

SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.
E. S. D.

RAD: 08758-31-12-02-002-2014-00358-00
ASUNTO: **DICTAMEN PERICIAL.**
PROCESO: **VERBAL DE PERTENENCIA Y REIVINDICATORIO
ACUMULADOS**
DEMANDANTE: **MAURO TORRES ARROYO**
DEMANDADO: **FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA Y OTROS.**

VICTOR MANUEL ALBOR FIGUEROA, Arquitecto de profesión, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.174,424, con matrícula profesional número 08700-56967 (Atlántico), y perito inscrito como auxiliar de la justicia; me manifiesto ante usted, en los términos del artículo 226 y 227 del C.G.P para desempeñarme en el proceso de la referencia que tramita ese despacho, que no tengo impedimentos legales para realizar el dictamen encomendado por la parte Demandada, tal como se establece en el Art 226 Numeral 7, del C.G.P.; Y no he sido designado en procesos anteriores donde actúen alguna de las partes intervinientes en el presente proceso. Que lo manifestado en el dictamen presentado corresponden a mi real convicción profesional. Por todo lo anterior, digo:

En mi calidad de profesional en Arquitectura y actuando como auxiliar de la justicia, por intermedio de la presente envío dictamen pericial conforme a visita personal efectuada sobre el inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio de Soledad – Atlántico, cuyos Folios de matriculas inmobiliarias son: 041-111857, 040-345202; El presente informe se acompaña en Veinti nueve (29) folios, y consta de una parte principal y anexos que se adjuntan como consulta del mismo.

Corresponde destacar que el presente informe pericial fue elaborado con fundamentos de ley, Prueba pericial; en el marco de los aspectos que surgen del mandato legal se contempla que el principal punto de pericia solicitado por el Despacho.

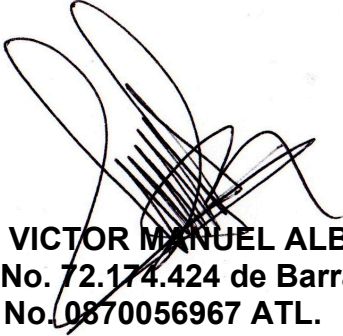
Y manifiesto ante su despacho que no tengo ningun impedimento legal para actuar como perito dentro del porceso de la referencia, tal como lo eije el art. 226 del Código General del Proceso.

Los exámenes y/o métodos efectuados con la realización del Informe, son los apropiados para el mandato encomendado, y generalmente son usados por el común de los técnicos y/o peritos para determinar objetivos iguales.

Agradezco al Señor Juez, dar por presentado el informe pericial solicitado por el Despacho, y muy conmedidamente solicito tasar mis honorarios.

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Arq. VICTOR MANUEL ALBOR FIGUEROA.
C.C.No. 72.174.424 de Barranquilla
T.P. No. 0870056967 ATL.
Perito Auxiliar de Justicia.

Introducción

En el Juzgado Segundo civil de Circuito de Soledad, cursa un demanda bajo radicado *08758-31-12-02-002-2014-00358-00*, la cual tiene como objetivo *dirimir conflictos acumulados de pertenencia y un reivindicatorio* entre **MAURO TORRES**, y **FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA Y OTROS**, por un predio y parte de otro, localizados en el municipio de Soledad (Atlántico) con matriculas inmobiliarias Numeros Numero 041-111858.

1. ASPECTOS GENERALES.

En aras de cumplir con el objetivo del presente dictamen, el cual es el determinar la identidad de los inmuebles, verificar medidas y linderos de los predios en Litis (otros que pudieren afectar de alguna forma la causa del litigio; Se hace ingreso a la zona desde la avenida Circunvalar a la altura del municipio de Soledad, en sentido Norte-Sur, con buen clima y con la precaución de evitar interferencias en los equipos electrónicos usados para la labor (GPS), se Ubican Las coordenadas mediante GPS, se conocen los valores de los puntos geodésicos de interés que delimitan la formación de los predios, se procede a hacer la conversión al sistema Magna-Sirgas (que fue adoptado mediante resolución 068 de 2005 por el I.G.A.C.), se hace la toma de los valores geodésicos de puntos que nos interesan

2. OBJETO PRINCIPAL DEL DICTAMEN:

1. Informe descriptivo del bien inmueble objeto del proceso.
2. Establecer la identificación del inmueble objeto de la Demanda.
3. La posesión por parte de los Demandados.
4. Explotación económica, mejoras, vías de acceso, frutos civiles
5. .Determinar la existencias de las mejoras, la antigüedad de las mismas, su avalúo comercial y el de los predios.
6. Adjuntar evidencias fotográficas de aerofotografías donde se evidencie el estado de los predios en los años anteriores a la Fecha de presentación de la Demanda.

3. DIRECCIÓN: Municipio de Soledad – Atlántico, Margen Sur de la vía que interconecta a la Vía Circunvalar con la calle 30 o Autopista al aeropuerto (Avenida Elias Muvdi)

4. Método de Trabajo

El metodo de trabajo utilizado en este peritazgo, fue secuencialmente el siguiente:

1. Visita y reconocimiento del predio. (Julio. 04 de 2020)
2. Levantamiento topográfico. (Julio 5), utilizando un Equipo GPS L1+L2+GPS, Glonass, GALILEO. Marca CHC NAVIGATION, de alta precisión, el cual fue sincronizado con puntos (BM instalados en cercanías) con los datos del IGAC

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

en el formato Magna-Sirgas. Una vez hecho el amarre de las coordenadas con los datos del IGAC, se procede a levantar o referenciar los puntos, vértices, cerramientos que sirven de referencia para la delimitación de los linderos y demás puntos de interés para la realización del peritaje.

3. Recopilación de información documental en notarias, IGAC, Oficina de registro de Instrumentos Públicos.)
4. Comparación y análisis de los documentos contrastándolos con planos, aerofotografías.
5. Conclusiones, y realización del informe.

1. Informe descriptivo del bien inmueble objeto del proceso.

Caracterización del inmueble.

El inmueble está caracterizado de la siguiente manera:

Los inmuebles están localizados en el Municipio de Soledad, (Atlántico), a los cuales se tiene acceso por una vía que se deriva de la Avenida Circunvalar sentido Norte sur llamada escrituralmente “Avenida Elias Muvdi”, antes de la glorieta que une a la avenida de las torres con la Circunvalar, o, por la autopista al Aeropuerto a la altura del Hospital Universidad del Norte; los predios éstos fueron derivados de un globo de terreno de mayor extensión, dividido escrituralmente en diez (10) predios inicialmente, localizados en un área Urbana, con una vocación de uso comercial, Institucional, los lotes o áreas en litis, están despejados casi en su totalidad, en el predio 06, hay almacenamiento, o estacionamiento de vehículos de carga, una (1) vivienda que está conformada por seis (6) Alcobas, dos (2) Baños, una (1) Cocina, una (1) terraza, una (1) zona de labores. ocho (8) Casetas o habitáculos construidos en Madera, hojas metálicas que funcionan como almacenamientos para diferentes talleres de mecánica, pintura y/o latonería que funcionan en el predio, un (1) gran patio despejado que ocupa más del 95% del predio que funciona como parqueadero donde están parqueados vehículos pesados de carga.

2- Establecer la identidad del inmueble en el objeto de la Demanda.

Linderos escriturales.

Lote 6:

Norte: 87,00 Mts. Y linda con la vía interna “Elias Muvdi”

Sur: 115,20 Linda con el Parque Muvdi

Este: 35,00 Mts, y linda con el Lote número 7 de la división.

Oeste: 57,00 Mts. Y linda con el Lote número 5 de la división.

Área: 4324,57 M²

Linderos Materiales.

Norte: 95,72 , Mts, en línea quebrada, Y linda con la vía interna "Elias Muvdi"

Sur: 104,01 Mts. Linda con "Avenida Elias Muvdi"

Este: 43,30 Mts. Y linda con el lote número 2 de la División

Oeste: 56,82 Mts. Linda con el lote número 4 de la División.

Area: 4.568 M2

* Los linderos y áreas descritas no corresponden a las consignadas en las escrituras, existen diferencias no tan sustanciales en cuanto a longitudes de linderos, pero con áreas muy cercanas lo escritural a lo material solo el 5% de diferencia. Estas diferencias Pueden ser producto de la forma de hacer los cerramientos entre los predio, pero una vez consultada la carta catastral de con código catastral 87580102146900010000000000, y la colindancia entre los inmuebles, se concluye que la ubicación del mismo es coincidente con la que reposa en estos instrumentos

3- .Determinar la posesion de los Demandados.

Al respecto me permito informar al Despacho que en el inmueble se encuentran emplazados espacios que cumplen con un uso habitacional, y productivo (Vivienda y talleres, parqueaderos) ambos tipo de espacios con actividad propia de su uso y cuyas características se mencionaron renglones atrás.

El día de la inspección realizada para el trabajo pericial fui atendido por el señor JOLMAN TORRES ARROYO, quien se identificó con c.c. 72.238.696.

4- Explotación económica, mejoras, vías de acceso, frutos civiles.

La explotación económica realizada en el inmueble, está dada por el funcionamiento de talleres de mecánica, electricidad, latonería, pintura y carrocería, adicional a esto, el parqueo de vehículos de carga.

En cuanto a las mejoras existente en el inmueble están dadas por la construcción de una vivienda con dos baños, seis habitaciones, terraza, zona de labores, cocina.

También existen talleres en construcción tradicional, y en containers,

Las vías de acceso están descritas en la caracterización del inmueble.

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

Y los frutos civiles se pueden determinar por un porcentaje del avalúo como valor de arriendo del inmueble, que generalmente tiene como tope de la tradición comercial el 1% del avalúo como canon mensual.

existencias de las mejoras, la antigüedad de las mismas, su avalúo comercial y el de los predios.

Existen mejoras en los predios mencionados; que a saber son:

- A- Vivienda de Habitación constituida por seis (6) Alcobas, dos (2) Baños, una (1) Cocina, una (1) terraza, una (1) zona de labores, construidas en mampostería de cemento, con piso de concreto esmaltado, cubierta en laminas onduladas de fibrocemento.



Zona de vivienda.

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA



Zona de talleres.



VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA



Zona parqueo.



Acceso al inmueble.

AVALUO COMERCIAL.

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, propiedad de FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de precios en el mercado, además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este lo que un comprador pudo estar dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

- **CONTENIDO:**

1. METODOLOGÍA.
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.
3. ASPECTOS JURIDICOS.
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.
6. DETERMINACION DEL AVALUO

1.0 METODOLOGIA.

Para la determinación del avalúo comercial del inmueble que consta de un lote, y las construcciones en el contenida, se procedió a hacer la visita de campo, con el propósito de efectuar el análisis de las características del sector donde se emplaza el inmueble en comento;

Dentro de ese proceso se analizaron los siguientes factores a saber:

- a. **FACTOR DE CARÁCTER GENERAL.**

Se procedió a identificar los factores tanto del predio como los del sector circundante o aledaño al mismo, el cual permite determinar los procesos de valorización o desvalorización que confluyen en el inmueble y que afectan el valor del mismo.

- b. FACTOR DE CARÁCTER ESPECIFICO.
- Permite conocer y analizar los aspectos específicos del lote estudiado, la disponibilidad de los servicios públicos prestados o en disposición a serlo, accesibilidad, estado actual del predio y otros aspectos inherentes al desarrollo del inmueble en un futuro.
- c. FACTOR DE CARÁCTER PROFESIONAL.
- El tiene componentes de tipo objetivo, cuantificables, además de los de origen subjetivos a criterio de perito, derivados en la experiencia en el ejercicio de su profesión, el conocimiento del comportamiento del Mercado Inmobiliario, las características inmobiliaria de la zona donde se emplaza el inmueble en estudio, los cuales inciden de gran forma en la calificación y cuantificación de valores a tener en cuenta en el ejercicio.

2.0 MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	FUNDACION ROTARIA DE BARRANQUILLA
2.2	SOLICITANTE DEL AVALUO	Juzgado 2 Civil del Circuito de Soledad.
2.3	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Sin dirección
2.4	UBICACIÓN	Soledad (Atlántico)
2. 5	FECHA DE INSPECCION	Julio de 2020
2.6	Estrato	2

2.7 SERVICIOS PUBLICOS

Alcantarillado		Recolección de basuras	X	Zonas verdes	
Acueducto	X	Transporte	X	Pavimentos	

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

Energía	X	Alumbrado publico	X	Andenes	
Teléfono		Señalización	X	Otros	
Gas natural		Arborización			

3.0 ASPECTOS JURIDICOS.

3.1	MATRICULA INMOBILIARIA	040-345203, y 040345202
3.2	REFERENCIA CATASTRAL	8758010214690001000.
3.3	ESCRITURA PUBLICA.	

4.0 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

El inmueble esta compuesto por un lote al cual se accesa desde la la vía que se deriva de la avenida circunvalar, denominada “Elias Muvdi”, debidamente cerrado por mampostería de bloques de cemento con estructura de concreto armado, y que está compuesto por los siguientes espacios:

- B- Vivienda de Habitación constituida por seis (6) Alcobas, dos (2) Baños, una (1) Cocina, una (1) zona de labores, una (1) Terraza cerrada, construidas en mampostería de cemento debidamente pañetada, con piso de concreto esmaltado, cubierta en laminas onduladas de fibrocemento.
- C- Un espacio con tres compartimento donde funciona un restaurante construido con mampostería en bloques de cemento pañetados, cubierta en laminas metálicas, pisos de concreto esmaltado.
- D- siete (7) espacios habilitados como estancia y/o depósitos de talleres de mecánica, construidos con materiales reciclados como estibas de madera, laminas de metal

como cubierta, plásticos. Y containers.

ASPECTOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE.

4.1. MAMPOSTERIA

Los muros del inmueble esta construido en mampostería de cemento prefabricada (Bloques) en todo su extensión, , no se advierte algún tipo de fallas, agrietamientos u otro fenómeno que afecta estructuralmente el comportamiento de los mismos.

4.2. PISOS.

Los pisos del inmueble están contruidos en pisos de concreto esmaltado

CUBIERTA

Posee cubierta de en teja ondulada de fibrocemento, en laminas metálicas,

CARPINTERIA.

La carpintería en el inmueble esta compuesta por puertas de madera en excelente estado de conservación, en el acceso al inmueble, y demás dependencias; ventanas en carpintería metálica

4.6 . USO.

El inmueble tiene un uso de servicios de parqueadero, mecánica y pintura de vehículos pesados para carga, talleres de macanica, carroceria, pintura. Y habitación.

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

5.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.

5.1 TERRENO Y CONSTRUCCION.

5.1.1	AREA DEL TERRENO.	4324,57 Mts2
5.1.2	AREA DE CONSTRUCCION TOTAL	148.4 Mts 2
5.1.3.	FORMA GEOMETRICA DEL INMUEBLE.	Regular.

5.2 CONSTRUCCION -

FACHADA	Tradicional y en regular Estado.
CUBIERTA	Laminas onduladas de zinc-
NUMEROS DE PISO	Uno (1)
USO ACTUAL	Parqueadero, talleres, Habitación
ESTADO DE CONSERVACION	bueno
ALTURA CONSTRUIDA	148,4 Mts Prom. (útil)

ESTADO DE CONSERVACION REGULAR ESTADO.

5.3 ACABADOS.

MUROS	Mampostería
PAÑETE	mortero
CIELO RASO	No Aplica

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA

PISOS	Concreto
PUERTAS	En madera, hierro
VENTANAS	Si aplica.
COCINA	No aplica
BAÑOS	Precario estado
PATIO	No aplica
ESTADO DE CONSERVACION	Regular Estado.

6.0 DETERMINACION DEL AVALUO.

6.1. AVALÚO CATASTRAL.

Según el certificado de avalúo catastral No. , el avalúo del catastral para el inmueble para el año 2020 era de \$ **281.961.000**. (Doscientos ochenta y un millones novecientos sesenta y un mil pesos M/C

6.2 ESTUDIO DE MERCADO,

Si bien es cierto que el estudio de mercado dio un valor de valor aproximado de oscilante entre 450.000 y 780.000.oo, por metro cuadrado de un inmueble en el sector, según las características del inmueble.

VALOR DEL PREDIO.

Para determinar el valor del inmueble, debemos partir de la premisa existente en el caso que nos ocupa, que es la del área del inmueble, que en el caso que nos ocupa es de 4,324,57 M2, Paso seguido, multiplicar los valores del m2 por el área, y determinamos el valor del inmueble solicitado por el Despacho.

CLASE DE CONSTRUCCIONES	M2 de construcciones	Valor m2	Valor total
Area del Predio	4324,57	550000	\$ 2.378.513.500,00
Mejoras construidas	148,4	410000	\$ 60.844.000,00
		TOTAL	\$ 2.439.357.500,00

SON: DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS.

7.0 OBSERVACIONES.

1. Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto de la presente inspección, los datos aquí consignados fueron tomados personalmente por el perito y por documentos aportados en la Demanda.
2. Esta inspección fue practicado en el mes de JULIO del 2020, y está sujeto a las condiciones actuales de la fecha para la que se solicitó, teniendo en cuenta la vocación y uso del suelo para la época, estado de los accesos, el avalúo catastral, y los índices de precios, y de la localidad, en sus aspectos socios económicos, jurídico, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de dicho valor de cada una de las mejoras.
3. Que el sector cuenta con la dotación de los servicios públicos y su vía de acceso está en regular estado de conservación.
4. El estado de conservación de la construccion en todo el inmueble es **regular**
5. El valor por metro cuadrado de terreno y de construcción son asignados de acuerdo a la uso del suelo para la época solicitada.



Anexos. Año 2001, Aparece el globo de mayor extensión que contiene a los predios en litis con una ocupación y construcción a la altura de la franja SUR que colinda con el parque Muvdi, hoy funge como vivienda la cual esta descrita en el informe pericial.

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA



2007

VICTOR M. ALBOR F.
ARQUITECTO.
-Email: victoralbor@yahoo.com
BARRANQUILLA - COLOMBIA



2010

Conclusiones.

En la realización del trabajo pericial se pudo identificar los predios objetos del proceso judicial que se lleva a cabo, determinando la coincidencia de los mismos con los documentos que hacen parte del proceso, y tambien se pudo observar la ocupación de los bienes inmuebles con los elementos descritos en el trabajo pericial, y el tipo de actividades desarrolladas, pero en el análisis de las aerofotografías se puede observar en línea de tiempo el inicio de esas actividades, año 2001 con su respectivo comentario a pie de foto, en la cual aparecen actividades de ocupación en el año 2003, 2007, 2010.

Atentamente;



Arq. VICTOR MANUEL ALBOR FIGUEROA.
C.C.No. 72.174.424 de Barranquilla
T.P. No. 0870056967 ATL.
Perito Auxiliar de Justicia.