

EXPERTICIO TECNICO DE MEJORAS CONSIDERADAS UTILES, REALIZADAS POR EL SEÑOR SAUL HERNANDEZ OLAYA, EN EL PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE 10 No. 5-59, BARRIO NUEVO PORTAL, DE PROPIEDAD DE EFRAIN MONCADA MATEUS, DEL MUNICIPIO DE BOLIVAR, SANTANDER.

Informe de EXPERTICIO TECNICO de MEJORAS CONSIDERADAS UTILES, REALIZADAS POR SAUL HERNANDEZ OLAYA, en el Predio URBANO, UBICADO EN LA CALLE 10 No. 5-59, BARRIO NUEVO PORTAL, de propiedad de EFRAIN MONCADA MATEUS, del Municipio de BOLIVAR, Santander.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANDANTE: EFRAIN MONCADA MATEUS. C.C. No. 5.598.622 Expedida en la Bolívar Santander.

DEMANDADO: SAUL HERNANDEZ OLAYA. C.C. No. 5.598.201 Expedida en Bolívar Santander.

APODERADO: CAUSA PROPIA.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOLIVAR, SANTANDER.

ANTECEDENTES:

FECHA VISITA AL PREDIO: 13 DE JUNIO DE 2022.

FECHA DE AVALÚO 3 DE JULIO DE 2022.

SOLICITANTE: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL BOLIVAR SANTANDER.

AVALUADOR ZOOTECNISTA. ALVARO LOPEZ PEREZ. Avaluador Certificado R.A.A.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 226 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por la firma del presente Dictamen, manifiesto que mi opinión es Independiente y que corresponde a mi real convicción profesional.

Y Presento las siguientes declaraciones e informaciones:

1º). - Mi identificación es la siguiente:

ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá.

2º). - Mi Dirección es Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves, Vélez Santander.

Mi número de Cédula es: 3114928066.

Mi email es: { [HYPERLINK "mailto:alvarounad@gmail.com"](mailto:alvarounad@gmail.com) }

3º). - Mi profesión es la de ZOOTECNISTA, con TARJETA PROFESIONAL No. 26005 del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, de la Universidad UNAD, de conformidad con la Ley 073 de 1985, Decreto 1279 de 1994 y Ley 576 de 2000.

A continuación, presento las copias de los Documentos que acreditan mi idoneidad y la experiencia, para el desempeño del cargo DE PERITO AVALUADOR, de que trata el Art. 226 del C.G.P.

DOCUMENTACION ADJUNTADA:

1º). - PIN de Validación: ac630a49, de la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA, en donde consta que el Suscrito se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de septiembre de 2020 y se me ha asignado el número de Avaluador AVAL-19097771 y que al momento de expedición de este Certificado me encuentro ACTIVO y también inscrito en 13 categorías.

2º). - Copia del PIN DE VALIDACION ac630a49, del AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (A.N.A), a nombre del Suscrito ALVARO LOPEZ PEREZ, sobre la Inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A). Expedido el **1 DE JULIO DE 2022** y con vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

3º). - Tarjeta de la Tarjeta Profesional No. 26.005, del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, como ZOOTECNISTA.

SIGUEN LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES DEL ART.226 DEL C.G.P.

4º. - No tengo lista de publicaciones, relacionadas con la materia del Peritaje.

5º). - No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo Apoderado de la Parte que aquí Demanda.

6º). - No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Art.50, del C. G. P., en lo pertinente, sobre Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia por parte del Consejo Superior de la Judicatura.

7º).- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente Dictamen y atinentes para determinar el valor comercial del inmueble objeto de la experticia el método aplicable fue el COMPARATIVO, MEDIANTE LA INVESTIGACION DIRECTA EN EL MERCADO DE BIENES RAICES DE VELEZ, FRENTE A LA OFERTA Y DEMANDA A HOY, AJUSTADO A LOS VALORES Y VARIABLES QUE INCIDEN EN EL EJERCICIO VALUATORIO

DE LOCALIZACION, SECTOR, ENTORNO CARACTERÍSTICAS FISICAS, CLASE DE CONSTRUCCION, ACABADOS, IMPORTANCIA DE LA POBLACION, DEPRECIACION POR USO Y ANTIGÜEDAD, PERPECTIVAS DE VALORIZACION A CORTO PLAZO Y DEMAS ASPECTOS REGLAMENTARIOS Y ETICOS, no son diferentes respecto a los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

8º). - Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente dictamen aludidos en el punto 7º), no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

9º). - Los documentos utilizados para la elaboración del dictamen, fueron los siguientes:

1).- Copia de DEMANDA SOBRE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE, presentada por el Señor EFRAIN MONCADA MATEUS, contra SAUL HERNANDEZ OLAYA, por incumplimiento del cánon de arrendamiento del documento privado de fecha 8 de Enero de 2019, por la suma de \$70.000 mensuales, pagadero a final de cada mes.

2º). - Copia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, de fecha 8 de Enero de de 2019, suscrito entre el Señor EFRAIN MONCADA MATEUS, COMO ARRENDADOR Y EL Señor SAUL HERNANDEZ OLAYA, COMO ARRENDATARIO, de un lote de TERRERO, el cual mide 6 mts de frente por 14 mts de fondo, ubicado en la Calle 10 No. 5-59, BARRIO NUEVO PORTAL, del Municipio de Bolívar Santander. Se deja constancia en este documento que en el lote materia del arriendo EL ARRENDATARIO REALIZO LA CONSTRUCCION DE UNA ENRAMADA DONDE FUNCIONA UN TALLER DE MADERA, CON SERVICIO DE LUZ INDUSTRIAL Y LA INSTALACION DE AGUAS LIMPIAS Y AGUAS NEGRAS, EN LAS CUALES ESTAS MEJORAS PERTENECEN AL ARRENDATARIO DESDE HACE 2 AÑOS.

El cánon de arrendamiento es por la suma de \$70.000, pagaderos a final de cada mes, pagando el arrendatario los SERVICIOS DE LUZ Y AGUA, Y AL FINALIZAR EL CONTRATO O CUMPLIRSE EL TIEMPO ESTIPULADO, EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A ENTREGAR EL LOTE O SOLAR SIN MEJORASY QUEDA OBLIGADO A TRASLADAR O LEVANTAR TODO LO QUE INSTALE EN EL PREDIO EN MENCIÓN.

3º). - Copia de la COMUNICACIÓN DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019, ENVIADA POR EL ARRENDADOR EFRAIN MONCADA MATEUS, AL ARRENDATARIO SAUL HERNANDEZ OLAYA, en donde le manifiesta SOBRE LA TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REFERIDO.

4º). - Mediante auto de fecha cuatro (4) de OCTUBRE DE 2019, EL JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE BOLIVAR SANTANDER, ADMITIO LA DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO UBICADO EN LA CALLE 10 no. 5-59, del Municipio de Bolívar, propuesto por EFRAIN MONCADA MATEUS, contra SAUL HERNANDEZ OLAYA.

5º). - En la contestación de la demanda presentada por SAUL HERNANDEZ OLAYA, en los hechos expone que el lote en mención le fue arrendado hace

aproximadamente 16 años, en el cual solo existía encerramiento en cerca de alambre, ante lo cual pidió consentimiento a su propietario para adecuarlo para su taller de Ebanistería. Y que como consta en la cláusula Segunda del último contrato de Arrendamiento, con expreso consentimiento del Señor EFRAIN MONCADA MATEUS, su arrendador le había autorizado las siguientes mejoras:

Encerramiento en material maderable con adecuaciones seguras para el taller de ebanistería y vivienda con techo de canaleta de zinc, instalación de servicio de luz trifásica industrial, instalación de servicios de agua e instalación de alcantarillado.

Sostiene que en el mes de Enero del presente año, se refiere al año de 2019 (pues la contestación de la demanda tiene como fecha de recibido por parte del juzgado promiscuo Municipal de Bolívar, el 5 de Noviembre de 2019), FIRMARON EL ULTIMO CONTRATO, TAL COMO LO HABIAN ESTADO HACIENDO SUCESIVAMENTE DURANTE 16 AÑOS, pero en el mes de Junio su arrendador Efraín Moncada, lo conminó a desocupar el inmueble sin garantizarle el pago de las mejoras que él mismo le autorizó, razón por la cual suspendió unilateralmente el pago del canon de arrendamiento hasta que le propusiera por lo menos una conciliación, recibiendo en respuesta la demanda que está contestando.

6°). - Copia del recibo de EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE SANTANDER S.A "EMPOSAN", EXPEDIDO A NOMBRE DE SAUL HERNANDEZ, CONSTA QUE PAGO EN ESA ENTIDAD POR CONCEPTO DE MEDIDOR, TAPA Y ADAPTADOR, EL 26 DE MARZO DE 2003, LA SUMA DE \$104.000.

7°). - Copias de cuatro (4) HOJAS EN FOTOCOPIA, DE SAUL HERNANDEZ OLAYA, por concepto de ANOTACIONES DE PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO, DESDE EL MES DE ENERO DE 2003, HASTA DICIEMBRE DE 2018.

SEGÚN ESTA ANOTACIONES, EL SEÑOR SAUL HERNANDEZ OLAYA, EN CONSIDERACION A QUE SE ENCUENTRA EN EL INMUEBLE ARRENDADO DESDE EL MES DE ENERO DE 2003, A LA FECHA DEL 30 DE JUNIO DE 2022, LLEVA 18 AÑOS Y MEDIO VIVIENDO EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, EN EL LOTE DE PROPIEDAD DE EFRAIN MONCADA MATEUS.

8°). - Mediante providencia de fecha 25 de Mayo de 2022, el juzgado promiscuo Municipal de Bolívar Santander, nombro al Suscrito como PERITO AVALUADOR, para cuantificar las mejoras que el arrendatario SAUL HERNANDEZ, hizo bajo el consentimiento del arrendador EFRAIN MONCADA MATEUS, y sobre el bien inmueble objeto del litigio.

Actuando como perito Avaluador en el proceso de la referencia, me permito rendir el dictamen pericial correspondiente a unas mejoras **consideradas útiles, de conformidad con lo dispuesto en el Art.966 del Código Civil, realizadas por el ARRENDATARIO SAUL HERNANDEZ OLAYA, por cuanto han aumentado el valor real del inmueble donde se hicieron estas mejoras, que se halla ubicado en la Calle 10 No. 5-59, BARRIO NUEVO PORTAL, DEL MUNICIPIO DE BOLIVAR SANTANDER, de propiedad del demandado EFRAIN MONCADA MATEUS y según constancia el 3 de ENERO de 2003, hasta el 30 de JUNIO de 2022, es decir QUE TIENEN UNA ANTIGÜEDAD DE 18 AÑOS Y MEDIO.**

A continuación, rindo el dictamen, de acuerdo a los siguientes ITEMS:

1°).- TABLA DE INDICADORES DE LA UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE.	CALLE 10 No.5-59, BARRIO NUEVO PORTAL, MUNICIPIO DE BOLIVAR, SANTANDER.
LOCALIZACION DEL INMUEBLE.	COORDENADAS: 6°10’ 41” N 73° 35’ 22” O.-

2°). - CABIDA, EXTENSION Y LINDEROS DEL PREDIO URBANO DONDE SE REALIZARON LAS MEJORAS UTILES:

Predio urbano, ubicado en la Calle 10 No. 5-59, Barrio Nuevo Portal, Municipio de Bolívar, Santander.	Extensión: El lote tiene 6 mts de frente, por 14 mts de fondo. PARA UN AREA TOTAL DE 84 MTS2. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO DE 84 MTS2: “POR EL ORIENTE: con casa de propiedad de Barbara Gamboa, por pared de bloque del lindante; POR EL OCCIDENTE Y SUR: con casa de propiedad de Jorge Mogollón por pared de bloque del lindante; Y POR EL NORTE: con calle pública y encierra calle 10. LINDEROS ESPECIALES DEL PREDIO DE 84 MTS2. “POR EL PIE: con propiedad de Willian González y parte de Jorge Mogollón; POR UN COSTADO: con propiedades de Willian gonzález; POR CABECERA: con la calle 10; Y POR EL ULTIMO COSTADO: con propiedades del Señor Polidoro Santamaría y encierra”.
---	---

3°). - TABLA DE LAS MEJORAS UTILES REALIZADAS POR SAUL HERNANDEZ OLAYA, EN EL PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE 10 No. 5-59, del Municipio de Bolívar Santander, de propiedad de EFRAIN MONCADA MATEUS.

Cantidad	Detalle	Valor unitario	Valor total
19	Columnas de 15 cts. de ancho por 10 de grueso y 5 mts largo.	\$40.000	\$760.000

3	Vigas en madera de 15x10 cm, de 6 mts largo.	\$60.000	\$180.000
11	Cerchas en madera de 7x7 cm y 5x10 mts largo.	\$30.000	\$330.000
6 Construcciones en madera. En pino y Eucalipto.	Construcción en madera y espacio habitacional. (2 baños, 1 cocina, 2 alcobas y 1 sala comedor). 3 Puertas en madera, 1 terminada y 2 rusticas.	\$2.500.000	\$2.500.000
Materiales empleados.		\$3.770.000	\$3.770.000
Jornales.	Mano de obra, como aserrar, limpiar, y cortar la madera. Como realizar las 6 construcciones.	\$7.540.000	\$7.540.000
28 láminas de canaleta largo 3.5 mts y 9.5 cm de ancho.		\$150.000	\$4.200.000
12 láminas de zinc largo 3 mts		\$30.000	\$360.000
10 cerchas metálicas. 5 de 7mts, 2 de 8x20 mts y 3 de 6 mts		\$70.000	\$700.000
Pago a EMPOSAN por servicios de agua, por medidos, tapa y adaptador.			\$104.000
Legalización de luz trefilar a TRIFASICA PARA SERVICIO INDUSTRIAL.			\$5.000.000

Arreglo andén en cemento.			\$280.000
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS.			\$21.954.000

4º). - METODOLOGIA PARA EL AVALUO DE LAS MEJORAS.

PARA LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA DE PINO QUE ESTA EN 100 AÑOS DE VIDA UTIL.

COSTO DE REPOSICION:

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica.

PROCEDIMIENTO.

Para este método del costo de reposición hemos aplicado las TABLAS DE FITTO Y CORVINI de castigo por antigüedad y estado de conservación. Teniendo en cuenta que las construcciones de las mejoras realizadas por el Señor SAUL HERNANDEZ OLAYA, como quiera que el inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que tiene que ver al enlucimiento, se encuentra en la clase 2. Y el porcentaje corresponde a 12.87% a depreciar.

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Depreciación	Vr. Actual
\$21.954.000	100	18	18	2	12.87%	\$19.128.521

Valor de las mejoras descontando la depreciación es de \$19.128.521.

5. AVALUOS COMERCIAL DE LAS MEJORAS:

UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO MTS2.	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DE LAS	84 MTS2 AREA DEL LOTE.		\$21.954.000

CONSTRUCCIONES DE LAS MEJORAS.			
DEPRECIACION DEL 12.87% TABLAS DE FITTO Y CORVINI.			\$2.825.479
VALOR DE LAS MEJORAS MENOS LA DEPRECIACION			\$19.128.521
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR SAUL HERNANDEZ OLAYA.			\$19.128.521

EL AVALUO TOTAL DE LAS MEJORAS ES POR EL VALOR TOTAL DE DIECINUEVE MILLONES CIENTO VEINTICIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS (\$19.128.521).

6. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES:

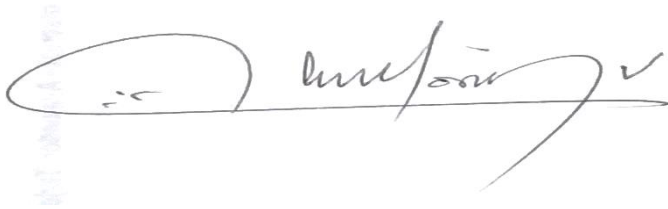
- 1.- Para obtener datos más precisos y si estaban similares a los presentados por el demandado SAUL HERNANDEZ OLAYA, consulté personalmente al Señor DARIO SANTAMARIA CASTILLO, con C. C. No. 13.951.672 de Vélez, Celular No. 3182698802, quien tiene un TALLER DE EBANISTERIA, quien manifestó que los precios pasados el Señor Hernández, se encontraban acordes con los actuales precios de LA MADERA, que hay que limpiar, cortarla, pulirla, es decir arreglarla. Respecto a la mano de obra manifestó que los jornales en estos oficios de carpintería estaban a \$70.000 cada uno y que la madera empleada de pino y Eucalipto, era una buena madera.
2. - Para conocer el valor de la CONVERSION DE LA LUZ TREFILAR, A LA TRIFASICA PARA SERVICIO INDUSTRIAL. Hay que comprar cable y traerlo desde donde se encuentre un poste de la luz, en este caso el demandado manifestó que le tocó que pagar a un electricista para este servicio, colocar cable por más de 60 metros desde donde se encontraba un poste de luz, sacar licencia en la EMPRESA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER, un PLANO ELABORADO POR UN INGENIERO Y PAGAR ESTOS SERVICIOS. Según información del ELECTRICISTA JAIRO CASTILLO, con número de celular 3143682680, hacer todos estos trámites, la compra de los materiales, pago de licencia y plano de un Ingeniero, cuesta por un valor aproximado de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000). Lo que se evidencia que también está coherente con el valor tasado y pasado al Juzgado por el demandado.
3. - El valor de las CANALETAS Y LAS HOJAS DE ZINC, fueron cotizadas en la FERRETERIA EL MAESTRO VELEÑO, con celular No. 3118349879 y en la FERRETERIA CHACON, y los precios de estos materiales, están acordes con los presentados también por el demandado SAUL HERNANDEZ OLAYA.

7°). - Con el REGISTRO FOTOGRAFICO APORTADO AL PRESENTE DICTAMEN PERICIAL SE OBSERVAN TODAS LAS CONSTRUCCIONES MEJORAS EN MADERA, ASI COMO LAS CANALETAS Y HOJAS DE ZINC EMPLEADAS POR EL DEMANDADO SAUL HERNANDEZ.

8. ANEXO AL INFORME:

Copia del Registro de la R.A.A Y copia de la Tarjeta Profesional.

ATENTAMENTE:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alvaro Lopez Perez', with a large, stylized flourish extending from the end of the signature.

ALVARO LOPEZ PEREZ.

C.C. No. 19.097.771 de Bogotá.

PERITO AVALUADOR CON REGISTRO R.A.A.