

REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j24cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali

Traslado No. 14

TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO
DEMANDANTES: ANA MERCEDES ADARVE MURCIA.
DEMANDADOS: MARITZA ALVAREZ RAMIREZ.
RADICACION: 76001400302420190100300.

Del dictamen pericial aportado por el señor perito CARLOS A. TRUJILLO N. así como de su adición, se corre traslado a las partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del CGP, por el término de tres (3) días siguientes a la fijación en lista por secretaría.

Se fija en lista, hoy, 4 de octubre de 2022, siendo las 8:00 am. Art. 110 del CGP

Firmado Por:
Fabio Andres Tosne Porras
Secretario
Juzgado Municipal
Civil 024
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4dc8cefa7c441a7c06d0590fe69e15d9641399b753ed75eed56dbfb63c9284d7**

Documento generado en 03/10/2022 03:58:01 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

DEMANDA DE RECONVENCION DE MARITZA ALVAREZ RAMIREZ VS. ANA MERCERDES ADARVE RAD:2019 - 1003.

carlos TRUJILLO <catna6@gmail.com>

Jue 22/09/2022 11:56 AM

Para: Juzgado 24 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j24cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO.

Gracias,

CARLOS A. TRUJILLO N.

INMOBILIARIA ADMINISTRACIONES – PERITO AVALUADOR

SEÑOR

JUEZ VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D.

REF : DEMANDA DE RECONVECION DE DECLARACION DE PERTENENCIA. POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.

**DDTE : MARITZA ALVAREZ RAMIREZ.
DDOS : ANA MERCEDES ADARVE MURCIA.**

RADICACION : 2019 – 01003.

CARLOS A. TRUJILLO N., mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de **PERITO – AVALUADOR** con Registro Nacional de Avaluador: Registro Matrícula # R.N.A./C.C – 04 – 4254 de Corpolonjas de Colombia, procedo a rendir a la experticia y teniendo en cuenta la Ley 2213, del 13 de junio del 2022 de la siguiente manera:

AVALUO DE LAS MEJORAS REALIZADAS AL INMUEBLE

ANTECEDES PRELIMINARES.

Avaluar unas mejoras realizadas en el segundo nivel de un inmueble ubicado ANTES en la Diagonal 26P T# 96 – 24 HOY en la carrera 26 P # 96- 24 sin nomenclatura a la vista del Barrio Marroquín II de la ciudad de Cali.

- Cuando se levantaron estas mejoras no tuvieron permiso de la Curaduría urbana para su levantamiento.
- Al observar la clase y tipo de estas mejoras plantadas puedo llegar a manifestar que dichas mejoras no fueron asesoradas por profesionales en su distribución arquitectónica como el levantamiento de ellas, en conclusión, no fueron levantadas por profesionales en la materia.
- Desconozco la calidad y tipo de mortero utilizado para levantar sus paredes.
- También puedo llegar a manifestar que desconozco el tipo y calidad del material aplicado tanto a las columnas como vigas aplicadas al predio.

- Hay que tener en cuenta que lo que se va a evaluar son las paredes levantadas en el segundo nivel su calidad y estado de aplicación.
- El piso o plancha de este nivel no se tuvo en cuenta porque no hace parte del avalúo.
- El levantamiento de las vigas y columnas de ferroconcreto.
- Se tuvo en cuenta las fechas de las construcciones su vetustez, ya que según me lo manifiesta la Señora Maritza las construcciones fueron realizadas desde el año 2.004 en adelante.
- Su estado actual de conservación esta en obra negra.
- Se tuvo en cuenta el estrato donde se ubican las mejoras.
- Área sobre la cual se levantaron las mejoras.
- Altura de las mejoras.
- Sus paredes no están debidamente levantadas como se observa la manera y rustica de su aplicación.
- La cubierta no fue levantada en debida forma como la calidad de sus materiales no es la mejor.
- No hay un hay uniformidad tanto en el levantamiento de las columnas como de sus vigas en todo el inmueble.
- No cuenta con redes eléctricas, de acueducto, sanitarias (desconozco su estado actual) en debida forma.
- Estas mejoras no poseen acabados en la actualidad.
- Hay problemas con la red sanitaria ya que están siendo enviados sus desechos a la misma red del inmueble del primer nivel no hay independencia.
- Para mi estudio los costos directos son materiales más mano de obra.
- Para mi estudio los costos indirectos equivalen al 18% y tienen que ver con la supervisión y diseño de la obra.
- Los valores totales por mt2 que se están utilizando para el 2022 son por estrato conforme lo establece el mercado de la construcción en la ciudad de Cali:
para el estrato alto el valor es de..... \$ 2.596.000.00
para el estrato medio el valor es de..... \$ 2.124.000.00
para el estrato básico el valor es de.....\$ 1.534.000.00
- Teniendo en cuenta la época de la construcción el estado de conservación el estrato donde están plantadas, la forma y calidad del levantamiento de las mejoras como sus materiales empleados, puedo llegar a manifestar que los costos directos son de \$750.000.00 por mt2.

- El área construida es de 55.52 mt2.

CONCLUSION

- Para poder determinar el valor total de las mejoras se tuvo en cuenta LOS COSTOS DIRECTOS como son los materiales empleados los años que llevan construidos (calidad estado actual) en su fabricación como su mano de obra, puedo llegar a manifestar
Hay que manifestar que estas mejoras NO POSEEN COSTOS INDIRECTOS como son la SUPERVISION y los DISEÑOS de profesionales y sin ACABADOS.

VALORES A DETERMINAR

TIPO COSTO	EXTRACTO BASICO
COSTOS DIRECTOS	\$750.000.00
COSTOS INDIRECTOS	0
TOTAL VALOR/MT2	\$41.640.000.00

El valor total construido asciende a la suma de cuarenta y un millones seiscientos cuarenta y un mil pesos mcte (\$41.641.000.00) .

De esta forma dejo rendida la experticia dejándola a consideración tanto del Despacho como de las partes.

Del Señor Juez,

Atentamente,

CARLOS A. TRUJILLO N.
C.C. # 16.616.840 de Cali.

Carrera 3ª No. 11 - 32 OFIC. 723 DE CALI CEL 3104340061
REGISTRO DE MATRICULA No R.N.A./C.C. -04-4254 DE CORPOLONJAS DE
COLOMBIA



Corpolonjas de Colombia

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

CARLOS ALBERTO TRUJILLO NARVAEZ

C. C. 16.616.840

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2010** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-04-4254**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre** de **2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general y continúa con la Membresía

Se expide en Bogotá, D.C., a los **30** días del mes de **Diciembre** de **2021**


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

SEDE NACIONAL

Celulares: 315 315 4305 - 310 571 1200 - 310 329 1552 - WhatsApp
Carrera 8 No. 47-61 Of. 101 - e-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Bogotá, D. C. - Colombia

**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
INA No. 84187/75 DECRETO 2130/91 Y 1429/98
S0024034

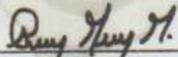
CORPORACION DE COLOMBIA

**CARLOS ALBERTO
TRUJILLO NARVEZ**
C.C. 16.616.840
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A./C.C. - 04-4254
VENCE : 31 DE DICIEMBRE DE 2023



Este credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 8 No. 47 - 61 Ofc. 101
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.as
Celulares: 310 3291552 - 315 3154305 en Bogotá. D.C. COLOMBIA


Gerente Administrativo

CARLOS A. TRUJILLO N.

INMOBILIARIA ADMINISTRACIONES – PERITO AVALUADOR

SEÑOR

JUEZ VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D.

REF : DEMANDA DE RECONVECION DE DECLARACION DE PERTENENCIA. POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.

**DDTE : MARITZA ALVAREZ RAMIREZ.
DDOS : ANA MERCEDES ADARVE MURCIA.**

RADICACION : 2019 – 01003.

CARLOS A. TRUJILLO N., mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de **PERITO – AVALUADOR** con Registro Nacional de Avaluador: Registro Matrícula # R.N.A./C.C – 04 – 4254 de Corpolonjas de Colombia, procedo a rendir a la experticia y teniendo en cuenta la Ley 2213, del 13 de junio del 2022 de la siguiente manera:

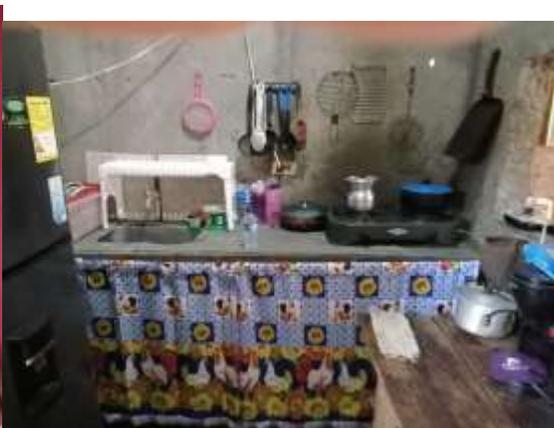
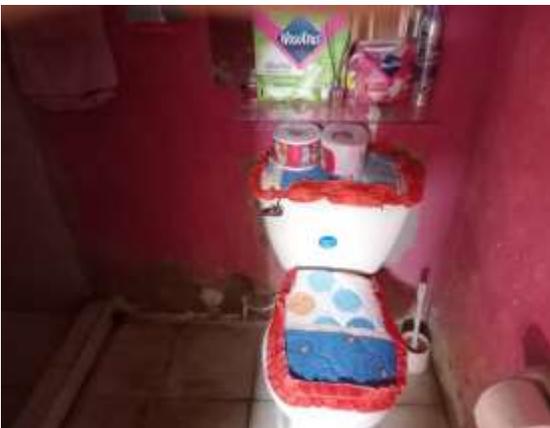
AVALUO DE LAS MEJORAS REALIZADAS AL INMUEBLE

ANTECEDES PRELIMINARES.

Avaluar unas mejoras realizadas en el segundo nivel de un inmueble ubicado ANTES en la Diagonal 26P T# 96 – 24 HOY en la carrera 26 P # 96- 24 sin nomenclatura a la vista del Barrio Marroquin II de la ciudad de Cali.

- Cuando se levantaron estas mejoras no tuvieron permiso de la Curaduria urbana para su levantamiento.
- Al observar la clase y tipo de estas mejoras plantadas puedo llegar a manifestar que dichas mejoras no fueron asesoradas por profesionales en su distribución arquitectónica como el levantamiento de ellas, en conclusión no fueron levantadas por profesionales en la materia.
- Desconzco la calidad y tipo de mortero utilizado para levantar sus paredes.
- Tambien puedo llegar a manifestar que desconozco el tipo y calidad del material aplicado tanto a las columnas como vigas aplicadas al predio.

- Hay que tener en cuenta que lo que se va a evaluar son las paredes levantadas en el segundo nivel su calidad y estado de aplicación.
- El piso o plancha de este nivel no se tuvo en cuenta porque no hace parte del avalúo.
- El levantamiento de las vigas y columnas de ferrocemento.
- Se tuvo en cuenta las fechas de las construcciones su vetustez, ya que según me lo manifiesta la Señora Maritza las construcciones fueron realizadas desde el año 2.004 en adelante.
- Su estado actual de conservación está en obra negra.
- Se tuvo en cuenta el estrato donde se ubican las mejoras.
- Área sobre la cual se levantaron las mejoras.
- Altura de las mejoras.
- Sus paredes no están debidamente levantadas como se observa la manera y rusticidad de su aplicación.
- La cubierta no fue levantada en debida forma como la calidad de sus materiales no es la mejor.
- No hay una uniformidad tanto en el levantamiento de las columnas como de sus vigas en todo el inmueble.
- No cuenta con redes eléctricas, de acueducto, sanitarias (desconozco su estado actual) en debida forma.
- Estas mejoras no poseen acabados en la actualidad.
- Hay problemas con la red sanitaria ya que están siendo enviados sus desechos a la misma red del inmueble del primer nivel no hay independencia.
- Para mi estudio los costos directos son materiales más mano de obra.
- Para mi estudio los costos indirectos equivalen al 18% y tienen que ver con la supervisión y diseño de la obra.
- Los valores totales por mt² que se están utilizando para el 2022 son por estrato conforme lo establece el mercado de la construcción en la ciudad de Cali:
 - para el estrato alto el valor es de..... \$ 2.596.000.00
 - para el estrato medio el valor es de..... \$ 2.124.000.00
 - para el estrato básico el valor es de.....\$ 1.534.000.00
- Teniendo en cuenta la época de la construcción el estado de conservación el estrato donde están plantadas, la forma y calidad del levantamiento de las mejoras como sus materiales empleados, puedo llegar a manifestar que los costos directos son de \$750.000.00 por mt².
- El área construida es de 55.52 mt².



CONCLUSION

- Para poder determinar el valor total de las mejoras se tuvo en cuenta LOS **COSTOS DIRECTOS** como son los materiales empleados los años que llevan construidos (calidad estado actual) en su fabricación como su mano de obra, puedo llegar a manifestar
Hay que manifestar que estas mejoras **NO POSEEN COSTOS INDIRECTOS** como son la **SUPERVISION** y los **DISEÑOS** de profesionales y sin **ACABADOS**.

VALORES A DETERMINAR

TIPO COSTO	EXTRACTO BASICO
COSTOS DIRECTOS	\$750.000.00
COSTOS INDIRECTOS	0
TOTAL VALOR/MT2	\$41.640.000.00

El valor total construido asciende a la suma de cuarenta y un millones seiscientos cuarenta y un mil pesos mcte (\$41.641.000.00) .

De esta forma dejo rendida la experticia dejándola a consideración tanto del Despacho como de las partes.

Del Señor Juez,

Atentamente,

CARLOS A. TRUJILLO N.
C.C. # 16.616.840 de Cali.

Carrera 3ª No. 11 - 32 OFIC. 723 DE CALI CEL 3104340061
REGISTRO DE MATRICULA No R.N.A./C.C. -04-4254 DE CORPOLONJAS DE
COLOMBIA