

SECRETARÍA: diciembre 2 de 2021. Informo a la señora Juez que el Perito NORBERTO RODRIGUEZ presentó el avalúo ordenado en este proceso. Pasa a Despacho.

JORGE ANIBAL ÁLVAREZ ALARCON
SECRETARIO.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: HUGO SEPULVEDA PRADA y OTROS.
DEMANDADOS: GLORIA SEPULVEDA PRADA y OTROS
Radicación: 17380 40 89 005 2019 00434 00
Sustanciación: 1411

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL
La Dorada Caldas, diciembre segundo (2) de dos mil veintiuno (2021)

Se incorpora a este proceso DIVISORIO el avalúo presentado por el Auxiliar de Justicia NORBERTO RODRIGUEZ y a la vez se pone en conocimiento de las partes por el lapso de diez (10) días, atendiendo lo dispuesto en los artículos 228 y 231 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE:

Angela María Pinzón Medina
Juez¹

(firma escaneada artículo 11 Decreto 491 del 28-03-2020 Ministerio de Justicia)

JUZGADO QUINTO
PROMISCO MUNICIPAL
DE LA DORADA, CALDAS
NOTIFICACIÓN POR
ESTADO
La providencia anterior se
notifica en el Estado No. 175
diciembre 3 de 2021

**JORGE ANIBAL ALVAREZ
ALARCON**
Secretario

¹ Mecanismo digital adoptado por parte de la Juez para plasmar su firma en las distintas decisiones, oficios y actas de conformidad con lo determinado en el artículo 11 del Decreto 491 de 2020. La corroboración de autenticidad, podrá hacerse a través del correo electrónico del Juzgado:j05prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co

Señores

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL

La Dorada, Caldas.

REF: Proceso de venta de bien común

Demandantes: Hugo Sepúlveda Prada

María Marlene Sepúlveda Prada

Luz Marina Sepúlveda Prada

Almira Macel Sepúlveda de Acevedo

Demandados: Gloria Sepúlveda Prada

Jesús Antonio Sepúlveda Prada

Beatriz Sepúlveda de Miranda

Radicado: 17380 40 89 005 2019 00434 00

Asunto: Tasación frutos civiles (arrendamientos) y mejoras construidas.

**COMPLEMENTO AVALUO INMUEBLE UBICADO EN LA
CARRERA 7 NO. 14-41/45 BARRIO EL CENTRO**



De conformidad al auto que antecede, el cual se autoriza la prórroga de los términos para efectos de complementar el avalúo en los siguientes aspectos:

- 1.- Expresar cuales fueron los frutos civiles dejados de percibir por el inmueble por concepto de arrendamientos desde el mes de Febrero de 2011 a la fecha de presentación del informe, reclamados por la parte actora
- 2.- Determinar a cuánto asciende el valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuyos valores son reclamados por la parte pasiva.

RESPUESTAS EN SU ORDEN CRONOLOGICO

A LA PRIMERA PREGUNTA: Para desarrollar el esquema de poder determinar cuales son o eran los valores por concepto de arrendamientos al

mes de febrero de 2011, según lo requerido, que debía devengar el inmueble ubicado en la carrea 7 No. 14-41/45, pesa a que con anterioridad se conoció el valor comercial del inmueble por sus características, lugar de ubicación, composición, acabados, estrato, cabida superficial y estado de conservación del mismo, se procedió a buscar fuentes informativas de personas residentes en el entorno algunos propietarios y otros arrendatarios, y personas conocidas en el ámbito valuatorio, y profesionales de arquitectura e ingenieros como tambien de auxiliares de la justicia, que nos llevasen a determinar al día de hoy cuanto podría ser el valor de arrendamiento mensual del inmueble, que después de practicarse la media aritmética, la desviación estándar y su coeficientes de variación que no puede ser superior a 7.5 arrojó el siguiente resultado:

		MEMORIA DE CÁLCULO			
Solicitante:		LUZ MARINA SEPULVEDA PRADA Y C		C.C.: 24707872	
Dirección del Predio:		Carrera 7 No. 14-41/45 Barrio San Antonio, La Dorada, Caldas.			
SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL CANO ARRENDAMIENTO DEL PREDIO					
1. VALOR DEL CANO DE ARRENDIMIENTO					
ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA - VALOR RAZONABLE DEL PREDIO NORMA NIIF 13					
DESCRIPCIÓN		TELÉFONO CONTACTO O INFORMACION	ÁREA M2.	VALOR METRO CUADRADO	
1	ARQ. JORGE ENRIQUE HERNANDEZ RODRIGUEZ B. EL PARAÍSO	3122500443	291	\$ 1.000.000,00	
2	ARQ. GABRIEL CONTRRAS BARRIO LA SOLEDAD	3218015761	291	\$ 1.100.000,00	
3	ING. ANDRES ACUÑA PERITO - ASOLONJAS	3148968383	291	\$ 1.000.000,00	
4	JUVENAL ALVAREZ GALLEG0 AUX DE LA JUSTICIA	3147508349	291	\$ 1.000.000,00	
5	NORBERTO RODRIGUEZ PERITO AVALUADOR	3132073845	291	\$ 900.000,00	
VALOR PROMEDIO				\$ 1.000.000,00	
		Media Aritmética: $X = x/N$		1.000.000,00	
		Desviación Estándar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (x-X)^2/N$		70.710,68	
		Coeficiente de Variación: $V = (S/X)*100$		7,07	
VALOR POR M2. ADOPTADO PARA AVALÚO DEL TERRENO				\$ 1.000.000,00	
UN MILLÓN PESOS CON CERO CENTAVOS (\$ 1.000.000,00) M/CTE					

El canon mensual de esta vivienda al día de hoy oscila en **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) mcte**, en el entendido que es unifamiliar.

Ahora bien, para conocer cuánto sería el valor del arrendamiento mensual desde el mes de febrero de 2011, se hace necesario aplicar la corrección monetaria para la indexación correspondiente, para ello empleamos las formula del actual IPV Histórico sobre el IPC actual.

IPC HISTORICO.....\$ 74.57%

IPC ACTUAL.....\$110.04%

Vr. Arrendamiento actual \$1.000.000 $\frac{* 74.57\%}{110.04\%} = \$ 677.663.00$

Entonces este arriendo estaría en la suma de **SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MCTE (\$677.663.00)**, PARA EL MES DE FEBRERO DE 2011

AÑO 2011

Ahora = \$677.663.00 x 11 meses (a diciembre 31 de 2011) = **\$ 7.454.293.00**

AÑO 2012

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2012, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2012, cuyo resultado se aplica multiplicando por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 677.663.00 A DICIEMBRE 31 2011

IPC. Año 2012... 2.4% * 0.90% = 0.00216 * 677663.00 = \$14.638.00

Entonces \$14.638.00 + 677.663.00 = **\$692.301.00** CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2012

Ahora \$692.301 X 12 MESES (a diciembre 31 de 2012).....**\$ 8.307.612.00**

AÑO 2013

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2013, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2013, cuyo resultado se

aplica multiplicando por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 692.301 A DICIEMBRE 31 2012

IPC. Año 2013... $1.94\% * 0.90\% = 1,746 * 692.301.00 = \$12.087.00$

Entonces $\$12.087.00 + 692.301.00 = \$704.388.00$ CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2013

Ahora $\$704.388.00 \times 12$ MESES (a diciembre 31 de 2013) **\$ 8.452.656.00**

AÑO 2014

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2014, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2014, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 704.388.00 A DICIEMBRE 31 2013

IPC. Año 2014... $3.7\% * 0.90\% = 3.33\% * 704.388.00 = \$23.456.00$

Entonces $\$23.456.00 + 704.388.00 = \$727.844.00$ CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2014

Ahora $\$727.844.00 \times 12$ MESES (a diciembre 31 de 2014) **\$ 8.734.128.00**

AÑO 2015

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2015, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2015, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 727.844.00 A DICIEMBRE 31 2014

IPC. Año 2015... $6.8\% \times 0.90\% = 0.61\% \times 727.844.00 = \$44.398.00$
Entonces $\$44.398.00 + 727.844.00 = \$772.242.00$ CANON MENSUAL PARA
EL AÑO 2014

Ahora $\$772.242.00 \times 12$ MESES (a diciembre 31 de
2015).....**\$9.266.904.00**

AÑO 2016

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2016, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2016, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO $\$772.242.00$ A DICIEMBRE 31 2015

IPC. Año 2016... $5.75\% \times 0.90\% = 5.17\% \times 772.242.00 = \$39.956.00$

Entonces $\$39.956.00 + 772.242.00 = \$812.198.00$ CANON MENSUAL PARA
EL AÑO 2016

Ahora $\$812.198.00 \times 12$ MESES (a diciembre 31 de
2016).....**\$9.746.376.00**

AÑO 2017

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2017, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2017, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO $\$812.198.00$ A DICIEMBRE 31 2016

IPC. Año 2017... $4.09\% \times 0.90\% = 3.68\% \times 812.198.00 = \$29.889.00$

Entonces $\$29.889.00 + 812.198.00 = \$842.087.00$ CANON MENSUAL PARA
EL AÑO 2017

Ahora \$842.087.00 X 12 MESES (a diciembre 31 de 2017).....\$10.105.044.00

AÑO 2018

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2018, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2018, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 842.087.00 A DICIEMBRE 31 2017

IPC. Año 2018... 3.18%% * 0.90% = 2.86% * 842.087.00 = \$24.084.00

Entonces \$24.084.00 + 842.087.00 = **\$866.171.00** CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2018

Ahora \$866.171.00 X 12 MESES (a diciembre 31 de 2018).....\$10.394.052.00

AÑO 2019

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2019, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2019, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 866.171.00 A DICIEMBRE 31 2018

IPC. Año 2019... 3.80%% * 0.90% = 3.42% * 866.171.00 = \$25.659.00

Entonces \$25.659.00 + 866.171.00 = **\$891.830.00** CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2019

Ahora \$891.830.00 X 12 MESES (a diciembre 31 de 2019).....\$10.701.960.00

AÑO 2020

Arrendamientos desde el 1 de enero a diciembre 31

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2020, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2020, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 891.830.00 A DICIEMBRE 31 2019

IPC. Año 2020... 1.61%% * 0.90% = 1.44% * 891.830.00 = \$12.842.00

Entonces \$12.842 + 891.830.00 = **\$904.672.00** CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2019

Ahora \$904.672.00 X 12 MESES (a diciembre 31 de 2020).....**\$10.856.064.00**

AÑO 2021

Arrendamientos desde el 1 de enero noviembre 30

Para hallar el valor a pagar por concepto de arriendos en el año 2021, se toma el 90% del índice de precios al consumidor para el año 2021, cuyo resultado se aplica multiplicado por el valor del arrendamiento que venía pagando y este resultado es el incremento del arriendo para la nueva vigencia.

VR. ARRENDAMIENTO \$ 904.672.00 A DICIEMBRE 31 2020

IPC. Año 2021... 4.5% * 0.90% = 4.05% * 904.672.00.00 = \$36.639.00

Entonces \$36.639.00 + 904.672.00 = **\$941.311.00** CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2021

Ahora \$941.311.00 X 11 MESES (a noviembre 30 de 2021).....**\$10.354.421.00**

RESUMEN

FRUTOS CIVILES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTOS DEJADOS DE PERCIBIR

AÑO 2011.....\$ 7.454.293.00

AÑO 2012.....\$ 8.307.612.00

AÑO 2013.....\$ 8.452.656.00

AÑO 2014.....\$ 8.734.128.00

AÑO 2015.....\$ 9.266.904.00

AÑO 2016.....\$ 9.746.376.00

AÑO 2017.....\$ 10.105.044.00

AÑO 2018.....\$ 10.394.052.00

AÑO 2019.....\$ 10.701.960.00

AÑO 2020.....\$ 10.856.064.00

AÑO 2021.....\$ 10.354.421.00

Suman los frutos civiles.....\$104.373.510.00

**Son: CIENTO CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y
TRES MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS MCTE. (104.373.510.00)**

Que divididos en Partes proporcionales entre los siete (7) comuneros a cada uno le correspondería la suma de **\$ 14.910.501.00**

2.- Es de anotar que el predio que aparece a nombres de GLORIA LILIANA ABELLO SEPÚLVEDA ha pagado según certificación que obra en el dossier, por concepto de impuestos los siguientes valores:

Año 2011

28 de marzo de 2011.....\$ 337.989.00

Año 2012

29 de marzo de 2012.....\$ 405.587.00

Año 2013

19 de Julio de 2013.....\$ 284.071.00

26 de agosto de 2013.....\$175.349.00

30 de septiembre de 2013.....\$ 87.675.00

Año 2015

24 de abril de 2015.....\$1.103.276.00

Año 2017

29 de Julio de 2017.....\$ 498.722.00

19 de Septiembre de 2017.....\$ 96.867.00

9 de Octubre de 2017.....\$ 81.290.00

08 de Noviembre de 2017.....\$ 81.289.00

Año 2018

15 de Enero de 2018.....\$ 183.367.00

30 de Marzo de 2018.....\$ 114.390.00

16 de Junio de 2018.....\$ 220.003.00

11 de julio de 2018.....\$ 106.181.00

09 de Agosto de 2018.....\$ 106.181.00

Año 2019

29 de agosto de 2019.....\$ 124.562.00

20. de septiembre de 2019.....\$ 118.542.00

31 de Octubre de 2019.....\$ 111.564.00

05 de diciembre de 2019.....\$ 115.959.00

21 de diciembre de 2019.....\$ 110.092.00

Año 2020

16 de diciembre de 2020.....\$ 490.640.00

(Constancia de pago de tesorería – Marlene Sepulveda)

Suman los impuestos pagados desde el año

2011 al 2020.....\$ 4.953.416.00

=====

3.- MEJORAS REALIZADAS.

Es de manifestarse al Despacho que para contabilizarse las mejoras realizadas, se partió del Área construida dispuesta en la factura de Impuesto Predial del año 2021, factura No. 501819 del 8 de septiembre de 2021, donde se observa con claridad meridiana que Catastro Registra un área de 130.00 m2, de construcción. Téngase presente que hace más de 10 años no se practica una visita del IGAC para la actualización catastral.

Ahora bien, para dilucidar la cantidad métrica existente en físico en el inmueble de marras, acudimos al topógrafo señor Edgardo Norberto Rodriguez, con Tarjeta Profesional de Topógrafo No. 01-14837, quien en su levantamiento planímetro demuestra que le predio tiene un Área construida de 168.53 metros cuadrados de construcción, presentándose entonces una diferencia mayor de construcción en la cantidad de 38.53 m2.

De la visita practicada al inmueble se pudo establecer ciertamente la realización de mejoras, que sobresalen al compararse con las mejoras antiguas como por ejemplo, los pisos de la sala, alcoba y comedor con las que existen el interior del inmueble que es totalmente diferente en su dimensión.

1.- El pasillo al interior del inmueble cuenta con baldosa diferente (que implica demolición o picada del piso antiguo y colocación de la nueva cerámica).

2.- Construcción de dos alcobas, con cielo raso, amachimbradas, puertas con ventanas y celosías en la parte superior para la aireación de las habitaciones, en carpintería metálica-

3.- A continuación se construyó un baño nuevo compuesto por tasa sanitaria, lavamanos, y ducha, con estructura de aluminio y en acrílico, con pisos y paredes en baldosa, grifería en perfecto estado

4.- La cubierta fue reformada, por cuanto algunas tejas se encontraban rotas por la misma vetustez del inmueble, se cambió parte del tejado por zinc, sobre perfiles metálicos, (que para hacer el cambio conllevó desmonte de la existente y monte de la nueva, zinc, amarres en alambre)

5.- En el patio se levantó un caedizo en teja de zinc, sobre estructura metálica, sus pisos son en concreto rustico.

6.- La marquesina de la vivienda fue reformada, con teja de zinc para protección del halar y cuenta con cielo raso -.

7.- Para las habitaciones se hicieron conexiones nuevas que implicó tubos conductores de energía, alambre 12 y 14, elementos para el control de energía, como cajas, enchufes y apagadores.

8.- No observo en el paginario facturas de Empocaldas y de la Chec por cambio de contadores y energía.

9.- al igual que tampoco observo adquisición de tubería para aguas residuales, que pueda decirse que hubo cambio de alcantarillado.

10. Remodelación piso en el patio de ropas baldosa nueva

Del análisis de las facturas aportadas se puede determinar:

1.- Factura 0357 Ferretería Nebraska, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección.
Valor.....\$ 122.500.00

2.- Factura No. 162273 Almacén el Combinador,, a nombre de **Gloria Liliana Abello Sepúlveda**. Se observa la facturación del IVA. Valor.....\$ 13.500.00

3.- Factura No. 153750 Almacén El Combinador, a nombre de **Ulises Abello**. Se observa la facturación del IVA. Por la suma de.....\$ 12.000.00

4.- Factura No. 0007001 Silva Vera y Compañía S. En C. a nombre de **Ulises Abello**. Factura IVA. Por la suma de\$ 250.000.00

5.- Factura de venta No. 0102 - Ferretería la Dieciséis. A nombre de **Gustavo Alzate**. Sin identificación ni dirección o domicilio. Esta factura está por la suma de.....\$ 6.000.00

6.- Factura de venta No.30242 - El Ferreterito - , a nombres de **Isa Gustavo Alzate**, sin dirección. - Factura IVA. Esta factura Tiene un valor de.....\$ 9.000.00

7.- Cotización No. 5641- No es una factura.- Sin identificación del nombre del comprador, ni cedula ni dirección. Esta cotización tiene un valor de\$ 20.000.00

8.- Factura de venta No. 22826 – Electro Mundial, a nombre de **Liliana Abello** Factura IVA. No tiene dirección del comprador ni su identificación. Esta factura tiene un valor de.....\$ 29.000.00

9.- Factura de venta La unión No. 42161 a nombre de **Liliana Abello**- No tiene dirección del comprador ni su identificación. Esta factura tiene un valor de\$ 50.000.0000

10.- FACTURA No. 71971 - Ferretería La Garantía.- a nombre de **Liliana Abello**. Factura IVA.- No tiene dirección del comprador ni su identificación. Esta factura tiene un valor de.....\$ 182.000.00

11.- FACTURA No. 72035 - Ferretería La Garantía.- a nombre de **Liliana Abello**. Factura IVA.- No tiene dirección del comprador ni su identificación.

Esta factura tiene un valor de\$ 269.000.00

12.- FACTURA No. 73000 - Ferretería La Garantía.- No tiene el nombre del comprador. Factura IVA.- No tiene dirección del comprador ni su identificación. Esta factura tiene un valor de\$ 100.000.00

13.- FACTURA No. 72022 - Ferretería La Garantía.- A nombre de **Liliana Abello**. Factura IVA.- No tiene dirección del comprador, su identificación no corresponde. Esta factura tiene un valor de\$ 54.000.00

14.- Cotización 1741 Ferretería Nebraska, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor...\$ 245.000.00

15.- Factura 3384 Ferretería Nebraska, a nombre de **Liliana Abello** quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección.\$ 122.500.00

16.- Factura 3417 Ferretería Nebraska, a nombre de **Gloria Liliana Abello** quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor...,\$\$ 131.800.00

17.- Cotización 1568 Ferretería Nebraska, a nombre de **Liliana Abello** quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor...,\$\$ 245.000.00

18.- FACTURA No. 72375 - Ferretería La Garantía.- No tiene el nombre del comprador. No tiene dirección del comprador ni su identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 36.500.00

19.- FACTURA No. 73158 - Ferretería La Garantía.- No tiene el nombre del comprador. No tiene dirección del comprador ni su identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 15.204.00

20.- FACTURA No. 71761 - Ferretería La Garantía.- A nombre de Gloria Sepúlveda. Tiene dirección del comprador y su identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 438.400 .00

21.- FACTURA No. 72603 - Ferretería La Garantía.- No tiene nombre del Comprador. No tiene dirección del comprador ni tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 25.000 .00

22.- FACTURA No. 72000 - Ferretería La Garantía.- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador ni tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 35.800.00

23.- FACTURA No. 72336 - Ferretería La Garantía.- No tiene nombre del comprador. No tiene dirección del comprador ni tampoco identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 72.500 .00

24.- FACTURA No. 72787 - Ferretería La Garantía.- A nombre de **Ulises Abello** . No tiene dirección del comprador, tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 13.000 .00

25.- FACTURA No. 71747 - Ferretería La Garantía.- A nombre del comprador señora **Gloria Sepúlveda** No Tiene dirección del comprador. Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 175.000.00

26.- FACTURA No. 72132 - Ferretería La Garantía.- No tiene nombre del comprador- No tiene dirección del comprador, no tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 218.000 .00

27.- FACTURA No. 72118 - Ferretería La Garantía.- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 16.000.00

28.- FACTURA No. 6874 - Almacén Electro Sony .- A nombre del comprador señora **G. Liliana Abello-** No Tiene dirección del comprador. La identificación no corresponde. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 10.000.00

29.- FACTURA No. 28466 - Ferretería Industrial.- A nombre de **Liliana Abello** No tiene dirección del comprador, no tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 25.000.00

30.- FACTURA No. 25053 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 70.000.00

31.- FACTURA No. 25010 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 50.000.00

32.- FACTURA No. 24994 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 84.200.00

33.- FACTURA No. 25506 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 80.407.00

34.- FACTURA No. 25553 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 5.408.00

35.- FACTURA No. 25535 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 6.850.00

36.- FACTURA No. 25520 - Depósito El Dorado S.A.S. .- No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 8.112.00

37.- FACTURA No. 25636 - Depósito El Dorado S.A.S. - No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 300.00

38.- FACTURA No. 25483 - Depósito El Dorado S.A.S. - No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 48.000.00

39.- FACTURA No. 14109 - Ramirez Hermanos Limitada. - No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de\$ 33.242.00

40.- FACTURA No. 14754 - Ramirez Hermanos Ltda. - No tiene nombre del comprador. No Tiene dirección del comprador. No Tiene identificación. Factura IVA.- Esta factura tiene un valor de \$ 1.655.00

41.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 11.000.00

42.- Cotización sin número La casa eléctrica, No tiene nombre del comprador, ni dirección ni identificación. Valor.....\$ 6.400.00

43.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro , no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 4.000.00

44.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro , no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 7.900.00

45.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 34.000.00

46.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 6.000.00

47.- Comprobante de venta sin número Ferretería El Maestro , no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 13.000.00

48.- Factura No. 1860 Deposito y Ferretería, a nombre de **Liliana Abello**. Se No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 30.150.00

49.- Comprobante de venta sin número Deposito y Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 5.000.00

50.- Comprobante de venta sin número Deposito y Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 50.000.00

51.- Comprobante de venta sin número Deposito y Ferretería, No tiene nombre del comprador, ni dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 25,000.00

52.- Comprobante de venta sin número Deposito y Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 5.000.00

53.- Comprobante de venta sin número Deposito y Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 5.000.00

54.- Comprobante de venta sin número Deposito de Materiales, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 13.400.00

55.- Comprobante de venta sin número Deposito Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 4.000.00

56.- Comprobante de venta sin número Deposito Ferretería, no tiene nombre del comprador. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 3.000.00

57.- Cotización sin número La casa eléctrica, No tiene nombre del comprador, ni dirección ni identificación. Valor.....\$ 230.000.00

58.- Cotización sin número formas minerva, No tiene nombre del comprador, ni dirección ni identificación. Valor.....\$ 1.817.955.00

59.- Comprobante de venta número 1795 Deposito y Ferretería, a nombre del comprador **Liliana Abello**. No tiene dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 120.000.00

60.- Cotización sin número formas minerva a nombre de LILIANA ABELLO, ni dirección ni identificación. Valor.....\$ 1.798.100.00

61.- Cotización sin número formas minerva a nombre de LILIANA ABELLO, ni dirección ni identificación. Valor.....\$ 231.000.00

62.- Aluminios y Vidrios y Ornamentación 3 M – Remisión. a nombre de **Gloria Liliana Abello**. Alquiler andamios.....\$ 34.000.00

63 Aluminios y Vidrios y Ornamentación 3 M – Remisión. a nombre de **Gloria Liliana Abello**. Alquiler andamios.....\$ 38.000.00

64.- Aluminios y Vidrios y Ornamentación 3 M – Remisión. a nombre de **Gloria Liliana Abello**. Alquiler andamios.....\$ 72.000.00

65.- Formato de venta minerva - No es una factura.- Sin identificación del nombre del comprador, ni cedula ni dirección. Esta cotización tiene un valor de\$ 122.000.00

66.- Cotización 1726 Ferretería Nebraska, no tiene el nombre de quien compra, ni su identificación personal, ni dirección. Valor\$ 125.000.00

67.- forma minerva sin nombre, y sin nombre de quien compra quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 14.400.00

68.- Cotización 1764 Ferretería Nebraska, sin nombre de quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor.....\$ 122.500.00

69.- Deposito de materiales, formato de venta sin número, a nombre de **Liliana Abello** quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor...\$\$ 159.000.00

70.- Deposito de materiales, formato de venta sin número. No tiene nombre de quien compra, ni dirección ni identificación del comprador Por la suma de\$ 3.500.00

71.- Deposito de materiales, formato de venta sin número, no tiene nombre de quien compra, no tiene identificación personal, ni dirección. Valor..., \$\$ 10.000.00

72.- Deposito de materiales, formato de venta sin número. A nombre de quien compra señora **Liliana Abello**, ni dirección ni identificación del comprador Por la suma de.....\$ 43.500.00

73.- León Laguna, Factura forma minerva arena revoque, sin nombre de quien compra y sin identificación.....\$ 130.000.00

74.- Factura forma minerva Harvey Gaitán Rondón, sin nombre de quien compra y sin identificación.....\$ 140.000.00

75.- Factura forma minerva a, sin nombre de quien compra y sin identificación.....\$ 41.500.00

76.- Factura forma minerva a, sin nombre de quien compra y sin identificación.....\$ 90.000.00

77.- Cuenta de cobro Maderas el Trébol forma minerva a, sin nombre de quien compra y sin identificación- Machimbre.....\$ 1.075.000.00

78.- Comprobante de venta forma minerva a, sin nombre de quien compra y sin identificación-.....\$ 20.000.00

79.- Remisión depósito de maderas El nogal No. 3967 a nombre de **Liliana Abello**, sin identificación ni dirección de quien compra\$ 10.000.00

80.- Recibo 0057 Calidad total sin nombre , sin identificación y sin dirección de quien compra.....\$ 35.000.00

81.- Recibo No. 065 **Calidad total** a nombre de **Liliana Abello**, sin identificación ni dirección de quien compra.....\$ 35.000.00

82.- Formato minerva sin nombre, ni dirección ni identificación de quien compra\$ 18.000.00

83.- Remisión formato minerva maderas el Nogal, sin nombre ni identificación ni dirección de quien compra machimbre.....\$ 1.330.000.00

84.- Formato minerva Materiales eléctricos a nombre de **Liliana Abello**, sin identificación ni dirección\$ 283.300.00

85.- Formato minerva Materiales eléctricos y cemento a nombre de **Liliana Abello**, sin identificación ni dirección.....\$ 247.500.00

86.-Formato minerva sin nombre y dirección ni identificación -Compra de piedra y balastro\$ 105.000.00

87.-Formato minerva.....\$ 7.600.00

Ahora bien me llama la atención que en las dos constancias de pago de obras construidas ambas y ambos (contratistas) hablan de reparación de la marquesina.

VALOR DE LAS MEJORAS CONSTRUIDAS.

Evidentemente es cierto que existen mejoras realizadas en el inmueble objeto de litigio, tal como así lo comprueban las facturas de compra de elementos, y materiales, tanto eléctricos, como de construcción, cubierta tejas de zinc, perfiles metalicos, madera machimbre, alquiler de andamios, alambre, pegadura, invercrl, mampostería, revoque, pintura, acabados y mano de obra, independientemente si la factura llena o no los requisitos, que a este servidor no le es del resorte cuestionar ya que solo es competencia de los jueces; si en cambio salta a la vista, el área construida en la facturación de impuesto predial en la cantidad de 130.00 metros cuadrados, que difiere de la existente según el levantamiento planímetro elaborado por el topógrafo Edgardo Norberto Rodriguez Gómez, con matricula profesional de Topógrafo No. 01- 14837, que son 168.53, presentándose en consecuencia una diferencia de 38.53 m2, que son los que conforme al precio de construcción plasmado en el avalúo se toma como base para la liquidación de las mejoras, aplicándose por supuesto la depreciación de 7 años, desde la construcción de las mejoras(año 2013).

Veamos:

Área construida según levantamiento planímetro.....	168.53 m2
Área construida según Catastro (Factura Impuesto predial).....	<u>130.00 m2</u>
Mayor valor área construida en suelo propio no declarada.....	<u>38.53 m2</u>

CONSTRUCIONES

MEMORIAS DE CALCULO

2. VALOR DE LA EDIFICACIÓN				
COSTO DE REPOSICIÓN - APLICACIÓN TABLAS FITTO Y CORVINI				
Vida útil o técnica en años	Edad aproximada de la construcción en años	Vida remanente de la construcción en años	Estado de conservación (FITTO Y CORVINI)	Porcentaje a depreciar (FITTO Y CORVINI)
100	7	93	3,5	35,70
Valor de referencia		Costo Directo M2.	Costo Indirecto M2.	Costo Total M2.
Vivienda Unifamiliar NO VIS		\$ 1.251.570,00	\$ 187.677,93	\$ 1.439.248,00
Nota: El valor para el cálculo del costo de reposición fue referenciado de la revista Construdata				
Valor M2. de Referencia	Depreciación x M2	Valor M2. Depreciado	Valor M2. Adoptado x Avalúo	
\$ 1.439.248,00	\$ 513.802,90	\$ 925.445,10	\$ 925.450,00	
VALOR COMERCIAL RAZONABLE PREDIO AVALUADO				
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2.	VALOR M2.	VALOR TOTAL
1	Lote de terreno	0,00	\$ 1.130.000,00	\$ 0,00
2	Edificación existente	38,53	\$ 925.450,00	\$ 35.657.588,50
VALOR TOTAL PREDIO (1 + 2)				\$ 35.657.588,50
Certifico bajo mi responsabilidad que el valor comercial del inmueble avaluado es de:				
TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$ 35.657.588,50) M/CTE				
Nombre Avaluador:	NORBERTO RODRIGUEZ			
C.C.:	13.883.060 de Barrancabermeja - Santander			
Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1 LA DORADA - CALDAS			
				Firma Avaluador

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION

Para hallar el costo de las mejoras como se hizo en el avalúo del inmueble en comento utilizaremos el método de reposición que consiste en establecer el valor comercial de los bienes objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, unos bienes semejantes al del objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada.

El método de costos de reposición, previa aplicación de factores (Positivos o Negativos) , por efectos de la edad, estado de conservación y comerciabilidad , más un incremento del 10% al 15% (opcional) correspondiente a la utilidad del constructor para lo cual se empleara la siguiente formula:

$VC = (CT-D)+ U+VT.$, en donde,

VC= Valor Comercial

CT= Costo total (Costos directos + indirectos+ financieros+ administrativos)

D = Depreciación acumulada (Edad y Conservación)

U = Utilidad del constructor

Veamos:

PARA LA CONSTRUCCION

MÉTODO VALUATORIO COSTO DE REPOSICION

AREA CONSTRUIDA

38.53 m2

COSTO DE REPOSICION

COSTO DIRECTO POR METRO CUADRADO SEGÚN

CONSTRUDATA SEGUNDO TRIMESTRE 2020..... \$ 1.439.248.00

INDICE MULTIPLICADOR 1,00

COSTO TOTAL.....\$ 1.439.248.00

VIDA UTIL DEL INMUEBLE 100 AÑOS

EDAD ESTIMADA DEPRECIADA 7 AÑOS

VIDA UTIL O REMANENTE 93 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN LA TABLA

DE FITTO Y CORVINI 3.5 %

DEPRECIACION ACUMULADA 35,6994 %

VR METRO CUADRADO DEPRECIADO \$ 513.802.90

VR METRO CUADRADO POR DEPRECIAR \$ 925.445.10

Resultados:

$35.6994 \times 1.439.248.00 = \51380290.05

100

$\$1.439.248.00 - \$ 513.802.90 = \$ 925.445.10$

$\$ 925.450.00 \times 38.53 \text{ m}^2 = \$ 35.657.588.50$

Valor de las mejoras con una vetustez de 7 años suman.....\$ **35.657.588.50**

**SON. TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL
QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS
(35.657.588.50) MCTE.**

NOTA: El inmueble se encuentra en debidas condiciones, con un mantenimiento permanente, y su estado de conservación es bueno.

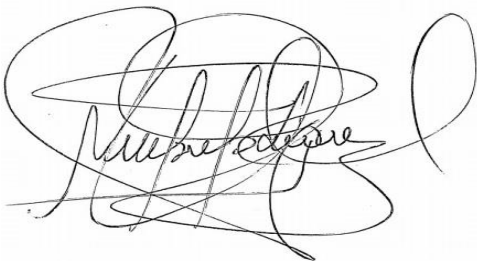
De esta manera dejo tasados los frutos civiles dejados de percibir como arriendos, los impuestos de predial pagados desde el año 2011 hasta el año 2021 y las mejoras realizadas.

Anexos:

- Certificados de impuestos de predial pagados obra en el paginario.
- Certificado de impuesto de predial pagado correspondiente al año 2020
- Tabla del IPC del DANE

De la señora Juez, con todo respeto,

Atentamente,



NORBERTO RODRIGUEZ
RAA. 13883060