

Popayán, marzo de 2020

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE PIENDAMO

E. S. D.

REFERENCIA: *Proceso* : *Ordinario Reivindicatorio.*
Demandante : *María Mercedes Benítez Morera*
Demandado : *Miller Lozada Macías.*
Radicado No. : **2020-00025-00.**

Comedidamente en calidad de perito, rindo el dictamen y pongo a su disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P.

BASES PARA EL INFORME

a. *La documentación obrante en el proceso, entre otros principalmente:*

- *Escritura 1.189 del 14 de diciembre de 2.016 Notaria Única de Piendamó.*
- *Escritura 571 del 01 de septiembre de 1.989 Notaria Única de Piendamó*
- *Escritura 946 del 17 de septiembre de 1.993 Notaria Única de Piendamó*
- *Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-216137 de 02/10/2020.*
- *Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-72230 de 09/11/2020.*
- *Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-90018 de 09/11/2020.*
- *Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-56791 de 03/03/2020*
- *Recibo Impuesto predial 11/02/2020 predio 02.00.0017.0021.000.*
- *Certificado catastral nacional 9069-740269-64002-0 del 18/02/2021.*

b. *La Información del Sistema Catastral Nacional como: Certificación catastral y carta catastral.*

c. *La diligencia de inspección judicial adelantada al inmueble materia del proceso el 8/03/2023.*

Se rinde siguiendo el procedimiento que contiene la información que según mi criterio se considera pertinente o relevante.

I. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

1.1 UBICACIÓN DEL SECTOR EN IMAGEN SATELITAL

El sector indicado en la imagen satelital, corresponde al área de terreno, dentro de la cual se ubica el inmueble materia del proceso.



1.2 UBICACIÓN DEL SECTOR EN EL SISTEMA CATASTRAL

La imagen inserta a continuación, corresponde a un sector de la carta del Sistema Catastral Nacional, dentro del cual se ubica el inmueble materia del proceso y donde se aprecian entre otros los siguientes predios:

- 19.548.02.00.0017.0029.000
- 19.548.02.00.0017.0001.000
- 19.548.02.00.0017.0021.000



Consulta Catastral

Número predial: 19548020000000170002000000000

Número predial (anterior): 19548020000170002000

Municipio: Piendamó-Tunía, Cauca

Dirección: C 5 2 63

Área del terreno: 161 m²

Área de construcción: 170 m²

Destino económico: HABITACIONAL

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

II. INMUEBLE SOLICITADO EN REIVINDICACION SEGÚN DEMANDA

| | |
|---|--|
| Matricula Inmobiliaria: 120-216137 | |
| Cedula catastral: No especificada | |
| LINDEROS | |
| NORTE | Con la calle publica en 11.50m |
| SUR | Con predio de Carmen Morera en 11.50m |
| ORIENTE | En 9.60m con predio de Alejandro Morera |
| OCCIDENTE | En 9.60m con la vía pública o carrera 3 |
| ÁREA: 110.40m² | Dirección: Calle 5 No.2-75 |

La demanda hace alusión a la escritura **1.189** del 14 de diciembre de 2.016 Notaria Única de Piendamó, en la cual se reporta **M.I.120-72230** y número catastral **19.548. 02.00.0017.0001.000**.

En el hecho segundo de la demanda, se hace alusión también al inmueble adquirido mediante escritura. **571- 01/09/1989** de la Notaria de Piendamó, la cual hace referencia únicamente a la cedula catastral: **19.548.02.00.0017.0001.000**.

PROPIETARIO: Según el certificado de tradición 120-72230, con fecha de impresión el 09/11/2020, figura como titular de derecho real de dominio sobre el inmueble 02.00.0017.0001.000, **MORERA CIFUENTES CARMEN DELIA, C.C. No. 25.268.017**

III. ANALISIS DEL SOPORTE DOCUMENTAL

3.1 DOCUMENTOS APORTADOS EN LA DEMANDA Y LA RESPECTIVA CONTESTACIÓN

| MATRICULA ORIGINAL | MATRICULA DERIVADA | TRANSFERENCIA Y LINDEROS |
|---|--|---|
| M.I.No. 120-56791 Fecha Ap: 23/09/1985 | Esc.1528-14/12/1950 Not.1 Popayán -Casa y solar en la esquina oriental de la plaza principal. | De: Rosaura Vivas de Morera A: Morera Marceliano A= 2.489m2 , según certificado paz y salvo en la Esc.571 del 01/09/1989 |
| | Escr.197-26/03/1980 Not. Piendamó. Venta: 16x21= 336m2 | De: Morera Marceliano A: Morera Cifuentes Jorge Alejandro |
| | Esc. 571- 01/09/1989 Not. Piendamó. Venta:15x22= 330m2 M.I.No.:120-72230 Fecha.Ap: 8/09/1989 02.00.0017.0021.000 IGAC | De: Morera Marceliano A: Morera Cifuentes Carmen Delia. N= En 22m con terrenos que se reserva el vendedor Marceliano Morera Vivas S= En 22m con terrenos de Jorge Alejandro Morera Cifuentes E= 15m con propiedad Amalia Bolaños de Quintana y Consuelo Orozco. W= 15m con calle publica |
| | Esc. 946- 17/09/1993 Not. Piendamó. Venta : Resto m2 M.I.No.:120-90018 Fecha.Ap: 24/11/1993 Kra 3 No.4-74/84 Lote | De: Morera Marceliano A: Morera Cifuentes Carmen Delia. N= Con otra calle pública S=Predio de Jorge Alejandro Morera E=Propiedad de Consuelo Quintana W=Con la calle principal |
| M.I.No. 120-72230 -Kra 3 No.4-74 -Lote Calle5 No.2-75 | Esc. 1.189-14/12/2016 Not. Piendamó. Venta: 110.40m2 Remanente: 219.6m2 M.I.No.:120-216137 Fecha.Ap: 12/01/2017 Lote | De: Morera Cifuentes Carmen Delia A: Benítez de Morera María Mercedes. N= En 11.50m con la calle pública S=Con predio de Carmen Morera en 11.50m E=En 9.60m con predio de Alejandro Morera W = En 9.60m con vía pública o carrera 3 Nota: Al final de la escritura manifiesta que compra solo terreno |
| M.I.No. 120-90018 -Kra 3 No.4-74/84 Lote | M.I.No.:120-108390 Fecha Apertura: | |

3.2 UBICACIÓN DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS SOBRE CARTA CATASTRAL

A continuación se ubican sobre la carta catastral, las matriculas inmobiliarias de los inmuebles, aportadas al proceso.



IV. INMUEBLE IDENTIFICADO EN INSPECCION

Durante la diligencia de inspección judicial, se procede a localizar y verificar, la situación presente en el área de terreno que correspondería, según la demanda al inmueble materia de la reivindicación.

No se encuentran físicamente bien definidos los linderos SUR y ORIENTE, en el área de terreno que corresponde al hecho primero de la demanda. Estos se localizan teniendo en cuenta las dimensiones aludidas en la demanda y la escritura **1.189-14/12/2016** de la Notaria de Piendamó y por líneas imaginarias.

| LINDEROS | |
|--|--|
| NORTE | En 11.50m , con la calle pública o calle 5 |
| SUR | En 11.50m , con resto del inmueble |
| ORIENTE | En 9.60m , con resto del inmueble |
| OCCIDENTE | En 9.60m , con la vía pública o carrera 3 |
| Matricula Inmobiliaria: 120-216137 por linderos | |
| Cedula catastral: Corresponde a 02.00.0017.0029.000 IGAC | |
| AREA: 110.4M2 aprox. | Dirección: |

4.1 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

4.1.1 ÁREA DE TERRENO.

Según la localización de las dimensiones reportadas en la demanda y que corresponde a las contenidas en la escritura **1.189-14/12/2016** de la Notaria de Piendamó, el forma planimétrica del terreno es regular y su área será el resultado del producto del ancho por el largo.

AREA DE TERRENO = 11.50m x 9.60m = 110.40m².

4.1.1.1 Forma. En el reconocimiento del inmueble, se evidenció que el predio materia del proceso presenta planimétricamente una forma rectangular regular.

4.1.1.2 Usos. En el reconocimiento del inmueble en diligencia, se evidenció, que el área de terreno del lote materia del proceso, es para soporte de una construcción cuyo destino y uso es de vivienda familiar.

4.1.1.3 Vías de acceso. El inmueble materia del proceso, tiene su acceso directo desde la vía panamericana por la carrera 3 y calle 5, encontrándose en la intersección de estas dos vías.

4.1.2 ÁREA CONSTRUIDA

Sobre el área de terreno identificada, se puede constatar un área cubierta igual al área de terreno o sea **110.40m²**, ya que como se pudo evidenciar, corresponde primordialmente a una esquina de una construcción antigua.

4.1.2.1 Distribución. El área construida está distribuida de la siguiente manera: sala, una alcoba, una bodega, un pequeño corredor y parte de un baño y de una alcoba localizados al lado oriente.

4.1.2.2 Tipo de construcción.

En el área identificada se encuentra parte de una edificación antigua de más de 40 años, construida con muros principalmente en tapia, piso interno una parte en baldosa y otra parte en madera, piso exterior en concreto primario, cielo raso en bareque, cubierta en teja de barro sobre estructura de madera, puertas en madera.

La construcción en general dentro de la cual se encuentra el área identificada, dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y red de gas domiciliario.

4.1.2.3 Vetustez o edad. *Por el tipo de construcción y su apariencia física de los ítems principales e iniciales de la construcción, se estima una antigüedad muy superior a los 40 años.*

NOTA 1. *En el sistema catastral nacional, figura para el lote 02.00.0017.0029.000, un área total construida de 110.00m², representados en una sola construcción.*

4.1.2.4 Estado de conservación. *El inmueble en general y en particular el área solicitada en reivindicación, se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.*

El área del inmueble solicitado en reivindicación, se encuentra en la actualidad englobado físicamente en uno de mayor extensión, definido por el lado SUR por línea imaginaria, lado NORTE por muros de la construcción que dan a la vía pública calle 5, lado OCCIDENTAL por muros de la construcción que dan a la vía pública carrera 3, lado ORIENTAL por línea imaginaria.

4.2 POSESION MATERIAL

*El inmueble solicitado en **reivindicación**, actualmente se encuentra físicamente englobado en un área de mayor extensión, tal como se pudo evidenciar en la inspección judicial, con el replanteo de sus dimensiones. Parte de esta área, se encontró ocupada por el demandado y su compañera.*

4.3 MEJORAS EXISTENTES Y EXPLOTACION ECONOMICA.

*Las mejoras para el inmueble materia del estudio están representadas por parte de la construcción antigua, la cual está destinada a **vivienda familiar**, en la cual NO se observaron mejoras representativas recientes.*

4.4 CONCLUSION

*Del anterior estudio y análisis documental, se puede concluir según mi punto de vista, **que no hay perfecta identidad del inmueble a reivindicar**, por lo siguiente:*

- a.** *El inmueble solicitado en reivindicación carece de materialización de los linderos SUR y ORIENTE, por lo que no hay perfecta definición del área.*

- b. La compradora manifiesta en la escritura 1.189 del 14/12/2016, que lo que adquiere es lote de terreno, pero en el sitio identificado se encuentra una construcción antigua de mucho mas de 40 años, parte de la cual ocupa principalmente el demandado.
- c. Según la Escritura. 571 del 01/09/1989 de la Notaria de Piendamó, la cual da origen al inmueble con matrícula 120-72230, este debe quedar al SUR del área de mayor extensión y por ende también el inmueble derivado de este con matrícula 120-216137, condición que no se cumple.
- d. Según la Escritura 946 del 17/09/1993 de la Notaria de Piendamó, que dio origen al inmueble con matricula inmobiliaria 120-90018, este debe quedar al norte del área de mayor extensión, condición que no se cumple.

V. AVALUO DEL INMUEBLE

Como entre otros de los propósitos de esta información, es soportar un lucro cesante, para este caso en particular, teniendo en cuenta que se aporta al proceso certificación del IGAC, donde relaciona entre otra información el avalúo catastral del inmueble para el 01/01/2021, recorro al **parágrafo del artículo 24 de la ley 1450 de 2011**, que permite deducir un avalúo comercial del inmueble con base en el avalúo catastral.

| DEPARTAMENTO CAUCA | | | MUNICIPIO PIENDAMO | |
|---------------------------|------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------|
| NUMERO PREDIAL | MATRICULA INMOBILIARIA | AREA TERRENO | NOMBRE DEL PREDIO | AVALUO CATASTRAL 01/01/2021 |
| 19548.02.00.0017.0029.000 | 120-216137 | 110.00m2 | Lote | 12.206.000 |

Según la norma el **AVALUO CATASTRAL** es equivalente al 60% del **AVALUO COMERCIAL** del inmueble, el cual para nuestro caso se aplica así:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Avalúo catastral 01/01/2021 | \$12.206.000.00 |
| Avalúo catastral 01/01/2021 | = 0.60 x Avalúo comercial |
| Avalúo comercial 01/01/2021 (Despejando de la ecuación) | =Avalúo catastral 01/01/2021 / 0.60 |
| Avalúo comercial 01/01/2021 según la norma. | =\$12.206.000.00 / 0.60 |
| Avalúo comercial 01/01/2021 deducido aplicando la norma | =\$20.343.333 |

Este valor de avalúo así obtenido, se actualiza a la fecha del informe, utilizando los índices de precios al consumidor, según la siguiente formula:

$$\text{VALOR FINAL} = \text{VALOR INICIAL} \times \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

| AVALUO COMERCIAL A 01/01/2021 | IPC ENERO 2021 Inicial | IPC FEBRERO 2023 Final | AVALUO COMERCIAL A FEBRERO 2023 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| \$20.343.333 | 105.91 | 130.40 | \$25.047.405 |

VI. FRUTOS NATURALES O CIVILES

En este caso para determinar los **FRUTOS CIVILES DEJADOS DE PERCIBIR** hasta la fecha de presentación del informe, es bueno traer a colación conceptos Jurídicos que nos ilustran para poder hacer el cálculo de lo dejado de percibir por el solicitante de la reivindicación:

FRUTOS CIVILES. ARTICULO 717-CODIGO CIVIL. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

LUCRO CESANTE: “Por lucro cesante se ha entendido como la frustración o privación de un aumento patrimonial, la falta de rendimiento de productividad, originada en los hechos dañosos.

COMUNMENTE se define **EL LUCRO CESANTE**, como lo que no entra al patrimonio del perjudicado, como consecuencia del hecho dañoso.

Según lo observado en el reconocimiento del inmueble, este se encuentra en la actualidad destinado principalmente a vivienda familiar.

DETERMINACIÓN DEL LUCRO CESANTE

Deducción del ingreso mensual probable:

Entonces para la determinación del ingreso mensual, se toma como referencia el **AVALÚO** que se acaba de deducir. Con fundamento en este avalúo, se obtendría un posible ingreso mensual, el cual es relativo y proporcional al estado y valor del inmueble.

Según algunos criterios, la rentabilidad mínima esperada para un inmueble está entre un **0.50%** y un **1.5%** de su valor.

El economista **OSCAR BORRERO OCHOA** en su libro Avalúos de Inmuebles y garantías, concluye que es razonable afirmar que la renta de los inmuebles tiende a **1%** mensual, porcentaje que incluye los costos de mantenimiento.

Para este caso estimo por el estado del inmueble, que la renta después de descontar un **0.25 %** por costos de mantenimiento, estará alrededor del **0.75%**.

| | AVALÚO | % | CANON |
|--|---------------|----------|--------------|
|--|---------------|----------|--------------|

PERITAJES
 HUGO ORDÓÑEZ – INGENIERO CIVIL-UNICAUCA
 AUXILIAR DE JUSTICIA

| | | | |
|---|--------------|------|------------------|
| INGRESO PROBABLE DEL INMUEBLE, BASE AVALÚO COMERCIAL | \$25.047.405 | 0.75 | \$187.856 |
| INGRESO PROBABLE DEL INMUEBLE APROXIMADO A COMERCIAL | | | \$200.000 |

Considero por tanto que el ingreso debe estar alrededor de **\$200.000 mensual**.

4.2. Determinación del periodo de cálculo:

| FECHA INICIAL PARA CALCULOS Día que adquiere los derechos (Esc. 1.189) | FECHA FINAL PARA CÁLCULOS Fecha del presente informe | Total meses |
|--|--|-------------------------------|
| 14/12/2016 | 22/03/2023 | 0.53+12x6+2+0.73=73.26 |

En estas condiciones, se adelanta el siguiente cálculo, teniendo en cuenta la fórmula de matemáticas financieras para cálculo de lucro cesante, utilizada por el Consejo de Estado en la Acción de Reparación directa (**radicación 05 001 23 31 000 2002 03487 01 (32912)**) de fecha 28 de enero de 2015.

$$LCC = Ra \times \frac{((1+i)^n - 1)}{i}$$

LCC = Lucro Cesante Consolidado

Ra = Remuneración mensual

i = Interés legal

n = Periodo en meses

| | | | |
|---|--|------------------------|------------|
| Numero de periodos mensuales 14/12/2016-22/03/2023 | 0.53+12x6+2+0.73=73.26 | 73.26 | n |
| Ingreso mensual año 2023 | 0.0075x25.047.405 | \$200.000 | Ra |
| Interés legal | 6% legal anual o 0.4867% mensual. | 0.004867 | i |
| $LCC = Ra \times \frac{((1+i)^n - 1)}{i}$ | $200.000 \times \frac{((1+0.004867)^{73.26} - 1)}{0.004867}$ | \$17.553.616.75 | LCC |
| VALOR REDONDEADO A ENTERO MAS PROXIMO | | \$17.553.617 | |

SON: Son diez y siete millones quinientos cincuenta y tres mil seiscientos diez y siete (\$17.553.617) pesos m/cte.

Atentamente,


HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
 C.C. No. 4.755.758
INGENIERO CIVIL
 M.P. No. 19202-22936 C.P. Cauca.



Se anexa: Registro fotográfico y relación de experiencia