



FIJACION EN LISTA DE TRASLADO

FECHA DE TRASLADO: 9 DE MAYO DE 2022
CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: ADELYS ARIZA BOLAÑO
DEMANDADO: ANTONIO MASTROIANNI GONZALEZ
RADICADO: 44-001-41-89-001-2021-00278-00
TERMINO DE TRASLADO: TRES (03) DÍAS
INICIO: MAYO 10 DE 2022
FINAL: MAYO 12 DE 2022
TIPO DE TRASLADO: RECURSO DE REPOSICIÓN

EN LA FECHA, SIENDO LAS OCHO (8:00) DE LA MAÑANA, SE FIJA LA PRESENTE LISTA POR EL TERMINO DE UN (1) DÍA, CONFORME A LO INDICADO EN EL INCISO 2°. DEL ARTÍCULO 110 DEL C.G.P.

MILEIBIS BEATRIZ BRITO MOSCOTE
Secretaria



Edgar Peñaranda Medina

RAA: AVAL-19475417

Asesoría de Bienes Raíces e Inversiones

Riohacha, 05 de Marzo de 2020

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES**

Riohacha - La Guajira

REF: RADICACION N° 440014189002-2018-00157-00

Cordial saludo:

Mediante el presente oficio, en calidad de Perito Auxiliar de La Justicia, hago llegar a Ustedes el Informe Pericial y Avalúo Técnico Comercial (Registro fotográfico), practicado mediante diligencia de Inspección Judicial el 21 de febrero del 2020 al Bien Inmueble ubicado en la Calle 27B N° 21-74, Barrio "LAS TUNAS", Distrito de Riohacha - La Guajira.

Atentamente,

EDGAR MANUEL PEÑARANDA MEDINA
C.C. 19.475.417 de Bogotá

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES
RIOHACHA

RECIBO: 06 MAR 2020

HORA: 11:20

11 PM

RECIBO POR

INFORME PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

1. INFORMACION BASICA (O) GENERAL:

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO (PERTENENCIA)

DEMANDANTE: ADELYS LEONOR ARIZA BOLAÑO

C.C. N° 40.913.469 DE RIOHACHA-LA GUAJIRA

DEMANDADO: ANTONIO PASCUAL MASTROIANNI GONZALES

RADICACION: 44-001-41-89-002-2018-00157-00

LOCALIZACION: BARRIO "LAS TUNAS", RIOHACHA – LA GUAJIRA

DIRECCION ACTUAL: CALLE 27B N° 21-74, ACTUAL NOMENCLATURA
URBANA DE ESTA CIUDAD

DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO MEDIANERO,
SOBRE EL CONSTRUIDOS MUROS DE CERRAMIENTOS EN LOS
COSTADOS (SUR-OESTE), Y HABITACIONAL POR EL COSTADO NORTE DE
USO RESIDENCIAL.

AVALUO CATASTRAL: \$18.519.000, VIGENCIA AÑO 2020

FECHA DE VISITA: FEBRERO 21 DEL 2020

FECHA DE INFORME: MARZO 05 DEL 2020

PERITO: EDGAR MANUEL PEÑARANDA MEDINA

C.C. N° 19.475.417 DE BOGOTÁ

PROFESIÓN: ARQUITECTO

M.P: N° 25700-26493 DE CUNDINAMARCA

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

ESPECIALIZACION: PLANEACION PARA LA EDUCACION
AMBIENTAL

CURSOS ACADEMICOS: AVALUOS INMOBILIARIOS:
URBANOS - RURALES

DIRECCIÓN: CALLE 7 N° 3-55, BARRIO ARRIBA DE RIOHACHA-
LA GUAJIRA

TEL. CELULARES: 3002075202-3116545317

2. ASPECTOS JURIDICOS:

- ✓ **PROPIETARIO (S) (AS):** ANTONIO PASCUAL MASTROIANNI GONZALES, con Cedula de Ciudadanía N° 1124526982, adquirió el Bien Inmueble por Compra y Venta de la señora AURORA ELENA ALARCON MENGUAL mediante Escritura Publica N° (46) de fecha 19-01-2017 de la Notaria Segunda de Riohacha, y registrada el día 14-12-2017 teniendo como la actual titular del derecho real de dominio al señor demandado.
- ✓ **FUENTE:** Certificación de fecha (17) de mayo de 2018, expedida por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha, señor VICTOR JAVIER ALARIO MONTERO, a solicitud de la señora ADELYS LEONOR ARIZA BOLAÑO, con cedula de ciudadanía N° 40.913.469 de Riohacha – La Guajira.
- ✓ **CÓDIGO CATASTRAL N°:** 01-03-0189-0007-000
- ✓ **MATRICULA INMOBILIARIA N°:** 210-39042 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Riohacha.

3. OBJETIVOS Y DESARROLLO DEL CUESTIONARIO DE LA DILIGENCIA:

3.1.OBJETIVOS: En este estado de la Diligencia Judicial, el señor Juez, Doctor FRANCISCO RAFAEL CELEDON CASTRO exhorta al Perito del cuestionario que deberá absolver:

- 1. Identificación del Inmueble en su estado inicial:** Mediante visita de Inspección Judicial realizada el día 21 de febrero del 2020, al inmueble urbano materia de este estudio, lo constituye un lote de terreno medianero de forma geométrica rectangular sobre él construidos muros de cerramientos en los costados: (Sur-Oeste) y habitaciones en el Costado Norte de uso residencial, ubicado en el barrio "LAS TUNAS", Riohacha-La Guajira, calle 27B N° 21-74 de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad.

- ✓ **Infraestructura Urbana:** La zona (03) cuenta con la disponibilidad de los servicios comunitarios: Acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, red de energía eléctrica, alumbrado público que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados.

Los servicios se encuentran conectados legalmente al lote de terreno. El transporte público es eficiente, se presta a través de moto-taxis, taxis, colectivos y vehículos particulares por las calles: (15, 20, 27A, 27B) y carreras: (15, 21, 22), principales vías del lugar.

2. **Identificación del inmueble por sus medidas y linderos:** Mediante visita de Inspección Judicial realizada al lote de terreno por el Perito – Auxiliar de la Justicia, se encontró que presenta una extensión superficial de 520,00 (m²), dentro de las medidas y linderos siguientes:

- **NORTE:** Mide 13,00 metros lineales, con predios son (o) fueron de ROSA VIVERO PINEDO
- **SUR:** Mide 13,00 metros lineales, con calle 27 en medio
- **ESTE:** Mide 40,00 metros lineales, con predios de KARLA BUENO ARIZA
- **OESTE:** Mide 40,00 metros lineales, con predios de MANUEL J. DEL REAL MALDONADO.

- ❖ **FUENTE:** Según medidas N-S, (13,00 m – 13,00 m) y E-O (40,00 m) tomada por el Perito en el sitio del bien inmueble motivo del estudio.

3. **Posesión Material del Inmueble:** La señora ADELYS LEONOR ARIZA BOLAÑO, identificada con la cedula de ciudadanía N° 40.913.469 expedida en Riohacha-La Guajira, quien manifiesta ser poseedora pacifica del bien inmueble: Lote de terreno Medianero Urbano desde el año (1.988), hasta la fecha. Y el anterior poseedor desde el año (1.976). Año (2.010) inició la construcción de obras sobre el terreno, es de aclarar que la hizo por etapas de acuerdo a su disponibilidad de manejo de recursos económicos, en la actualidad está en obra negra, en regular estado, calificación (3,0).

Presenta las actividades y áreas (m2) siguientes:

N°	Descripción actividades	Und	Cant.	Materiales
1	Muros de cerramientos costados (N-S-O), altura promedio (2,80 m)	M2	158,76	Muros: Bloque hueco de cemento sin pañete. Estructuras: (Vigas-columnas) en concreto reforzado.
2	Habitaciones (baños)	M2	48,10	Muros: Bloque hueco de cemento, sin pañete. Cubiertas: Laminas eternit con rieles metálicos. Pisos: Plantillas cemento y carpinterías metálicas: Puertas y ventanas. Baños: Enchapes sobre pañetes muros y pisos.

4. USOS Y DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:

El bien Inmueble "Lote de Terreno Urbano ", sobre él se encuentran contruidos muros de cerramientos en un área de 158,76 (m2), que en el interior presentan los siguientes espacios:

- ✓ **Área de construcción habitaciones – (Baños):** Área de 48,10 (m2), de uso residencial, ocupado por el señor GIOVANY CASTRO ARIZA con cedula de ciudadanía N° 84.031.701 expedida en Riohacha en calidad de vigilante, y por la señora ADELYS LEONOR ARIZA BOLAÑO con cedula de ciudadanía N° 40.913.469 de Riohacha-La Guajira en calidad de poseedora pacifica del bien inmueble.
- ✓ **Área libre:** Área de 399,10 (m2), terreno libre de edificaciones, se utiliza de estacionamientos de vehículos.

5. AVALÚO COMERCIAL:

- ✓ **AVALUO COMERCIAL:** Es la estimación del valor de un bien, mediante el análisis de los factores que intervienen en la conformación del valor, el uso de métodos y técnicas analíticas y el criterio del Profesional Avaluador.

INVESTIGACION ECONÓMICA:

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: No se encontró información de ofertas de ventas Bienes comparables en el sector.

Método de Comparación o de Mercado: Se utilizó para determinar el valor del terreno. Nos apoyamos en la Investigación Indirecta, consultando con Profesionales Peritos, conocedores de la Finca raíz y por medio de información de personas con conocimientos en la materia inmobiliaria sobre los valores de mercado en el sector, y de transacciones que se han realizado en el entorno.

ENCUESTAS	TERRENO VALOR/ m2	CONSTRUCCION VALOR / m2
ENCUESTA 1 (ELIS CHOLÉS)	\$ 270.000	0
ENCUESTA 2 (JESUS GOMEZ)	\$ 280.000	0
ENCUESTA 3 (RAFAEL CAICEDO)	\$ 290.000	0
ENCUESTA 4 (LUIS RUEDA)	\$ 285.000	0
ENCUESTA 5 (ADELCO ARREGOCES)	\$ 275.000	0
PROMEDIO	\$ 280.000	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	7.906	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3%	
LIMITE SUPERIOR	\$ 287.906	
LIMITE INFERIOR	\$ 272.094	

ANOTACION: Además se tuvieron en cuenta factores como: La ubicación del inmueble en el sector, la proyección urbanística del sector, y la disponibilidad de los servicios públicos.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Se utilizó para obtener el valor de construcciones: Muros de cerramientos y habitaciones – (Baños), y se realizó el siguiente cálculo:

- Se determinaron los valores de reposición a nuevo en \$270.000 y \$400.000 por metro cuadrado, por tratarse de una construcción en obra negra-usada, tomando como referencia los nuevos Análisis de Precios Unitarios (A.P.U.) tomado de la Revista Construdata, y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de la tabla de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MUROS DE CERRAMIENTOS	10	70	14%	(3,0)	25	\$270.000	\$67.500	\$202.500	\$200.000
HABITACIONES - (BAÑOS)	10	70	14%	(3,0)	25	\$400.000	\$100.000	\$300.000	\$300.000

INVESTIGACIÓN DIRECTA: Con base en la investigación indirecta se pudo adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

VALORES ADOPTADOS: Se relacionan los valores adoptados para el terreno, las edificaciones: Muros de cerramientos y habitaciones baños, por unidad de medida.

DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Terreno	M2	\$280.000
Construcciones:		
Muros de cerramientos	M2	\$200.000
Habitaciones (Baños)	M2	\$300.000

RESULTADO DEL AVALUO:

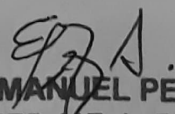
DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	M2	520,00	\$280.000	\$145.600.000
Construcciones:				
Muros de cerramientos	M2	158,76	\$200.000	\$31.752.000
Habitaciones (Baños)	M2	48,10	\$300.000	\$14.430.000
VALOR TOTAL AVALUO				\$191.782.000

SON: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SETESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/L (\$191.782.000).

Yo, **EDGAR MANUEL PEÑARANDA MEDINA** con C.C. N° 19.475.417 expedida en Bogotá, manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma el Informe Pericial, y Avalúo Comercial del Inmueble Urbano, que mi opinión es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.

Ciudad y fecha: Riohacha, 05 de Marzo del 2020.

Atentamente,


EDGAR MANUEL PEÑARANDA MEDINA
C.C. 19.475.417 de Bogotá

REGISTRO FOTOGRAFICO (VISITA 21 DE FEBRERO DEL 2020)



VISTA ENTORNO OESTE-ESTE



VISTA ENTORNO SENTIDO ESTE-OESTE-CALLE 27B



VISTA FACHADA SUR



VISTA AREA INTERIOR



VISTA MUROS DE CERRAMIENTOS (COSTADOS SUR-OESTE)- VISTA AREA INTERIOR



977⁹

REGISTRO FOTOGRAFICO (VISITA 21 DE FEBRERO DEL 2020)



VISTA FACHADA HABITACIONES-AREA PARQUEOS VEHICULOS



VISTA INTERIOR BAÑO 1



VISTA AREA INTERIOR HABITACION 1



VISTA AREA INTERIOR HABITACION 2



VISTA INTERIOR AREA USO MULTIPLE



VISTA INTERIOR BAÑO 2

[illegible]

44

Adelys Leonor Ariza Bolaño

Abogada

Universidad Libre

Celular: 3165321561

adaribo_24@hotmail.com

Barranquilla - Colombia

Señor(a)

JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE RIOHACHA

j01pqccmrhoa@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REFERENCIA : PROCESO PERTENECIA

DEMANDANTE : ADELYS ARIZA BOLAÑO

DEMANDADOS : ANTONIO PASCUAL MASTROIANNI GONZALEZ

RADICADO : 44001418900120210027800

ASUNTO: Recurso de Reposición y en Subsidio Control de Legalidad

ADELYS LEONOR ARIZA BOLAÑO, abogada titulada e inscrita con **T.P. 50.466 expedida por el C. S. de la J.** identificada como aparece al pie de la mi correspondiente firma, en mi condición de demandante, en el proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal para hacerlo, por medio del presente escrito, interpongo recurso de Reposición y en subsidio Control de Legalidad en contra de su proveído fechado abril 26 y notificado el 27 del mismo mes del presente año 2022, donde su señoría ordena practicar diligencia de inspección judicial al predio objeto de esta litis.

OBJETO DEL RECURSO: Solicito al Sr Juez, se sirva revocar la providencia objeto del recurso, en razón a que la diligencia de inspección judicial decretada por el Despacho, no es procedente, debido a que esta fue decretada y practicada con la dirección presencial del Juez 2 de pequeñas causas y competencia múltiple de Riohacha, del que no podemos desconocer su autenticidad y autonomía, con intervención de perito auxiliar de la justicia, nombrado y posesionado por el Despacho; el cual emitió su dictamen dentro del término legal y no fue objetada por las partes, como se evidencia en el proceso a folios del 98 al 106 del expediente y Certificado del IGAC que aparece 44 del expediente; pues de lo contrario estaríamos incurriendo en violación al debido proceso, derechos fundamentales, celeridad, economía procesal y garantías constitucionales con las consabidas consecuencias que eso nos acarrearía.

Ruego a Usted su señoría, en aras a una buena administración de justicia a los principios de celeridad y economía procesal, tal como lo dispone el Decreto 806 del 2020, el cual nos indica que debemos agilizar las actuaciones procesales en el menor tiempo posible dada la virtualidad actual; dejar sin efecto el auto mencionado en lo referente al decreto y a la práctica de la inspección judicial y las demás pruebas decretadas, practicadas y aportadas al proceso oportunamente, manteniendo su plena validez y dando por surtida cada etapa procesal. Así mismo, solicito se sirva dar continuidad al proceso a partir del momento que llegó a su despacho y Usted avocó conocimiento, o sea ordenando las pruebas faltantes como son, recepción de testimonios, alegatos de conclusión y la debida sentencia que en derecho corresponde y de esa manera dar cumplimiento al normal trámite procesal.

Con todo respeto, Sr. Juez, pido tenga en cuenta su auto fechado 10 de marzo del presente año 2022, como Usted mismo manifiesta en su parte resolutive, cuya providencia se encuentra en firme y debidamente ejecutoriada.

Por todo lo anterior y basada en el contenido del art. 132 del C.G. del P., solicito muy respetuosa y comedidamente, se sirva ejercer el control de legalidad en el proceso que nos ocupa, pues el Despacho ha incurrido en yerros procesales que deben ser corregidos una vez son advertidos tal como lo manifestó su señoría en providencia del 30 de noviembre del 2021. Habida cuenta que las normas son de forzoso cumplimiento Maxime cuando se advierte el yerro cometido por ser contrario a la ley. Así pues, con toda la consideración y respeto que guardo por su Señoría, le reitero se sirva revocar Dicho auto.

PETICIÓN

- 1- Conceder el recurso de reposición dejando sin efecto el auto de fecha 26 de abril y notificado por estado el 27 de abril del 2022.
- 2- Mantener la decisión resuelta por su Señoría en el auto de fecha 10 de marzo del 2022, en lo entendido de mantener vigente, con plena validez, las diligencias recaudadas y aportadas al proceso.
- 3- Ejercer el control de legalidad en el proceso referido.
- 4- Poner en practica con respecto a este proceso, los principios de la buena administración de justicia, economía y celeridad procesal, así mismo, darles cumplimiento a los derechos fundamentales del debido proceso e igualdad procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Art 42, 132, 318 y 319, 236 del C. G. del P. y art 29 y 13 de la Constitución Nacional. Decreto 806 del 2020.

NOTIFICACION

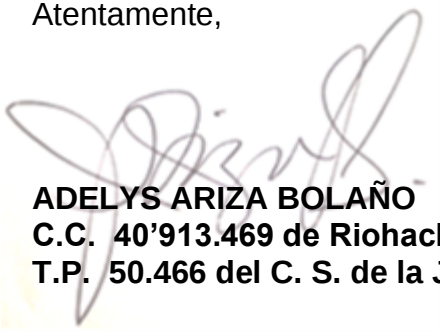
Reitero mi correo para notificaciones adaribo_24@hotmail.com

ANEXOS

- Dictamen pericial el cual se encuentra aportado en el proceso como se evidencia en el proceso a folios del 98 al 106 del expediente.
- Certificado del IGAC del predio objeto de este proceso aparece a folio 44 del expediente.

Agradezco a Usted la atención que le merezca la presente.

Atentamente,



ADELYS ARIZA BOLAÑO
C.C. 40'913.469 de Riohacha – La Guajira
T.P. 50.466 del C. S. de la J.