



SEVILLA –VALLE DEL CAUCA



Proceso: Incumplimiento de Contrato
Demandante: Juan Jiménez Montes
Demandado: Jorge Hernán Solano Delgado
Radicado: 2019-00362-00

INFORME TECNICO.

1. De acuerdo a la lectura efectuada al contrato de obra, y la diligencia de inspección judicial realizada, indíqueme al Despacho que, aspectos podrían señalarse como desatendidos por parte del contratista.

R/ El contratista debió aclarar un punto fundamental como lo es el AIU administración imprevistos y utilidad, precisamente poder determinar riesgos, seguridad, que se va ejecutar el contrato, además tener un libro de inventarios de control de material en caso de que existan ítems o materiales de devolución de materiales.

2. Conforme a la visita realizada al Bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 382 – 12992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, indíqueme a este Despacho que criterio le mereció la realización de la obra de construcción, en relación a lo que, se encuentra pactado en el contrato de obra.

R/ En el momento de la visita se verifico que la obra se encuentra terminada casi en su totalidad con un faltante en la cocina, lo demás podríamos decir que tiene buenos terminados en obra blanca, encontrándose leves grietas por asentamientos de la misma, pero sin afectar la seguridad de la misma.



3. Indíqueme a este Despacho, si en su experiencia en una obra como la observada en el curso de la diligencia de inspección judicial, es posible que sobrevengan gastos adicionales a los señalados de manera inicial, para culminación de la obra.

R/ Teniendo en cuenta que la obra no se ejecutó en su totalidad, el dueño debió terminar la obra faltante, según el archivo fotográfico facilitado por el despacho, se observa que faltan varias actividades de acabados de obra gris y obra blanca.

PREGUNTAS DE UN EXTREMO PROCESAL.

4. Una vez confrontada la mano de obra con las actividades ejecutadas con sus cantidades aproximadas, precios unitarios señalados y de acuerdo con las especificaciones de construcción que forman parte integral del contrato de obra, tal y como se expresa en su cláusula **primera**.

¿Qué actividades de obra evidenció que superen las cantidades inicialmente pactadas en el contrato?

R/ Ello no es predecible o determinable, en cuanto si bien el contrato de obra civil, refiere unas disposiciones que se debían observar para la ejecución de la actividad de construcción, determinar si se emplearon o no, no es factible, en cuanto existe utilización de materiales para la parte estructural, cosas que no son perceptibles por los sentidos, es decir, sacar conclusión sobre utilización de materiales, sería exceder el criterio derivado del conocimiento, entendiéndose que, el derrotero para edificar la obra debió ser siempre la licencia de construcción basado en los planos trazados, pero el suscrito no puede predicar si en efecto cada área de la vivienda valorada, atendió fielmente la ordenanza técnica, de acuerdo al proyecto que se propuso.

5. ¿Con cuales planos revisó usted la obra ejecutada y que profesional los firmó?

R/ La planimetría en mención no fue posible revisarla, ya que esta no se encontraba en el expediente facilitado por el despacho.



6. Según los planos firmados por el Ingeniero **JORGE HERNÁN SOLANO DELGADO**.

¿Qué cambios arquitectónicos, estructurales, y alturas evidenció usted en la obra ejecutada? R/

R/ Esta pregunta es imposible de contestar, ya que en el expediente suministrado por el juzgado no había planimetría de licencia o planos record de la construcción para hacer la respectiva comparación técnica y definir si hubo algún tipo de modificación entre lo diseñado a lo construido.

7. De acuerdo a las modificaciones realizadas por el contratante a los diseños aprobados por la Oficina de Planeación Municipal (licencia de Construcción).

¿Qué Ítems superan las cantidades inicialmente pactadas en el contrato de obra No 001?

R/ Esta pregunta no se puede responder, ya que, en la documentación suministrada por el despacho, no hay evidencia de la planimetría aprobada por la Oficina de Planeación, tampoco hay planimetría record de la construcción, siendo imposible realizar un coteo de ítems de las posibles modificaciones.

8. De conformidad a la **cláusula segunda** del contrato de obra No. 001.

¿Se pueden iniciar actividades sin contar con los planos y especificaciones técnicas? R/

R/ Lo ideal en cualquier tipo de construcción que se realice, se debe contar con la resolución aprobatoria de la construcción a realizar, así como un juego de planos debidamente sellados y firmados por el profesional de la oficina municipal de planeación, ya que, sin estos documentos, se iniciaría una construcción ilegal y



podría llevar consecuencias legales y someterse a procesos ante la oficina de gobierno de la municipalidad.

9. De conformidad a la **cláusula sexta** del contrato de obra No. 001 el cual hace mención a las obligaciones del contratista.

¿Una obra se puede iniciar sin la resolución de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN?

R/ Como se menciona en el punto anterior, ninguna obra debe iniciarse sin la resolución aprobatoria, ya que este documento es la legalización de obra como tal, expedida por la autoridad competente en este caso planeación municipal de Sevilla, y denota responsabilidad por parte del profesional o los profesionales implicados en la construcción de la misma, indicando especificaciones técnicas de obra detallada, además este documento es una herramienta fundamental para eventualmente adquirir una póliza de obra.

10. De acuerdo a la cláusula decima segunda del contrato en mención.

¿Desde su experticia como arquitecto, el contratante se puede negar a contestar y guardar Silencio ante la reclamación de adicionales que realice el contratista?

R/ En este caso en específico, se cuenta con una clausula en la que las dos partes estuvieron de acuerdo al momento de pactar el contrato, así que debió en su momento cumplirse lo pactado para no tener percance alguno, con respecto a reclamaciones extemporáneas a la culminación del contrato.

11. ¿Con base a su idoneidad profesional, el contratista está obligado a realizar ITEM no pactados en el presupuesto de mano de obra, tales como escaleras, construcción de andén en concreto, terminación de fachada, pintura, losa y acabados primer piso entre otros?



R/ En el contrato de obra en la cláusula 6, hace mención a las obligaciones del contratista, una de ellas es verificar y rectificar las medidas y especificaciones encontradas en los planos, en este caso si la losa y escaleras, Andén, terminados en fachada, tendría dichas especificaciones el contratista debe cumplir a cabalidad lo pactado.

12. Si se realizan modificaciones a la obra en la parte arquitectónica y a su estructura,
- ¿Se hace necesario la corrección de los planos y su presentación a Planeación Municipal para legalizar sus modificaciones?

R/ Si efectivamente existen cambios desde la parte arquitectónica y/o estructural, se debe realizar una modificación a licencia vigente siempre y cuando se encuentre en los tiempos para realizar la solicitud respectiva ante la oficina de planeación municipal, siguiendo los parámetros establecidos en el decreto 1469 de 2010, por el cual se reglamentan disposiciones de licencias.

PREGUNTAS DEL OTRO EXTREMO PROCESAL.

13. Que, en efecto, tanto el contrato de obra que se le suministró, como el registro fotográfico que igualmente se le aportó, tienen relación directa con la experticia realizada en el inmueble ubicado en la dirección Carrera 49 No. 50 — 57 de este municipio de Sevilla, y que el mismo se encuentra vinculado al proceso VERBAL POR Incumplimiento DE CONTRATO, cuya radicación es 2019 — 000362— 00?.

R/ Una vez analizada la información del registro fotográfico, suministrado por despacho y comparándolo con el registro de la visita que se realizó, se puede determinar que efectivamente los espacios arquitectónicos tienen similitud, teniendo en cuenta que, en el archivo fotográfico suministrado, el bien inmueble se encontraba inconcluso.



14. Que se indique, si como consecuencia de la visita al predio relacionado en la pregunta anterior, la obra se encuentra terminada o en qué porcentaje hasta la visita, en caso contrario?

R/ En el momento de la visita, la vivienda se encuentra terminada con buenos acabados propios de obra blanca, a excepción de la cocina ya que carece de los elementos, como mesón, lavaplatos y estanterías.

15. Que una vez confrontado lo indicado en el contrato frente a la mano de obra de la construcción, con el registro fotográfico allegado; qué porcentaje respecto de la ejecución de dicho contrato, quedó restando para la culminación de la obra?

R/ Con la información fotográfica facilitada por el despacho, se puede especular que la obra se encontraba de entre un 70% a 75%, no se podría tecnificar con mayor exactitud por carecer de información tipo técnica como planos, bitácoras, informe de visitas por parte de la oficina de planeación Municipal. (a excepción de una que refiere variación del diseño).

16. Determinar con basamento en los elementos objetivos allegados (visita al predio, registro fotográfico y contrato de obra), si efectivamente la obra llego a su fase final.

R/ Debo de indicar que, al momento que se hace mi designación como perito, la obra se encontraba concluida, pero según entiendo se contractó con otra persona para finiquitar la construcción, sin embargo, de verificarse la veracidad del material fotográfico, en efecto la obra no se ultimó.

17. Determinar, si conforme a las especificaciones detalladas en el contrato de mano de obra, el recurso económico se agotó en su totalidad; ¿conteniendo como punto de partida el inicio de la obra y como punto final el registro fotográfico allegado?



R/ Ello tampoco es determinable, en cuanto no se conocen los precios del proveedor, si se acogieron todas las estipulaciones de material referidas en el contrato de obra civil, la cantidad de trabajadores contratados, para ello, como se dijo de manera anterior, tendría que contarse con elementos de prueba como las bitácoras, el libro de costos de la obra, material documental por el cual le indague al Despacho, y el cual no se encontraba en el expediente.

18. Indicar, en el evento de que el perito se percate de que se ocasionaron perjuicios con haber dejado por pase del demandado JORGE HERNAN SOLANO la obra sin culminar; ¿La cuánto ascienden los perjuicios y si se pueden cuantificar?

R/ Lo que, respecta a perjuicios, pues lógicamente que, tener que acudir a los servicios de otro contratista incrementa los costos de construcción, según la experiencia del suscrito en el campo, sin embargo, ello es muy subjetivo por cuanto son aspectos eminentemente negociales, no obstante, aquí es importante resaltar que, al no encontrarse contenido en el contrato el AIU administración imprevistos y utilidad, pues la convención ya adolecía de un requisito indispensable, de manera que, podría pensarse en que hubo desatención de ambos contratantes.

Los perjuicios no son cuantificables, con los soportes documentales trasladados a mi conocimiento.

19. Hacer una regularización de los siguientes aspectos:

Conforme a lo que se observa en las fotografías. Qué porcentaje de la mano de obra se agotó hasta ese momento?.

Teniendo en cuenta que las fotos allegadas por el despacho, no son suficientes y no se conoce con exactitud la fecha de las mismas, se podría especular que hasta ese momento se podría llevar un adelanto de obra de un 70% a 75%, de igual forma



hay que revisar las bitácoras de obras (si existen), elaboradas por el profesional pertinente.

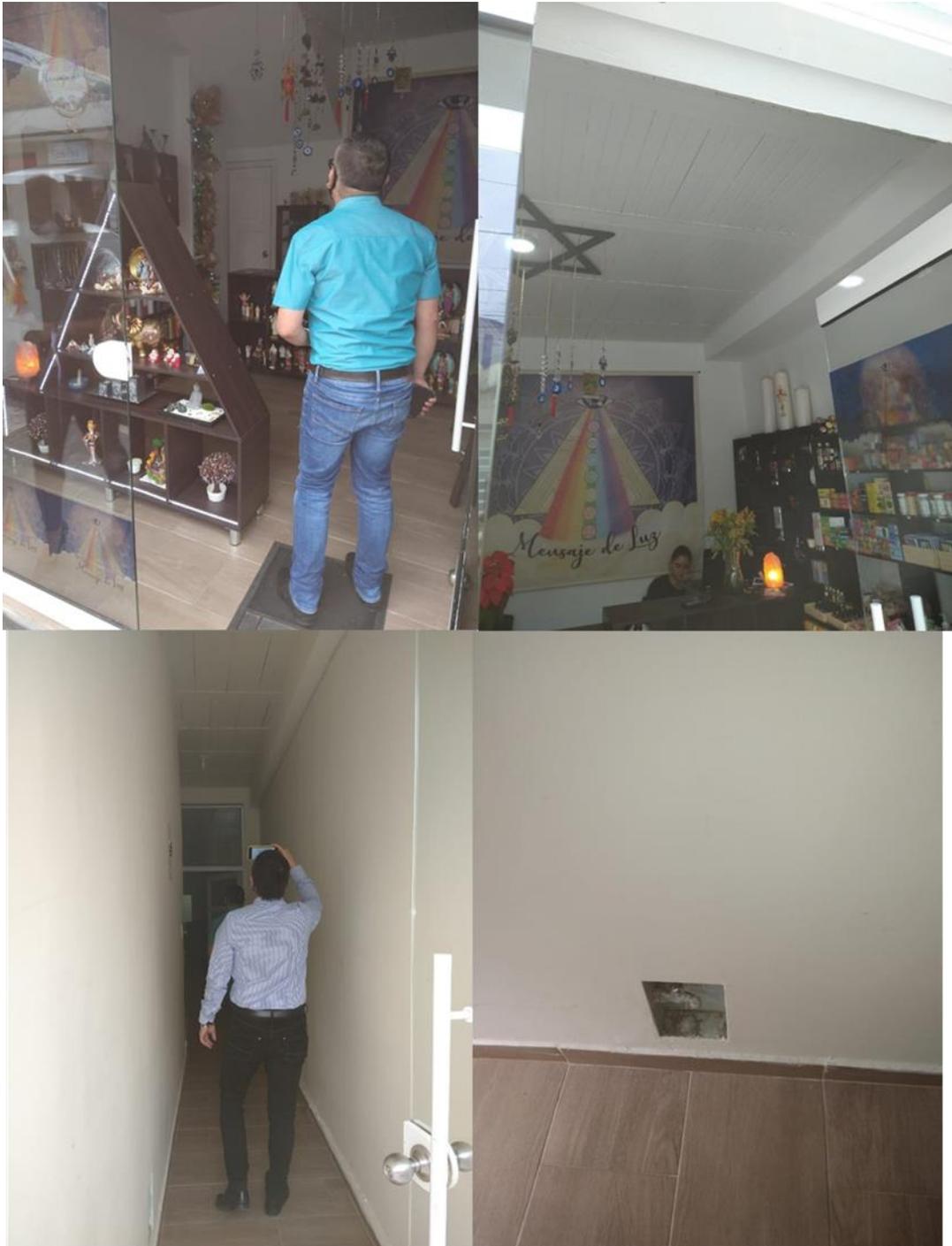
- a) ¿Qué porcentaje de la obra quedó faltando para la culminación de la misma?

R/ Según lo analizado en el archivo fotográfico facilitado por el despacho, se puede determinar faltante en algunos capítulos, como terminados de tipo pintura, enchape de pisos y baños, accesorios, carpintería metálica, finalización de instalaciones eléctricas e hidráulicas, podríamos determinar aproximadamente un faltante del 25% al 30% de la misma, para conocer con más exactitud tendríamos que tener soportes técnicos de la obra.

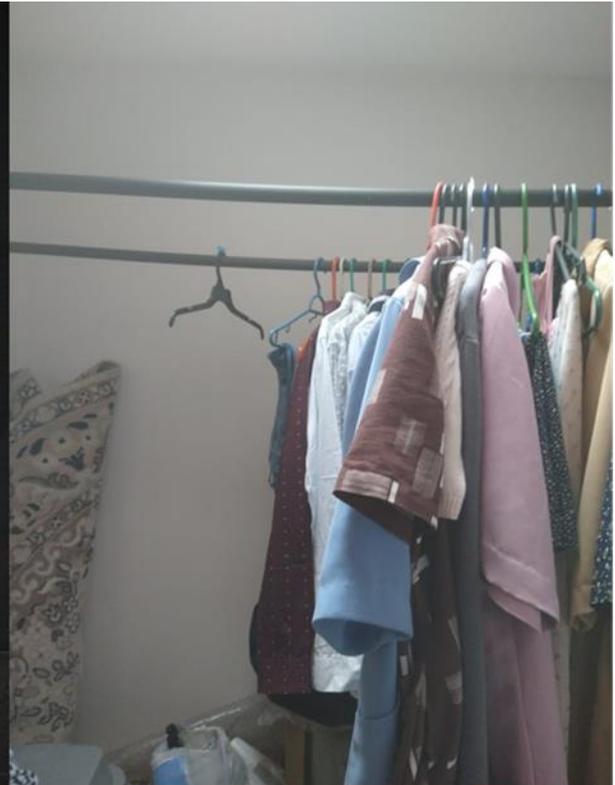
- b) Confrontado lo indicado en los literales anteriores, y sin que implique un prejuicio; se puede determinar que existió un incumplimiento del contrato por parte del ingeniero JORGE MERNAN SOLANO.

R/ Según los ordenamientos del Juzgado Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca, me encuentro relevado de responder dicho planteamiento, en cuanto entiendo que, esa es la misión del funcionario que propuso mi nombramiento.

Anexos fotográficos visita













Acreditaciones





PIN de Validación: b7df0aff



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) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1115183500.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen Régimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Jun 2018	Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 3 #10-47
Teléfono: 3148214252
Correo Electrónico: estebanvelasquezcobo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.

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) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500.

El(la) señor(a) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO 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



PIN de Validación: b86a0aff



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b86a0aff

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO
C.C. 1.115.183500 de CAICEDONIA -VALLE
ANA AVAL-1115183500.

El suscrito perito designado, deja constancia que no tiene interés actual en relación al objeto del estudio realizado, para con ninguna de las partes, mi participación obedece exclusivamente al nombramiento del Juzgado Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca.