

1. Anuncio

DIEGO ANTONIO CANDAMIL RENGIFO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Tuluá, identificado con cedula de ciudadanía N° 94.355.782 de Andalucía Valle, domiciliado en la carrera 31 N°24-54 B/Céspedes de Tuluá Valle, Teléfono (092) 226 1303, Abogado Titulado Portador de la T.P. N°117714 del C. Superior de la Judicatura, Perito Avaluador profesional miembro activo desde el año 2.006 de CORPOLONJAS DE COLOMBIA, Bogotá, entidad que agrupa todas las Lonjas del país, con Registro - Matricula **No. R.N.A/C.C-04-1093**, Auxiliar de la Justicia; debidamente contratado por el Dr. Moisés Agudelo Ayala, para Actuar como "Perito Avaluador", para lo cual fue necesario realizar diligencia de Inspección Ocular, sobre un bien inmueble, ubicado en la calle 26ª1 con nomenclatura alfanumérica Nro.14-25, jurisdicción del municipio de Tuluá Valle, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de dar a conocer y poner a su consideración y de las partes interesadas, la correspondiente experticia, de acuerdo con lo solicitado por el contratante; para lo cual se utilizó el método profesional de redacción de informes APPROACH, que consiste en desarrollar cada una de las letras de esta sigla, descartando para este caso la variable H, que corresponde al Horizonte o determinaciones que se deban tomar, como quiera que el encargado sería un Juez de la Republica colombiana.

El estudio abordado se refiere a la petición hecha en el libelo de la demanda por el apoderado de la parte demandante Dr. Moisés Agudelo Ayala, para lo cual intervine como perito Avaluador del bien objeto de la demanda, con el fin de identificarlo y verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos del proceso que intentara, el contratante de mis servicios, en donde reclamará las mejoras realizadas por su poderdante, como también se establecerá, el valor de las mejoras, reparaciones, y además el tiempo de haberse realizado.

2. Problemática

- La causa de la problemática recae sobre unas mejora que se realizaron por cuenta y riesgo de la señora Amanda Gutiérrez de

Arias, bien inmueble al cual se le practicó inspección ocular el día 24 de Agosto de 2.017 a las 05:00 P.M, donde según ella ha ejercido todos los actos positivos a que solo da derecho el dominio, como es las construcción de mejoras, sobre este Nivel del bien que se levantó en este lote donde existe este inmueble; requerimiento necesario para realizar el estudio de avalúo, y de esta forma poder conocer y establecer, el valor de los materiales y mejoras, que se realizaron sobre el plurimencionado bien inmueble el cual está ubicado en la urbanización la Esperanza, más exactamente en la calle 26A1 con nomenclatura 14-25 del municipio de Tulua Valle, mejoras levantadas, en el segundo nivel, consistentes de una casa de habitación unifamiliar, independiente, identificada igualmente con el **No.14-25**, en el Barrio la Esperanza, tal como se pudo verificar y constatar el día de la diligencia y se corrobora con la toma fotográfica del frente del inmueble que se anexa en el informe fotográfico, y de la cual dícese ser la propietaria la señora Luz Adriana Toro Gutiérrez, demandada en el proceso referido,

3. Presentación

El informe se basa en el estudio que se llevó a cabo el día 24 de Agosto de 2.017, diligencia Ocular, practicada por el Dr. Diego Antonio Candamil Rengifo Abogado Perito Avaluador, a él bien inmueble anteriormente mencionado el cual se describe de la siguiente manera: se trata de un lote de terreno tipo casa de habitación unifamiliar, identificada con matricula inmobiliaria N° **384-36033** de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Tuluá, cuenta con los siguientes Linderos: al NORTE: linda con el lote número 4 en extensión de 6.00Mts, al ORIENTE: linda con el lote número 14 en una extensión de 12.50 Mts, al SUR: linda con la calle 26A1 en extensión de 6.00 Mts, y al OCCIDENTE: linda con el lote número 16 en extensión de 12.50 Mts; predio distinguido con el número 14-25 de la actual nomenclatura del municipio de Tulua Valle. El predio-casa de habitación- objeto del presente proceso goza de las siguientes características: se trata de una casa de habitación unifamiliar levantada en paredes de ladrillo, con su piso cubierto en

un 90% en cerámica, con techo cubierto en tejas de eterboard sobre vigas de madera, con un frente de 6 metros, y un fondo de 20 metros aproximadamente; a este inmueble se accede, a través de una puerta metálica con marco del mismo material, escaleras con baranda de seguridad metálica forjada, sala comedor, dos (2) habitaciones con piso cubierto en cerámica, La cocina cuenta con mesón en concreto o hierro-concreto cubierto en un 50% en cerámica color blanco. Con lavaplatos en acero inoxidable, al interior del inmueble hay un baño cubierto en un 80% en cerámica con su respectiva tasa sanitaria, lavamanos y ducha. Este inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica propia, agua de acueducto y el contador de agua está ubicado en el andén que la comprende, servicio de alcantarillado propio y gas domiciliario, actualmente se encuentran activos estos servicios.

4. Reacciones

Para realizar el presente estudio se tuvo en cuenta, las condiciones generales y sobre todo las áreas del inmueble; como también los resultados de una investigación con base en mediciones, indagaciones a vecinos de este sector, tendiente a verificar los hechos de la demanda y la construcción de las mejoras realizadas por la señora Amanda Gutiérrez de Arias; como también se apreció en la diligencia Ocular, que no se presentó persona alguna o tercero que se opusiere a la práctica de la inspección o al trabajo que se estaba realizando.

5. Opiniones

Mi opinión personal apoyada en conceptos técnicos y lo apreciado en la diligencia de ocular llevada a cabo el día 25 de Agosto de 2.017, para hacerla valer en la Jurisdicción Ordinaria Civil en proceso de Reconocimiento de Mejoras realizada, Inspección realizada por el Dr. Diego Antonio Candamil Rengifo, para lo cual me permito opinar que la señora Amanda Gutiérrez de Arias, es la persona que efectivamente ejerce todos los actos señora y dueña del inmueble objeto de la experticia, como también, se encuentra poseyendo el plurimencionado inmueble ubicado en la urbanización la

Esperanza, descrito anteriormente y actualmente ocupado por la misma señora Amanda Gutiérrez de Arias, que como bien es cierto le ha realizado una serie de arreglos y adecuaciones, soportados en una serie de recibos y facturas de la mayoría de los materiales utilizados para la construcción del Segundo Nivel , donde se están reclamando las mejoras realizadas, mejoras que han dado origen a la construcción de una vivienda unifamiliar, con todas las anexidades y características de una vivienda digna, o sea que las mejoras existentes pasan a hacer parte de un todo o conjunto que no es más que como se dijo anteriormente, es una vivienda unifamiliar con todas sus anexidades, propias de una casa de habitación, las cuales serán objeto de evaluar mediante la presente experticia.

6. Acciones

- Como consecuencia de la situación en estudio la señora **AMANDA GUTIÉRREZ DE ARIAS**, ha conferido poder al Dr. Moisés Agudelo Ayala; para que instaure **DEMANDA VERBAL DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS**, en contra de la señora LUZ ADRIANA TORO GUTIÉRREZ, demanda que necesariamente será dirigida a los Juzgados Municipales de Tuluá Valle (V), el cual deberá tener en cuenta la presente experticia basada en la inspección Ocular, al bien objeto del proceso, en la que actúe como perito Avaluador, en el cual, me permití verificar que efectivamente se haya realizado los arreglos o mejoras de la casa de la habitación unifamiliar de características mencionadas y verificadas anteriormente, mejoras que corresponden a un todo-por obvias razones- las cuales comprenden o se traducen en una casa de habitación totalmente habitable, **en buen** estado de conservación y mantenimiento con todas su anexidades y acabados, tal como se verifíco el día de la diligencia.
- Así mismo por haberse realizado dichos arreglos o mejoras me permitiré establecer su tiempo de haberse construido y su costo, como también situaciones de hecho y de derechos que se pudiesen constatar el día de la inspección, resultados que me permito traer en este punto, pues es el resultado de la acción de verificación, que se

ejercitó y ejecuto con la prueba de este peritaje apoyada en la Inspección Ocular, que se llevó a cabo sobre el plurimencionado bien:

1. La vetustez del inmueble está dentro de un periodo de 15 a 20 años de haber sido construida y que dieron origen al bien inmueble, por este tiempo de construcción, catalogándolo a este inmueble como Semi - Moderno en estado de terminada, tal como se pudo apreciar el día de la diligencia en que nos encontramos con un bien totalmente habitable tal como se encuentra actualmente, gozando de habitabilidad en su totalidad de las diferentes áreas que lo componen.
2. Las mejoras corresponden a una serie de construcciones y adecuaciones de las distintas áreas o partes que lo conforman; las cuales me permito relacionar a continuación:

Materiales:

5 listelos cocinerita sweet rojo-----	\$ 19.500=
1 lavaplatos socoda 33*43 4"-----	\$ 56.400=
1 closet fabricado e instalado-----	\$ 1.200.000=
2 libras de puntillas de 2"-----	\$ 4.600=
2 kilos de alambre-----	\$ 6.000=
2 libras de puntillas-----	\$ 4.600=
1 Libra de puntillas de 3" -----	\$ 2.300=
1 libra de puntillas de 2"-----	\$ 2.300=
2 kilos de alambre-----	\$ 6.000=
25 varillas de ¼-----	\$ 87.500=
1 lavamanos Samoa blanco-----	\$ 97.042=
1 soporte de ¾ -----	\$ 600=
1 terminal de ¾ -----	\$ 600=
1 soporte lateral de ¾ -----	\$ 600=
4 cuartines -----	\$ 18.400=
1 bombillo lexmana 2700 -----	\$ 9.000=
2 bombillos dicroicos LED-----	\$ 12.600=
90 tacos de 3 metros 1.500 c/u-----	\$ 135.000=
4 varillas ½ -----	\$ 52.800=
10 varillas ½" -----	\$ 94.000=
15 varillas 9.5-----	\$ 109.500=
6 kilos de alambre-----	\$ 18.000=
1 segueta-----	\$ 3.000=
15 varillas 9/8 9.5-----	\$ 105.000=
1 pasamanos, 1 ventana con reja, 1 puerta -----	\$ 1.500.000=
Boquillas finas ocre 2k-----	\$ 14.500=
2 kilos de pegamix -----	\$ 12.489=
Piso madera imperial 44*44 3a-----	\$ 500.009=

Piso madera imperial 44*44 3a-----	\$ 42.000=
Boquilla perfecto blanco nácar de 1-----	\$ 5.999=
Boquillas perfecto marfil de 1 a 3 mm-----	\$ 11.999=
Piso Grimaldi beige 45*45-----	\$ 32.364=
Whin aluminio natura cerua-----	\$ 50.788=
Piso asir beige 45*45 1a-----	\$ 3.827=
Piso Grimaldi beige 45*45 -----	\$ 18.096=
Boquilla perfecto marfil de 1 a 3 mm-----	\$ 5.999=
Pego splendor gris por 25 kilos -----	\$ 12.099=
Boquilla perfecto blanco nácar de 1 mm-----	\$ 5.999=
Piso troyano negro 31.5*31.5 1ª -----	\$ 55.348=
Pared blanco brillante 22*33 1A-----	\$191.196=
Sanitario A320 blanco DD -----	\$ 234.358=
Pared mármol habana negro TD 28*45-----	\$ 74.496=
Pirlan curvo crudo escalera 3mts-----	\$ 65.726=
Piso Grecia hueso NE 45*45 cial-----	\$ 91.386=
Piedracid deserstone-----	\$ 15.514=
Piso cemento plus perla 45*45-----	\$ 3.793=
2 kilos de Lechada beige en bolsa-----	\$ 6.000=
2 kilos de lechada gris en bolsa-----	\$ 6.000=
Pared dunas 25*40 extra blanco-----	\$ 10.450=
Lístelo macarena negro-----	\$ 32.550=
Sub lavaplatos sencillo galaxia pico cisne-----	\$ 26.300=
Acople Flex lavamanos grival-----	\$ 2.550=
Canasta de 4" + sifón p grival-----	\$ 14.400=
Lavaplatos tramont-----	\$ 91.350=
Tapón metálico para lavaplatos-----	\$ 6.800=
Cemento gris-----	\$ 189.655=
Cemento gris-----	\$ 344.827=
Amarras -----	\$ 362.068=
Tejas de zinc-----	\$ 746.120=
Tubo rectang-----	\$ 796.120=
Tubo rectang-----	\$ 971.551=
Teja de zinc-----	\$ 996.896=
<hr/>	
TOTAL: -----	\$ 9.596.964=

7. Conclusiones

1. Quiero concluir que el Bien esencia de la Litis **SE ENCUENTRA EN PODER Y POSESIÓN DE LA SEÑORA AMANDA GUTIÉRREZ DE ARIAS.** Quien ejerce actos de señora y dueña del inmueble al momento de realizar la diligencia de Inspección Ocular y fue quien permitió el acceso al inmueble.

2. La vetustez del inmueble corresponde a 15 a 20 años aproximadamente en su totalidad y las mejoras realizadas hacen parte de un todo que no es divisible una por una sino que por el contrario conforman una casa de habitación totalmente habitable.
3. Como avalúo de los arreglos o mejoras del bien de conformidad al ordenamiento procesal civil, lo pedido por la parte contratante, y con base al resultado sistemático de todas las situaciones observadas en la visita realizada al inmueble donde se logra apreciar cada una de las mejoras que serán reclamadas, lo que facilito para darle un avalúo comercial a dichas construcciones efectuadas al bien inmueble, como es el siguiente:

AVALUO COMERCIAL

Para determinar el avalúo comercial de las mejoras construidas en este inmueble, se tienen en cuenta las áreas del lote, construcciones existentes, y facturas exhibidas al momento de la diligencia, y para calcular el valor del bien en su conjunto se tuvieron también en cuenta las medidas tomadas en el sitio.

EL VALOR APROXIMADO DE LA MANO DE OBRA Y ALGUNOS MATERIALES SIN FACTURA DE LAS MEJORAS CONSTRUIDAS EN ESTE INMUEBLE ALCANZA LA SUMA DE **VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$24.000.000=)**.

EL VALOR APROXIMADO DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCION O EDIFICACIONES, SIN TENER EN CUENTA EL SUELO O LOTE ALCANZA LA SUMA DE **DIECISEIS MILLONES TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$16.036.969,00)**.

EL VALOR TOTAL DE LA MANO DE OBRA Y LOS MATERIALES PARA LAS MEJORAS CONSTUIDAS EN ESTE INMUEBLE ALCANZA LA SUMA DE **CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.036.969,00=)**.

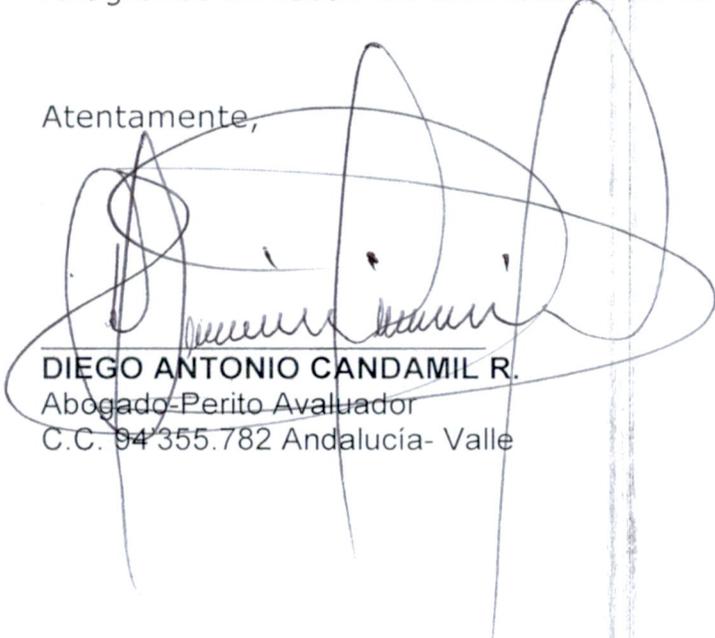
Y ESTAS MEJORAS TRADUCIDAS O CONVERTIDAS EN EL BIEN EXISTENTE QUE HACE PARTE DE UN TODO O CONJUNTO ALCANZA LA **SUMA DE SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65'000.000=)**

8. Constancia Ética.

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble y de no tener interés alguno en el mismo o persona interesada en el mismo.

Al presente dictamen pericial acompaño el recibo expedido por la secretaria de hacienda municipal de la alcaldía de Tuluá, del impuesto predial unificado para el año 2.016, así mismo adjunto informe fotográfico de todas las anexidades del inmueble objeto del peritaje.

Atentamente,



DIEGO ANTONIO CANDAMIL R.
Abogado-Perito Avaluador
C.C. 94355.782 Andalucía- Valle

CONTENIDO

1. ANUNCIO
2. PROBLEMATICA
3. PRESENTACION
4. REACCIONES
5. OPINIONES
6. ACCIONES
7. CONCLUSIONES
8. CONSTANCIA ETICA

INFORME FOTOGRAFICO

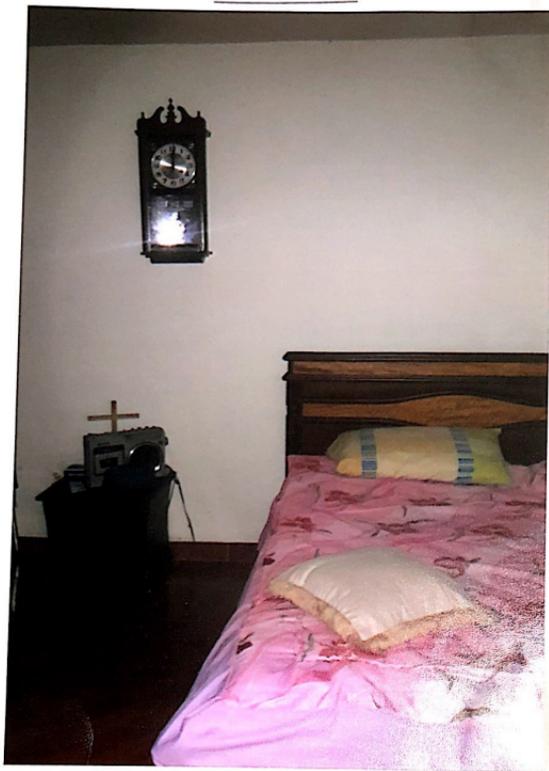
PUERTA DE INGRESO DEL SEGUNDO NIVEL



SALA COMEDOR



HABITACION



HABITACION CON CLOSET METALICO

