



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciocho de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal
Demandante	Víctor Omar Atehortua Muñoz y otro
Demandado	Paula Andrea Flórez Arboleda
Radicado	No. 05001 31 03 005 2019 00651 00
Asunto	Auto de trámite

Presentada la experticia dentro del término indicado en providencia que antecede, se pone en conocimiento de la parte demandada para que ejerza su derecho de contradicción en la forma establecida en el artículo 228 el C.G.P.

NOTIFIQUESE

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO
JUEZ

G. Herrera

Firmado Por:

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e937ad3bfe8d6dd5e8354429fa622850420991638df5fdefeaa463ab6709ea2b

Documento generado en 18/03/2021 03:47:16 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

9/3/2021

Correo: Juzgado 05 Civil Circuito - Antioquia - Medellin - Outlook

2019-00651_Aporte_Dictamen

MAURICIO RUA MASIN <mauricio.ruamasin@udea.edu.co>

mauricio.ruamasin@udea.edu.co

Para: <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co> <mauricio.ruamasin@udea.edu.co>

Re: Aporte_Dictamen_Aporte_Cuenta-cobro

Aporte_Dictamen_Aporte_Cuenta-cobro

REFERENCIA: Verbal de resolución de Contrato de Promesa de Compraventa

DEMANDANTES: Víctor Omar Alvarado Muñoz y Carolina Luna Restrepo

DEMANDADA: Paula Andrea Fábrega Arboleda

RADICADO: 2019-00651

ASUNTO: Aporte_Dictamen_Aporte_Cuenta-cobro

Mauricio Rúa Masín

Abogado

Docente de Cátedra

Agencia Consultora Jurídica "Guillermo Peña Alzate"

Universidad de Antioquia

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

REFERENCIA: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa

DEMANDANTES: Víctor Omar Atehortúa Muñoz y Carolina Luna
Restrepo

DEMANDADA: Paula Andrea Flórez Arboleda

RADICADO: 2019- 00651

Asunto: Aporte de dictamen pericial

MAURICIO RÚA MARÍN, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 71.222.651 de Bello, portador de la tarjeta profesional 193.554 del C.S de la J, actuando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dando cumplimiento a lo solicitado por el despacho en auto el día 10 de febrero de 2021, notificado por estados del día 12 del mismo mes y año, me permito aportar dictamen de VALORACION DE ACTIVIDADES Y COSTOS PARA DEVOLVER LA VIVIENDA INICIAL MODIFICADA POR LA DEMANDADA A SU ESTADO INICIAL, sobre el cual, se hacen algunas precisiones de importancia para el proceso y que se derivan de la lectura de la experticia presentada y lo documento adjuntos a la misma:

Primero. Las obras ilegal e irregularmente realizadas por la demanda en el predio prometido en venta, de las cuales la autoridad urbanística ya orden la demolición conforme consta en el proceso, en lugar constituir una mejora para el inmueble, generaron un grave deterioro de la infraestructura y lo acabados, haciéndola, incluso, peligrosa para ser habitada.

Segundo. Que el avalúo presentado por la parte demanda con la contestación de la demanda, carece de los elementos técnicos necesarios para ello, valorando obras ilegalmente construidas, con orden de demolición, sin el cumplimiento de la normatividad urbanística vigente y versando sobre una construcción que apenas se encuentra en obra negra como si estuviera totalmente terminada y legalizada.

Tercero. La mejoras realizadas dejaron la casa como una "colcha de remiendos", sin acabados y muy deteriorada, por lo que mal podría predicarse de ellas un mayor valor al que tenía en el momento de la venta.

Cuarto. El inmueble en las condiciones en que se encuentra actualmente pone en riesgo, incluso, la edificación del primer nivel, al adicional irregularmente cargas para las cuales el inmueble no fue diseñado.

Quinto. Afirma ARQUITECTO – AVALUADOR MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA que, “el valor del inmueble actual es menor que el del inmueble antes de la intervención”, lo cual salta a la vista al ver las imágenes del interior del inmueble, totalmente deteriorado y en obra negra.

Sexto. Aunque no es el objeto de la experticia y aun tratándose de una obra ilegalmente realizada y ya con orden de demolición, queda evidencia de que no existe acceso a la supuesta tarraza o cubierta general del edificio (zona común), de la cual se pretende extraer un valor, como si fuere parte del área construida de la edificación.

Séptimo. Adicionalmente, cabe realizar el reparo al avaluó presentado por la parte demandada, en el entendido de que el mismo debió tener en cuenta la gran cantidad de irregularidades de la obra, incumplimiento de las normas de sismoresistencia, el estado de la construcción, la ilegalidad de la misma al construir sin licencia y, además, la orden de demolición que se encuentra vigente; es claro ahora porque el perito contratado por la demanda no aporta ni una sola imagen que dé cuenta del estado del inmueble.

Finalmente señor Juez, con la información contenida en el dictamen pericial que se aporta, ha de quedar aclarada la PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA SEGUNDA, en el sentido de que, de no ser posible que la demandada restituya el inmueble en su estado inicial, se solicita que los valores que corresponden a la demolición y reconstrucción de la vivienda sean compensados de los dineros inicialmente entregados por la señora PAULA ANDREA FLÓREZ ARBOLEDA a mis poderdantes, correspondiendo los referidos costos a la suma de NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUNMIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$91.921.290,00)

Anexo: Dictamen pericial realizado por el ARQUITECTO – AVALUADOR MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA. Y documentos de soporte del mismo.

Para visualizar el video que contiene la evidencia de la visita realizada al inmueble por parte del perito puede utilizarse el siguiente link:
<https://drive.google.com/drive/folders/1WtzeKq9bTrA-LWYSvdWexhv4BI9S6tFy>

Del señor Juez,

MAURICIO RÚA MARÍN
CC. 71.222.651
T.P. 193.554 de C S de la J



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



REFERENCIA: Verbal (Resolución de contrato)
DEMANDANTES: VICTOR OMAR ATEHORTUA MUÑOZ Y OTRA
DEMANDADA: PAULA ANDREA FLOREZ ARBOLEDA
RADICADO: 2019-00651-00
ASUNTO: VALORACION DE ACTIVIDADES Y COSTOS PARA DEVOLVER LA VIVIENDA INICIAL MODIFICADA POR LA DEMANDADA A SU ESTADO INICIAL.
LOCALIZACIÓN VIVIENDA: CRA 58 N°29 A-28 #202 BELLO. ANTIOQUIA.
MATRICULA INMOBILIARIA: 01N-5064249
ASUNTO: AUTO
FECHA ESTE PERITAJE: MARZO 4 DEL 2021

CONSULTAS PREVIAS:

1. Visita al sitio

La primera visita fue realizada el 20 de febrero de 2021 en horas de la mañana, acompañado por la ingeniera Estructural Liliana García y el señor: Osvaldo Atehortúa; después de identificarme y explicar de que se trataba la diligencia Judicial a realizar - PERITAJE - la señora Paula Flórez manifiesta que tenía que hablar con la abogada, para autorizar la inspección de la vivienda, finalmente determinó que no podía ser ese día y se fija una cita para el martes 23 de febrero de 2021, para poder contar con la presencia de su abogada.

El día de la cita (martes 23 de febrero) se realizan varias llamadas al teléfono de la señora Paula sin obtener respuesta alguna; por lo que asumí que no iba a cumplir la reunión programada, y para no perder más tiempo cancelé la visita. Finalmente, la misma se realizó el día jueves 25 de febrero del 2021 a la cual asistí acompañado de la ingeniera Estructural Liliana García y del señor Osvaldo Atehortúa y nos atendió la Sra. Paula Flórez y su Abogado. De esta reunión se realizó un video el cual se adjunta, sin editar, con el presente informe y se puede ver en internet en:

<https://drive.google.com/drive/folders/1WtzeKq9bTrA-LWYSvdWexhv4BI9S6tFy?usp=sharing>

2. **Consulta Planos iniciales de la vivienda** Esta se efectúa en la Notaria 12 de Medellín; mediante la ESCRITURA 3031 del 30-04-1993 Constitución Reglamento Propiedad Horizontal, con el fin de reelaborar los planos, que no se disponían; para establecer con claridad la distribución arquitectónica de la vivienda inicial. Se adjuntan el levantamiento (Plano arquitectónico) realizado.
3. **Elaboración del levantamiento actual de la vivienda.** Para poder sacar cantidades de obra y hacer la valoración de la obra a demoler. El Plano arquitectónico se adjunta.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248303 Universidad Nacional de Colombia



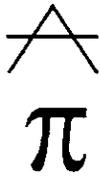
4. **Consulta del Expediente.** Especialmente fotografías y los avalúos de la obra ejecutada presentado por las partes.

OBSERVACIONES GENERALES:

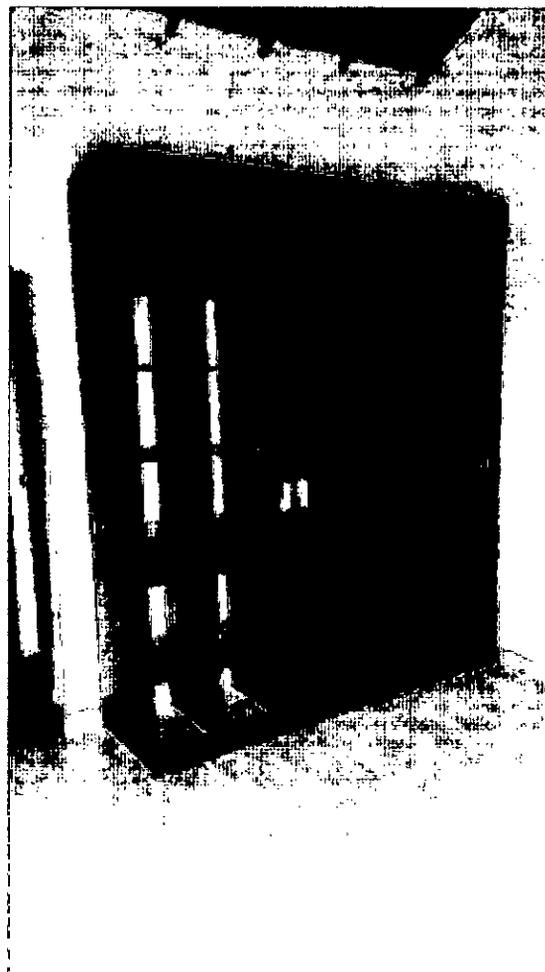
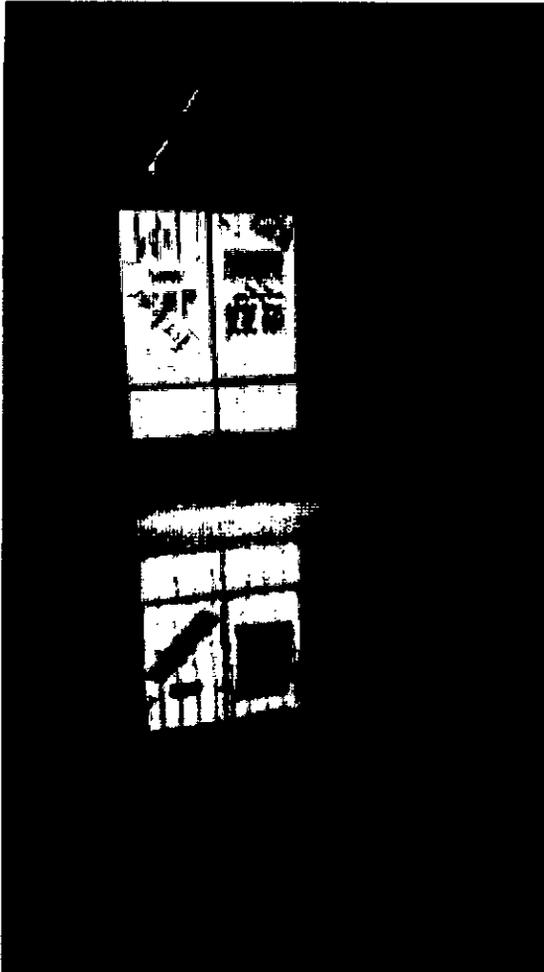
1. Para la elaboración del presupuesto realizamos un análisis del antes y después, tal como se aprecia en las fotos y las consideraciones adelante expuestas, para entender la intervención a realizar para volver las cosas a su estado inicial y es donde encontramos que la intervención en la casa realizada por la demandada no la mejoró, sino que antes la deterioró y desvalorizó gravemente, en cuanto:
 - a. **La casa inicial se encontraba en muy buen estado, con muy buenos acabados y cumplía con la normativa vigente para la época que se construyó (1993) o sea que cumplía el "Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes" vigente para la época y por ello obtuvo la Licencia de Construcción.**



Imagen 1. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Foto suministrada que forma parte del Expediente.



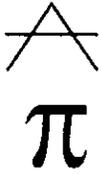
MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



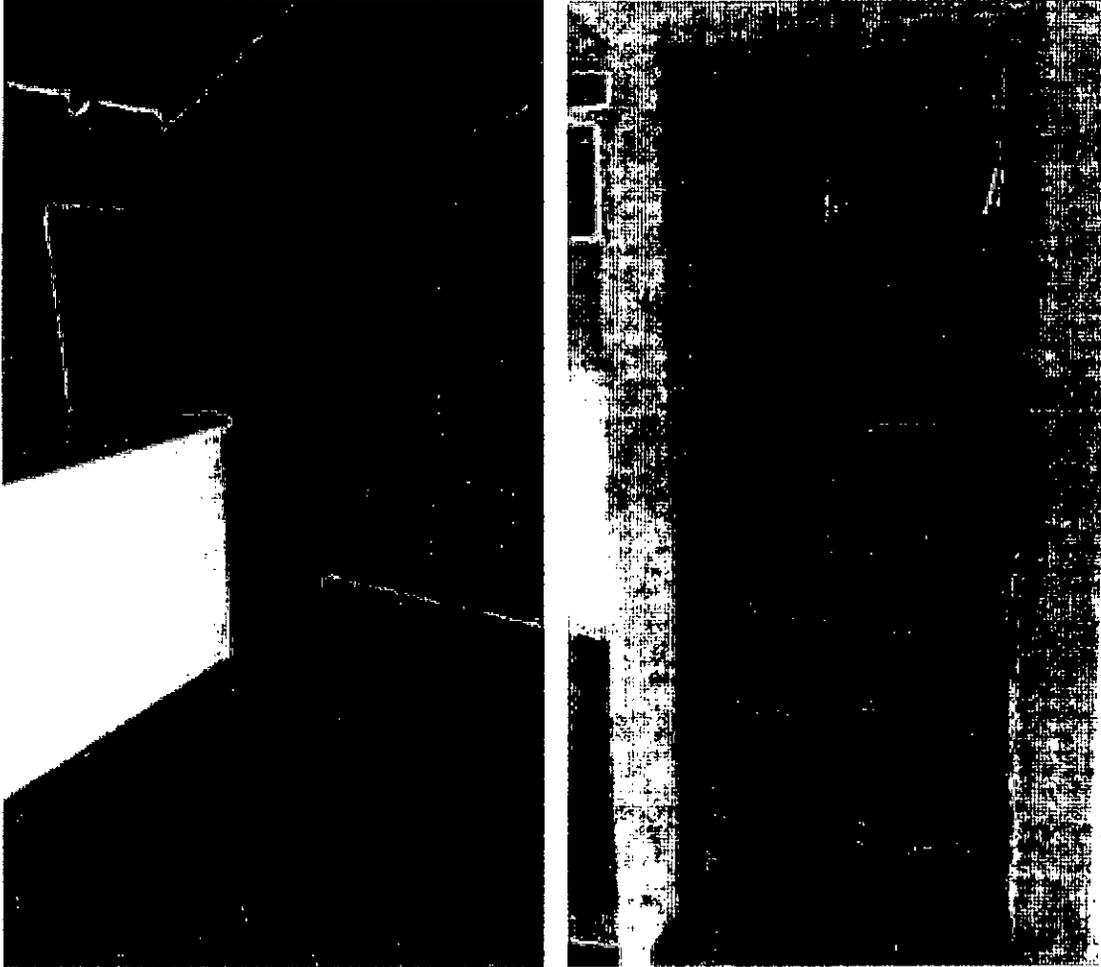
Imágenes 2 y 3. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente. Obsérvese el excelente estado de los acabados de muebles, muros y pisos.

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquín. Medellín.

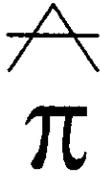
☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 4 y 5. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente. Obsérvese el excelente estado de los acabados de la escalera, muros y pisos.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



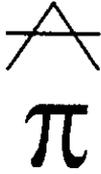
Imagen 6. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente. Obsérvese el excelente estado de los acabados de baños: pisos, enchapes, aparatos, mueble.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



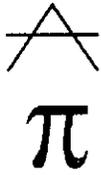
Imágenes 7 y 8. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente. Obsérvese el excelente estado de todos los baños, muebles, enchapes y accesorios.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 9 y 10. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente. Obsérvese el excelente estado de pisos y muebles de cocina hoy muy deteriorados.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 16 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.

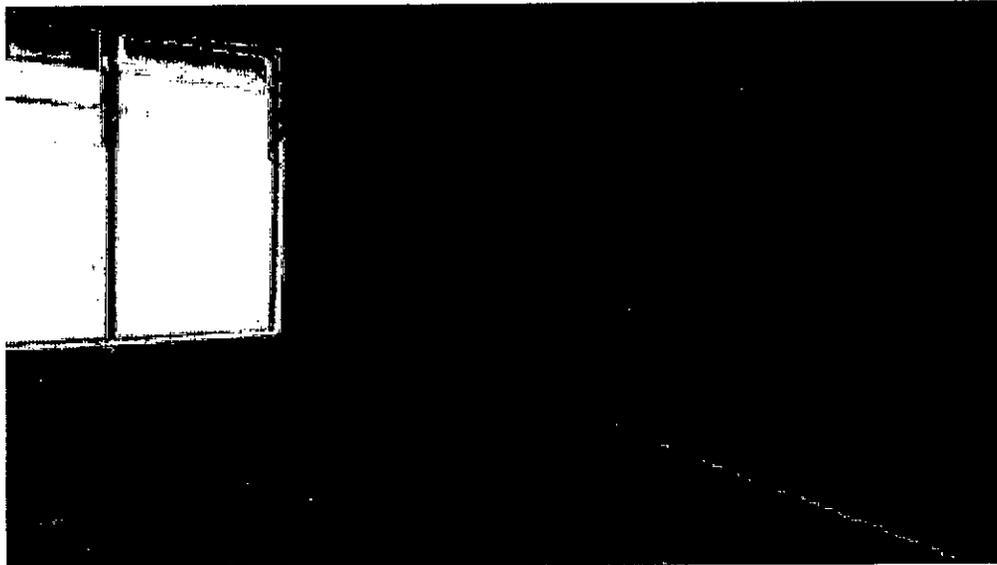
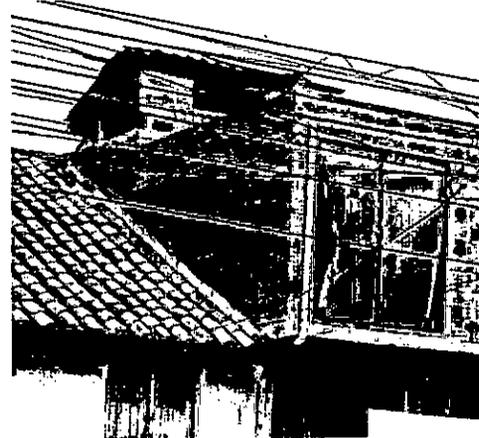
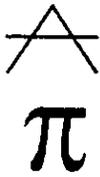


Imagen 11. Estado de la vivienda antes de la intervención de la demandada. Fotos suministradas que forman parte del Expediente.

- b. **La ampliación realizada se encuentra en "Obra Negra" y mal construida.**
La obra nueva se encuentra inconclusa, mal construida y sin acabados:
- El muro medianero se encuentra construido con diferentes materiales: Bloque cerámico y Bloque de Concreto, de distinto tamaño, y sin el correcto trabe. esta es una mala práctica.





MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 12 y 13. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Mala calidad de la construcción, no cumplimiento de la NSR-10: muros en distintos materiales y tamaño en una misma pared.



Imágenes 14. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Mala calidad de la construcción, no cumplimiento de la NSR-10: muros en distintos materiales, sin traba, muros "suelos", cables a la vista.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 15. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. En Obra Negra.

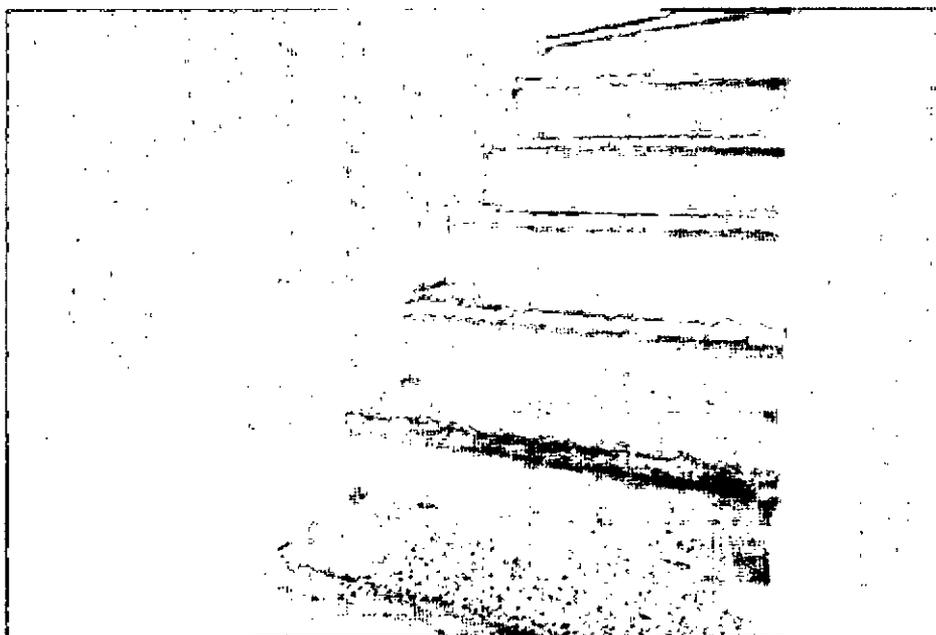


Imagen 16. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Escalera desportillada.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia.

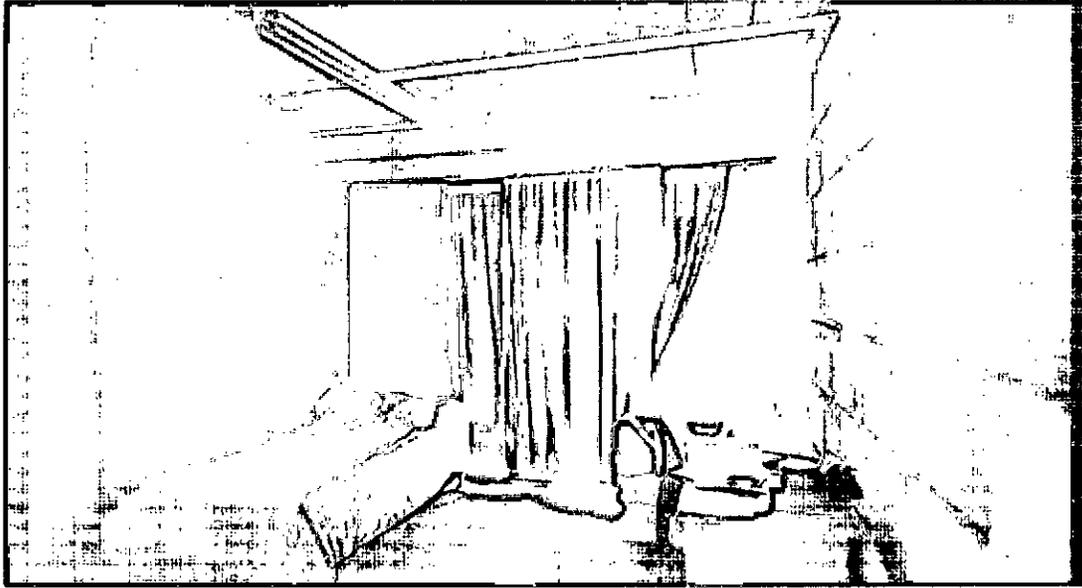




MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 17 y 18. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Casa a "remiendos" muy deteriorada y en Obra Negra. Parte de la sala de de TV.





MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 19 y 20. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Casa a "remiendos" muy deteriorada y en Obra Negra. Alcoba N° 5 de la ampliación.

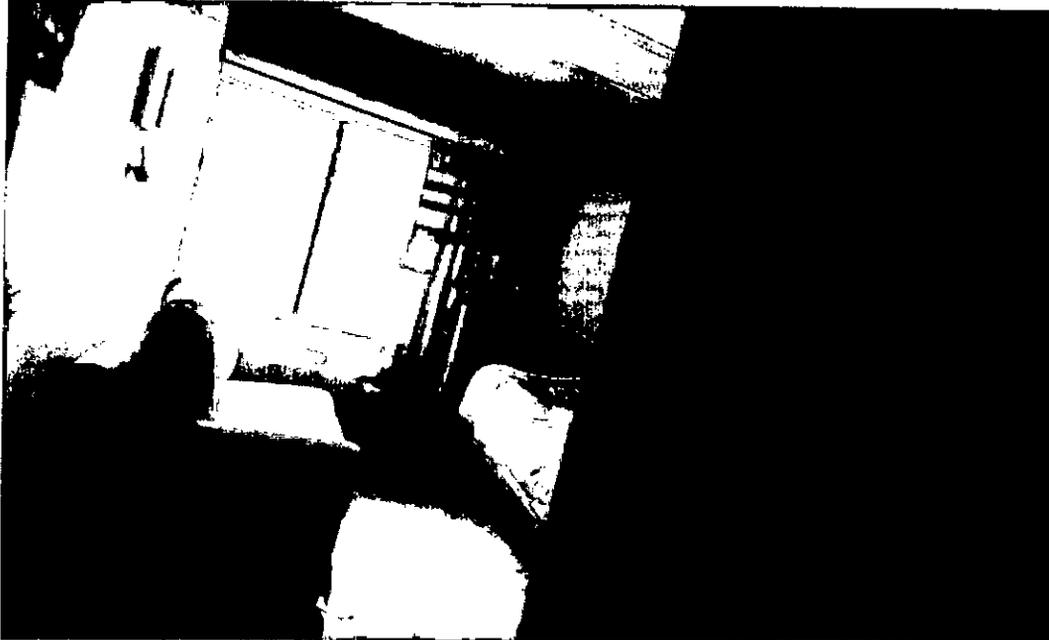


Imagen 21. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Alcoba N° 3 con el piso muy deteriorado, requiere para restablecerlo el cambio total.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.

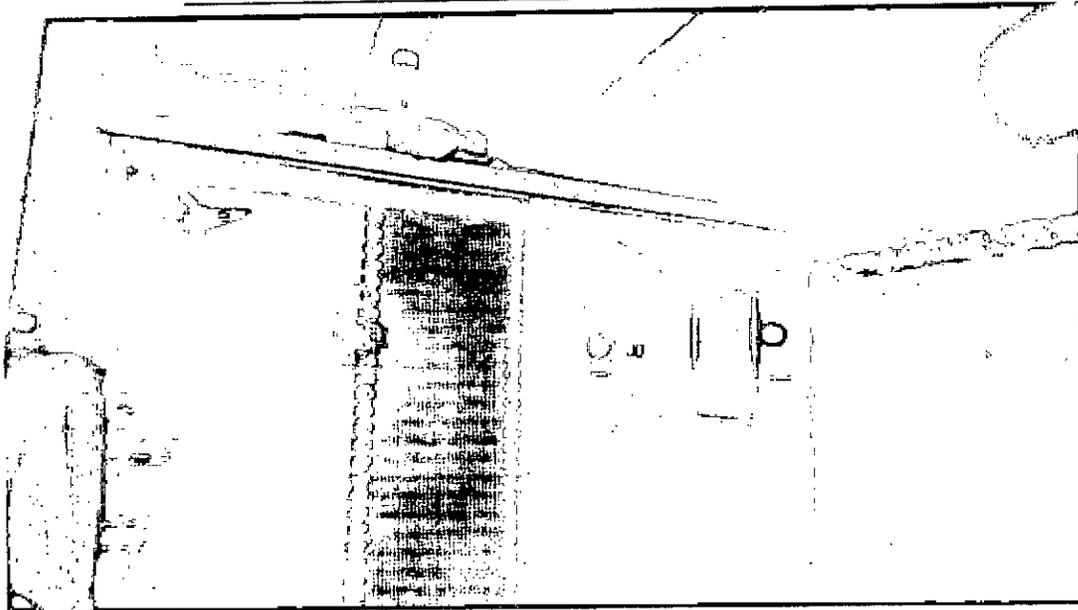
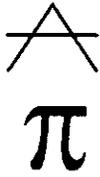


Imagen 22. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Baño del nivel superior, con las adiciones de muros y el retiro de la cubierta inclinada el enchape de muros quedó todo desportillado y requiere para restablecerlo el cambio total.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.

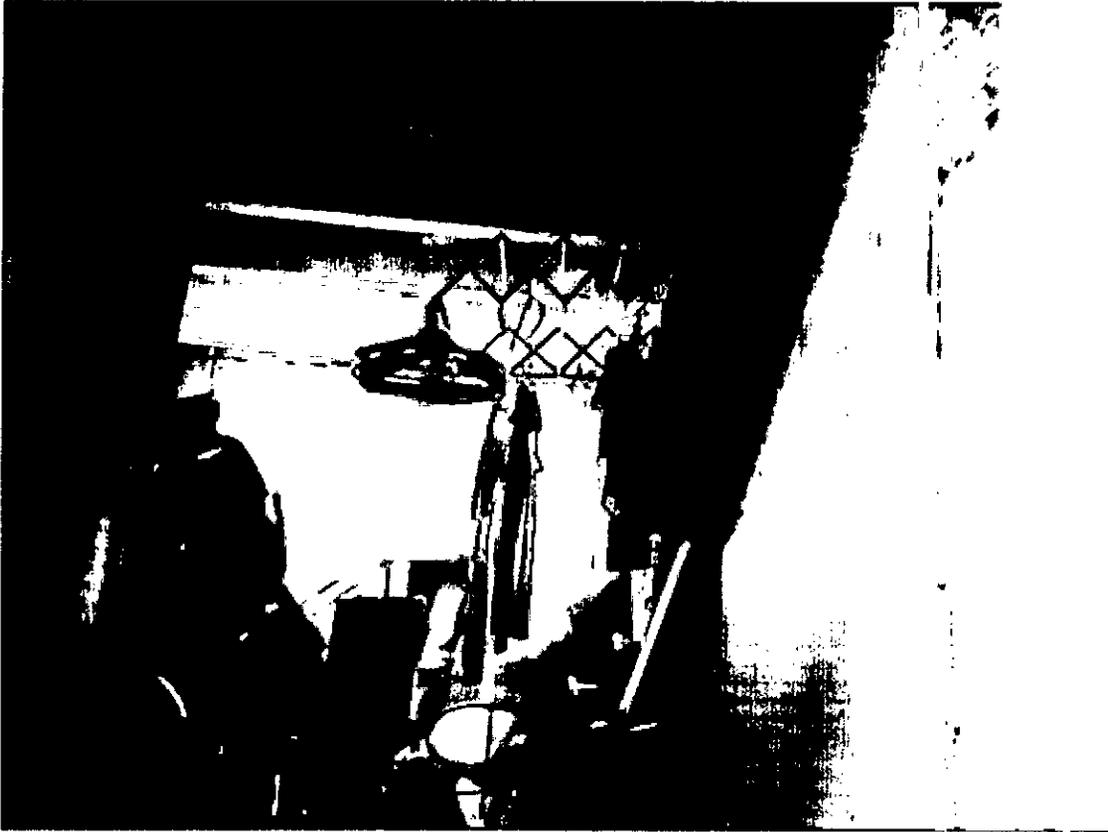


Imagen 23. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Alcoba N° 4 la cual se accede desde el peligroso abanico de la escalera. El muro nuevo y el viejo, no están trabados lo cual es una amenaza para su estabilidad. No cumple la NSR-10.

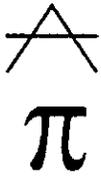


MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 24. Estado de la vivienda después de la intervención de la demandada. Fotos tomadas en la visita. Sala de TV en el nivel superior. Pisos y acabados de muros muy deteriorados.

- c. ***En la ampliación se desconoció la NSR-10: La ampliación realizada no consideró el reforzamiento de la estructura existente para garantizar la estabilidad de toda la edificación INCLUYENDO el apartamento del primer piso del edificio; inicialmente la edificación que era de 2 pisos y una mansarda (tercer piso)– Ver fotos y levantamiento de planos realizado por el suscrito – se amplió en el tercer piso después de la mansarda, en el espacio donde estaba la cubierta, adicionando una carga para la cual, la edificación no fue diseñada inicialmente, incrementado los esfuerzos en los muros y la cimentación del edificio.***



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia

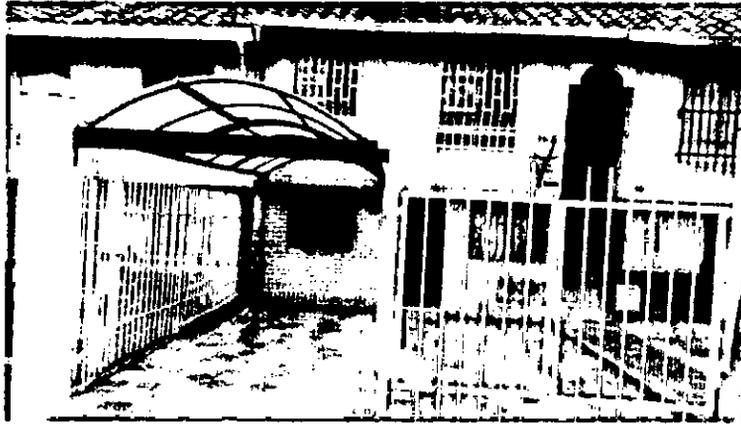
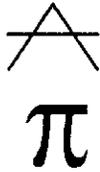


Imagen 25. Estado de la fachada y la vivienda antes de la intervención de la demandada. Foto suministrada que se encuentra en el Expediente. Obsérvese el excelente estado.



Imagen 26. Estado de la fachada y la vivienda después de la intervención de la demandada. Foto tomada en la visita. Obsérvese que pasó de 2 pisos y mansarda a 3 pisos completos más losa para un posible piso 4 y todo lo anterior sin estructura Sismorresistente.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 27. Estado de la fachada y la vivienda después de la intervención de la demandada. Foto tomada en la visita. El muro de la ampliación del tercer piso no tiene continuidad con el de abajo y se apoya sobre una viguetilla; haciendo más vulnerable frente a sismos a la edificación, además invade la Zona Común Construida de la copropiedad.

- *La ampliación debía contar con una Estructura y reforzamiento Sismorresistente, que atendiera TODA la edificación y que iniciara con columnas y vigas y posible refuerzo de la cimentación desde la vivienda del primer piso, el cual actualmente no existe; no se conoce si hubo o no estudios y planos, pero si los hubo no se atendieron en obra; esta ampliación representa un serio peligro para todo el edificio y para el apartamento del primer piso sobre el cual monta la vivienda en mención.*

Para volver el inmueble a su estado inicial: Por tratarse de viviendas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, cualquier modificación debe contar con la aprobación de los Copropietarios y muy especialmente para este caso del propietario del primer piso, donde se tiene que iniciar el reforzamiento estructural de toda la edificación y para realizarlo se debe pactar con el mismo. el arreglo de los daños que ello ocasione y se requiere desocupar su vivienda durante el



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



tiempo de la intervención que se estima en no menos de dos (2) meses.

- d. **Con la ampliación se afectó la Funcionalidad de la casa. Se generaron nuevos conflictos**, el acceso a la alcoba identificada en el plano adjunto como #4 se realiza a través del abanico de la escalera; situación no permitida en la NSR-10 (Norma Sismorresistente 2010, ley de la República), por razones de seguridad frente a accidentes; agravadas ante una eventual evacuación de emergencia.
- e. **Para reestablece el edificio a su estado inicial, se requiere obtener de nuevo, una licencia de demolición, reforzamiento y construcción;** Este trámite se debe realizar en la Curaduría, además implica hacer algunos cambios para ajustarse al actual Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello, el cual es diferente del que existía para la época cuando se aprobó el proyecto inicial.



Imagen 28. Escaleras y pisos deteriorados producto de andamios, obreros trabajando, intemperie durante la construcción y golpes recibidos. Foto tomada en la visita. Para un trámite actual en la Curaduría debe ajustarse a la NSR-10 y no son permitidos en las escaleras estos abanicos. Hay que tumbar y volver a construir la escalera.

- f. **La ampliación causó daños en los acabados de la vivienda existente,** porque implicó andamios, parales metálicos, materiales, golpes, caída de mortero y concreto sobre muros y pisos y trabajadores laborando que con los

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquín. Medellín.

☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com

19



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia.



pocos cuidados tomados deterioraron rápidamente los buenos acabados iniciales.



Imagen 29. Estado de la vivienda durante la construcción realizada por la Demandada. Fotos tomadas del expediente, correspondientes al avalúo de "Bancol Inmobiliaria" aportado por la Demandada. Ahí iniciaron aceleradamente los daños a los muy buenos acabados que tenía la vivienda.



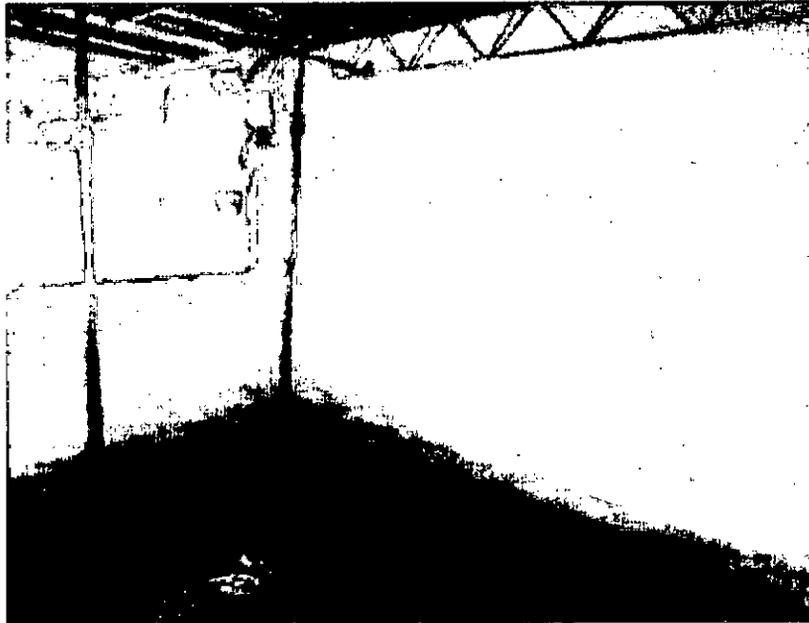
MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 30. Estado de la vivienda durante la construcción realizada por la Demandada. Fotos tomadas del expediente, correspondientes al avalúo de "Bancol Inmobiliaria" aportado por la Demandada. Ahí iniciaron aceleradamente los daños a los muy buenos acabados que tenía la vivienda.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 16 896 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imágenes 31 y 32. Estado de la vivienda durante la construcción realizada por la Demandada. Fotos tomadas del expediente, correspondientes al avalúo de "Bancol Inmobiliaria" aportado por la Demandada. Ahí iniciaron aceleradamente los daños a los muy buenos acabados que tenía la vivienda.

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquín. Medellín.

☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com

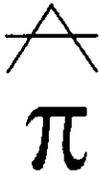
22



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 33. Estado de la vivienda durante la construcción realizada por la Demandada. Fotos tomadas del expediente, correspondientes al avalúo de "Bancol Inmobiliaria" aportado por la Demandada. A la vivienda en mención se accede desde las escaleras comunes del acceso hasta al segundo piso por donde se ingresa. **Como se aprecia la vivienda fue prácticamente demolida.** Abajo se ve la puerta de acceso al apartamento del primer piso y a la derecha las escaleras de acceso al segundo piso por donde se accede a la vivienda de la litis.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Imagen 34. Estado de la vivienda durante la construcción realizada por la Demandada. Fotos tomadas del expediente, correspondientes al avalúo de "Bancol Inmobiliaria" aportado por la Demandada. Formaleta para la construcción de la losa del piso 3

- g. **Se debe garantizar al propietario del apartamento del primer piso que su inmueble quede tal cual como se encontraba antes de la intervención y el constructor debe responder por los daños ocasionados por la rotura de muros y pisos para el reforzamiento estructural.**

Como Avaluador que soy, afirmo que el valor del inmueble actual es menor que el del inmueble antes de la intervención, en razón a que ahora tenemos un inmueble en peor estado de conservación, más inestable y la mayor área ampliada, bajo el principio Normativo que "no se avalúa lo que no es legal", al no tener Licencia de Construcción, tener orden de demolición de parte de la Inspección Urbana de Bello, No se Avalúa y lo restante estaría muy por debajo del valor comercial del inmueble antes de la fallida intervención.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Las consideraciones expuestas atentan gravemente contra la seguridad y estabilidad del edificio, lo hacen más vulnerable frente a un sismo exponiendo a graves peligros la vida de sus ocupantes.

¿CUAL ES EL PROBLEMA POR NO CONSTRUIR CUMPLIENDO CON LAS NORMAS DE SISMORRESISTENCIA?

UN PROBLEMA DE RIESGO Y VULNERABILIDAD POR COLAPSO DE LA EDIFICACIÓN ANTE UN SISMO: El Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes expedido por medio del Decreto-Ley 1400 de 1984 fue un primer intento de normalización del diseño y construcción de estructuras en el medio nacional y estuvo vigente durante 14 años. Después, fue aprobada por el Congreso de la República la Ley 400 de 1997, al amparo de la cual se expidieron los Reglamentos de Construcción Sismo Resistente NSR-98 (1998), que substituyó al Código de 1984, y la actualización expedida en el 2010 como Reglamento NSR-10, hoy vigente, que es el encargado de salvar vidas, al regular las condiciones con las que deben contar las construcciones con el fin de que la respuesta estructural frente a un sismo sea favorable. La NSR-10 es Ley de la República de obligatorio cumplimiento; La Ley 400 de 1997 en el Título IX Responsabilidades y Sanciones define las siguientes penalizaciones:

"El artículo 51 señala que los constructores o propietarios que adelanten o autoricen la realización de obras de construcción sin sujetarse a sus prescripciones, normas, disposiciones y reglamentos, serán sancionados con multas de un 1 SMMLV por cada 200 metros cuadrados de área construida de la edificación, por cada mes o fracción de él, que transcurra sin que se hayan tomado las medidas correctivas o la demolición de la construcción, o la porción de ella que viole lo establecido en la Ley 400/97 y sus reglamentos. Estas multas serán exigibles por la jurisdicción coactiva. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar".

"El artículo 52 indica que las alcaldías, las secretarías o los departamentos administrativos correspondientes podrán ordenar la demolición de las construcciones que se adelanten sin cumplimiento de las normas, sin perjuicio de las demás sanciones que prevean las disposiciones legales o reglamentarias".

Conclusión: Al modificar la construcción existente en el tercer piso de la edificación (segundo piso para esa vivienda) y dejar una losa para un posible piso 4 (de la edificación y no realizarla dando cumplimiento a la NSR-10 se aumentó dramáticamente el riesgo de colapso del edificio frente a la ocurrencia de un sismo, al aumentar la carga o peso sobre el primer piso y todo el edificio, pues finalmente a mayor masa mayor movimiento, haciéndolo más inseguro y vulnerable frente a la ocurrencia de un sismo.

4.2 ¿Y CUAL ES LA SOLUCIÓN ACTUAL?



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Realizar la Estructura Sismorresistente requerida: diseño y construcción, planos además de las obras requeridas como demoliciones y construcción para volver las cosas a su estado inicial. Éstas son las condiciones para entender y tener en cuenta el presente presupuesto aproximado.

PRESUPUESTO DEL VALOR DE LAS OBRAS A REALIZAR PARA RESTABLECER EL INMUEBLE A SU ESTADO INICIAL.

Con todas las anteriores consideraciones expuestas pasamos a la parte del presupuesto; para el mismo tomamos como base en su elaboración la reconocida revista a nivel nacional del sector de la construcción, CONSTRUDATA #197 Diciembre - Febrero 2021 correspondiente a su último número, la cual tiene precios de insumos y actividades para las 4 principales ciudades de Colombia, entre ellas Medellín y su área metropolitana, que incluye Bello, averiguamos en la Curaduría de Bello - Liquidador de Expensas – en los presupuestos aportados en el proceso, consultamos con otros colegas y bases de datos y nuestra propia experiencia. El trabajo está considerado que lo realiza una empresa profesional y organizada de construcción.

En cuanto los costos del Reforzamiento Estructural corresponden a un estimativo muy global con columnetas y vigas de amarre, pues no se cuenta con planos estructurales, ni estudio de suelos.

Ésta Valoración se hace por el **Método de REPOSICIÓN**, es decir calcular y estimar las cantidades de insumos requeridos con la correspondiente "mano de obra" y al total del mismo, adicionarle un 5% por **Administración**, mas 3% de **Imprevistos** (que en éste caso pueden ser mayores) y el 7% de **Utilidad** para la empresa constructora; datos con los que trabaja la revista CONSTRUDATA.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.

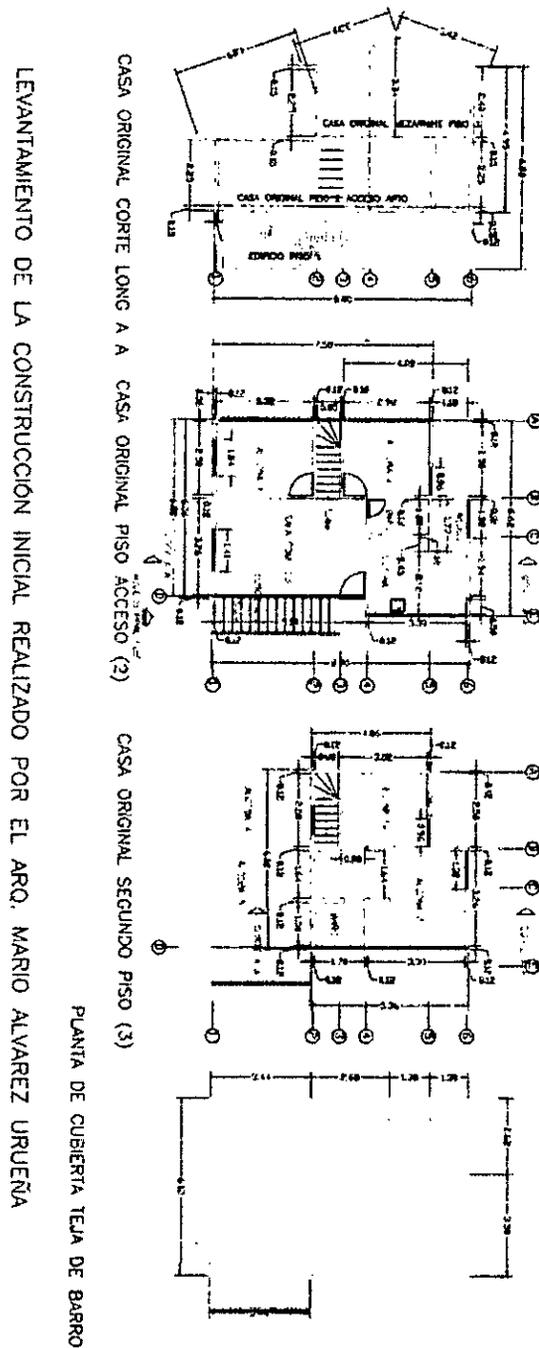


Imagen 25. Levantamiento planos casa inicial. Arq. Mario Álvarez U.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



CASA MODIFICADA CORTE LONG A A CASA - SA MODIFICACION - PISO ACCESO (2) CASA MODIFICADA PISO (1) QUERETAN (PISO 4)
LEVANTAMIENTO DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE REALIZADO POR EL ARQ. MARIO ALVAREZ URUEÑA

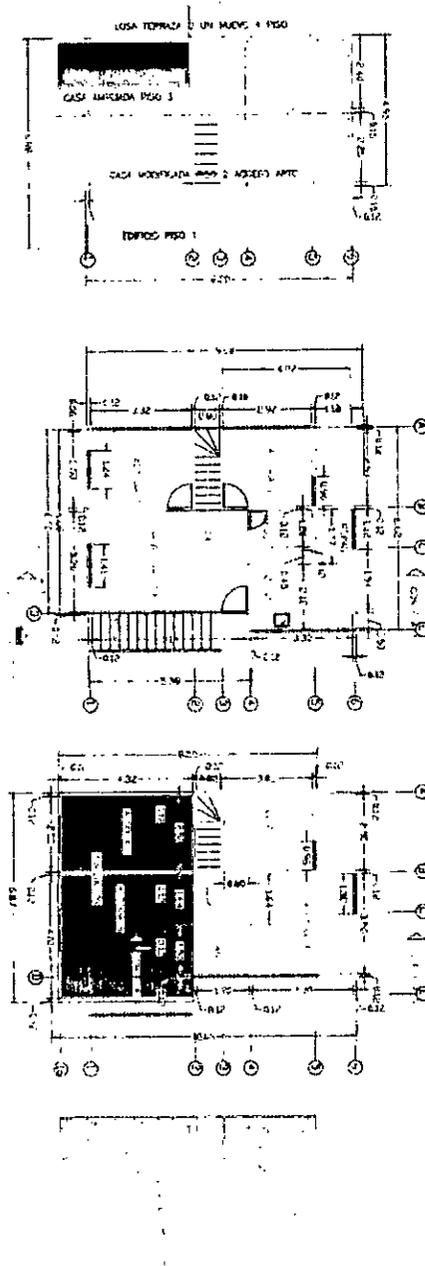
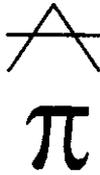


Imagen 26. Levantamiento planos casa Modificada por la Demandada. Arq. Mario Álvarez



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
 ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
 M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
 INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
 M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



PRESUPUESTO DE OBRA PARA VOLVER LA VIVIENDA MODIFICADA A LA INICIAL

DIRECCIÓN: CRA 58 N°29 A-28 #202 BELLO. ANTIOQUIA.

FECHA PRESUPUESTO: MARZO 2 DEL 2021

ELABORACIÓN: ARQ. MARIO ALVAREZ URUEÑA

	UND	CANTIDAD	CONSTRUDA TA #197 \$ MEDELLIN +	VALOR PARCIAL
PRESUPUESTO GENERAL OBRA				
ESTUDIOS / CURADURÍA URBANA				
CURADURÍA: SOLICITUD LICENCIA DE DEMOLICION, REFORZAMINETO Y CONSTRUCCIÓN. EXPENSAS	U	1	\$ 1.676.325	\$ 1.676.325
ESTUDIO DE SUELOS	U	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
MANZARDA	U	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	U	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
PRELIMINARES				
CUBIERTA EN PLASTICO DE VIVERO PARA PROTECCIÓN OBRA. Plástico Invernadero X 6 Mts Ancho Calibre 6 Tramo X 10 Mts	M2	72	\$ 5.000	\$ 360.000
TRASTEIO USUARIOS VIVIENDA PRIMER PISO + BODEGAJE	GLOB	1	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
PAGO HOTEL + DEPÓSITO MUEBLES / 3 PERSONAS Piso 1	MES	2	\$ 3.000.000	\$ 6.000.000
AGUA - ELECTRICIDAD (Obra)	MES	2	\$ 300.000	\$ 600.000
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL (DESDE EL PISO 1)				
EXCAVACIONES MANUAL GENERAL	M3	2,34	\$ 151.123	\$ 353.628
REGATAS EN MUROS PARA COLUMNAS 0,12 X	ML	97,5	\$ 8.000	\$ 780.000
VIGAS EN CONCRETO ARMADO (Cintas) .012X	ML	53,5608	\$ 56.093	\$ 3.004.359
COLUMNETAS EN CONCRETO ARMADO 0,12*0	M	97,5	\$ 112.185	\$ 10.938.038
VIGAS DE AMARRE DE 0,12X0,2M	M	18	\$ 109.801	
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	M3	2,34	\$ 104.199	\$ 243.826
DEMOLICIONES				
CERCA EN TABLA	M2	18	\$ 41.921	\$ 754.578
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M (A LO ALTO)	M2	89	\$ 7.653	\$ 681.117
ANDAMIOS PROTECCIÓN CASAS VECINOS	M	29,6	\$ 41.921	\$ 1.240.862
DEMOLICION MUROS 0.12	M2	44,6175	\$ 6.168	\$ 275.201
DEMOLICION PLACAS ALIGERADAS 0,15	M2	30,12	\$ 28.145	\$ 847.727
DEMOLICION ESCALERA	GLOB	1	\$ 200.000	\$ 200.000
DESMONTE CUBIERTA EXISTENTE EN MADERA	GLOB	1	\$ 80.000	\$ 80.000

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquín. Medellín.

☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com

29



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
 ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
 M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
 INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
 M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



CONCRETOS Y MORTEROS				
CONCRETO CORRIENTE GRAVA FINA 2000 PSI	M3	0,78	\$ 330.190	\$ 257.548
PAÑETES				
FILOS Y DILATACIONES (REMATES TECHO)	M	18	\$ 8.003	\$ 144.054
PAÑETE LISO MUROS 1:3	M2	2	\$ 25.842	\$ 51.684
CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	M	91,4	\$ 51.710	\$ 4.726.294
TEJA BARRO NATURAL	M2	49,654	\$ 56.386	\$ 2.799.790
IMPERMEABILIZACION CON MEMBRANA SINTETICA	M2	49,654	\$ 62.027	\$ 3.079.889
CANALES Y BAJANTES				
CANAL AMAZONA	M	18	\$ 77.025	\$ 1.386.450
BAJANTE PVC BLANCO EXTREMO LISO	M	27,52	\$ 40.301	\$ 1.109.084
ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12 CMS	M	92,12	\$ 112.185	\$ 10.334.482
VIGA DE CONFINAMIENTO DE 12X20 CM	M	58,25	\$ 109.901	\$ 6.401.733
ESCALERA EN CONCRETO + ACABADO EN GRANITO	U	1	\$ 1.204.800	\$ 1.204.800
PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETES DOS MANOS (2 APTOS)	M2	136,692	\$ 7.270	\$ 993.751
ESMALTE SOBRE MARCOS DE MADERA	M2	16	\$ 23.512	\$ 376.192
TINTILLA SOBRE MADERA LLENA	M2	49,654	\$ 20.319	\$ 1.008.920
ENCHAPES Y ACCESORIOS				
ACCESORIOS PARA BAÑOS VENECIA (JUEGOS)	UN	2	\$ 116.474	\$ 232.948
CERAMICA FORMATO 25CMX35CM	M2	30	\$ 46.726	\$ 1.401.780
PISOS				
PISO CERÁMICA 33.8X33,8CM (asumiendolo todo en Cerámica y cambiando el 80%)	M2	60,75	\$ 51.641	\$ 3.137.294
MAMPOSTERÍA				
MURO EN BLOQUE CERÁMICO H5	M2	6,5	\$ 72.154	\$ 469.001
CARPINTERÍA DE MADERA				
CLOSET TIPO 1 PUERTAS BATIENTES (1.40x2.20)	UN	2	\$ 637.579	\$ 1.275.158
CIELOS RASOS				
CIELO RASO PLANO DRYWALL 1/2" (Bajo losa de concreto)	M2	19,92	\$ 56.320	\$ 1.121.894



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 16896 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



CARPINTERIA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA ALUMINIO 1.20x1.20 VIDRIO 3MM	UN	1	\$ 185.549	\$ 185.549
MUEBLES COCINA				
AJUSTES Y REPARACION MUEBLE COCINA TÍPICO	U	1	\$ 500.000	\$ 500.000
INSTALACIÓN ELECTRICA				
REVISIÓN INSTALACION ELECTRICA	GLOB	1	\$ 400.000	\$ 400.000
VARIOS				
ASEO GENERAL OBRA Y RETIRO DE ESCOMBROS	GLOB	1	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
RESANES EN GENERAL	GLOB	1	\$ 600.000	\$ 600.000
SUMAN COSTOS DIRECTOS				\$ 79.733.955
MAS ADMINISTRACIÓN, IMPREVISTOS Y UTILIDADES	%	15%		\$ 11.960.093
MAS IVA DEL 19% SOBRE LA UTILIDAD (CALCULADA EN UN 7%)	%	19%	\$ 837.207	\$ 159.069
VALOR FINAL				\$ 91.853.118

Valor aproximado de los trabajos para restablecer la vivienda actualmente modificada a su estado inicial cumpliendo con la normativa vigente, corresponde a:

NOVENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRESMIL CIENTO DIESIOCHO PESOS M/L (\$91.853.118)

Lo expresado en el presente dictamen, lo hago de manera profesional e independiente y corresponde a mis reales conocimientos, experiencia y convicciones como Arquitecto y Avaluador que soy; declaro que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicado en el objeto del dictamen. No me encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP, en lo pertinente a este dictamen. Estoy presto para las aclaraciones que se requieran. Sin otro particular. Cordialmente,


C.C. #14215310

Mario Francisco Álvarez Urueña
C.C. #14215310
Arquitecto. M.P. #16896 de CND.
Avaluador con RAA: AVAL-14215310



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



EXPERIENCIA EN AVALÚOS

Soy Arquitecto graduado de la Universidad Nacional de Colombia sede Bogotá, con amplia y continua trayectoria y experiencia profesional de más de 40 años especialmente en el diseño y la construcción de Urbanizaciones con su infraestructura, en conjuntos de casas, vivienda de interés social; edificios de apartamentos de 5 y 6 pisos; construcciones con estructura convencional en pórticos de concreto armado; mampostería estructural; y muros vaciados en concreto. También he trabajado en construcciones destinadas para Espacios Educativos, Centros Comerciales, Cárceles, Instalaciones Deportivas y distintas remodelaciones; donde me he desempeñado como arquitecto: Diseñador, Residente, Director de Obra, Contratista, Consultor, Promotor y Socio de empresas constructoras.

En mi ejercicio profesional me he desempeñado también como Avaluador de inmuebles, Urbanos y Ruralés, mi experiencia en avalúos se ha desarrollado ampliamente con particulares; en Peritajes Judiciales; en la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Tolima a la cual pertenecí como socio y como Avaluador Inscrito antes de la Ley del Avaluador y del RAA y; en instituciones del Estado como el liquidado Banco Central Hipotecario: Avaluador externo del IGAC; en contratos como los de Acerías Paz del Río y muchos particulares y actualmente con la Corporación Autorreguladora de Avaluadores (ANAV) me encuentro inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de conformidad a la vigente 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y demás Decretos Reglamentarios. Me he desempeñado como Auxiliar de la justicia; Perito arquitecto, Avaluador de manera consecutiva desde el año 1996 hasta la fecha en que desapareció ésta lista, en los departamentos del Tolima y Antioquia. En mi experiencia como Auxiliar de la Justicia, no he sido cuestionado en caso alguno y he sido nombrado.

SEMINARIOS AVALÚOS:

- INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA EMPRESARIAL. "INTE". Diplomado de Actualización en Métodos Valuorios Resolución IGAC 620 de 2008. Intensidad de 120 horas. Palmira 5 de noviembre del 2020. Actualización de conocimientos.
- SEAGRARIO. Taller Virtual de Avalúos Rurales. Del 18 de abril al 8 de mayo del 2020. Con 40 horas. Actualización de conocimientos.
- SEAGRARIO. Taller Virtual QGIS para Avaluadores. Del 13 al 28 de abril del 2020. Con una intensidad de 30 horas. Actualización de conocimientos.
- SOTECC. Asociación de Profesionales de la Ingeniería y de la Construcción. Medellín: durante 2018 – 2020 he realizado Seminarios en: Instalaciones Hidrosanitarias, AUTOCAD, REVIT y ARGIS.
- **COMPUESTUDIO. Grado como AVALUADOR en el programa: "Técnico Laboral por Competencias en Avalúos". Medellín 2017.**
- ITM. Instituto Tecnológico Metropolitano. Curso: Normatividad POT, fundamento legal para la preparación y promoción de proyectos de Construcción. Medellín 2017.

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquín. Medellín.

☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com

32



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



- COMPUESTUDIO. Seminario sobre: Catastro Multipropósito. Medellín 2017.
- Alcaldía de Medellín y la Universidad Pascual Bravo. Participación en el "Primer Diplomado Internacional sobre Catastro" Duración 105 horas. Medellín del 8 al 12 y del 21 al 26 de noviembre de 2016.
- Contribución de Valorización. Simposio Internacional. Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia. Bogotá abril de 2012.
- Finanzas para no Financieros. Coruniversitaria. Seminario –Taller. Noviembre 3 y 4 del 2000.
- Curso Avalúos Inmobiliarios - 12 horas - Ibagué, abril 28 y 29 de 2005. S.C.A.
- Seminario sobre Avalúos de Inmuebles "Curso Básico" con Oscar Borrero – 14 horas - Octubre Julio 7 y 8 del 2000. CAMACOL.
- Seminario sobre Avalúos de Inmuebles "Curso Intermedio de Avalúos Urbanos" con Oscar Borrero – 14 horas - septiembre 8 y 9 del 2000. CAMACOL.
- Seminario sobre Avalúos de Inmuebles "Curso Intermedio de Avalúos Especiales" con Oscar Borrero – 16 horas - octubre 20 y 21 del 2000. CAMACOL.
- Seminario sobre "Plusvalía" y Planes de Ordenamiento Territorial. Noviembre del 2003 S.C.A.
- Seminario sobre Avalúos de Inmuebles Rurales Oscar Borrero. Noviembre del 2000. S.C.A.
- Seminario Taller "Avalúos de Inmuebles Turísticos" - 8 horas - FEDELONJAS. Girardot (Cundinamarca) Julio 26 de 1995.

CAMACOL - S.C.A.

- Seminario "Estructura de Costos y Presupuestos en los Proyectos de Vivienda de Interés Social". Abril 4 y 5 del 2000.
- Curso de "Interpretación del Código Colombiano de Construcciones Sismo resistentes". Ing. Luis G. Aycardy. Abril 12-13 de 1985.

EXPERIENCIA RAMA JUDICIAL

Auxiliar de la justicia. Perito arquitecto, Avaluador de manera consecutiva desde el año 1996 hasta la fecha; entre otros procesos:

JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN.

Ref.: 20140189000 **ACCIÓN DE GRUPO**: Julio Cesar Zapata Paniagua y Otros VS Municipio de Bello y Otros. Objeto Peritaje y Avalúo: Edificio "Alcalá Parque Residencial" construido por "CDO" el cual fue repotenciado y los propietarios alegan entre otros perjuicios la desvalorización de sus inmuebles y por consiguiente se trataba de determinar el valor comercial de un inmueble típico y la desvalorización o no, teniendo en cuenta que el edificio presentó problemas estructurales, que fue construido por CDO, calculado por



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306 Universidad Nacional de Colombia.



Ing. Jorge Aristizábal y tuvo que ser reforzado. La audiencia Oral de defensa del avalúo fue realizada el 10 de septiembre de 2019.

JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN. Radicación 2017-360. Demandante: Rosa Amelia Henao c.c. 21383007. VS Lina Cano Salazar. Objeto del Peritaje: Evaluación Técnica y Avalúo de las causas y daños ocasionados en la vivienda de su propiedad, localizada en la Cra 76 N° 75-32 /34 Barrio/ Belén de ésta ciudad; del procedimiento para su reparación y la valoración del mismo. La Audiencia Oral fue en febrero de 2019.

MUNICIPIO DE IBAGUE. Tesorería Municipal. Cobro Coactivo. Ejecuciones Fiscales Municipales.

Ref.: Avalúo Comercial de inmuebles Urbanos y Rurales. Radicación: Ver listado adjunto. Objeto del Peritaje: Avalúo Comercial para efectos de Remate del inmueble por deudas con Impuesto Predial Municipal. Dirección del inmueble: Ver relación adjunta. Fecha Peritaje: agosto de 2016. Perito Avaluador de 12 bienes inmuebles urbanos en distintos procesos de Cobro Coactivo contra contribuyentes morosos. Segundo semestre del 2016. Adjunto relación escrita.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA. Ibagué

Ref.: Federación Nacional de Cafeteros - Jorge Augusto Carvajal López. Radicación: 73001-40-03-013-2013-00106-00 Objeto del Peritaje: Valoración Obra Civil inconclusa y sus daños. Dirección del Inmueble: Institución Educativa "La Reforma" en el municipio de Rovira (tol.). Fecha Peritaje: agosto de 2015.

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO. Ibagué

Ref.: Comunidad del barrio Pedro I. Villamarin y Defensoría del Pueblo vs municipio de Ibagué. Central Nacional Provivienda y otros. **ACCIÓN POPULAR.** Radicación: 73001-31-03-005-2012-24100-00 Objeto del Peritaje: Cumplimiento normativa urbana en el desarrollo de una urbanización. Dirección del Inmueble: Lote ubicado en el barrio especial "el salado", costado norte avenida el salado calles 87 y 88, que llevó el nombre de Urbanización Pedro Ignacio Villamarin. Fecha Peritaje: diciembre de 2015.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ.

Ref.: Alfonso Trujillo o y otros – Ferrer Mesa y Cía. en C. Radicación: 213-00300 Objeto del Peritaje: Avalúo Comercial Urbano de la Renta de una bodega urbana. Dirección del Inmueble: carrera 48 sur # 91-45 vía Picaleña. Ibagué. Fecha Peritaje: julio de 2014.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ.

Ref.: Ejecutivo Hipotecario de "Granahorrar" contra Sonia del Pilar Guzmán y otro. Radicación: 2004-600 Objeto del Peritaje: avalúo inmueble urbano. Fecha: junio de 2012 Dirección del inmueble: manzana 3 torre 5 apartamento # 302 del "Conjunto de Multifamiliares Villa Café". Ibagué.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA. Ibagué.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



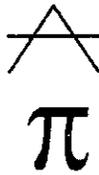
Ref.: Astrid Oviedo – Humberto Jiménez P. Radicación: 73001-40-23-012-2014-00500-00
Objeto del Peritaje: Determinar el valor de la obra ejecutada en un Contrato Civil de Obra inconcluso y el Lucro Cesante. Dirección del inmueble: carrera 1a #5-18 / 20 barrio libertador. Ibagué. Fecha Peritaje: mayo de 2013.

JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE IBAGUÉ.

Referencia: Sandra Carolina Ensuncho – Licencia Judicial. Radicación: 73001-31-10-001-2012-00344-00 Objeto del Peritaje: Avalúo comercial de un derecho sobre un inmueble urbano. Dirección del Inmueble: casa lote distinguida con el número cuatro (4) de la manzana "C" de la urbanización Jesús María Córdoba; carrera 13 #39-37 Ibagué.
Fecha del Peritaje: marzo de 2013.

ACERÍAS PAZ DEL RIO S.A.

Ganador por intermedio de la "Unión Temporal Tolima Grande" de la convocatoria realizada por la Superintendencia de Industria y Comercio para realizar el avalúo de 52 predios rurales de propiedad de Acerías Paz Del Río S.A. Localizados en el departamento de Boyacá; mediante contrato firmado con Acerías N° 0068-05 de septiembre de 2005. Contrato terminado.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
 ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
 M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
 INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
 M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



TESORERIA DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ (TOL.) COBRO COACTIVO.
 AVALUOS DE PREDIOS URBANOS. SEGUNDO SEMESTRE DE 2016

#	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	EXPEDIENTE	AUTO	VALOR DEL AVALUO	CONTRIBUYENTE	DIRECCIÓN DEL PREDIO	TIPO
1	010100920132903	350-110190	P-18763-24030-51257-18763/2008	13452	\$ 139 941 000,00	TROJANCOS O ALMANZA INGRID	C 4 6 65 To 2 Ap 103 BELEN	APTO
2	010200660029902	350-580004	P-818-25675-53628	13453	\$ 111 774 061,00	ARANGO GOMEZ ENMANUEL ENRIQUE	C 17 7 34 AP 301 INTERLAKEN	APTO
3	010607180323003	350 109760	P-4583 45521-50185	13454	\$ 61 776 719 00	FRANCISCO J PENALOZA CASTRO Y CIA	K 17 78 70 SUPER Mz H SAN FRANCISCO	LOTE
4	010701890326003	350-44879	p-29476	13455	\$ 160 226.702 00	ROBLEDO ROBLEDO CELINA	MZ E CS 5 SAN ANTONIO	VMENDA
5	010500130034901	350-7119	p-43423	P-14951-40902-52343-14961	\$ 233 836 859 00	ARBELAEZ PRADO AMPARO anterior dueño Elizabeth Delgado	K 4 20 100 L 6 ESTACION	COMERCIO
6	010501890003000	350-24497	p-18856-49873	13457	\$ 135 691 876 00	UBILLUS CORREA VICTOR. HUGO UBILLUS CORREA	CL 40 4C BIS - 24 MACARENA	VMENDA
7	#010200300087907	350-107121	P-14961-40902-52343-14961	1034-02-22531 SEPT	\$ 78 840 995,00	Quintero Grajales Jairo	Cra 2 #11-114 Terraza	TERRAZA
8	#010804510018000	350-90521	P-13576	1034-02-22525 SEPT	\$ 100 880 000,00	Ospina Cardona Hernando	Mz J Lo 17A El Pedregal	VMENDA
9	#011003200031000	350-34962	P-12985 P-47342 P-59033	1034-02-22527 SEPT	\$ 298.200 000,00	Narvaez Varon Brigida Rodo	C 12 13 140 144 C 14 12 02 SALADO	LOTE
10	#010501140008000	350 8949	P-4393-49607	1034-02-22528 SEPT	\$ 310 472.000 00	Maria Silveria Collazos Rodriguez	C 35 4L 05	VMENDA
11	#011306110005000	350-11526	P-48717	1034-02-22526 SEPT	\$ 219 824 000,00	Trujillo German	K 48S 117 90	LOTE
12	#010803070019801	350-124825		1034-02-22530 SEPT	\$ 244 720 000 00	Rojas Calderon Damian	C 49 6A CS 9	VMENDA

PERITAJE CLINICA TOLIMA VS LUZ MILA CASTRO DE DIAZ. JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL. Ibagué 2013.

Acción de Dominio Reivindicatorio. Avalúo bienes y peritaje técnico.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

Ref.: Resolución de Contrato de arrendamiento de Ana Isabel Almanza García vs. William Alexander Idrobo Salas y Myriam Aguirre. Rad. 243-2010. Objeto del Peritaje: Avalúo de

Circular 6 # 66B-112 B/ San Joaquin. Medellín.

☎ 316 6972983 ☎ 5901457 ✉ mariofau@yahoo.com



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



daños y mejoras en inmueble urbano. Dirección del Inmueble: carrera 1 # 10-27. Ibagué, enero de 2013.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

Ref.: Ordinario de Resolución de Contrato de Compraventa por Lesión Enorme de Eduardo Alfonso Polanco Reyes vs Darío García Chávez. Radicación: 2008-00460-00
Objeto Peritaje: Determinar los posibles "errores graves" en un avalúo anterior de un inmueble rural. Dirección Inmueble: finca en el municipio de Doima. Agosto de 2011.

JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ.

Ref.: Demanda por Acta de Vecindad. Propietario: Sociedad Proyecto Multifamiliares Terekay S.A.S. Radicación: 2011-00476-00. Objeto Peritaje: Determinar daños existentes y elaborar Acta de Vecindad por Construcción. Fecha: 2011.

PERITAJE CASA "CLUB RESIDENCIAL LOS ARROYUELOS" Ibagué 2011.

Juzgado 11 Civil Municipal Ibagué. Radicación: 2011-00442-00. María Victoria Ortiz Basto

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. Seccional Quindío.

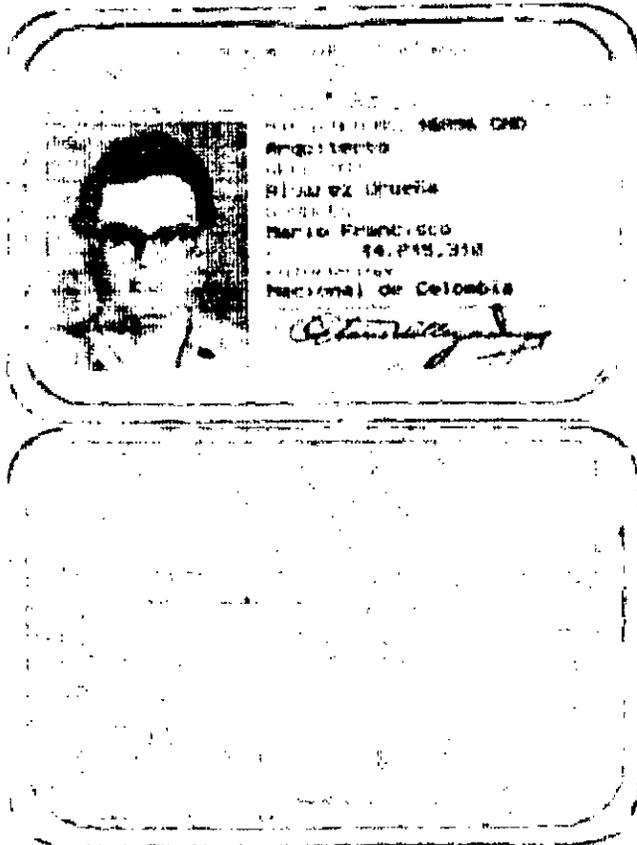
Perito Avaluador Externo del IGAC Regional Quindío. Orden de servicio N° 17060700 de 2006 – 2007. Contrato terminado.

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. (Liquidado).

Supervisor y Perito Avaluador. 1992-1996.



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 16 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GOMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.





MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO FRANCISCO ALVAREZ URUEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14215310, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14215310.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO FRANCISCO ALVAREZ URUEÑA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terronos 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.	26 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	26 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	26 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avences de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	26 Jun 2018	Regimen Académico

Página 1 de 2



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 1 6 8 9 6 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CIRCULAR 6 # 66B-112 B/ S. JOAQUÍN
Teléfono: 3166972983
Correo Electrónico: mariofau@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Computación
Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO FRANCISCO ALVAREZ URUEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14215310.

El(la) señor(a) MARIO FRANCISCO ALVAREZ URUEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 contenida y la que reportan la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



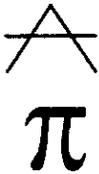
PIN DE VALIDACIÓN

ed0d0a4b

El presente certificado se emitió en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los ocho (08) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ URUEÑA
ARQUITECTO - AVALUADOR con RAA
M.P. 16896 de CND. Universidad Nacional de Colombia.
LILIANA PATRICIA GARCÍA GÓMEZ
INGENIERA CIVIL. ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS
M.P. 520248306. Universidad Nacional de Colombia.



Medellín, marzo 8 del 2021

CUENTA DE COBRO

VICTOR OMAR ATEHORTUA MUÑOZ
C.C. #98.715.529 de Bello. Antioquia.

DEBE A:

MARIO FRANCISCO ALVAREZ URUEÑA
C.C. 14.215.310 de Ibagué.

LA SUMA DE: OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000)

POR CONCEPTO DE: VALORACION DE ACTIVIDADES Y COSTOS PARA DEVOLVER LA VIVIENDA INICIAL MODIFICADA POR LA DEMANDADA A SU ESTADO INICIAL. LOCALIZACIÓN VIVIENDA: CRA.58 N°29 A-28 # 202 BELLO. ANTIOQUIA.

NOTA DE PAGO: El suscrito Mario Álvarez Urueña, declara que el valor de esta cuenta fue cancelado el 8 de marzo del 2021 en efectivo por el señor Víctor Atehortúa.

M. Álvarez
C.C. 14.215.310 IB.

Arq. Mario Francisco Álvarez Urueña
C.C. 14.215.310 de Ib.
M.P. Arquitecto N° 16896 de CND
Avaluador con RAA N° AVAL-14215310
Auxiliar de la Justicia.
Celular: 316 697 2983