

Peritaje para proceso No. 157593153001-2017-00078-00

Olga D Barrera N <albani803@gmail.com>

Lun 26/04/2021 14:55

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso <j01cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

PERITAJE FUNDIHERRAJES.pdf;

Buenas tardes,
Señores Juzgados Primero Civil del Circuito

Adjunto peritaje relacionado con el proceso No. 157593153001-2017-00078-00
Estaré atenta a cualquier inquietud.

Cordialmente

Olga Doralba Barrera Niño
cel 3213700309
CC 46.362.196

DICTAMEN PERICIAL

Colombia, Art. 226 Código General del Proceso

- 1. IDENTIFICACIÓN DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN E IDENTIFICACIÓN.**
OLGA DORALBA BARRERA NIÑO C.C. 46.362.196
- 2. DIRECCIÓN, NÚMERO TELÉFONO DEL PERITO**
Carrera 20 No. 7 B 08 Apto 201 Sogamoso.
Celular 3213700309
- 3. PROFESIÓN, TÍTULOS ACADÉMICAS, ACTIVIDAD ESPECIAL POR QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y EXPERIENCIA EN PERITAJES.**
Profesión: Ingeniera Sanitaria y Ambiental, Universidad de Boyacá. 2001 – 2021.
Especialización: Gerencia Financiera, Universidad Jorge Tadeo Lozano. 2004
Especialización: Gestión territorial y Avalúos. 2020
Estudios para obtener RAA en las 13 categorías, con el fin de cumplir la ley del evaluador Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014. Lonja de Colombia.
Afiliada a la Lonja de Boyacá 2008 – a la fecha.
Cargos en la Junta Directiva de la Lonja de Boyacá 2010 a la fecha.
Actividad especial relacionada con peritajes, por quien rinde el dictamen:
Elaboración de peritajes y avalúos para:
Juzgado primero civil del municipal Sogamoso años 2018 -2021
Juzgado Segundo civil del circuito de Sogamoso - Año 2018 - 2019
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Sogamoso. Año 2018
Inspección Cuarta de Policía – año 2019
Juzgado promiscuo de Iza – año 2021.
- 4. DESIGNACIÓN EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, INDICANDO EL OBJETO DEL DICTAMEN.**
No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado.
- 5. SI SE ENCUENTRA INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.**
No me encuentro incurso.
- 6. PROCEDIMIENTO PARA RENDICIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL**
 - 6.1.** Verificación de documentos existentes
 - 6.2.** Visita a Campo
 - 6.3.** Resultado del trabajo de campo
 - 6.4.** Conclusiones
- 7. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON DIFERENTES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZA EN EL EJERCICIO REGULAR DE SU PROFESIÓN U OFICIO. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.**
No son diferentes los métodos y procedimientos en el ejercicio regular del oficio.

8. RELACIONAR Y ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.

- Folio de matrícula inmobiliaria 095-18475 expedido el 24 de marzo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Ficha predial, suministrada por el IGAC.
- Factura de cobro del recibo pago impuesto predial, suministrado por Secretaria de Hacienda de Sogamoso.
- Escritura de venta No. 763 de fecha 11 de junio de 2009, Notaria primera de Sogamoso. Otorgada por Ramiro Páez Murillo a favor de Fundiherrajes de Colombia Ltda.
- Escritura de venta No. 576 de fecha 06 de mayo de 2009, Notaria primera de Sogamoso. Otorgada por Mery Pineda Pérez a favor de Fundiherrajes de Colombia Ltda.
- Escritura de venta No. 0288 de fecha 10 de marzo de 2010, Notaria primera de Sogamoso. Otorgada por Segundo Abelardo Navas Rubiano a favor de Fundiherrajes de Colombia Ltda.
- Escritura de venta No. 1481 de fecha 06 de octubre de 2000, Notaria tercera de Sogamoso. Otorgada por José Rufino Cortes Quintero a favor Beatriz Sarmiento Suarez.
- Escritura de venta No. 1609 de fecha 04 de noviembre de 2016, Notaria segunda de Sogamoso. Otorgada por Beatriz Sarmiento Suarez a favor de Fundiherrajes de Colombia Ltda.
- Escritura de venta No. 1985 de fecha 31 de julio de 2000, Notaria segunda de Sogamoso. Otorgada por Sociedad FHERRAL S.A a favor de Sandra Verónica Pérez Rosas.
- Escritura de venta No. 2227 de fecha 25 de noviembre de 2002, Notaria segunda de Sogamoso. Otorgada por Sociedad ERCA Ltda. a favor de Yaneth Faride Pérez Rosas.
- Escritura de venta No. 572 de fecha 23 de febrero de 1995, Notaria segunda de Sogamoso. Otorgada por Sociedad mantenimiento industrial Ltda. a favor de Mantenimiento y montajes Martínez Ltda.
- Escritura de partición No. 356 de fecha 2 de marzo de 1994, Notaria primera de Sogamoso. Otorgada por Sociedad mantenimiento industrial Ltda. a favor de los mismos.
- Escritura de venta No. 893 de fecha 18 de julio de 1990, Notaria primera de Sogamoso. Otorgada por Alfonso Rodríguez Zorrilla a favor de Manuel García Solano.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-59444 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-31139 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-25939 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-25939 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-75282 expedido el 4 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.

- Folio de matrícula inmobiliaria 095-30224 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-42024 expedido el 2 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-18475 expedido el 28 de marzo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Folio de matrícula inmobiliaria 095-75282 expedido el 31 de mayo de 2017, suministrado por la oficina de registro de instrumentos públicos.
- Contrato de arrendamiento de local comercial, arrendador Yaneth Faride Pérez Rosas y arrendatario Alfonso Pérez Rivera, con fecha primero de mayo de 2007.

9. ELABORACIÓN DEL INFORME

Mediante auto proferido el 12 de marzo de 2021, en el numeral cuarto, decreto de oficio la prueba pericial en el proceso de pertenencia Radicado 1575931530001-2017-00078-00, Demandante: Fundiherrajes de Colombia Ltda. y Otros.

Demandados: Empresa de Desarrollo Sugamuxi y otros.

Procedo a realizar la práctica de prueba pericial solicitada, con el fin de determinar sobre los siguientes puntos.

Fecha y persona que acompaña la visita al lugar: 14 de abril de 2021 en compañía del Dr. Carlos Fernando Gelvez Gelvez.



Fuente: Google earth,

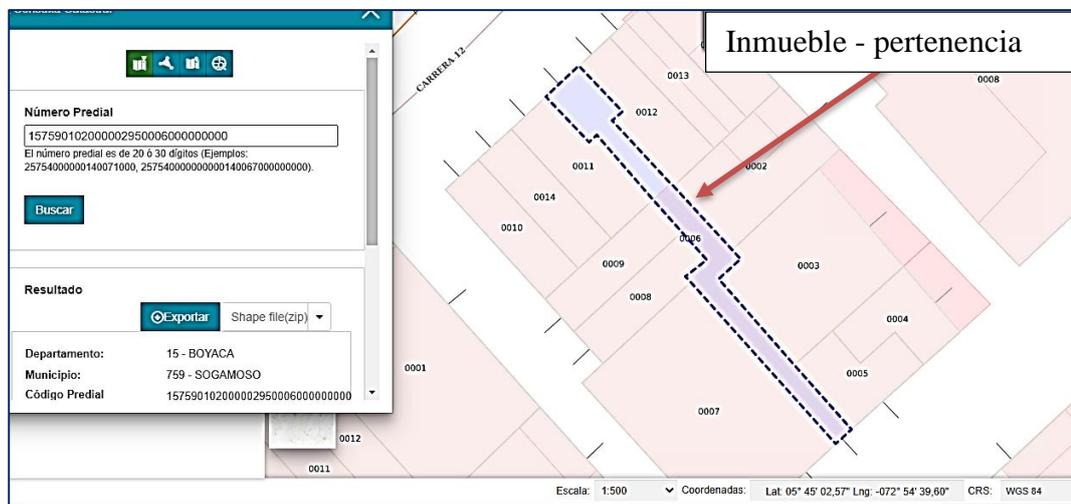
9.1. LA EXISTENCIA Y UBICACIÓN DEL BIEN, SU IDENTIFICACIÓN, LINDEROS ANTIGUOS Y ACTUALES, ÁREA, PREDIOS COLINDANTES.

Se pudo verificar la existencia del inmueble en la visita de campo y se constató con la carta catastral y pagina web Igac.

El inmueble se encuentra ubicado dentro de la bodega de la empresa Fundiherrajes de Colombia Ltda., entre las carreras 11 E y 12 y las calles 52 y 52 A, coordenadas 5°45'03,44''N 72°54'42,01'' y dirección según IGAC, Kra 11 E # 52 – 27 y Kra 12 # 52-28 Barrio Álvaro González Santana II, parque industrial de Sogamoso, Uso industrial, ubicado en la unidad de desarrollo territorial UTD1. Información tomada del plan de ordenamiento territorial POT Sogamoso, acuerdo 029 de 2016.

Identificación:

Código predial:15759010200000295000600000000



Fuente: WEB Igac.

Linderos

Los linderos catastrales, desde 1978, fecha en que la empresa de desarrollo de Sugamuxi S.A por compra a Corporación Financiera Colombiana son los siguientes:

LINDERO	NUMERO PREDIAL	
OCCIDENTE	Carrera 12	
NORTE	15759010200000295000200000000	15759010200000295000300000000
	15759010200000295000500000000	15759010200000295001200000000
ORIENTE	Carrera 11 E	
SUR	15759010200000295000700000000	15759010200000295000800000000
	15759010200000295000900000000	15759010200000295001100000000

LINDERO	NUMERO PREDIAL
OCCIDENTE	Carrera 12 en distancia de 7,90 m,
NORTE	<p>15759010200000295000200000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A, despues, Empresa FHERRAL S.A y actualmente Sandra Veronica Perez Rojas) , en distancia 15,27 m</p> <p>15759010200000295000300000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A., despues, FHERRAL S.A y actualmente Fundiherrajes de Colombia Ltda). En distancias 2,46m, 5,20m y 20,02 m</p> <p>15759010200000295000500000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A., despues, FHERRAL S.A, actualmente Fundiherrajes de Colombia Ltda) en distancia de 14,78 m</p> <p>15759010200000295001200000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A, despues, Cortez Quintana Jose Rufino y actualmente Fundiherrajes de Colombia Ltda. en distancia de 10,40m, 2,3 m, 15,59 m.</p>
ORIENTE	Carrera 11 E en distancia de 3,70 m
SUR	<p>15759010200000295000700000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A, despues, Paez Murillo Ramiro y actualmente Fundiherrajes de Colombia Ltda). en distancia de 37,70m.</p> <p>15759010200000295000800000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A. despues, La sociedad ERCA Ltda y actualmente Yaneth Faride Perez Rosas, en distancias de 1,15m, 4,60m, 6,20m.</p> <p>15759010200000295000900000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A, despues, Paez Murillo Ramiro y actualmente Fundiherrajes de Colombia Ltda) (en distancia de 7,80m</p> <p>15759010200000295001100000000 (Colindantes Empresa de Desarrollo de Sugamuxi S.A, actualmente Mantenimiento y Montajes Martinez) en distancia 14,80m, 1,80m, 10,90m.</p>

Fuente: Datos de Escrituras, certificados de tradición y trabajo de campo.

Área del predio: 372.00 m²

Área construida: 229 m²

Se verifico en campo las áreas y están muy similares, por lo tanto, se deja las áreas que aparecen en el IGAC:

Resultado	
Departamento:	15 - BOYACA
Municipio:	759 - SOGAMOSO
Código Predial Nacional:	157590102000002950006000000000
Código Predial:	15759010202950006000
Destino económico:	B - INDUSTRIAL
Dirección:	K 11E 52 27 K 12 52 28
Área de terreno:	372 m2
Área construida:	229 m2

Fuente: Web Igac.

9.2. DETERMINAR LAS MEJORAS PLANTADAS EN EL MISMO CON SU ANTIGÜEDAD Y VALOR, ASÍ MISMO SE SEÑALARÁ CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRAN

MEJORAS

Las mejoras fueron realizadas en el año 2011, correspondientes a:

Cimentación en concreto ciclópeo de 30 cms de espesor, con zapatas 0,40 m por 0,40 m, vigas y 7 columnas de 0,40 m por 0,20 m

Muros en ladrillo.

Altura de la bodega 8.62 m2 y la altura mayor 10,65 m.

Techo con estructura metálica, vigas, tubo cuadrado de 10 por 5 pulg. Teja termo acústica.

Portón de 6,47 m por 4,50 m.

ANTIGÜEDAD

Vetustez 10 Años.

VALOR DE LAS MEJORAS

Se tiene que es una construcción industrializada, similar a una bodega con estructura metálica, muros en bloque, contrapiso en concreto para almacenamiento, cerchas y cubiertas metálicas.

Para dar el valor comercial del inmueble, lo realizare por el método de costo de reposición, donde tomo el valor actual de una construcción industrializada de una revista especializada como es construdata, edición 196 en la página 55 y la deprecio 10 años teniendo en cuenta las tablas de Fitto y Corvini.

No tengo en cuenta el valor del terreno, ya que la solicitud es solamente mejoras.

Año de Construcción	2011	
Vida de uso	10	Años
Vida Util	70	Años
Factor de uso	14,29	%
Factor Conservación	3,00	
Depreciación	25,90	%
Valor a Nuevo	\$ 1.692.932	
Valor Depreciado	\$ 1.254.463	
Area	229	
Total	\$ 287.271.938	

Valor actual de las mejoras: \$287.271.938

LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA:

Las construcciones hacen parte de la bodega de la empresa fundiherrajes de Colombia, en el interior de ésta.

La construcción se encuentra en buen estado de conservación, dentro de su vida útil, y de acuerdo a las tablas de depreciación de Fitto y corvini, se le dio un valor de estado de conservación de 3.

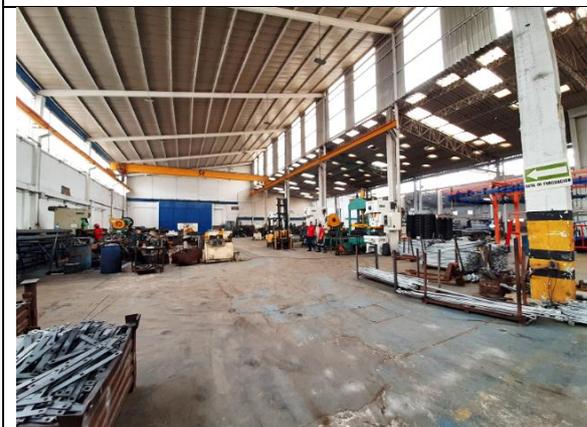
IMÁGENES RELACIONADAS CON LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE PERTENENCIA Y LA EMPRESA FUNDIHERRAJES



Interior de la bodega Fundiherrajes



Interior bodega Fundiherrajes



Mejoras del inmueble objeto dentro de la bodega de la empresa fundiherrajes



Ubicación del inmueble objeto de pertenencia



Lindero sur de la manzana 295



Lindero occidental por la carrera 12



Lindero occidental por la carrera 12



Ubicación del inmueble objeto dentro de la bodega de fundiherrajes



Zona donde se encuentra el inmueble objeto de pertenencia, se observa las mejoras realizadas desde techo y pisos.



Costado oriental de la bodega Fundiherrajes (en línea punteada se observa la ubicación del inmueble objeto de pertenencia).



Interior de la bodega Fundiherrajes (en línea punteada se observa la ubicación del inmueble objeto de pertenencia)

9.3. DETERMINE SI EL INMUEBLE OBJETO DE PERITAJE CORRESPONDE EN TODA SU EXTENSIÓN AL INMUEBLE OBJETO DE LAS PRETENSIONES.

El inmueble objeto de peritaje si corresponde en toda su extensión al inmueble objeto de pretensiones.

9.4. IDENTIFIQUE QUIENES SON SUS POSEEDORES ACTUALES

Los poseedores actuales son:

Empresa Fundiherrajes de Colombia NIT 900131075-9

Sandra Verónica Pérez Rosas CC 46.372.668

Yaneth Faride Pérez Rosas CC 46.369.917

Mantenimiento y Montajes Martínez My M C.C. 800192957-2

9.5. ESTABLEZCA CUAL ES SU DESTINACIÓN Y USO.

La destinación que se le está dando al inmueble corresponde a parte de una bodega que está conformada como una sola unidad.

Uso industrial, ubicado en la unidad de desarrollo territorial UTD1.

Información tomada del plan de ordenamiento territorial POT Sogamoso, acuerdo 029 de 2016.

Corresponde a la zona localizada al extremo norte de la ciudad; compuesta por los barrios Sucre, Álvaro González Santana y Gustavo Jiménez. Su proceso de conformación tiene auge en la década de los años 80, en un intento por continuar con la propuesta de desarrollo, buscando consolidar proyectos de beneficio colectivo propuestos en la época de los 70s, tal es el caso del Parque Industrial, con el que se buscaba dar un determinado grado de especialización a su área de influencia y a la vez al sistema de relaciones regionales. De esta forma y como resultado de la política que buscaba consolidar a Sogamoso como un municipio de vocación industrial, se fue dando el desarrollo de esta zona.

El sector está irrigado por la Quebrada Las Torres, la carrera 12 cruza la zona, ratificando el carácter industrial del municipio, pues es la conexión regional al norte. De esta forma, los primeros desarrollos se generan sobre la vía, de la cual se desprenden vías ramales perpendiculares, siguiendo la prediación rural de la época. Se forman trazados irregulares (en parte debido a la irregularidad de la carrera 12 y la Quebrada), sin ningún tipo de estructuración; existen predios de todos los tamaños y formas. Surgen así mismo urbanizaciones de residencia obrera para suplir las necesidades de vivienda de los empleados de las fábricas, son parcelaciones para vivienda mínima. La zona se pensó como un área de expansión hacia el norte, sin embargo, las condiciones ambientales desfavorables generadas por la industria (contaminación atmosférica, auditiva) no permitieron su completo desarrollo. (Fuente: POT Sogamoso, Zonas homogéneas).

Por el área del terreno el predio no puede obtener licencia de construcción por sí solo, ya que tiene un ancho promedio de 3.7 m y una longitud promedio de 67 m. se adjunta tabla de áreas de predios y condiciones de edificabilidad, enunciada en el POT Sogamoso.

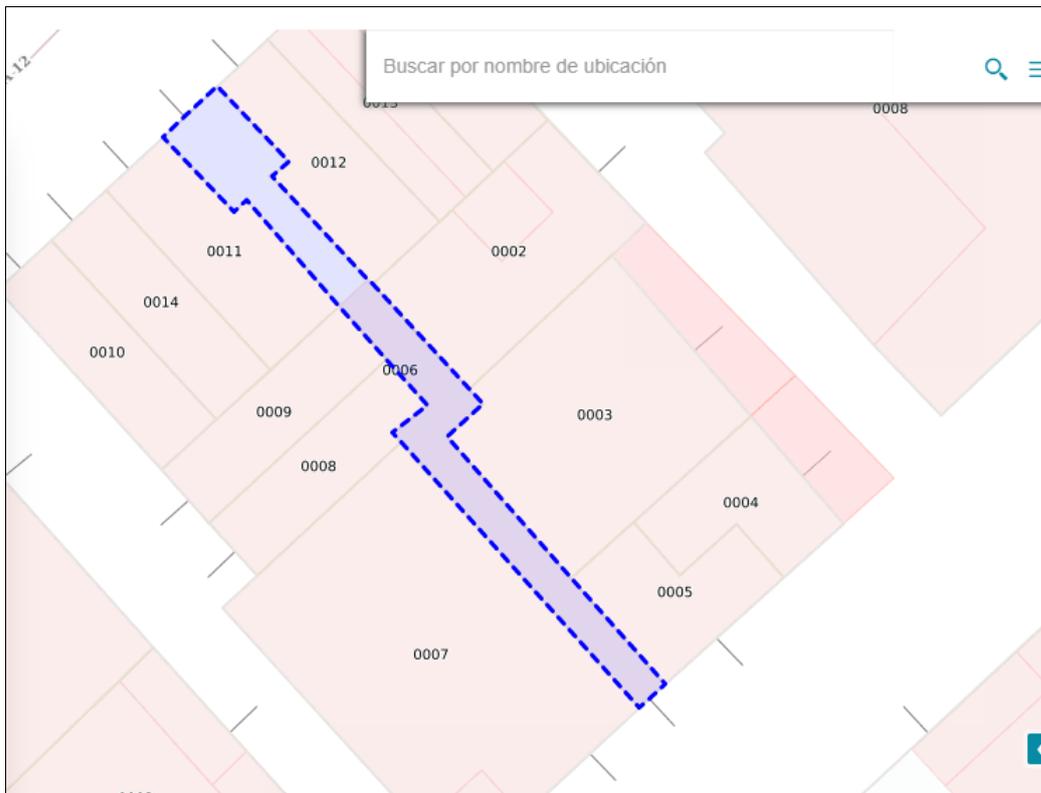
ARTICULO 144. ÁREAS DE PREDIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:
 corresponde al número de pisos permitidos contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas. Para dar cumplimiento a la edificabilidad y volumetría, se definen las condiciones volumétricas de edificabilidad así:

Rango de altura Max	Tamaño Mínimo de predio	Frente mínimo	Perfil vial mínimo	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Retrocesos / fachada	
						Frontal	Posterior
Hasta 2 pisos	N. A.	N. A.	6,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 3 pisos	72 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 4 pisos	100 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 5 pisos	150 m2	8,00 m	8,00 m	3,00 m	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 6 pisos	200 m2	8,00 m	10,00 m	3,00 m	N. A.	2,00 m	N. A.
De 7 a 8 pisos	250 m2	10,00 m	12,00 m	4,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
De 9 a 10 pisos	300 m2	12,00 m	14,00 m	4,00 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
De 11 a 12 pisos	450 m2	15,00 m	14,00 m	4,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
De 13 a 15 pisos	700 m2	20,00 m	18,00m	4,00 m	3,50 m	3,50 m	3,50 m
De 16 a 20 pisos	1000 m2	25,00 m	20,00m	4,00 m	4,00 m	4,00 m	4,00 m

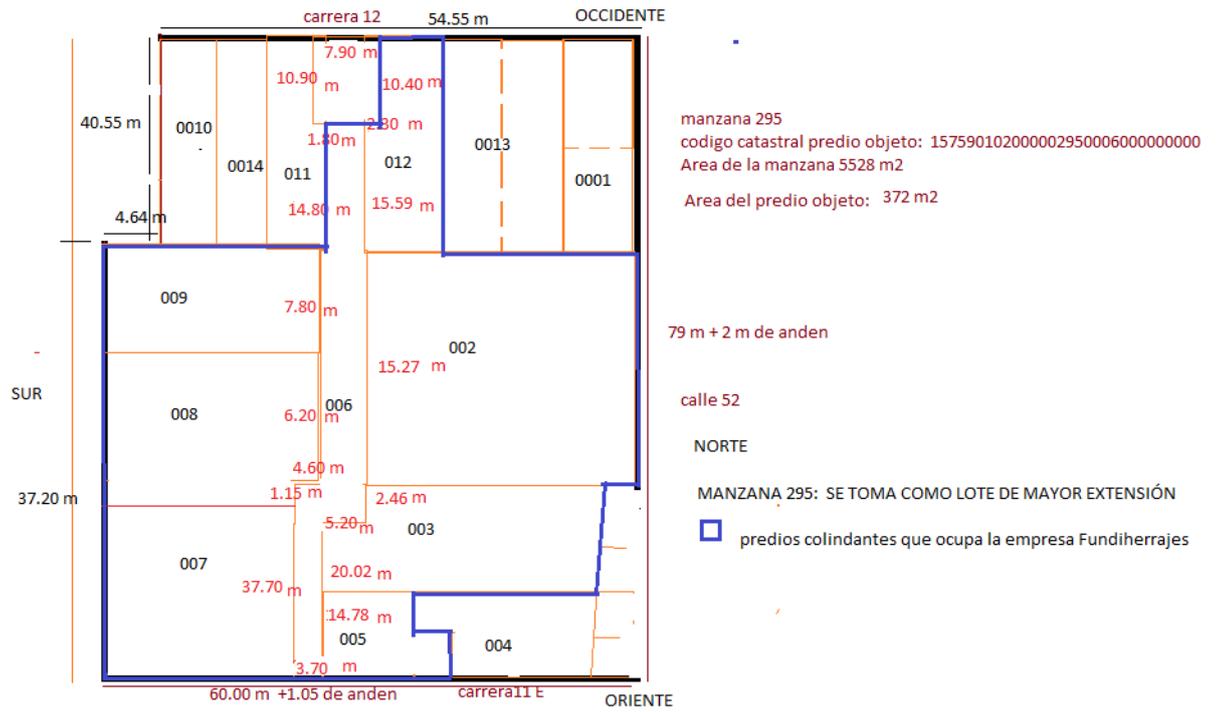
*Calle 11 No 10-61 Telefax: 7706669 – 7706775 – Sogamoso – Boyacá
 E-mail: concejo@sogamoso-boyaca.gov.co*

103

9.6. REALIZAR UN PLANO DEL PREDIO EN CASO DE EXISTIR LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN POR MEDIO DEL CUAL SE IDENTIFIQUEN ÉSTE COMO EL QUE ES OBJETO DE LAS PRETENSIONES, ESTABLECIENDO SUS LINDEROS Y AREAS EN DICHO PLANO.



Fuente: Pagina web IGAC



CONCLUSIONES

Al realizar el trabajo de campo se pudo determinar que el inmueble hace de una construcción tipo bodega, la cual es poseedora la empresa Fundiherrajes de Colombia.

Al revisar el predio de mayor extensión que corresponde a la manzana No. 295, el predio objeto se encuentra inmerso en el centro de la bodega de propiedad de la empresa Fundiherrajes de Colombia.

Se pudo verificar que los propietarios de los predios de la manzana, son los mismos poseedores del inmueble objeto.

El área la manzana 295 tiene un área de 5.528 m² y corresponde al certificado de tradición y libertad No. 095-18475

El terreno objeto, identificado catastralmente 15759010200000295000600000000, tiene un área de 372 m².

Los colindantes del inmueble objeto de pertenencia, colindan con la empresa Fundiherrajes en un porcentaje mayor y el único predio que se encuentra delimitado y no hace parte de la empresa es el predio 15759010200000295001100000000 de propiedad de Mantenimientos y montajes Martínez.

Atenta a cualquier inquietud al respecto.

Cordialmente

OLGA DORALBA BARRERA NIÑO

Olga Doralba Barrera Niño

CC 46.362.196

MP 15236090216 BYC

RAA AVAL 46362196

Dirección: Cra 20 # 7B 08 Apto 201 Sogamoso – Boyacá

Celular: 3213700309