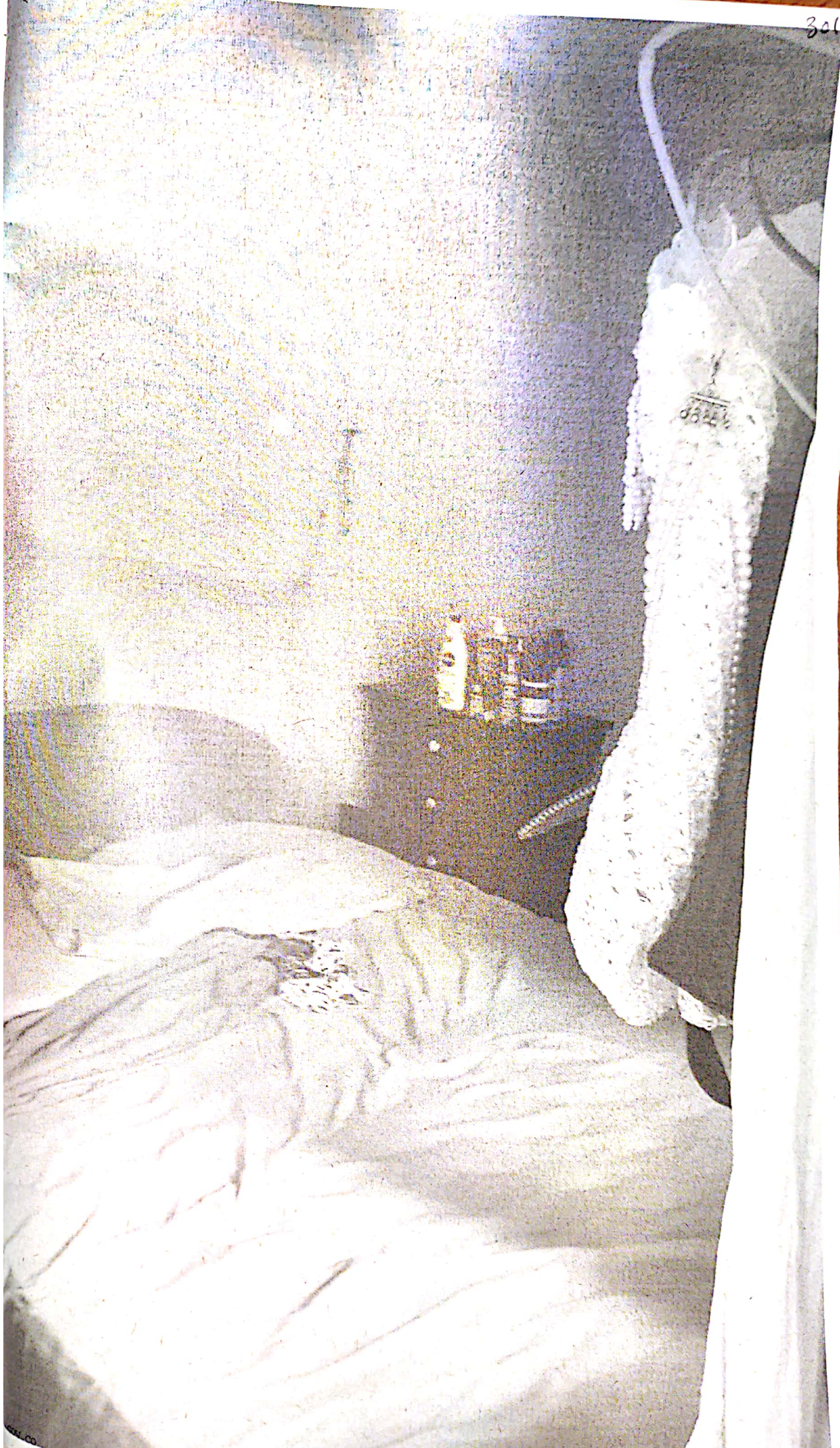
Fuente: DANE

Nota: La información en la suma de las variaciones, coincide al sistema de aproximación y redondeo

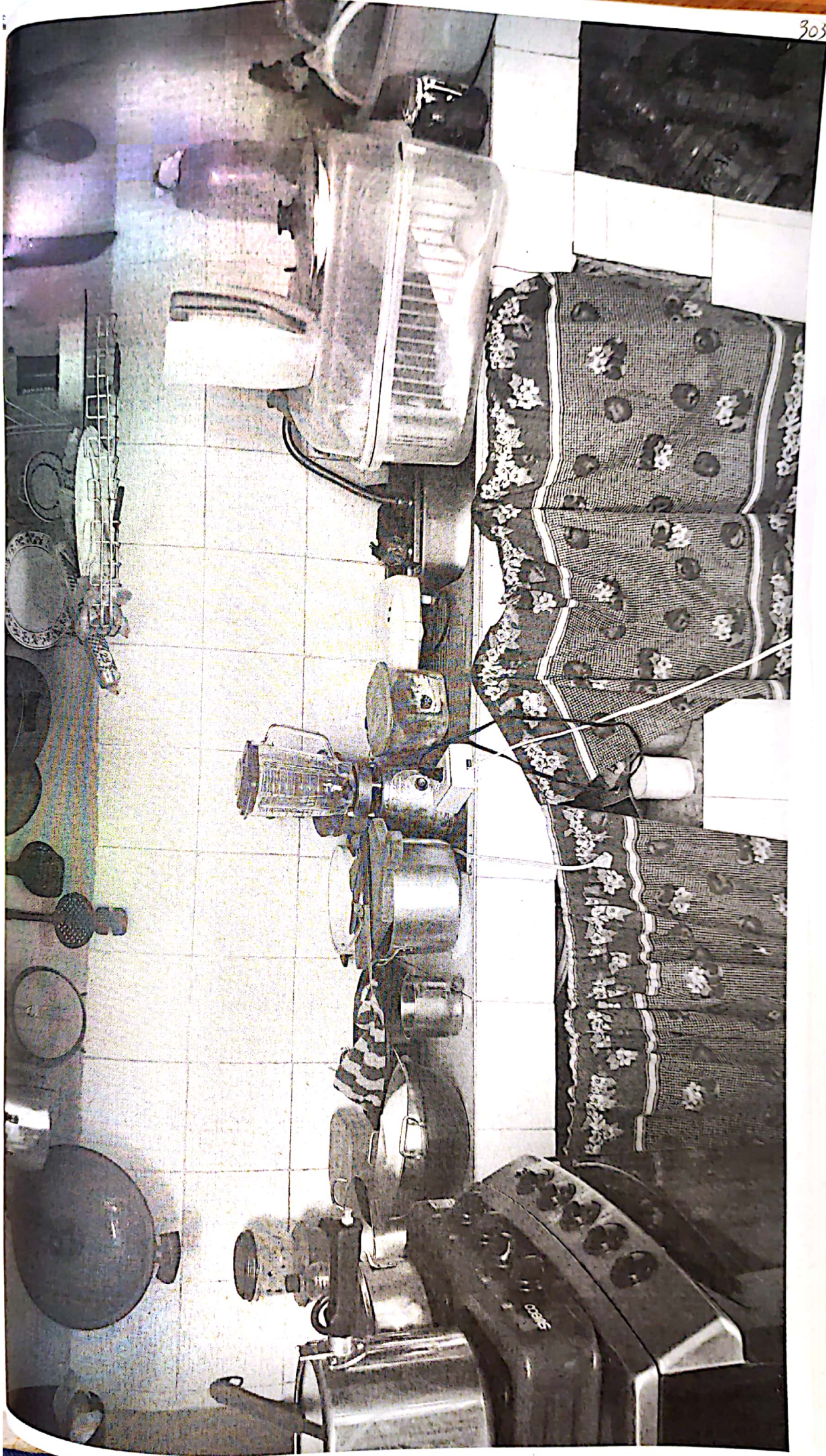
Actualizado el 3 de Marzo de 2020













JUZGADO DOCE CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD CALI
DEMANDANTE: MARIA ELVIA RIASCOS AGUILAR
DEMANDADOS: ELKIN AFANADOR VALENCIA
MARIS LA AFANADOR VALENCIA Y DEMAS PERSONAS
INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO
EN EL BIEN INMUEBLE
RADICACION DEL PROCESO 760014003012-2018-00564-00
PROCESO DE CLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
EMPLAZAMIENTO: SE CITA A TODAS LAS PERSONAS QUE
SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE
PARA QUE CONCURRAN AL JUZGADO A NOTIFICARSE
DEL AUTO FOLIO 1333 DONDE SE ADMITE LA
DEMANDA DE PERTENENCIA FECHADO EL DIA
09 DE NOVIEMBRE DE 2018
PREIO UBICADO EN LA CARRERA 41 N° 16-67 BARRIO GUABAL
CALLE CALI CON ID DEL PREDIO NUMERO 0000469297 Y FICHA
MATRICIAL N° 048100170000 MATRICULADO BAJO FOLIO DE
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 370689457 DE LA OFICINA DE
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTIAGO DE CALI