

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA

Popayán, 30 de mayo de 2022

Señora Juez:

MARÍA ELENA MUÑOZ PAZ.

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL.

TIMBÍO CAUCA.

Timbío.

Asunto: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

PROCESO:	CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE:	CARLOS GRANADA URIBE
DEMANDADO:	MEGACONSTRUCCIONES DEL CAUCA SAS.
RADICACIÓN	198074089002-202000023-00

Cordial saludo:

Dando cumplimiento al oficio 1969 del 16 de diciembre de 2021, suscrito por la señora Juez MARÍA ELENA MUÑOZ PAZ, JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL de TIMBÍO CAUCA: con el fin de que **“realice el dictamen pericial en el cual determine la desvalorización o valorización del predio objeto de litigio producto de las construcciones realizadas al interior del mismo”**.

Con el fin de dar respuesta a lo anterior, es importante contextualizar:

1. Localización predial Catastral:

Número predial: 191300001000000100006000000000

Número predial (anterior): 19130000100100006000

Según lo observado en la Imagen No. 1.

El predio: 191300001000000100006000000000, se encuentra localizado en la vereda El Guayabal Cimarrona, aproximadamente a 1.3 kilómetros del edificio de la Alcaldía municipal de Cajibío Cauca, según se aprecia en la Imagen No. 2.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA

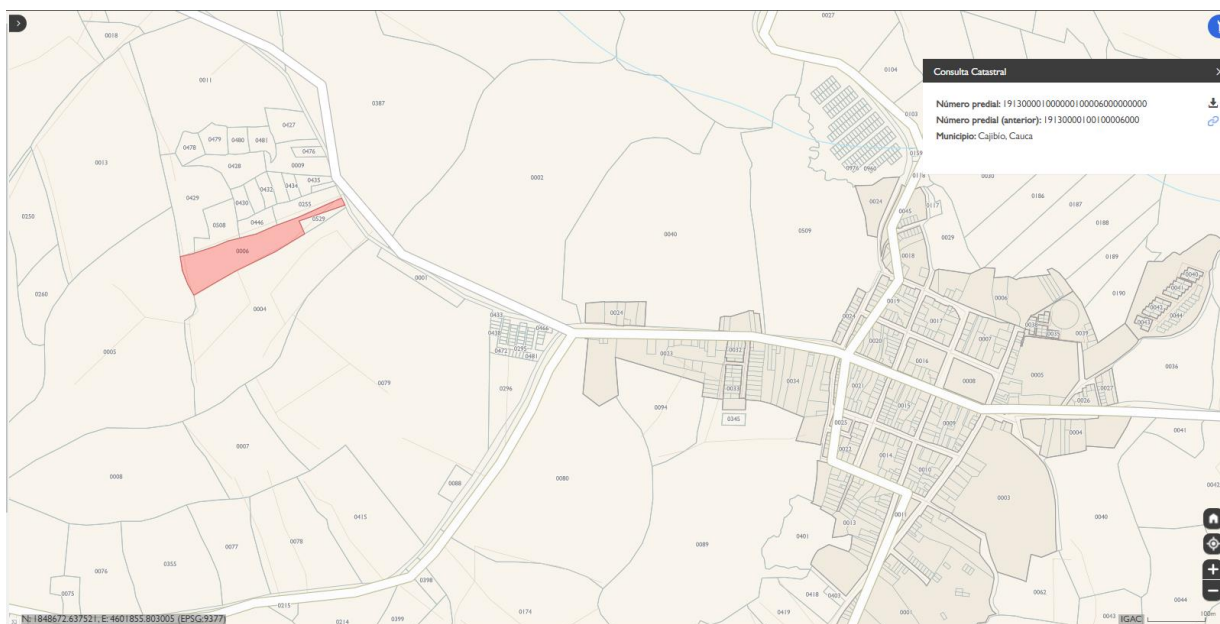


Imagen No. 1. Localización Catastral.

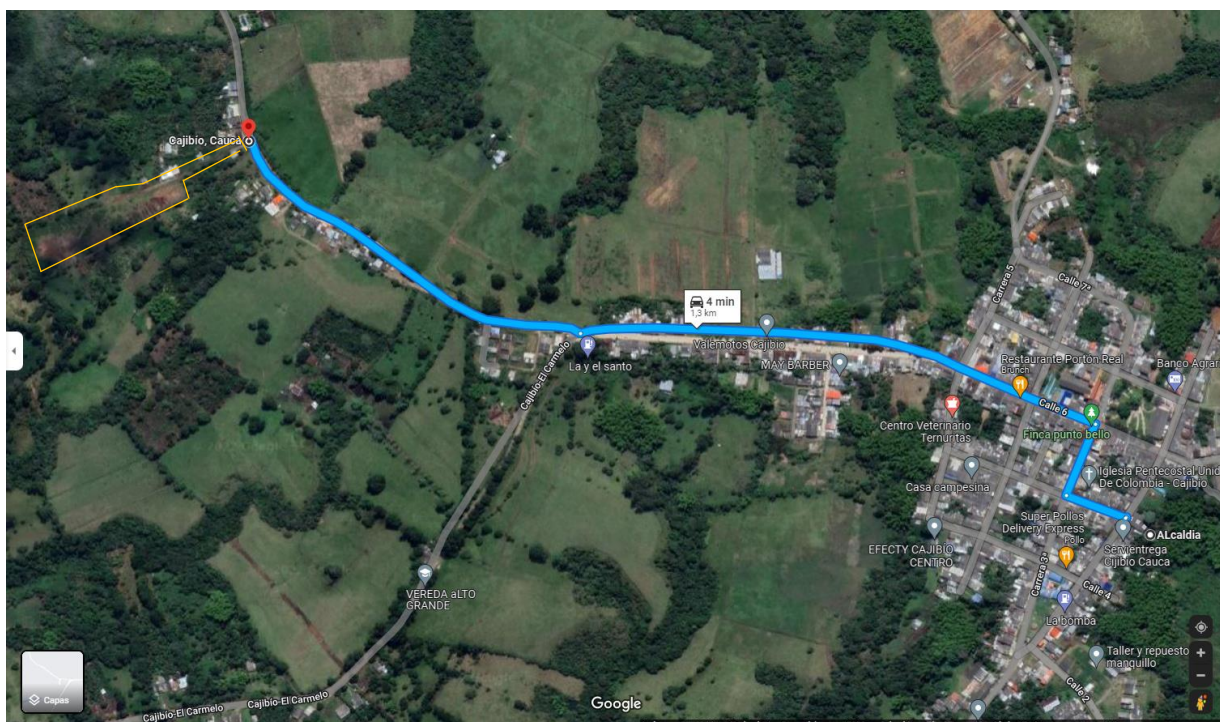


Imagen No. 2. Localización con respecto a la alcaldía municipal de Cajibío Cauca, desde el predio El Mirador en la vereda Guayabal.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevarag@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA

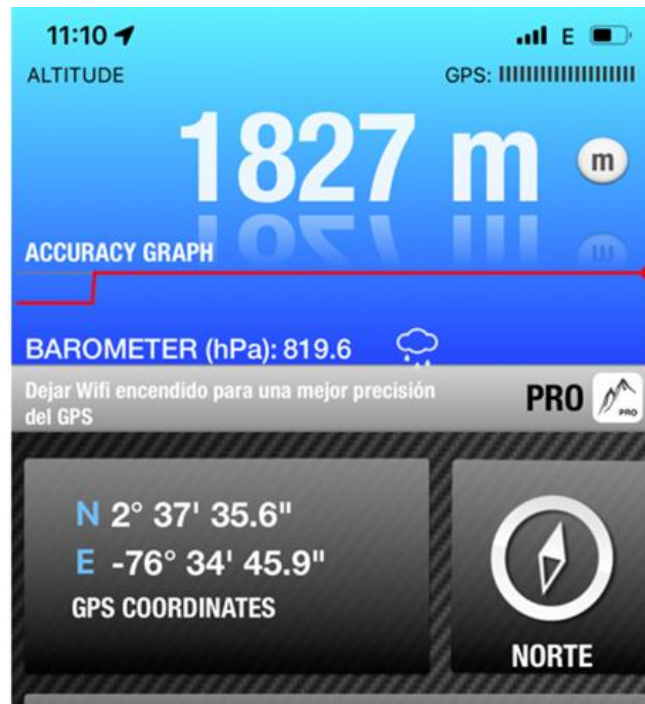


Imagen No. 3 Se encuentra en las coordenadas N 2° 37' 35,6"E -76° 34' 45.9" y a 1.827 msnmm.

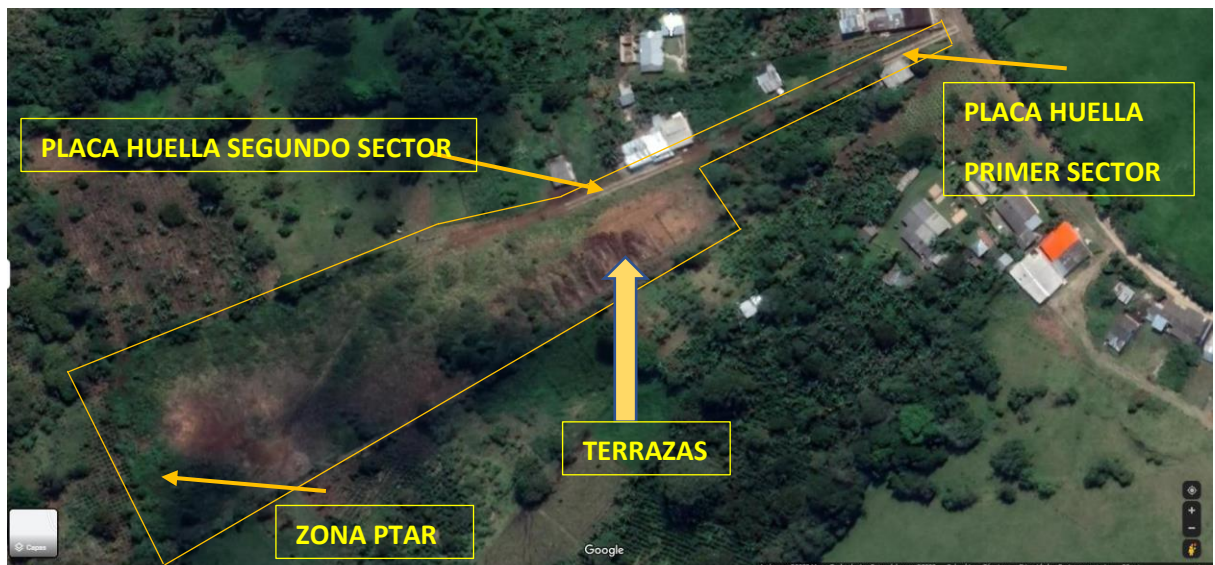


Imagen No. 4 sectores de Placa huellas, terrazas y PTAR..

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA

Al momento de la visita se encuentra el predio con actividades principales de urbanismo, según se detalla, entre otras.

1. Localización y replanteo.
2. Descapote general del lote.
3. Conformación de la vía.
4. Conformación de cuneta izquierda y terminación en concreto.
5. Terraceo.
6. Construcción de dos (2) sectores de placa huella.



Fotografía No. 1. Ingreso al predio, primer sector de la placa huella en compañía del Demandante y su apoderado.

Se observa movimiento de tierra con el fin de ampliar y conformar la vía de acceso al predio y posterior construcción de una carpeta de rodadura consistente en dos huellas en piedra media zonga confinada con un concreto simple (Placa huella) que permita el ingreso de vehículos autopropulsados, volquetas, por ejemplo. Conformación de la vía y de la cuneta del sector izquierdo en el sentido de ingreso al predio, terminada en concreto.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografía No. 2. Ingreso al predio, primer sector de la placa huella en compañía del Demandante y su apoderado.



Fotografía No. 3. Ingreso al predio, después del primer sector de la placa huella, conformación de la vía de ingreso.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografía No. 4. conformación de la vía de ingreso al predio, después del primer sector de la placa huella. Conformación de cuneta en concreto para drenaje del agua de escorrentía superficial.



Fotografía No. 5. Conformación del talud superior la vía de ingreso al predio, y segundo tramo de placa huella.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografías No. 6 y 7 terraceo para posterior cimentación de las viviendas.



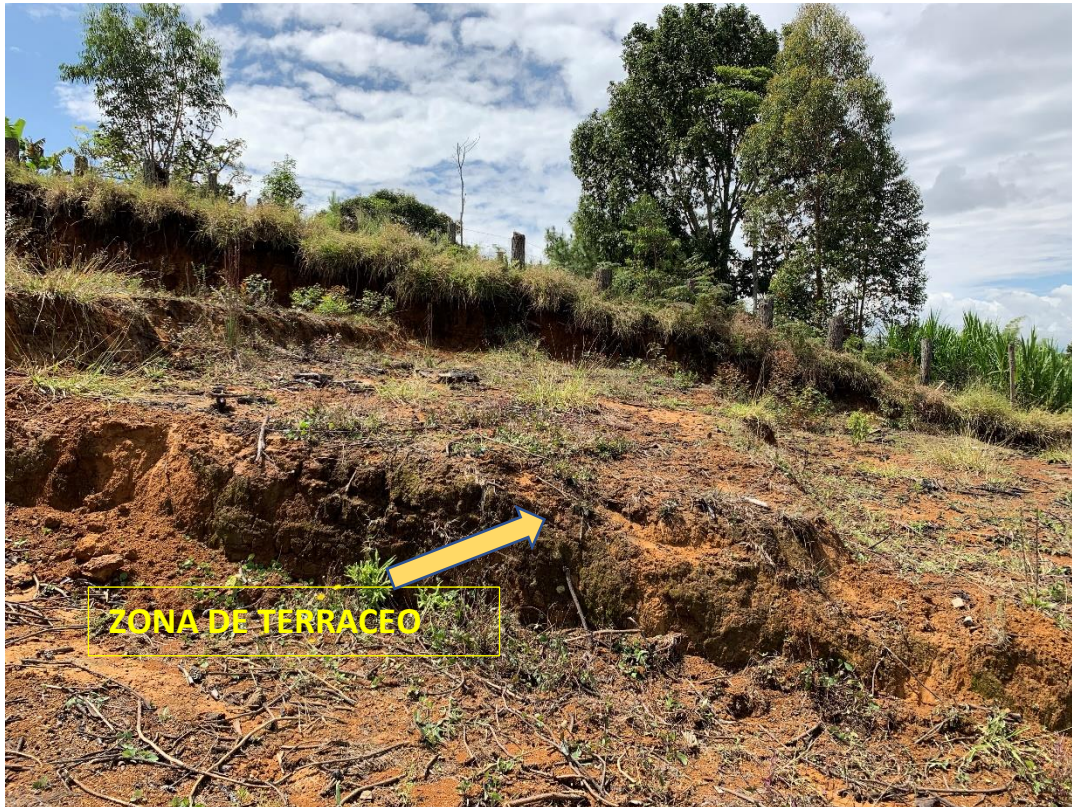
ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografías 8 y 9 terraceo para posterior cimentación de las viviendas.



ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografías Nos. 10 y 11 panorámica general parte posterior del predio.



ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA



Fotografía No. 12. Parte final del predio donde se ubicaría la PTAR.



Fotografía No. 13. Se encuentran pastando cuatro (4) cabezas de ganado.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN

JOSE RAFAEL GUEVARA QUINTANA

INGENIERO CIVIL - UNIVERSIDAD DEL CAUCA

El destino original del predio era netamente agrícola. La capa de suelo más importante en un terreno agrícola es la capa orgánica, capa más superficial, apta para la siembra de los diferentes cultivos y el pastoreo de ganado.

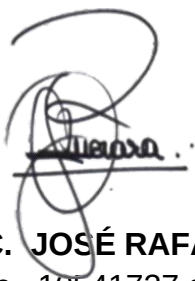
Cuando el predio cambia de destino, pasa de agrícola a realizarle obras de urbanismo para posterior cimentación y construcción de viviendas, la primera capa que se debe retirar es la capa orgánica, hasta encontrar el estrato resistente, en las fotografías se aprecia un suelo limoso de color amarillo.

De igual manera, al momento de la visita al predio, se observa pastoreo de cuatro (4) cabezas de ganado, un bebedero de agua en color azul con su respectiva acometida hidráulica y la recuperación de la capa orgánica y vegetal en más del 60% de toda la extensión del predio.

Ahora bien. Desde el punto de vista del **PROMITENTE VENDEDOR (DEMANDANTE)** al reclamar que le restituyan el predio, este pierde temporalmente valor pues al retirarle la capa más superficial, la capa orgánica, por acción de las obras realizadas para el urbanismo del predio, las labores agropecuarias se ven afectadas hasta tanto se recupere dicha capa vegetal.

Sin embargo, de acuerdo con la PROMESA DE COMPRAVENTA, de 25 de agosto de 2017, suscrito entre: CARLOS GRANADA URIBE el PROMITENTE VENDEDOR y FIDEL ANTONIO MURILLO FERNANDEZ el PROMITENTE COMPRADOR, en su cláusula "TERCERA. - DESTINACIÓN. El inmueble objeto de venta será destinado a la realización de desarrollo urbanístico de parcelación con enfoque social permitiendo a familiar necesitadas adquirir su lote con facilidades." Las diferentes obras de urbanismo antes descritas realizadas por el PROMITENTE COMPRADOR en el predio objeto del presente informe, le han generado **valorización**.

De la señora Juez, con toda atención,



I.C. JOSÉ RAFAEL GUEVARA QUINTANA

C.c. 10541737 de Popayán.

ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE VIAS TERRESTRES – ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION.

AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO RAA.

CARRERA 11 No. 7N-10 OFICINA 101 - CEL: 300 617 60 64 - e-mail: jrguevaraq@gmail.com SANTA CLARA - POPAYAN