



# Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Lonjas de Colombia

Registro Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales  
etc. Inmobiliario Avaluador de la Lonja de Colombia No.F1910 -3001

## IDONEIDAD

A efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 226 del C.G.P., procedo acreditar la idoneidad del suscrito para la elaboración y presentación del presente Dictamen Pericial.

### REQUISITOS DE LEY.

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 LONJAS DE COLOMBIA, con **Registro Inmobiliario de Avaluador No. F 1910-3001**.

Cuento con una experiencia de mas de 30 años – pues gran parte de esta experiencia fue gracias al trabajo realizado en la rama judicial en mi calidad de auxiliar de la justicia (diferentes Juzgados – y Tribunales del Atlántico y Magdalena).

Mi lugar de notificación es: Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros-Soledad.

Celular: 3135598079 – 3043520769.

Email: [jaz.peritoavaluador@hotmail.com](mailto:jaz.peritoavaluador@hotmail.com)

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

Procesos y autoridades ante las cuales el suscrito de ha desempeñado como perito artículo 226 C.G.P.

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA  
MAGISTRADA PONENTE Dra. MARIA VICTORIA QUIÑONES TRIANA  
REF.: 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.  
DDO.: INCODER.  
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO DE 2015.

JUZGADO: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA  
RAD.: 407/2015  
DTE.: ALFIERI ROMERO PONZON  
DDO.: PERSONAS INDETERMINADAS.  
FECHA DE PRESENTACION: 3 DE ABRIL DE 2017.

JUZGADO 3° PROMISCUO DEL CIRCUITO DE ORALIDAD SABANALARGA REF.: PROCESO DE PERTENENCIA

RAD.: 256-2015

DTE .: DIOMEDES ARIZA ARIZA Y NELLY PACHECO DE ARIZA.

DDO.: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA MIRANDA DE LA CRUZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

FECHA DE PRESENTACION: 27 DE JUNIO DE 2017.

JUZGADO 1° PROMISCUO MUNICIPAL DE CANDELARIA –ATL.

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA Y/O REIVINDICATORIO

RAD.: 00067-2016

DTE.: PABLO DOMINGUEZ BOLIVAR

DDO.: YOJANA MONTENEGRO DOMINGUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS. FECHA DE PRESENTACION: JULIO DE 2017.

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO 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.

Amen de lo anterior, manifiesto bajo la gravedad del Juramento que el suscrito no se encuentra incurso en ninguna de las causales previstas en el articulo 50 C.G.P., siendo idóneo para la elaboración y presentación del dictamen solicitado.

**Anexos:**

- Certificado de Lonjas de Colombia.
- Credencial de auxiliar de la justicia
- Diplomado avalúo urbano
- Diploma técnico laboral por competencia en avalúos

Con mi acostumbrado respeto,



**JORGE ABELLO ZAGARRA**  
C.C. No. 72.129.755 de Barranquilla  
Perito Avaluador Técnico

**Reg. Inmobiliario Avaluador de la Lonja de Colombia No.F1910-3001**



**LONJA DE COLOMBIA**  
*Apoyo Empresarial*  
P.J. S-0038590 N.E.T. 900.404.901-0

Bogotá, 28 de septiembre de 2021

#### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

#### CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar al señor JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificada con C.C. 72.129.755 de BARRANQUILLA, como PERITO, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA # N°: F 1910-3001.

Además, es afiliado desde septiembre 2021 hasta el mes de septiembre 2022 a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208  
LDECO#54

SEDE PRINCIPAL CRA 59#94-69 BOGOTÁ COLOMBIA  
TELÉFONOS: 8 418 400  
[CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM](http://CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM)



*Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Sala Administrativa  
Dirección Seccional de Administración  
Judicial de Barranquilla*



**CREDECIAL AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

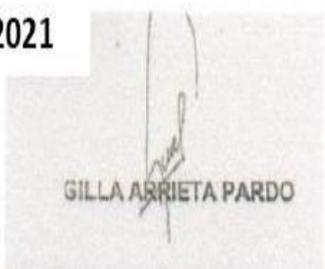
**Nombres: JORGE NICOLAS**

**Apellidos: ABELLO ZAGARRA**

**C.C. No.72.129.755**

**Cargo: PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

**Vencimiento: 10/12/2021**

  
GILLA ARRIETA PARDO

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,  
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

*Jorge Nicolás Abello Zagarra*

D. J. N° 72.129.755

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución  
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según  
Resolución de Programa N° 110507 de 2019

Le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en  
Avalúos**

Martha Pinchoy Niño  
C. C. 37.830.133  
Representante Legal

Bogotá, 30 de octubre de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 056 Folio N° 001

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,  
según Decreto 021 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



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 ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

## OBJETIVO GENERAL

El presente Dictamen Pericial tiene como objetivo – servir de medio probatorio (artículo 226 C.G.P.) dentro de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que pretenden adelantar los solicitantes HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO Y LUIS ORLANDO GIL CALA - en su calidad de poseedores del lote de terreno denominado “Lote 5” ubicado en ubicado en el municipio de Soledad – identificado con la matricula inmobiliaria No 041- 190812 de la oficina de instrumentos públicos de soledad, debiéndose determinar en la presente experticia la Ubicación, alinderacion, extensión, clase de explotación económica y demás características (construcciones, tipo de mejoras, tiempo de las mismas entre otras) del lote de terreno antes referido.

## PARTES

INTERESADO A QUIEN INTERESE y/o JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE SOLEDAD (REPARTO).

SOLICITANTES LUIS ORLANDO GIL CALA  
HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO

INMUEBLE Lote de terreno No. 5, ubicado en el municipio de Soledad Atlántico, sobre la cera derecha de la avenida - circunvalar - que conduce a la autopista aeropuerto (calle 30) - identificado con matrícula inmobiliaria 041- 190812 de la oficina de instrumentos públicos de Soledad Atlántico.

PUNTOS DE REFERENCIA DE LOCALIZACIÓN Centro de Reeducción el Oasis,.

Estrato	No definido
Destino	COMERCIAL
Uso del suelo	No definido
Referencia catastral	01.02.1468.0001.000
Documentos Suministrados	Certificados de Tradición y Certificado Catastral.

## **IDENTIFICACION DEL BIEN MATERIA DE USUCAPION (PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO)**

**UBICACIÓN:** Se trata de un lote de terreno denominado lote No 5 – Ubicado en el municipio de Soledad Atlántico, sobre el costado derecho que de la avenida - circunvalar - conduce a la autopista aeropuerto (calle 30).

**IDENTIFICACION:** Se identifica con la matricula inmobiliaria No 041 – 190812 de la oficina de instrumentos públicos de Soledad Atlántico y referencia catastral No. 01.02.1468.0001.000 registrado ante el IGAC.

**EXTENSION:** Este lote, cuenta con una extensión aproximada de **5.045.44 mts<sup>2</sup>**.

**LINDEROS: NORTE:** mide 67.00 mts - linda con vía interna Avenida Elías Muvdi, **SUR:** mide 76.18 mts - linda con el parque Elías Muvdi (parque MUVDI), **ESTE:** mide 57.00 mts - linda con el lote No.6 de esta división y **OESTE:** mide 93.00 mts y linda con la avenida Circunvalar. Estas medidas y linderos fueron constatadas y verificadas por el suscrito con cinta métrica en la visita técnica que realicé al inmueble el día 29 de Diciembre de 2021. (así mismo se encuentran contenidos en la escritura 2360 del 15 de diciembre de 2012 – no existiendo a la fecha modificación alguna en su alinderacion).

### **CARACTERISTICAS GENERALES DEL BIEN A USUCPAIR LOTE No 5 en visita técnica realizada el 29 de diciembre de 2021.**

El lote de terreno denominado lote No 5 – se encuentra totalmente encerrado por sus colindancias en paredillas de block y ladrillos con una altura aproximada de 4 a 5 mts, solo una parte del encerramiento se encuentra empañetada – el frente está pintado de color amarillo y negro - El cerramiento (paredillas) de los linderos NORTE y SUR, su construcción es reciente - la paredilla del lindero ESTE se se hizo nuevamente (estas últimas datan de 6 años aproximadamente).

Dentro de este lote de terreno se encuentra una construcción cuya infraestructura es en hierro - en la cual funciona una Serviteca, la cual cuenta con todas sus adecuaciones para el funcionamiento de dicho negocio, consta de una estructura en hierro, techos en láminas de asbesto Eternit onduladas anchas, protegidas con vigas en hierro, pisos en cemento, consta de un espacio destinado al lavado, engrase y petronizada de vehículos y otro donde funciona el almacén de venta de suministros de la serviteca (llantas, aceites, repuestos etc.). Esta serviteca, cuenta con una

oficina donde funciona su parte administrativa. Este espacio tiene un área aproximada de 675 mts<sup>2</sup>. ( 25.00 mts de fondo X 27.00 mts de frente - área que se encuentra arrendada). Esta infraestructura tiene una antigüedad de un poco más de 2 años aproximadamente. El funcionamiento de la SERVITECA TIRE CENTER se viene efectuando desde hace 6 años aproximadamente – según contrato de arrendamiento allegado por los poseedores.

En otra parte del lote se encuentra una construcción en paredes de block y ladrillos, empañetadas y pintadas techos de láminas de asbesto Eternit onduladas protegidas con vigas en madera y en la parte interior tiene cielo raso en yeso cartón con luminarias Lev y los pisos son en porcelanato de 60x60 cmts, esta construcción es utilizada como oficina, su puerta de entrada principal es en laminas galvanizadas (hierro) protegidas con rejas de hierro como soporte de seguridad y tiene 3 ventanas en aluminio y vidrio corredizas, las comodidades de esta construcción son: terraza exterior esta tiene techos láminas de asbesto Eternit onduladas protegidas con vigas en madera y los pisos son en tablón de color rojo con divisiones en piedra china, en la parte interior consta de un salón amplio, con su baño interno en paredes y pisos enchapados en cerámicas con todos sus servicios sanitarios con una puerta de acceso en aluminio y acrílico. Total de esta área 90 mts aproximadamente (15mts de frente x 6mts de fondo), esta construcción tiene una antigüedad de 11 años aproximadamente.

Otra área (14 mts aproximadamente – 7mts de frente x 2mts de fondo) del lote No 5 - es utilizado como restaurante informal – área en la que se encuentra construida un baño en regular estado de conservación (área 3 mts aproximadamente); Esta construcción tiene una antigüedad de un poca más de 9 años aproximadamente.

El resto del lote en su mayor parte es utilizado como parqueadero, para el estacionamiento de vehículos livianos y pesados, el piso en este es en arena (plana).

La entrada de este lote cuenta con un portón en hierro (laminas galvanizadas) a 2 hojas, con sus cerrojos y candados.

**Así mismo, el lote No 5 cuenta con todos sus servicios públicos domiciliarios ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO y ENERGIA.**

### **ESTADO DE CONSERVACION Y DESTINACION**

De acuerdo con la destinación que dentro del lote No 5 se desarrolla, puede decirse que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

Una de las actividades o clase de explotación económica que allí se desarrolla es de tipo comercial, ya que está destinado al funcionamiento de actividades de naturaleza automotriz (Serviteca TIRE CENTER) – la cual data de un periodo de funcionamiento aproximado de 6 años.

**La explotación económica más antigua – que se ha efectuado sobre el inmueble Lote No 5 –** es la destinación de parqueadero de automotores de carga pesada (mulas – volquetas entre otros), esta explotación se desarrolló por un periodo aproximado de 12 años (actividad constatada con el registro satelital el cual se anexa al presente dictamen).

**Actualmente, el restaurante junto con su baño –** y la construcción destinada para oficina fueron demolidos -, esta área junto con el área donde funcionaba el parqueadero está siendo destinada para la construcción de canchas sintéticas de futbol por parte de los poseedores HECTOR JULIO GAVIRIA Y LUIS ORLANDO GIL CALA.

El área en el que desarrolla esta actividad es de 4.470,44 mts<sup>2</sup>. Aproximadamente.

Este inmueble está en posesión de los señores **LUIS ORLANDO GIL CALA** y **HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO**, persona esta última que me recibió en el momento de la visita técnica y me ilustro sobre cada una de las características del inmueble.

#### **ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

La zona donde se encuentra ubicado el lote No 5 - es determinada como un zona o sector comercial – dado el desarrollo de actividades comerciales que predominan en este – tales como estaciones de gasolina – droguerías – restaurantes – llanterías entre otros.

#### **TIPO Y TOPOGRAFIA DEL INMUEBLE**

Se trata de un lote Comercial (Lote No 5) dado el tipo de explotación económica que se desarrolla en el mismo (parqueadero y serviteca) arreglos locativos acorde a la actividad comercial desarrollada.

El mismo tiene una topografía plana de forma irregular.

#### **VIAS DE ACCESO**

Las vías de acceso al Lote No 5 son: Avenida circunvalar la cual se encuentra en buen estado de conservación - vía interna Elías Muvdi, en regular estado de

conservación – (no se encuentra pavimentada). Presencia múltiple de rutas de transporte público urbano, municipal e intermunicipales, particulares y motocarros.

#### **MEJORAS:**

##### **Lote No 5:**

**Las mejoras se dividen en dos periodos – desde la fecha de compra, esto es. 19 de noviembre de 2009 - hasta 29 de diciembre de 2021 encontrándose las siguientes:**

1. El cerramiento del lote No 5 – nivelación y relleno del terreno - cuya antigüedad es de 10 años aproximadamente.
2. remodelación del lindero (paredilla la cual se hizo nueva) ESTE la cual data de un periodo aproximado de 6 años.
3. Construcción y adecuación de la infraestructura donde funciona la Serviteca TIRE CENTER, la cual tiene un periodo de construcción aproximadamente de un poco más de 2 años (área 675 mts<sup>2</sup>).
4. Construcción y adecuación total y en buen estado de conservación que en ocasiones se utiliza como oficina con una antigüedad de 11 años aproximadamente.
5. Área donde funciona un restaurante informal con su baño en regular estado de conservación con una antigüedad aproximada de un poco más de 9 años aproximadamente.
6. El Mantenimiento constante del lote en general a partir de la fecha en que adquieren la posesión.
7. Explotación económica más antigua parqueadero – 12 años – recientes arrendamiento de área para funcionamiento de serviteca – 6 años.

EN LA ACTUALIDAD – se hicieron las siguientes mejoras al Lote No 5 (visita técnica realizada el 5 de abril de 2022):

Demolición de la construcción que era utilizada en ocasiones para oficina, cuya antigüedad era de 9 a 10 años aproximadamente.

Demolición del restaurante y el baño que funcionaban en una área del lote No 5.

Transformación total del área donde funcionaban el parqueadero – la construcción utilizada como oficina y el restaurante y su baño (relleno y nivelación del suelo) dividiéndose el área para la construcción de dos canchas sintéticas de fútbol.

Se exceptúa de la transformación, el área donde funciona la serviteca TIRE CENTER – pues su estructura continua siendo la misma - la cual continua funcionando en la actualidad

#### **REGLAMENTACION URBANISTICA DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO:**

Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.

Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008.

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.

#### **METODOLOGIAS:**

##### **METODO VALUATORIO:**

##### **METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:**

A través de la técnica valuatoria se 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.

El objeto de esta experticia es el reconocimiento del terreno y sus características en general – bajo el análisis y estudio técnico y profesional de quien realiza y firma el informe.

En este caso, el área, construcciones y demás aspectos atinentes al predio denominado Lote No 5 – se determinaron según los documentos suministrados (escritura pública No 2360 – certificados de tradición y catastral) así como en las

visitas e inspecciones realizada por el suscrito – en la cual se verifico linderos – áreas y construcciones del Lote No 5 y demás aspectos aquí consignados.

## **ANEXOS**

- Fotografías originales del inmueble (lote de terreno y construcciones), en el cual se puede apreciar con más claridad el antes y después del lote No 5.
- Copia del certificado de tradición

Bajo las anteriores consideraciones dejo rendido el Dictamen Pericial – el cual fue solicitado por los poseedores del Lote No 5 señores LUIS ORLANDO GIL CALA Y HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO y el cual va dirigido a los Juzgados Civiles del Circuito Reparto del municipio de Soledad Atlántico. Dictamen que en la fecha y hora que la autoridad competente lo solicite será Ratificado por el suscrito.