

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Popayán, 13 de marzo de 2021

Señor juez:

Antonio José Balcázar López.

La ciudad.

Referencia:

Demandante: Milton Javier Solarte Narváez.
Apoderado: Lucía Ordóñez Muñoz.
Demandado: Claudia Patricia Torres Flores y otro.
Apoderado: Adriana María Ramos Vivas.
Proceso: Verbal reivindicatorio.
Radicado: 2017-0706-00

1.- Verificar la ocupación del inmueble:

En la inspección judicial, del 24 de febrero del presente año, al inmueble de matrícula inmobiliaria: 120-174733, número predial: 01-01-00-00-0582-0801-8-00-00-0078 y dirección: Calle 80 Norte # 7-76 Lote 30, fuimos atendidos por la señora Claudia Patricia Torres Flores.

2.- Determinar su identidad en relación con las especificaciones consignadas en los hechos y peticiones de la demanda:

Se determina la identidad del bien inmueble, así:

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Matrícula inmobiliaria:

Según el certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Oripp), que obra en el expediente, el predio de "CÓDIGO CATASTRAL: 010105820078801" tiene como "Nro. Matrícula: 120-174733"

Tipo de predio:

Según el certificado de tradición con "Nro. Matrícula: 120-174733" de la Oripp, en su párrafo de "DIRECCIÓN DEL INMUEBLE" el "Tipo" de "predio" es "URBANO"

Número predial:

Según el "CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL 8724-857911-22120-0" del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), se anexa, el predio de "MATRÍCULA: 120-174733" tiene como "NÚMERO PREDIAL: 01-01-00-00-0582-0801-8-00-00-0078"

Ubicación:

Municipio:	Popayán.
Comuna:	dos (2)
Conjunto cerrado:	Sendero de eucaliptos.
Dirección:	"2) CALLE 80N # 7-76 CASA LOTE 30 CONJUNTO CERRADO SENDERO DE EUCALIPTOS" *1

***1**

Según el Certificado de tradición de matrícula nro. 120-174733 de la Oripp, en su párrafo: "DIRECCIÓN DEL INMUEBLE".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

ÁREAS:

Según el Certificado de tradición de matrícula nro. 120-174733 de la Oripp, en su párrafo: "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS" "ÁREA LOTE: 129,75 M2 Y ÁREA CONSTRUCCIÓN: 135,86 M2"

Según el "CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL 8724-857911-22120-0" del IGAC, en su renglón "ÁREA TERRENO" la misma es de: 0 Ha 130,00 m²". Y en su renglón "ÁREA CONSTRUIDA" la misma es de: 136,00 m²"

La pequeña diferencia de áreas:

$$130,00 \text{ m}^2 - 129,75 \text{ m}^2 = 0,25 \text{ m}^2 \text{ y}$$

$$136,00 \text{ m}^2 - 135,86 \text{ m}^2 = 0,14 \text{ m}^2$$

Se explica porque el IGAC redondea técnicamente las medidas de las áreas.

Linderos:

Según el Certificado de tradición de matrícula nro. 120-174733 de la Oripp, en su párrafo: "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS" los linderos se encuentran en la "ESCRITURA 3172, 2008/12/31 NOTARÍA PRIMERA POPAYÁN"

Según la "ESCRITURA 3172, 2008/12/31 NOTARÍA PRIMERA POPAYÁN", se anexa, los linderos son:

Puntos cardinales:	Longitud (m):	Con el lote Nro.:
Norte:	17,30	29
Este:	7,50	Vía vehicular
Sur:	17,30	31
Oeste:	7,50	39

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

INGENIERO CIVIL

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

The screenshot displays the IGAC Geoportal interface. The main map shows a cadastral layout with a specific plot highlighted in blue. An information window is open, providing the following details:

Departamento:	19 - CAUCA
Municipio:	001 - POPAYÁN
Código Predial Nacional:	190010101000005820801800000078
Código Predial:	19001010105820078801
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 80N 7 76 Lo 30
Área de terreno:	130 m2
Área construida:	138 m2

Below this, a table lists construction details:

Construcción 1	
Número de habitaciones:	4
Número de baños:	4
Número de locales:	0
Número de pisos:	2
Puntaje:	60
Área Construida:	138 m2
Uso Construcción:	70-VIVIENDA HASTA 3 PISOS EN PH

The browser's address bar shows the URL: geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral. The bottom of the screen features a Windows taskbar with various application icons and a system clock showing 8:37 p.m. on 13/03/2021.

Tomado del geoportal de www.igac.gov.co

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

**INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

La vivienda es de tres pisos (dos (2) pisos, más una (1) buhardilla) sismorresistente, de paredes repelladas, estucadas y pintadas, algunas de ellas han sido personalizadas.

- En el primer piso se encuentran:

Una (1) sala-comedor.

Un (1) patio cubierto.

Un (1) baño social.

Una (1) cocina.

Un (1) patio de ropas.

Una (1) alcoba del servicio.

Un (1) parqueadero cubierto.

- En el segundo piso se encuentran:

Un (1) baño de tres (3) servicios.

La alcoba principal con baño (ducha) y clóset.

Dos (2) alcobas.

Un (1) estar.

- En el tercer piso se encuentra:

Una (1) buhardilla.

3.- Determinar la posesión por parte de los demandados:

Ya se respondió al contestar la primera pregunta, basta agregar que, además de la señora Claudia Patricia Torres Flórez, también se encontraban, en el citado inmueble, sus hijos.

4.- Determinación de los frutos civiles:

Los frutos civiles a determinar son los arriendos que el

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

demandante pudo haber recibido y se calculan según la “Ley 820 de junio 10 de 2003, CAPÍTULO VI, Renta de Arrendamiento, Artículo 18 Renta de arrendamiento: *El precio 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 de en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.*”

Año	Avalúo catastral:	Estimación comercial:	Precio del arrendamiento:	Nro. meses:	Valor anual (\$):
	A	2A	(1%) (2A)	#	#(1%)(2A)
2017	99.793.000	199.586.000	1.995.860	5	9.979.300
2018	102.787.000	205.574.000	2.055.740	12	24.668.880
2019	105.871.000	211.742.000	2.117.420	12	25.409.040
2020	109.047.000	218.094.000	2.180.940	12	26.171.280
2021	117.318.000	234.636.000	2.346.360	4	9.385.440

Valor total (\$): 95.613.940

Son: noventa y cinco millones seiscientos trecemil novecientos cuarenta pesos moneda legal

Observaciones:

- Para el año 2017, se toman los meses de: agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre. (Anotación 006 del certificado de tradición con Nro. de matrícula inmobiliaria: 120-174733 de la Oripp).

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA

INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

- Para el año 2021, se toman los meses de enero, febrero, marzo y abril.
- El valor del avalúo catastral se toma del "ESTADO DE CUENTA PREDIAL UNIFICADO" de la "ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA" (Se anexa).

5.- Determinar sus mejoras:

La parte demandada manifestó haber realizado las siguientes mejoras e indicó su valor aproximado, así:

Mejoras de la parte demandada:	Valor indicado o estimado por la señora Claudia Patricia Torres Flores (\$):
Encerramiento del patio:	5.000.000,00
Personalización de las paredes:	6.000.000,00
Pasamanos:	1.500.000,00
Cocina integral:	10.500.000,00
Vidrios:	2.000.000,00
Total de las mejoras:	25.000.000,00

Son: veinticinco millones de pesos moneda legal.

Observaciones:

- La parte demandada también indicó que las facturas deberían obrar en el expediente, si su apoderada las había entregado al Juzgado, puesto que la señora Claudia Patricia Torres Flores a ella se las entregó.
- La señora Claudia Patricia Torres Flores se comprometió a consultar con su apoderada para entregar las facturas al

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

suscrito perito, para tales efectos se le indicaron el correo electrónico y el WhatsApp del suscrito auxiliar de la justicia.

- La señora Claudia Patricia nunca envió ninguna factura.

6.- Vías de acceso:

La calle 80 que se desprende de la carrera 9

7.- Estado de conservación:

El bien inmueble está en excelente estado de conservación.

8.- Avalúo del predio:

Según el "CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL 8724-857911-22120-0" del IGAC, en su renglón "ÁVALÚO" el mismo es de: \$ 112.318.000

9.- Avalúo de los frutos que hubiera producido el predio:

Se determinaron en la respuesta dada a la pregunta 4.- Determinación de los frutos civiles.

Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por mi firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Declaro e informo que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, (experimentos: no los hubo) e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

Declaro que los exámenes, métodos, (experimentos: no los hubo) e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

Diego Fernando Bravo Montilla.
Cédula de Ciudadanía N°. 10.528.567
Matrícula N°. 1920208450CAU del Copnia.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



Fotografía 1

Se muestra la fachada principal de la vivienda en estudio, la que tiene el parqueadero cubierto. A la izquierda del observador el lindero sur, con el lote 31; detrás de la fotografía, el lindero occidental, con el lote 39; a la derecha del observador el lindero norte, con el lote 29; y colindando con la fachada principal, el lindero oriental con la vía pública.

Se observan los dos (2) pisos, más la buhardilla.

El predio posee acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica.

El transporte público es insuficiente.