



PERTENENCIA
RAD. 2021-00136

INFORME SECRETARIAL

Señor Juez: Informo a usted que, dentro del proceso fue allegado el dictamen pericial rendido por el Perito JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA a través de escrito presentado 9 de junio de 2023. Sírvase proveer.

Barranquilla, 04 de julio de 2023.

BENILDA CRIALES RINCON
SECRETARIA

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Visto el informe secretarial, procede el Despacho a poner en conocimiento el Dictamen pericial rendido conforme lo dispuesto en el art. 228 del C. G. del P.,

RESUELVE

PRIMERO: Córrase trasladado por el término de tres (3) días, del dictamen pericial presentado por el perito JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 228 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Alfonso Gonzalez Ponton
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
Barranquilla - Atlantico

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: **74bb5b8b781471c253346dcea14065d509727035bce8df211535199cb384871c**

Documento generado en 04/07/2023 02:37:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Memorial aportando avaluo Rad 136-2021 Dte Maribel Toledo

Blanca Gomez Rodriguez <blancad0503@hotmail.com>

Vie 9/06/2023 2:25 PM

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla <cmun09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO A QUIEN INTERESE CASA carrera 22D No.70C-44 BARRIO SAN FELIPE.pdf; Memorial Maribel Toledo(2).pdf;

Muy buenas tardes.

Por medio de la presente adjunto dictamen pericial solicitado por su despacho.

Obtener [Outlook para Android](#)

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
Atte.: Dr. ALFONSO GONZALEZ PONTON
E. S. D.

REF: VERBAL- PERTENCIA
DEMANDANTE: MARIBEL TOLEDO MARTINEZ
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE SARA ESTHER MARTINEZ FLOREZ Y LUIS
CARLOS ERNANDEZ FLOREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS
RAD. No. 2021-00136

BLANCA DUVIS GOMEZ RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 32728540 de Bquilla y portadora de la T.P. No. 84.201 C.S.J. respetuosamente me dirijo a su despacho en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, con el fin de aportar el informe o dictamen pericial solicitado por su despacho en audiencia celebrada el día 24 de mayo del 2023.

En el informe manifiesta el perito evaluador manifiesta que el inmueble objeto de la litis identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-93187 y ubicado en la Cra. 22 d No. 70 c 44 Barrio San Felipe de la ciudad de Barranquilla.

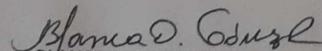
En el informe el perito evaluador manifiesta que en la visita técnica constato y comprobó con la cinta métrica que la medida del lado OESTE: No es de 7.00 mts, sino que es de 20.00 mts.

Por lo anterior señor juez, me permito manifestar que al momento de presentar la demanda relacione las medidas señaladas en el certificado de tradición, pero me atengo a las medidas señaladas por el perito.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la calle 43 No. 45- 15 Of. 606 edif. El legado de la ciudad de Barranquilla,
cel.: 3008031307 E- mail: blancad0503@hotmail.com

De usted Señor magistrado,


BLANCA D. GOMEZ RODRIGUEZ
C.C. No. 32728540 de Bquilla
T.P. No. 84.201 C.S.J.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

INFORME O DICTAMEN PERICIAL DE UN BIEN INMUEBLE (CASA y APARTAMENTO) QUE SE PRETENDE USUCAPIR

Fecha de visita	02 de Junio de 2023
Fecha de informe	09 de Junio de 2023
Interesados	A QUIEN INTERESE y/o JUZGADO 9º CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA RAD.2021-00136 PROCESO DE PERTENENCIA
Propietarios	LUIS CARLOS HERNANDEZ FLOREZ SARA ESTHER MARTINEZ FLOREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS
Poseedora	MARIBEL TOLEDO MARTINEZ C.C.22.438.671
Dirección del inmueble	Carrera 22D No.70C-44
Barrio y/o urbanización	San Felipe
Municipio	Barranquilla - Atlántico
Destino	Habitacional - residencial
Estrato	2 bajo
Matricula inmobiliaria	040-93187
Referencia catastral	0104000003390022000000000
Documentos Suministrados	Certificado de tradición y recibo de impuesto predial

Antes de rendir el experticio o informe pericial del inmueble anteriormente relacionado, manifiesto muy respetuosamente lo siguiente:

REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRESENTAR INFORMES PERICIALES EXIGIDOS O AUTORIZADOS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

MI IDONEIDAD:

Mi nombre es **JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.129.755 expedida en Barranquilla, PERITO AVALUADOR TECNICO, afiliado a la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR – RAA, con **Número Avaluador AVAL-72129755**, con más de 35 años de experiencia en la rama judicial (Juzgados - Tribunales). Mi lugar de notificación es: Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros - Soledad, Celular: 3135598079 – 3043520769, correo electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com.

Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros * Celular 313-5598079 – 304-3520769**
E- Mail: jaz.peritoavaluador@hotmail.com
Barranquilla – Colombia



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

PROCEDENCIA (Art.226 DEL C.G.P.)

PROCESOS EN LOS QUE HE ACTUADO COMO PERITO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS, REQUISITO INDISPENSABLE SEGÚN LO ORDENADO EN EL ARTICULO 226 NUMERAL 4 y 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

- 1) TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA
MAGISTRADA PONENTE Dra. MARIA VICTORIA QUIÑONES TRIANA
REF.: PROCESO NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
RAD.: 47-001-2333 -000–2013-00149-00
DTE.: CORPORACIONES E INVERSIONES DEL MAR CARIBE S.A.S. Y OTRO.
APODERADO: DR. CARLOS VASQUEZ
DDO.: INCODER.
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO DE 2015.**
- 2) JUZGADO: 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 0036-2015
DTE.: SHIRLY MILAGROS MARQUEZ CABRERA
DDO.: JAIRO BOTERO, MARTHA LUZ MACIAS DE BOTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 14 DICIEMBRE DE 2016**
- 3) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DIVISORIO
RAD.: 00367-2015.
DTE .: JORGE BALAGUERA SALIVE Y MARTHA BALAGUERA
APODERADO: Dra. MARTHA ISABEL JANER L.
DDO.: ENCARNACION MARIA ORTEGA ARMIJO
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO 7 DE 2017**
- 4) JUZGADO: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 407/2015
DTE.: ALFIERI ROMERO PONZON
APODERADO: NAPOLEON DURAN OROZCO
DDO.: PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 3 DE ABRIL DE 2017.**



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

- 5) JUZGADO 3° PROMISCO DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SABANALARGA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 256-2015
DTE .: DIOMEDES ARIZA ARIZA Y NELLY PACHECO DE
ARIZA.
APODERADO: Dr. OMAR BERMEJO MORALES
DDO.: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA MIRANDA
DE LA CRUZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 27 DE JUNIO DE 2017.
- 6) JUZGADO 1° PROMISCO MUNICIPAL DE CANDELARIA –
ATL.
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA Y/O REIVINDICATORIO
RAD.: 00067-2016
DTE.: PABLO DOMINGUEZ BOLIVAR
APODERADO: DR. FAJIT AHUMADA
DDO.: YOJANA MONTENEGRO DOMINGUEZ Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: JULIO DE 2017.
- 7) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
RAD.: 0074-2017
REF.: PRUEBA EXTRAPROCESO (AVALUO COMERCIAL)
DTE.: I.C.B.F.
APODERADO: DR. RENNY MARTINEZ CONSUEGRA
DDO.: COSTA GLASS LTDA.
FECHA DE PRESENTACION: AGOSTO 29 DE 2017
- 8) JUZGADO PRIMERO PROMISACUO MUNICIPAL DE MALAMBO
REF.: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
RAD.: 00163-2017.
DTE .: IVONNE CECILIA COLINA BEDOYA
DDO.: ORLANDO MANUEL BOLIVAR BOLIVAR Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

Otro de los requisitos que consagra este mismo artículo 226
C.G.P., es que el perito no se encuentre incurso en las causales
contenidas en el art. 50 en lo pertinente.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

DESCRIPCION GENERAL **INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR** **(CASA Y APTO)**

Me permito presentar el informe o dictamen pericial a los interesados y al señor Juez y lo realizo de la siguiente manera:

Se trata de relacionar, por todas sus generalidades un inmueble: **Casa y apartamento que se pretende usucapir.**

UBICACIÓN E IDENTIFICACION:

Inmueble (**Casa y apartamento**) ubicado en la Carrera 22D No.70C-44 **Barrio San Felipe**, situado en municipio de Barranquilla, Departamento del Atlántico, estrato 2 bajo, identificado con la Matricula inmobiliaria No.040-93187 registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Referencia catastral 0104000003390022000000000 registrado ante el IGAC.

DESARROLLO:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL DICTAMEN:

Con el fin de brindarle a los interesados y al señor Juez, claridad acerca del dictamen que a continuación esbozaré a manera de introducción los antecedentes para el desarrollo del mismo, y una vez contratado, solicité los documentos esenciales para enterarme de lo que se trataba el informe o dictamen pericial encomendado, referente al inmueble anteriormente relacionado que se pretende usucapir.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Se trata de relacionar por todas sus generalidades (**Medidas y Linderos, construcción, comodidades, destinación y mejoras**), que le pertenece a este bien inmueble, (casa y apartamento) que se pretende usucapir.

MEDIDAS Y LINDEROS, CONSTRUCCION, COMODIDADES, DESTINACION Y MEJORAS UN BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR (CASA Y APARTAMENTO)

MEDIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR

Las medidas y linderos de este inmueble según el certificado de tradición y en los hechos de la demanda son: Inmueble situado en esta ciudad en la Banda Norte de la Cra.22D entre las calles 70C y 72, cuyas medidas y linderos son: **Por el NORTE:** mide 7.00 mts y linda con predios que son o fueron de MANOTAS & COMPAÑÍA EN LIQUIDACION, **Por el SUR:** mide 7.00 mts, y linda con la Cra.22D, por el **ESTE:** Mide 20.00 mts y linda con predios que son o fueron de MANOTAS & COMPAÑÍA EN LIQUIDACION y por el **OESTE:** Mide 7.00 mts y linda con predios que se transfiere por este instrumento.

En la visita técnica que realice al inmueble pude constatar verificar y comprobar con cinta métrica que la medida del lado OESTE: no es 7.00 mts, sino que es de: **20.00 mts**. De esta forma hago la aclaración correspondiente para que se tenga en cuenta al momento de dictar sentencia.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

CONSTRUCCION GENERAL DEL INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR

Se trata de un bien inmueble que consta de: una casa y un apartamento contiguo, contruidos en paredes de block y ladrillo empañetadas, pintadas y terminadas en estuco, techos de laminas de asbesto eternit ondulado, protegidos con vigas de madera, y en la parte interior tienen cielo raso en yeso cartón, los pisos son en cerámicas de 45x45 ctms de colores blanco con sombras grises.

Las comodidades de este son: CASA: Terraza exterior, esta se encuentra encerrada en muros de cemento empañetadas y pintadas y en el frente terminado en enchape en cerámicas de color negro en la parte superior reja de hierro, con su reja de hierro como entrada principal, seguidamente en la parte interior tiene: sala comedor, una cocina en paredes enchapadas en cerámicas con su mesón enchapado en cerámicas y su lavaplatos en acero inoxidable, con su estufa empotrada, con sus entrepaños en la parte inferior y un mueble en madera en la parte superior estilo gabinete, esta tiene un espacio para nevera, hall de alcobas, 2 habitaciones utilizadas como dormitorios, un cuarto utilizado como San Alejo, un baño social en paredes y pisos enchapados en cerámicas con sus servicios sanitarios, un patio empadillado, en pisos en cemento con espacio para el área de labores con su batea.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

PUERTAS: Esta tiene una puerta principal en madera con su cerradura protegida con reja de hierro como soporte de seguridad, en la parte interior en alguna de sus adecuaciones presenta puertas en madera, y otras en aluminio y acrílico (entrada al baño) y 1 en hierro metálica (salida al patio) .

VENTANAS: Tiene 1 ventana principal en aluminio y vidrio corrediza protegida con reja de hierro como soporte de seguridad, en la parte interior en alguna de adecuaciones presenta ventanas en aluminio y vidrio corredizas, protegida con reja de hierro como soporte de seguridad.

APARTAMENTO CONTIGUO LAS COMODIDADES DE ESTE APTO:

Terraza exterior, esta se encuentra encerrada en muros de cemento empañetadas y pintadas y en el frente terminado en enchape en cerámicas de color negro en la parte superior reja de hierro, con su reja de hierro como entrada principal, seguidamente en la parte interior tiene: sala comedor, una cocina en paredes enchapadas en cerámicas con su mesón enchapado en cerámicas y su lavaplatos en acero inoxidable, con sus entrepaños en la parte inferior y un mueble en madera en la parte superior estilo gabinetes a 3 puertas, esta tiene un espacio para estufa y nevera, hall de alcobas, 2 habitaciones utilizadas como dormitorios, un baño social en paredes y pisos enchapados en cerámicas con sus servicios sanitarios, un patio empadillado, en pisos en cemento con espacio para el área de labores con su lavadero y espacio para la lavadora, una caja de aire.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

PUERTAS: Este tiene una puerta principal en madera con su cerradura protegida con reja de hierro como soporte de seguridad, en la parte interior en alguna de sus adecuaciones presenta puertas en madera.

VENTANAS: Tiene 1 ventana principal en aluminio y vidrio corrediza protegida con reja de hierro como soporte de seguridad, en la parte interior en alguna de adecuaciones presenta ventanas en aluminio y vidrio corredizas, protegida con reja de hierro como soporte de seguridad.

Puedo manifestar en este informe pericial que a pesar que en el certificado de tradición y en los hechos de la demanda en cuanto a la medida OESTE aparece un error, si se trata el mismo bien inmueble que se pretende usucapir (casa y apartamento contiguo).

SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos domiciliarios con que cuenta este inmueble que se pretende usucapir (casa y apartamento contiguo) son de: **ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, ASEO, ENERGIA ELECTRICA, GAS, INTERNET, TV CABLE. El servicio de acueducto es compartido.** El resto son independientes.

TIPO, FORMA, DESTINACION Y TOPOGRAFIA DEL INMUEBLE

Este inmueble que se pretende usucapir, (casa y apartamento) es de tipo urbano: Residencial, de topografía plana, de forma rectangular.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

VIAS DE ACCESO:

Las vías de acceso para llegar a este inmueble (casa y apartamentos) que se pretende usucapir, son: Calles pavimentadas (vehiculares) en buen estado de conservación. Cerca de este transitan varias rutas de transportes de servicios públicos urbanos y privados.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

Este inmueble se puede determinar como un sector residencial y comercial cerca de este se encuentran viviendas residenciales de uso habitacional, locales comerciales (panaderías, tiendas, refresquerías, restaurantes, supermercados, ferreterías, droguerías, parques, chanchas deportivas, sai, misceláneas, internet, locales de giros (efecty y supergiros) paraderos de buses, etc.).

MEJORAS REALIZADAS:

En visita técnica que realicé al inmueble en mención, y por manifestación de la poseedora, a este bien inmueble se le hicieron las siguientes mejoras:

- 1) Cambio del techo de teja a laminas de asbesto eternit ondulado, junto con el cielo raso en yeso cartón, hace aproximadamente 15 años.
- 2) Cambio del piso de cemento a cerámicas, hace aproximadamente 20 años.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

- 3) Remodelación de la viga canal (desague de aguas lluvias) hace aproximadamente 25 años.
- 4) Cambio de alcantarillado de cemento a PVC hace aproximadamente 25 años.
- 5) Instalación de la reja de la terraza, hace aproximadamente 20 años.
- 6) Remodelación de la cocina, hace aproximadamente 15 años.
- 7) Cambio de las puertas y ventanas hace aproximadamente 25 años.
- 8) Instalación de las acometidas del gas, hace aproximadamente 25 años.
- 9) Constantemente se le hacen arreglos locativos internos (instalaciones eléctricas, sanitarias, pinturas, adecuaciones, etc). realizados por la poseedora con recursos propios.

REGLAMENTACION URBANISTICA:

La reglamentación urbanística que cobija la ciudad de Barranquilla, departamento del Atlántico, en general se encuentra contenida en el Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000, mediante el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), modificado mediante el Acuerdo 003 de Diciembre de 2007 y mediante el Decreto 0212 del 28 de Febrero del 2014, teniendo en cuenta la localización del inmueble en mención.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

METODOLOGIAS:

METODO VALUATORIO:

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

Esta metodología, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial o dictamen pericial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al objeto del informe.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del informe o valor comercial.

Se debe indicar que el informe tiene como fundamento el reconocimiento del terreno que debe ser realizado con las características técnicas y profesionales de quien realiza y firma el informe.

El área de construcción y de terreno las determiné según los documentos suministrados.

Las cuales fueron verificadas por mí en visita técnica con cita métrica, para determinar su cavidad total.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

ANEXOS

- Fotografías originales del inmueble en mención donde se puede apreciar con mas claridad el estado de conservación (casa y apartamento).
- Fotocopia del Certificado de tradición
- Estado de cuenta de impuesto predial 2023
- Diplomado de avalúos urbanos
- Certificado del RAA
- Fotocopia de mi cedula.

De esta forma dejo rendido este informe pericial a los interesados, para que sea presentado ante el Juzgado **JUZGADO 9º CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA RAD. 2021-00136**. Me ratificaré y complementaré en el momento en que se me requiera cuando sea necesario.

Atentamente,

JORGE ABELLO ZAGARRA
C.C. No. 72.129.755 de Barranquilla
Perito Avaluador – Tecnico
AVAL- RAA 72129755



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Frente fachada principal del Inmueble (casa y apto)
Cra.22D No.70C-44 Barrio San Felipe Barranquilla
Vista terraza exterior, valla informativa y entradas principales





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa
Cra.22D No.70C-44 Barrio San Felipe Barranquilla
Vista sala comedor





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa
Vista cocina y espacio para nevera

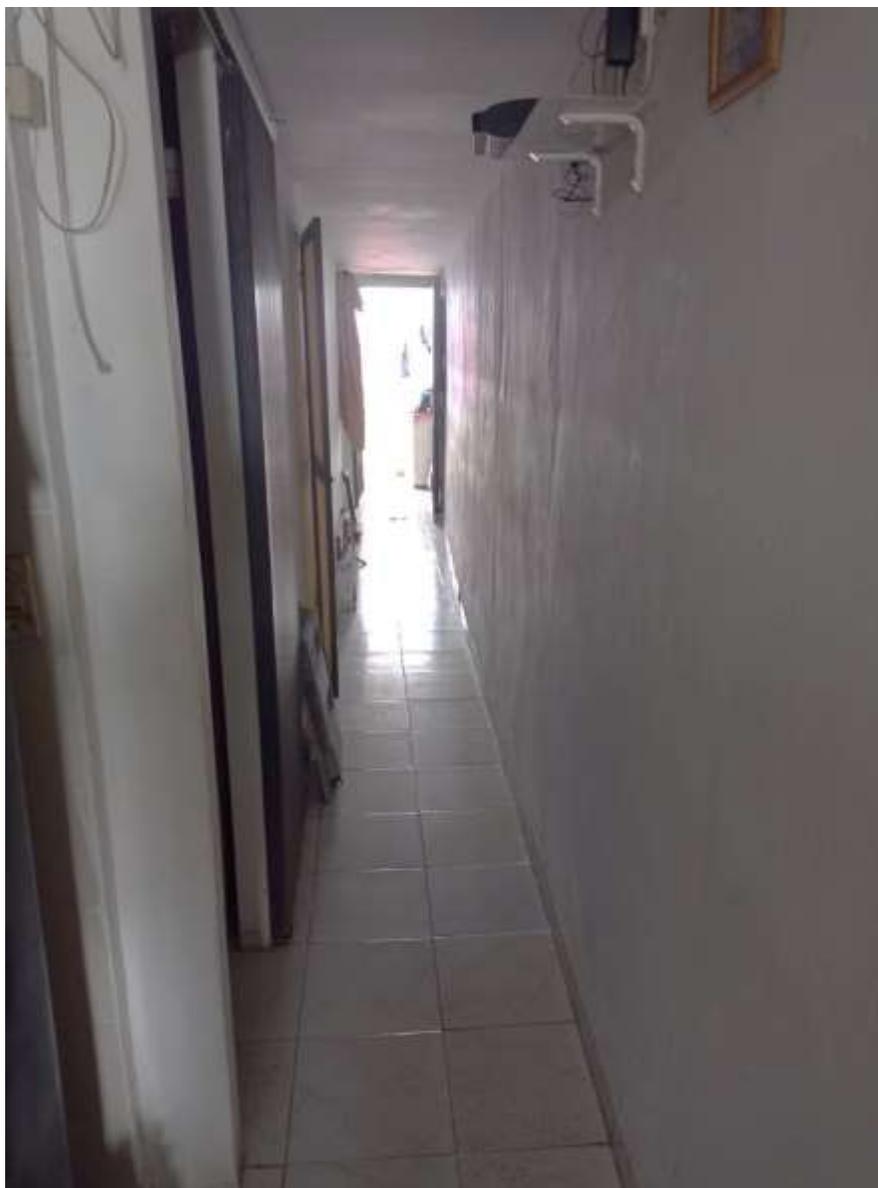




Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa
Vista hall de alcobas





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –

No. AVALUADOR: AVAL 72129755

Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa
Vista habitacion y baño social





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa
Vista habitacion y cuarto de San Alejo





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior de la casa

Vista patio área de labores y espacio para batea





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del Apto.
Vista sala comedor y cocina





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del Apto.
Vista hall de alcobas y baño social

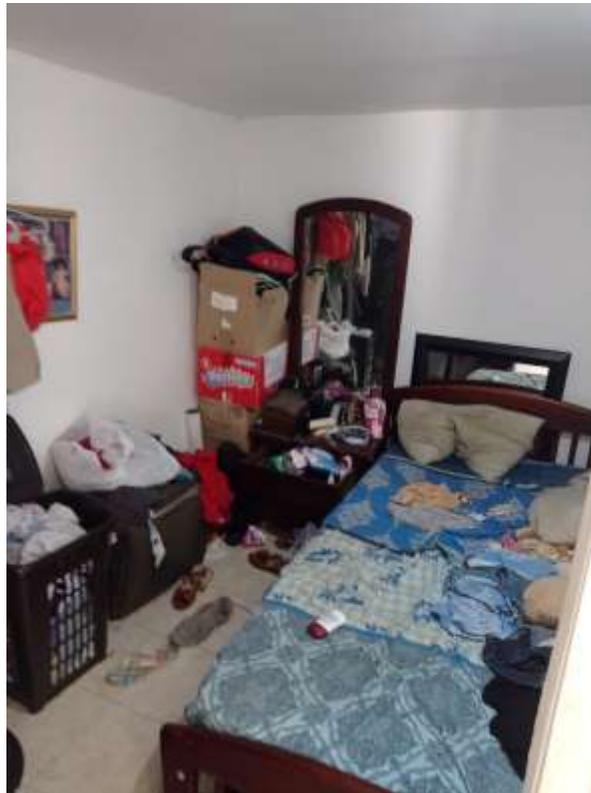




Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del Apto.
Vista habitaciones





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del Apto.
Vista patio, área de labores, espacio para lavadero, lavadora y
entrada a caja de aire





PIN de Verificación: a3ee6a16



HTTPS://WWW.RAA.ORG.CO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-72129755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos 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.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen 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.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: A3E90A7B



<https://www.raa.org.co>



r

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de validación: a3ee6a16



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de validación: 43661434



<http://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especialés

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOLEDAD, ATLÁNTICO
 Dirección: CARRERA 16 NO. 75C-09
 Teléfono: 3135598079
 Correo Electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755. El(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1be0a8f



PIN DE VALIDACIÓN

b1be0a8f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Jueves, 8 de Junio de 2023

[Regresar Menú Predial](#) | [Nueva Búsqueda](#)

Datos Básicos del Predio

Referencia Catastral: 01040000033900220000000000

Dirección: K 22D 70C 44

Código Postal: 080016

Área Terreno: 136

Área Construida: 104

Destino: HABITACIONAL

Estrato: 2 BAJO

Avaluo: 69.877.000.00

Estado: ACTIVO



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA

C.C. 72.129.755

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

AVALÚOS URBANOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

TÉCNICA RESIDUAL

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DERECHO INMOBILIARIO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9264 - LIBRO 679

OCTUBRE 30 DE 2021

BOGOTÁ - COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO
72.129.755
ABELLO ZAGARRA

APELLIDOS
JORGE NICOLAS

NOMBRES

Jorge Abello Z.

FIRMA



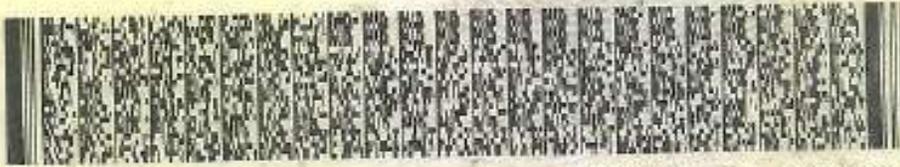
INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1965**
BARRANQUILLA
(ATLANTICO)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.60 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-NOV-1983 BARRANQUILLA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0300100-00052542-M-0072129755-20080819

0002352168A 1

3370015486



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)