



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

DICTAMEN JUDICIAL PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Y RECONVENCION (PERTENENCIA)



**RAD: 76001-4003-030-2018-00209-00
JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

Santiago de Cali, julio de 2021

**Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx**



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Santiago de Cali, 27 de julio de 2021

Señores

JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL – REIVINDICATORIO DE DOMINIO –
RECONVENCION POR PERTENENCIA**

DTE: JUAN FERNANDO BERRIO ARIAS

DDO: PATRICIA REINA ISAZA GLORIA ALCIRA CORDOBA

RAD: 76001-4003-025-2019-00918-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** dentro del proceso en referencia, debidamente registrada ante el Registro Abierto de Avaluador No. AVAL- 51933039 me permito presentar dictamen del inmueble, ubicado en la Carrera 25 No. 26 B-100 del Barrio Aguablanca del Municipio de Cali - Valle del Cauca..

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. afiliada a la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos A.N.A, Tecnóloga en Administración de Empresas y Finanzas del Centro Colombiano de Estudios Profesionales. Cursos Técnico Laboral en avalúos en el Instituto de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano MILENIUM, Cursos en avalúos con Corpolonjas de Colombia, Lonja de Propiedad Raíz Cali, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

El dictamen presentado es “claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-

Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en los últimos 4 años, incluyendo el juzgado así:

JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
10 CM	2015-724	RICHARD PAZ TOVAR	JAIR FERNANDO BARRAGAN	ORDINARIO DE PERTENENCIA
8 CM	2015-791	CARLOS ALFONSO QUIÑONES	MARTHA LUCIA RENGIFO	
7 CC	2015-558	LUCY MARCELA LABORDE	LUZ MARINA GRISALES	ORDINARIO DE PERTENENCIA
Tribunal	003-2010-511	MARITZA MENDOZA PALOMINO	ALBERTO PALOMINO	
1 CC	2014-231	DANIEL EDILBERTO IZQUIERDO	SOC. VALENCIA SAA E HIJOS	ORDINARIO DE PERTENENCIA
14 CM	2015-745	INVERSIONES RODRIGUEZ	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ	
19 CC	2013-210	ARMANDO DOMINGUEZ	NANCY DOMINGUEZ MONTAÑO	ORDINARIO DE PERTENENCIA
10 CM	2016-423	MONICA Y EWAR WILLIAM ESCO	CARLOS ARTURO GARRIDO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2016-448	GLORIA AZUCENA GARCIA	JUAN DE LA CRUZ CORREA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
16 CM	2019-595	JOSE HUMBERTO GIRALDO		PRUEBA ANTICIPADA
13 CM	2018-117	FRANCISCO JAVIER HURTADO	ELEMENTOS PREF. LTDA	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO
2 LABORAL	1999-0021	NURY TINOCO	RODRIGO BERNAL MOLINA	VERBAL DE PERTENENCIA
12 CC	2000-144	MUNICIPIO DE CALI	HERED. INDET. LEONEL ARANGO	PROCESO ESP. DE EXPROPIACION
2 PEQ. C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO OBLIGACION POR HACER
11 CM	2017-698	MARIA ROSITTER AGUDELO C.	OBERTO SALAZAR HENAO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2018-262	ZOILA MARIA DONNEYS F.	CARMEN ALICIA DONNEYS	PROCESO DIVISORIO
17 CC	008-2001-153	LEOPOLDO RAMIREZ CORREDOR		LIQUIDACION OBLIGATORIA
11 CM	2018-0052	ALEYDA GRAJALES RIOS	INDETERMINADOS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
17 CC	2018-063	FLOR NAYDA CUADROS	MOSECHELO & CIA. S. EN C.	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO

Manifiesto que no me encuentro dentro de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 13 folios. –

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

1- OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es determinar la identificación del inmueble, la posesión material, la explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual.-

Según lo establecido mediante diligencia de Inspección judicial realizada el 13 de julio de 2021.

2.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Casa de un piso medianera, conformada por un antejardín con cerramiento en muro y reja de seguridad a media altura, sala comedor, tres habitaciones, cocina, baño, patio de ropas.

2.1- NOMENCLATURA: El predio se encuentra actualmente identificado con la nomenclatura urbana Carrera 25 No. 26 B-100 del Barrio Aguablanca, del Municipio de Cali, Valle del Cauca.



2.2.- NOMENCLATURA CATASTRAL:

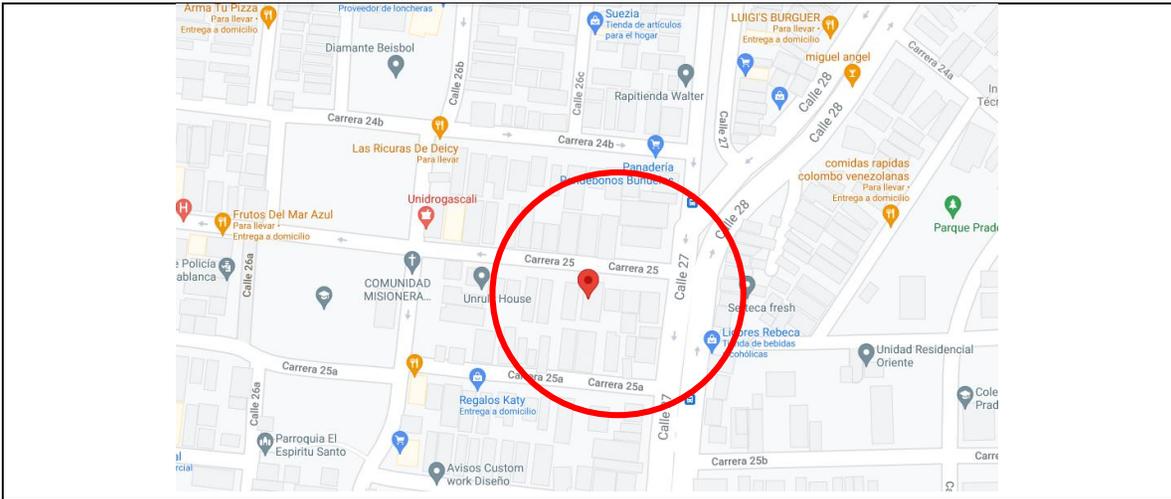
▲ Capa: Terrenos urbanos				
@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección
	197619	E026600090000	760010100110900130009000000009	K 25 26 B 100



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

3.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Predio Medianero ubicado en la Carrera 25 con calle 26 B del Barrio Aguablanca.



4.- LINDEROS

- **Norte:** En 5 metros con la Carrera 25 vía publica vehicular antigua Carrera 17 A
- **Sur:** Con una extensión de 5,00 metros con el lote No. 276 de propiedad de Liliana Orly Tello Sterling hoy con nomenclatura No. 26 B-101 de la Carrera 25 A
- **Oriente:** En una extensión de 25,00 metros con el lote No. 286 hoy propiedad de Juan Fernando Berrio Arias, con nomenclatura No. 26 B-90 de la Carrera 25
- **Occidente:** En una extensión de 25,00 metros con el lote 284 hoy propiedad de Juan Cadena antes de la Sra. Elizabeth Zambrano Guzmán y otros hoy con nomenclatura No. 26 B-90 sobre la Carrera 25.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

4.1.- VIAS DE ACCESO:

- **AL INMUEBLE:** Calle 27 Calle 25, Carrera 29, Autopista Sur- oriental.

5.- EXTENSION:

AREA LOTE:	125,00 M2
AREA CONSTRUIDA:	102,00 M2

6.- MEJORAS

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles en cuanto a determinar los costos de las mejoras constructivas obradas en el inmueble, además de los subjetivos del Avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado de la construcción, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación y maduración equilibrada del valor real del costo de la evaluación de las mejoras.

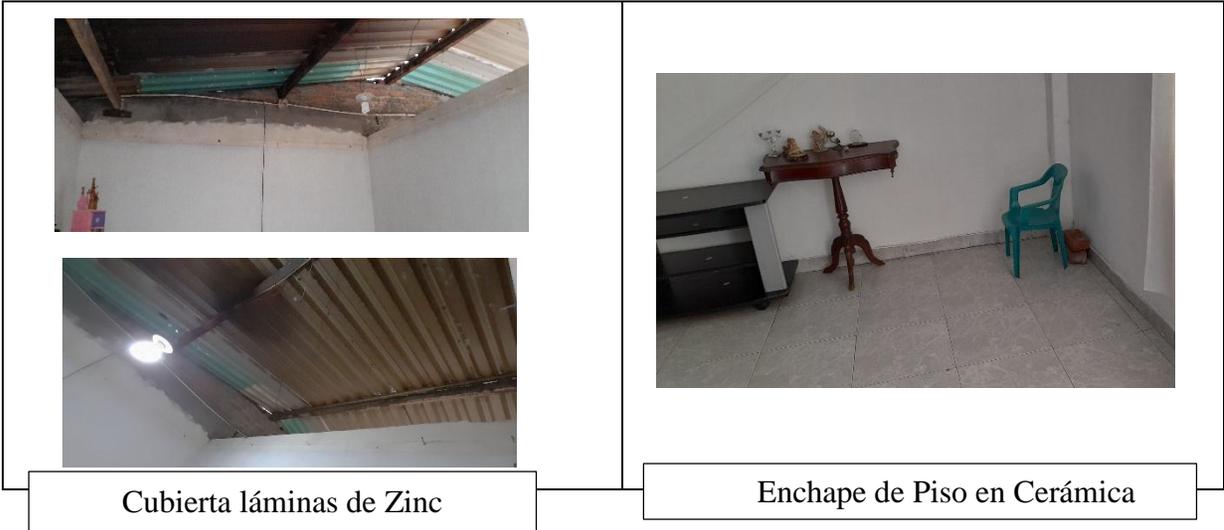
6.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS

El inmueble específico dado en evaluación en cuanto a sus mejoras constructivas consistió en:

- a) Construcción de una habitación en la parte frontal de la vivienda
- b) Revestimiento del piso en la parte frontal de la vivienda
- c) Cubierta en Lámina de Zinc



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Cubierta láminas de Zinc

Enchape de Piso en Cerámica



Levantamiento Muros Habitación



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

7.- VALORACION DE LAS MEJORAS

ITEM	DESCRIPCION	M2	VR. UNT	VR. TOTAL
1	Cubierta en Teja de Zinc en estructura en madera	48,75	\$42.152	\$2.054.910,00
2	Enchape Piso en cerámica	48,75	53.562	\$2.611.148,00
3	Mampostería en ladrillo, más repello muros, más acabados en pintura tipo vinilo (Habitación)	30,00	142.195	\$4.265.850,00
TOTAL				\$8.931.908,00

8.- DEPRECIACION

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

Clase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2:	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3:	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4:	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5:	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.
La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5	



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

DEPRECIACION DE LA CUBIERTA							
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	VETUSTEZ	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO
1	\$2.054.910	6	70	8,57%	3	21,91%	\$ 1.604.623

DEPRECIACION DE HABITACION Y PISO							
ITEM	VALOR DE MEJORA CONSTRUCTIVAS	VETUSTEZ	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO
2 Y 3	\$6.876.998	23	70	32,86%	2,5	28,12%	\$ 4.942.857

Se estima el valor de las mejoras constructivas recientes realizadas por la señora Patricia Reina en **SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.** (\$6.547.480,00)

9.- VETUSTEZ

Las mejoras constructivas datan desde hace aprox. 23 años y 6 años la cubierta de la vivienda..

10.- ESTADO DE PRESENTACION Y CONSERVACION

Regular .. El inmueble objeto de la demanda, en su estado general presenta partes de humedad en sus muros.-



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

11.- SUSTENTACION:

- a) Se deja constancia al momento de la inspección judicial no fueron aportados las facturas.
- b) Se realiza la valoración de las mejoras constructivas recientes..-
- c) En los valores de presupuesto van incluido la mano de obra y costos directos..
- d) Se toma como área de las mejoras constructivas, las plasmadas en el plano aportada por la apoderada de la parte demandada.
- e) Se consultó la lista de precios de la Gobernación que han servido de base para determinar el valor de las mejoras constructivas.
- f) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer

12.- EXPLOTACION ECONOMICA.
Arrendamiento

Residencial- No Genera canon de

13.- POSESION: El inmueble se encuentra ocupado por la Sra. Patricia Reina Isaza con su grupo familiar

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración del señor(a) Juez y de las partes.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

Registro Abierto Avaluador RAA AVAL 51933039

**Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx**



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

ANEXO..



PIN de Validación: aabb0a1f



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 96 No. 11-15, 210
Bogotá D.C., Colombia
Línea gratuita atención al cliente
01-8000-400000
ANAVAL N° 0001-400000

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: aabb0a1f



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	09 Mayo 2019	Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: a8de0a70



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8de0a70

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal