

Armenia, 23 de marzo de 2022

Señor Juez

HERNANDO LOMBANA TRUJILLO

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Quimbaya, Quindío.

Ref. Entrega de observaciones realizadas por las partes en proceso con radicado N° 63-594-4089-002-2021-00030-01.

Me permito responder al pronunciamiento realizado por el señor abogado José Elberto Ramírez Damelines quien representa al señor Francisco Javier Díaz Díaz parte Demandada.

1. Las preguntas solicitadas por el Juez, fueron contestadas en su totalidad; para esto se realiza un estudio previo que sirve de base para responder dichas preguntas; en este caso se anexó el mismo como memoria del análisis realizado para responder lo Solicitado por el Juzgado.
2. Con respecto al peritaje presentado el 1° de febrero de 2021, y que fue inadmitido por el señor Juez; no era necesario para mi revisarlo; sin embargo y para aclarar esta inquietud y de acuerdo a lo leído en el expediente, entiendo que eso fue porque no cumple con los requerimientos que debe contener un Dictamen pericial; independientemente que el valor que haya arrojado dicho Estudio.
3. Para determinar el valor de un inmueble o sus mejoras, y en este caso conocer si hay un mayor valor; se requiere conocer el valor inicial del mismo y su posible valor de venta; para esto se tienen en cuenta insumos como lo son revistas de costos de construcción de vivienda en la fecha actual o la fecha que se requiera; de esta forma que se puede llegar a obtener su valor de reposición.

Con respecto al contrato de obra anexado este no se tiene en cuenta, porque no necesariamente quiere decir que si se invierte una cantidad de dinero en realizar mejoras estas vayan a tener el mismo valor comercial; por ejemplo; si invierto en una casa que queda en un estrato 2 y le instaló pisos en mármol por un costo de \$ 200.000 M2, esto no quiere decir que la propiedad va a tener un valor de \$ 200.000 más por Metro cuadrado; existen diferentes aspectos que influyen en la comercialidad del bien como son: aspectos físicos, económicos, sociales, y demás que interfieren en el valor de las propiedades.

En este caso se tomó en cuenta el valor de reposición la revista Construdata N° 201 de Diciembre 2021 a Febrero de 2022; la cual se ajusta en un 80% para asemejarla a ciudad más pequeña, ya que construdata tiene valores de ciudades Principales, en este caso se la ciudad de Cali; a este valor se le aplica la depreciación de acuerdo a la edad y estado de conservación como lo explica claramente en el dictamen entregado; y con respecto a la Bodega dado que no cuenta con acabados similares a las casas, ya que es una construcción sencilla se aplica al 50% del valor de reposición de las casas, posteriormente se aplica la depreciación de acuerdo a la edad que en este caso es menor; así las cosas se obtiene un valor final de Reposición depreciado, estos valores obtenidos no se refieren a facturas ni a contratos de obra presentados por el abogado de la parte demandada, así que si el valor fue similar, solo es una coincidencia.

En este orden de ideas; las preguntas solicitadas por el juzgado fueron respondidas en su totalidad y para esto se realizó un estudio previo (avalúo comercial) el cual fue anexado dentro del documento del Dictamen.

Con Respecto a las observaciones solicitadas por el señor Guillermo Antonio Roa Restrepo abogado de la parte Demandante: Estas corresponden a errores de forma, que no modifican el Dictamen, y para subsanar dichos errores de transcripción se anexa nuevamente el informe con los ajustes de forma; retirando el párrafo 3 que se encontraba en Consideraciones generales, dado que no aplica para este dictamen y corrigiendo el dato de \$ 100.000.000 de pesos por hectárea dado que el que se adoptó el valor de \$ 95.000.000 Há. como se puede verificar en el cuadro de estudio de mercado.

Así quedan aclaradas las observaciones solicitadas por los apoderados Judiciales; cualquier otra inquietud, estoy atenta para responderla.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'María Luisa Londoño Londoño'. The signature is fluid and cursive, with the first letter 'M' being particularly large and stylized.

Arq. María Luisa Londoño Londoño
Perito Valuador RAA 41.926.167