

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
CARRERA 45 N° 38-01 EDIF. CENTRO CÍVICO PISO 8 OFICINA 5
BARRANQUILLA

133
139

AUDIENCIA ARTICULO 430 DEL C.P.C.

Juez Quinta Civil del Circuito
Dra. Candelaria Obyrne Guerrero

Radicacion: 08001-31-03-005-2014-00747-00
Demandante: FIMA BRIBRAGHER EN LIQUIDACION
Demandado: LUIS HERNEY GIRALDO
Referencia: VERBAL

En Barranquilla a los nueve (9) días del mes de junio del año dos mil quince (2015) siendo el día y hora fijados en auto anterior en el proceso VERBAL promovido por FIMA BRIBRAGHER EN LIQUIDACION a través de apoderado judicial contra LUIS HERNEY GIRALDO con el fin de llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 430 del C.P.C. se hizo presente el Dr. DAVID BUSTOS CANTILLO identificado con CC No. 7.462.110 y TP No. 24.512 del CSJ en calidad de apoderado judicial del demandante. Se hace presente el apoderado judicial de la parte demandada Dr. PEDRO ANAYA GARAY identificado con CC No. 8.742.193 y TP No. 136.889 del CSJ. Se hace presente el demandado LUIS HERNEY GIRALDO OROZCO identificado con CC No. 72.152.134. El perito, señor ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA identificado con CC No. 7452786. Una vez practicada la inspección judicial, la señora juez ordena oír el dictamen pericial al perito nombrado ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA. Acto seguido la señora juez ordena el interrogatorio del demandado. Acto seguido la señora juez ordena la suspensión de la presente audiencia para continuarse el día 29 de julio del 2015 a las 2:30 pm. No siendo otro el motivo de la presente audiencia se dá por terminada y se firma por todos los que en ella han intervenido.

La Juez,

C31
DRA. CANDELARIA OBYRNE GUERRERO

Ap. Parte Demandante:

David Bustos Cantillo
Dr. DAVID BUSTOS CANTILLO

Ap. Parte Demandada

Pedro Anaya Garay
Dr. PEDRO ANAYA GARAY

Perito

Angel Avendaño Logreira
ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

Demandado

Luis Herney Giraldo Orozco
LUIS HERNEY GIRALDO OROZCO

Secretario Ad Hoc,

Meira Romero Barrios
MEIRA ROMERO BARRIOS

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA
ARQUITECTO S.C.A.
PERITO AVALUADOR
Registro Nal. De Avaluadores
R.N.A./C.C. 07-961
Super Intendencia De Ind. Y Comercio

160 \$
157
A.A.L

DOCTORA
CANDELARIA O'BEIRNE
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

REF. PROCESO REIVINDICATORIO DE FIMA BIRBRAGHER CONTRA LUIS
HERNEY GIRALDO RAD. 0474 - 2014.

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA, identificado con la C. C. 7.452.786 de Barranquilla, de profesión Arquitecto, con Tarjeta profesional 08700-07658 del Consejo profesional del Atlántico, y Registro Nacional de Avaluador No. 07-961 de Corpolonjas de Colombia, nombrado perito Arquitecto en el proceso de la referencia, me permito rendir el informe solicitado y ordenado por el despacho, donde se solicita lo siguiente:

I.- LABOR PERICIAL:

La labor pericial ordena da por el despacho, es la identificación del inmueble, por sus medidas linderos y área, del predio ubicado en la Carrera 42D No. 7-68 en el sector conocido como Barranquillita.
Predio con matrícula inmobiliaria No. 040-76386 y código catastral No. 01-02-0308-0010-000 del I.G.A.C., el cual se encuentra ocupado por la parte demandada, y se solicita su restitución.

Además se solicita y ordena el despacho, calcular el valor de los frutos naturales y civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

DIRECCION: CARRERA 17 No. 31 -97 CASA No.4 CONJ. RESID. VILLA REAL
BARRIO LA UNON- CEL. 301-3930398 - 318-6271567

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

ARQUITECTO S.C.A.
PERITO AVALUADOR
Registro Nal. De Avaluadores
R.N.A./C.C. 07-961

Super Intendencia De Ind. Y Comercio

161
158
18
A.A.L

2.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El inmueble materia del presente proceso de restitución se refiere a un lote, el cual forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado entre las Carreras 42D y 43 (llamada 20 de Julio), entre las Calles 7 y 8, en el sector denominado Barranquillita, del distrito de Barranquilla. En el cual se encuentra construida una bodega con muros de ladrillos y bloques parte sin pañete y parte pañetada, pisos en cemento, con portón de entrada en tubo galvanizado y lámina, marcado actualmente con el No. 7-64 de la Carrera 42D, donde al parecer funciona una bodega de reciclaje, como se puede apreciar en la foto adjunta. Este lote tiene la matrícula inmobiliaria, 040-76386 y el código catastral No. 01-02-0308-0006-00, y referenciado con el No. 0006, según carta catastral dl I.G.A.C. de la ciudad de Barranquilla.

3.- IDENTIFICACION DEL PREDIO:

En visita realizada al inmueble materia del presente proceso de RESTITUCION, se pudo apreciar que se trata de unas bodegas, donde anteriormente la sociedad denominada BIRBRAGHER, realizaba las labores de explotación y comercialización de arroz en el predio de su propiedad, el cual fue adquirido por compras realizada mediante la escritura No. 1.775 de 1979 de la Notaría 5ª. De Barranquilla, y que fue posteriormente dividido, y englobado. Por conveniencia de su propietario. Este lote mide y linda así: NORTE, mide 25.00 metros y linda con lote de propiedad de la sociedad BIRBRAGHER. SUR: mide 25.00 metros y linda con la Carrera 42D en medio. ESTE: mide 32.00 metros y linda con terrenos que son o fueron de Antonio Luque y de maderas Chain. OESTE: mide 32.00 metros y linda con lote vecino propiedad de la firma compradora. Este terreno, es englobado con el lote de propiedad de la sociedad BIRBRAGHER, obteniéndose un área de 1.760 metros cuadrados, el cual es dividido en dos (2) predios de 1.760 metros cuadrados y 960.00 metros cuadrados respectivamente. Y que es el predio que se pretende restituir cuya área es 960.00 metros cuadrados; de acuerdo a la Escritura No. 1.775 de 1.979 Notaría 5ª. De Barranquilla.

4.- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO:

Realizado el levantamiento planimetrico al predio materia del presente proceso, se informa al despacho, que el predio que se pretende por restitución, está ubicado en la parte posterior de la Carrera 43 o avenida 20 de Julio, entre las Calles 7 y 8 del sector conocido como Barranquillita, en la Carrera No. 42D, y marcado con el No. 7-64. Las medidas obtenidas en el levantamiento planimetrico, son las siguientes:
NORTE: se obtuvo una medida de 30.00 metros y linda con terrenos de la antigua arrocera Jaar.

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

ARQUITECTO S.C.A.
PERITO AVALUADOR
Registro Nal. De Avaluadores
R.N.A./C.C. 07-961
Super. Intendencia De Ind. Y Comercio

A.A.L

162 \$
159

SUR: se obtuvo una medida de 30.00 metros y linda con la Carrera 42D en medio.
ESTE: se obtuvo una medida de 32.00 metros y linda con predios vecino, que son o fueron de la misma sociedad.
OESTE: Se obtuvo una medida de 30.00 Metros, y linda con predios que son o fueron de Tulio Gutiérrez.
AREA: El área calculada de este predio es de 960 metros cuadrados.

5.- DOCUMENTOS APORTADOS:

Los documentos aportados al proceso son: Escritura No. 1.775 del año 1979, de la Notaria 5ª. de Barranquilla.
Certificados de Tradición y Libertad Nos. 040-76386 y 040-76387, de la oficina de instrumentos del Atlántico.

Al realizar el estudio de los documentos aportados, y confrontadas las medidas obtenidas en el levantamiento topográfico, se observa que las medidas, linderos y área, coinciden en su totalidad con el predio que se pretende por medio del presente proceso, y es el mismo que se reclama en el presente proceso de restitución.

6.- FRUTOS CIVILES O NATURALES:

Con relación a los frutos civiles y/o naturales, que el predio ha podido producir, desde el momento de la ocupación del predio, hasta la actual fecha, in formo al despacho, que en el sector donde se encuentra ubicado el predio, que es el sector conocido como Barranquillita, sector de alto comercio mayorista y minorista en productos alimenticio de la ciudad de Barranquilla, el valor de los cánones de arriendo, oscila entre los \$ 2.000 pesos, y \$ 2.200 pesos por metro cuadrado de arriendo. Aplicando la media aritmética en los valores referenciados, se obtiene un promedio \$ 2.100 pesos, por metro cuadrado de arriendo. El área del predio o inmueble que se solicita por restitución, tiene un área de 960.00 metros cuadrados, al ser multiplicado por el promedio obtenido, se obtiene el canon de arriendo para este inmueble o predio, que se utiliza como bodega en este sector de Barranquilla. Por consiguiente, el valor del arriendo, para este tipo de inmueble, es: \$ 2.100 pesos, por 960.00 metros cuadrados de área, igual a \$ 2.016.000 de canon de arriendo mensual. El predio ha sido ocupado según demanda presentada, desde el día 22 de Octubre del 2010, hasta la actual fecha Marzo 17 del 2015, han transcurrido un total de 53 meses. El valor del canon de arriendo obtenido es de \$ 2.016.000 pesos mensuales, al ser multiplicados por 53, el número de meses transcurrido, nos arroja un resultado de Ciento seis millones ochocientos cuarenta y ocho mil pesos M.L. (\$ 106.848.000)

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

ARQUITECTO S.C.A.
PERITO AVALUADOR
Registro Nal. De Avaluadores
R.N.A./C.C. 07-961
Super Intendencia De Ind. Y Comercio

163
160
A.A.L

7.- MEJORAS REALIZADAS:

De la misma manera, el despacho ordena inspeccionar el área ocupada por la parte demandada, debido a que en la anterior visita, no se pudo ingresar al lote o inmueble materia del presente proceso.

En visita practicada al predio, el día 20 de Marzo, fui atendido en primera instancia por el señor LUIS HERNEY GIRALDO, y posteriormente, apareció el señor abogado de este señor, con quien se procedió a medir y verificar todas los linderos del predio ocupado por la parte demandada.

Así mismo se pudo apreciar que el área que ocupa el demandado, señor Luis Herney Giraldo Ha sido mejorada, debido a las construcciones, que en calidad de mejoras ha realizado el demandado en este lote o predio.

Las mejoras realizadas en el área ocupada, son pisos en ladrillo tablón, construcción de columnas en concreto, instalación de portones en hierro y lámina galvanizada, levante de muros en bloque de cemento, instalación de agua potable, instalación de energía eléctrica, actualmente, se encuentra en construcción zonas, las cuales se destinarán para oficinas, para atender por la Carrera 42D, como se puede apreciar en las fotos adjuntas al informe pericial.

PRESUPUESTO DE MEJORAS:

DESCRIPCION	UND.	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Piso en ladrillo tablón	M2	680.00	\$ 15.000	\$ 10.200.000 ✓
Construc. de columnas	Und.	12.00	60.000	720.000 ✓
Levante en bloque oficinas	M2	40.00	25.000	1.000.000 ✓
Instalación de portón met.	Und.	1.00		360.000 ✓
Acometida de agua potable	Und.	1.00		2.600.000 ✓
Acometida eléctrica	Und.	1.00		2.800.000 ✓
TOTAL MEJORAS REALIZADAS:				\$ 17.680.000 ✓

El predio se encuentra encerrado con bloque de cementos y columnas, y su acceso se realiza por medio de un portón metálico, en este predio, funciona una fábrica de bolsas plásticas, tipo yuquera como se conoce popularmente.

FRUTOS CIVILES Y/O NATURALES:

De acuerdo a los valores de los cánones de arriendo establecido para el presente informe técnico pericial, los frutos civiles y/o naturales, del predio que se pretende restituir, ascienden a la suma de CIENTO SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$ 106.848.000)

ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

ARQUITECTO S.C.A.
PERITO AVALUADOR
Registro Nal. De Avaluadores
R.N.A./C.C. 07-961
Super Intendencia De Ind. Y Comercio

164 161
A.A.L

8.- CONCLUSION:

a) Como conclusión, informo al despacho, que el predio inspeccionado, corresponde en todas sus medidas, linderos y áreas con el predio que se solicita en el presente proceso de restitución.

FRUTOS CIVILES Y/O NATURALES:

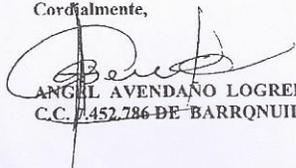
b) Luego los frutos civiles y/o naturales, del predio que se pretende restituir, ascienden a la suma de CIENTO SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$ 106.848.000)

De esta manera dejo rendido el informe pericial ordenado por el despacho, con el deseo de haber cumplido con la labor ordenada.

Así mismo de manera respetuosa, solicito al despacho, asignar los honorarios respectivos, de acuerdo a la labor asignada.

Anexos: Plano del levantamiento planimetrico del inmueble.
Registro fotográfico del predio.

Cordialmente,


ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA
C.C. 7.452.786 DE BARRONULLA.

DIRECCION: CARRERA 17 No. 31 - 97 CASA No.4 CONJ. RESID. VILLA REAL
BARRIO LA UNON- CEL. 301-3930398 - 318-6271567