



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Señor
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD –
ATLANTICO**
Att. Dr. **JULIAN GUERRERO**
E. S. D.

RAD No.00200-2022
**REF: VERBAL REIVINDICATORIO y PERTENENCIA EN
RECONVENCION**
DDTE: ARPO CONSULTORES E.A.T.
APDO: BORIS DELGARDO RIVAS
DDO: EVARISTO BARRIOS MUÑOZ Y MARTHA LUZ RODRIGUEZ

Antes de rendir el informe pericial del inmueble objeto del proceso de la referencia, manifiesto muy respetuosamente lo siguiente:

**REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRESENTAR INFORMES PERICIALES
EXIGIDOS O AUTORIZADOS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:**

MI IDONEIDAD:

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 la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR – RAA, con **Número Avaluador AVAL-72129755**, con más de 35 años de experiencia en la rama judicial (Juzgados - Tribunales). Mi lugar de notificación es: Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros - Soledad, Celular: 3135598079 – 3043520769, correo electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com

Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros * Celular 313-5598079 – 304-3520769**
E- Mail: jaz.peritoavaluador@hotmail.com
Barranquilla – Colombia



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

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

2. PROCESOS EN LOS QUE HE ACTUADO COMO PERITO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS, REQUISITO INDISPENSABLE SEGÚN LO ORDENADO EN EL ARTICULO 226 NUMERAL 4 y 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

- 1) TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA
MAGISTRADA PONENTE Dra. MARIA VICTORIA QUIÑONES
TRIANA
REF.: PROCESO 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.
APODERADO: DR. CARLOS VASQUEZ
DDO.: INCODER.
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO DE 2015.**
- 2) JUZGADO: 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 0036-2015
DTE.: SHIRLY MILAGROS MARQUEZ CABRERA
DDO.: JAIRO BOTERO, MARTHA LUZ MACIAS DE BOTERO Y
PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 14 DICIEMBRE DE 2016**
- 3) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DIVISORIO
RAD.: 00367-2015.
DTE. : JORGE BALAGUERA SALIVE Y MARTHA BALAGUERA
APODERADO: Dra. MARTHA ISABEL JANER L.
DDO.: ENCARNACION MARIA ORTEGA ARMIJO
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO 7 DE 2017**
- 4) JUZGADO: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 407/2015
DTE.: ALFIERI ROMERO PONZON
APODERADO: NAPOLEON DURAN OROZCO
DDO.: PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 3 DE ABRIL DE 2017.**



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

- 5) JUZGADO 3° PROMISCOU DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SABANALARGA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 256-2015
DTE .: DIOMEDES ARIZA ARIZA Y NELLY PACHECO DE
ARIZA.
APODERADO: Dr. OMAR BERMEJO MORALES
DDO.: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA MIRANDA
DE LA CRUZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 27 DE JUNIO DE 2017.
- 6) JUZGADO 1° PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA –
ATL.
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA Y/O REIVINDICATORIO
RAD.: 00067-2016
DTE.: PABLO DOMINGUEZ BOLIVAR
APODERADO: DR. FAJIT AHUMADA
DDO.: YOJANA MONTENEGRO DOMINGUEZ Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: JULIO DE 2017.
- 7) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
RAD.: 0074-2017
REF.: PRUEBA EXTRAPROCESO (AVALUO COMERCIAL)
DTE.: I.C.B.F.
APODERADO: DR. RENNY MARTINEZ CONSUEGRA
DDO.: COSTA GLASS LTDA.
FECHA DE PRESENTACION: AGOSTO 29 DE 2017
- 8) JUZGADO PRIMERO PROMISACUO 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.

Otro de los requisitos que consagra este mismo artículo 226
C.G.P., es que el perito no se encuentre incurso en las causales
contenidas en el art. 50 en lo pertinente.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Actuando en calidad de **PERITO TECNICO**, del inmueble que se pretende reivindicar o usucapir, nombrado por su despacho en la audiencia de fecha 21 de junio de 2023, muy respetuosamente presento el dictamen pericial, tal como lo consagra el Art. 372 y 373 del C.G.P., de la siguiente manera:

OBJETIVO Y ASPECTO GENERAL

1. Ubicación e identificación del inmueble objeto de este proceso.
2. Medidas y linderos características, construcción, mejoras existentes y su antigüedad, que le pertenece al inmueble materia de este informe.

DESARROLLO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL DICTAMEN:

Con el fin de brindarle al señor Juez y a las partes intervinientes, claridad acerca del dictamen que a continuación esbozaré a manera de introducción los antecedentes para el desarrollo del mismo, y una vez nombrado por el despacho en audiencia anterior, solicité el expediente, para enterarme de lo que se trata la controversia, procediendo a leer los apartes que según mi criterio son esenciales para presentar el presente informe de la siguiente manera:



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Me trasladé al inmueble en mención, el día 28 de Julio de 2023, en éste fui recibido por la señora **MARTHA LUZ RODRIGUEZ**, quien me permitió el acceso al mismo para para realizar el trabajo encomendado.

UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE INFORME

UBICACIÓN-IDENTIFICACION:

Se trata de un Inmueble (solar o lote de terreno junto con las construcciones existentes), ubicado en la calle 35 No.30-80 Barrio la Arboleda del municipio de Soledad, departamento del Atlántico identificado con Matricula Inmobiliaria No. 041-45574 registrado ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Soledad, con referencia catastral No. 01-02-00-00-0238-0001-0-00-00-0000 registrado ante el IGAC.

MEDIDAS Y LINDEROS, CONSTRUCCIÓN, CARACTERÍSTICAS, MEJORAS EXISTENTES Y SU ANTIGÜEDAD, QUE LE PERTENECE AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE INFORME

MEDIDAS Y LINDEROS: Se trata de un lote de terreno, solar junto con las construcciones existentes, ubicado en la calle 35 entre las carreras 30 y 33, hoy 37, cuya nomenclatura corresponde a la No.30-80 del Barrio La Arboleda- Soledad, el cual tiene las siguientes medidas y linderos: Por el **NORTE:** mide 40.00 mts y linda con la vía hoy Cra.37 frente a las manzanas 22 y 23 de la misma urbanización, por el **SUR:** mide 40.00 mts y linda con predios que son o fueron de Castro Therassi y Cia Ltda hoy parque de la urbanización, por el **ESTE:** mide 50.00 Mts y linda con terreno de Siman Debs Hermanos, hoy bodega Almacén Tierra Santa y por el **OESTE:** mide 50.00 Mts y linda con la calle 35 en medio de la manzana No.5 y 7 de la urbanización la Arboleda.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Este inmueble tiene un área de terreno de **2.000 mts²** y un **área de construcción de 509.00 mts²**.

Estas medidas y linderos se encuentran contenidas en las escrituras 5844 del 22/11/1984 Notaria Única de Soledad y escritura No.650 del 28/02/2000 Notaria 12 de Barranquilla, las cuales fueron constatadas y verificadas por el suscrito con cinta métrica en la visita técnica realizada en el inmueble el día 28 de Julio de 2023.

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE ESTE INMUEBLE

Se trata de un inmueble, solar lote de terreno junto con las construcciones que dentro de él se encuentran, el cual está encerrado por sus lados colindantes en paredillas o paredes de block y cemento, empañetadas y pintadas de una altura de 4 mts aproximadamente; en una parte por el lado ESTE la paredilla se cayó y esta se encuentra encerrada en infraestructura en madera y mallas de hierro; este lote de terreno en su mayor extensión tiene un espacio amplio sin cubierta, en pisos en una parte en arena y en otra parte en cemento, y en la actualidad se encuentra destinado como parqueadero, para el estacionamiento de vehículos y motocarros. En otra parte se encuentra un espacio utilizado como jardinera (con plantas ornamentales y decorativas). Se encuentran varias construcciones: Apartamento y salones (lado Oeste) y salones y cuartos internos por el lado Sur.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

APARTAMENTO Y SALONES (LADO OESTE):

El apartamento se encuentra construido en paredes de block y ladrillos, empañetadas, pintadas y terminadas en estuco, techos de laminas de asbesto eternit ondulado, protegidos con vigas de madera y cielo raso en laminas de asbesto eternit liso con molduras de madera, los pisos son en una parte en baldosas de 20x20 ctms de color rojo y en otra parte en cerámicas.

Las adecuaciones que tiene este apartamento son:

Sala comedor, una cocina, un hall de alcobas, 4 habitaciones utilizadas como dormitorios, un cuarto, este en la actualidad es utilizado como vivienda de uso habitacional residencial.

SALONES:

Un salón utilizado para el baño social y área de labores

Un salón sin cubierta, en pisos en cemento, encerrado.

Otro salón o cuarto encerrado en paredes de block y ladrillos, empañetadas, pintadas y terminadas en estuco, techos de laminas de asbesto eternit ondulado, protegidos con vigas de madera y cielo raso en icopor con molduras de aluminio, los pisos son en baldosas de 20x20 ctms de color rojo. Este en la actualidad es utilizado como dormitorio.

2 salones construido en paredes de block y ladrillos, empañetadas y pintadas, techos de laminas de asbesto eternit ondulado, protegidos con vigas de madera, los pisos son en parte en baldosas de 20x20 ctms de color rojo.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Este en la actualidad es utilizado para guardar utensilios, carros hechizos de madera y acero inoxidable, estufas industriales etc.

SALONES Y CUARTOS INTERNOS POR EL LADO SUR

Por este lado se encuentran 4 salones encerrado en paredes de block y ladrillos, empañetadas y pintadas, techos de laminas de asbesto eternit ondulado, protegidos con vigas de madera y pisos en cemento. Estos en la actualidad son utilizados como parqueadero para el estacionamiento de vehículos livianos.

PUERTAS:

La entrada principal al inmueble (Apartamento), es por una puerta en madera protegidas con reja de hierro como soporte de seguridad (por el lado Oeste), y un portón en hierro a 2 hojas como entrada principal (parqueadero y salones internos).

VENTANAS:

Tiene una ventana principal en madera y vidrio protegida con reja de hierro (apartamento), en la parte interior de todo el inmueble (apartamento y salones internos) presentados varios calados.

SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios públicos domiciliarios con que cuenta este inmueble son: **ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, ENERGIA Y GAS.** El servicio de transporte público es bueno.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

ESTADO DE CONSERVACION Y DESTINACION:

Este inmueble se encuentra en regular estado de conservación, dependiendo de su vida útil y de su destinación (servicio de parqueadero) y como habitacional, residencial (apartamento).

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

Este inmueble se puede determinar como un sector residencial viviendas residenciales de uso habitacional (casas), apartamentos, residenciales y comerciales. En sus alrededores se encuentran locales comerciales, (tiendas, panaderías, restaurantes, misceláneas, droguerías, SAI, centros de salud, zonas deportivas, parques, supermercados (Éxito, Macro, Olimpica Sao), colegios, almacenes de ropa y calzado, centro comercial plaza del sol paraderos de buses, etc.).

TIPO, TOPOGRAFIA Y ANTIGUEDAD DEL INMUEBLE

El tipo de este inmueble es urbano, residencial de uso habitacional y comercial (parqueadero), de topografía plana de forma rectangular.

VIAS DE ACCESO:

Las vías de acceso para llegar a este inmueble son calles pavimentadas (vehiculares), en regular estado de conservación. Cerca de este transitan varias rutas de transporte de servicios públicos, urbanos, motocarros y particulares.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

MEJORAS EXISTENTES Y SU ANTIGÜEDAD:

En visita técnica que realicé al inmueble en mención, pude constatar, verificar y comprobar que este bien inmueble que se pretende reivindicar y/o usucapir, y por manifestación de la persona que me recibió y atendió (Sra. **MARTHA LUZ RODRIGUEZ**), existen las siguientes mejoras:

- 1) Arreglo en una parte de la paredilla, hace aproximadamente 5 años.
- 2) Constantemente con recursos propios de ella se le hacen arreglos locativos internos como mantenimiento de la jardinera, instalaciones eléctricas, sanitarias, PVC, pinturas, cielo raso etc).

REGLAMENTACION URBANISTICA:

La reglamentación urbanística que cobija el departamento del Atlántico, en general se encuentra contenida en el 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, teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

METODOLOGIAS:

METODO VALUATORIO:

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

Esta metodología, es la técnica valuatoria que 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.

Se debe indicar que el informe tiene como fundamento el reconocimiento del terreno que debe ser realizado con las características técnicas y profesionales de quien realiza y firma el informe.

El área de construcción y de terreno las determiné según los documentos suministrados.

Verificadas por mí en visita técnica con cita métrica, para determinar su cabida total.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

ANEXOS:

- Fotografías del inmueble en mención.
- Estado de cuenta de impuesto predial 2023
- Diplomado de inmuebles urbanos
- Credencial como auxiliar de la justicia
- Credencial de mi RAA y C.C.

De esta forma dejo rendido este informe pericial al señor Juez y a las partes intervinientes, tal como es solicitado en audiencia anterior. Me ratificaré y complementaré en la próxima audiencia que fije el despacho. Favor fijarme los honorarios correspondientes por mi labor realizada.

Atentamente,

JORGE ABELLO ZAGARRA

C.C. No. 72.129.755 de Barranquilla
Perito Avaluador – Tecnico
RAA 72129755



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Frente fachada principal del inmueble
Calle 35 No.30-80 Barrio La Arboleda – Soledad
Vista paredilla, jardinera, entrada principal y porton de acceso





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Frente fachada principal del inmueble
Calle 35 No.30-80 Barrio La Arboleda – Soledad
Vista paredillas (Cra.37 calle 35) esquina





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Frente fachada principal del inmueble
Calle 35 No.30-80 Barrio La Arboleda – Soledad
Vista entrada principal, nomenclatura y valla informativa

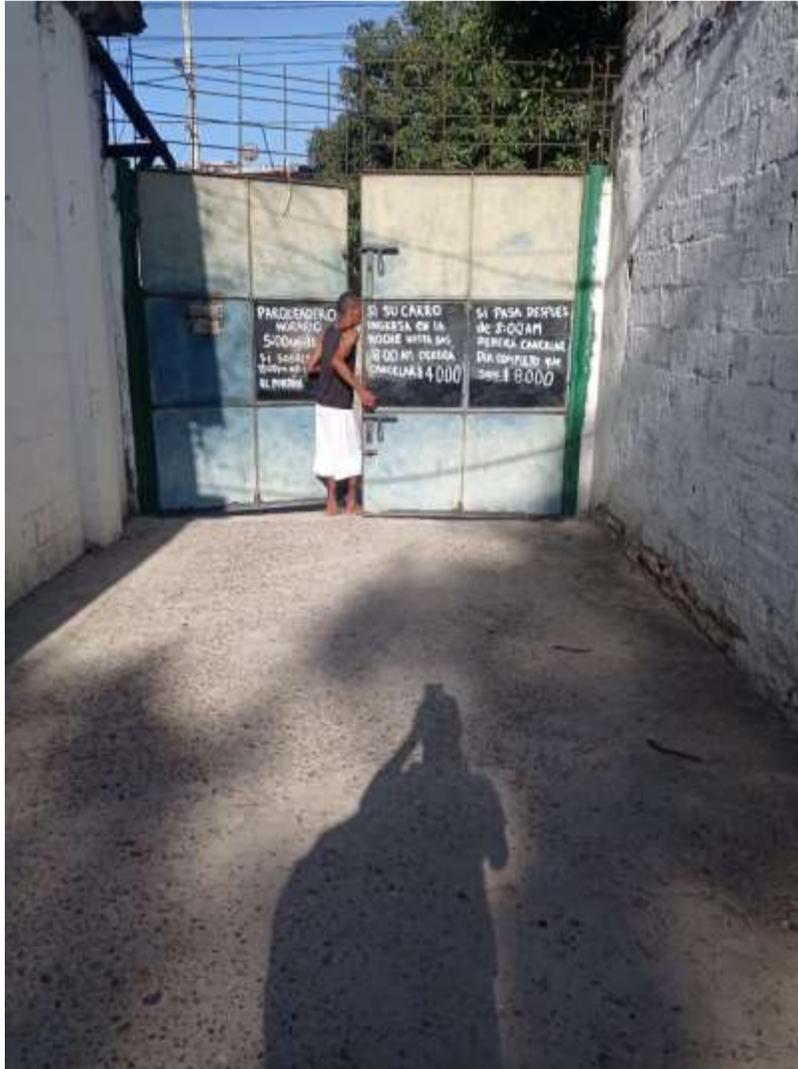




Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista hall de entrada (parqueadero)





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble

Vista jardinera, hall de habitaciones y zona de parqueo (parqueadero)





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista zona de parqueo (parqueadero)





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista zona de parqueo (parqueadero)





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista salones internos de parqueo





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista salon interno





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista zona de parqueo y malla colindante





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista salones internos





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista habitación interna





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista baño y área de labores





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista cuarto, salones internos sin cubierta





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista cocina y habitacion





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista hall de alcobas

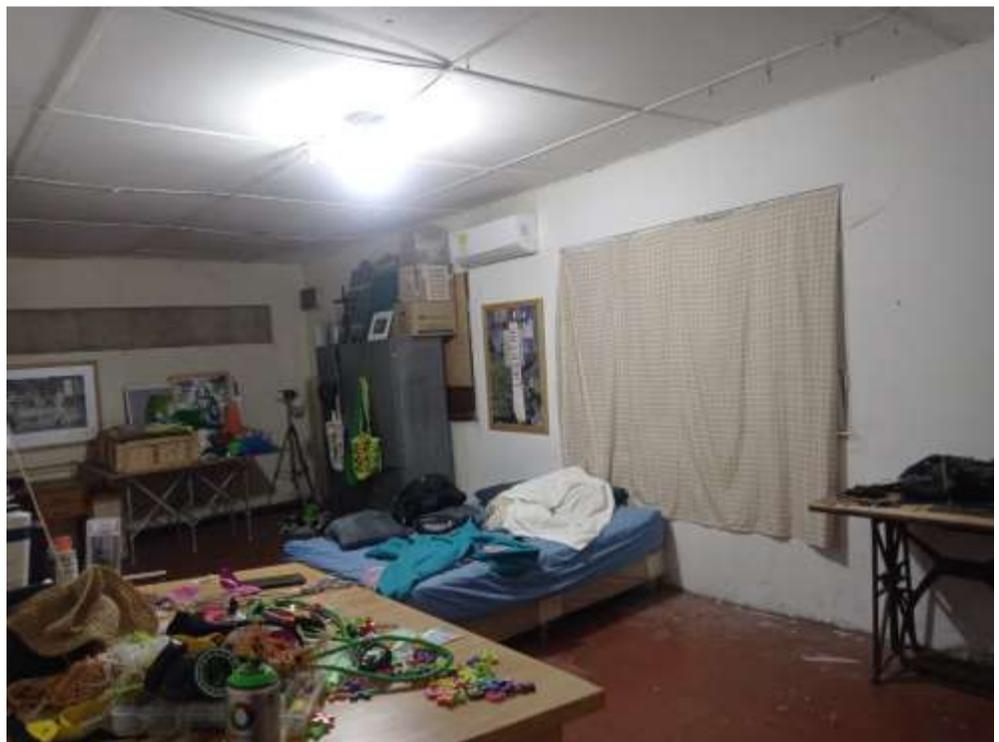




Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del inmueble
Vista habitaciones





PIN de Validación: a3ee0a16



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-72129755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aJee0aT8



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de validación: 8766819



<http://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOLEDAD, ATLÁNTICO

Dirección: CARRERA 16 NO. 75C-09

Teléfono: 3135598079

Correo Electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755. El(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



Plan de Valoración a Bienes IA



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1860a76



PIN DE VALIDACIÓN

b1860a76

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0238-0001-0-00-00-0000		VENCE:	31/08/23
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-00-00-0238-0001-0-00-00-0000	DIRECCIÓN:		C 35 30 80	
MATRICULA INMOBILIARIA	041-45574	DIRECCIÓN POSTAL:	C 35 30 80	CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	1750	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	509	AVALÚO:	\$313.709.000
DESTINO	EDUCATIVO	ESTRATO	NO DEFINIDO		
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
CAROLINA OVALLE GONZALEZ .			TIPO	C	NÚMERO 1048272997
ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2023-1 Impuesto De Predial U	\$313.709.000	5,5/1000	\$1.725.000	\$104.300	\$1.829.300
2023-1 Sobretasa Ambiental	\$313.709.000	1,5/1000	\$471.000	\$28.500	\$499.500
2022-1 Impuesto De Predial U	\$300.747.000	(-29,09%BGS)	\$3.893.000	\$1.374.700	\$5.267.700
2022-1 Sobretasa Ambiental	\$300.747.000	1,5/1000	\$451.000	\$159.300	\$610.300
2021-1 Impuesto De Predial U	\$291.987.000	(-29,08%BGS)	\$3.780.000	\$2.210.600	\$5.990.600
2021-1 Sobretasa Ambiental	\$291.987.000	1,5/1000	\$438.000	\$256.100	\$694.100
2020-1 Impuesto Predial Unific	\$283.483.000	5.5000/1000	\$1.559.156	\$1.337.100	\$2.896.256
2020-1 Medio Ambiente Cra -	\$283.483.000	1.5000/1000	\$425.224	\$364.700	\$789.924
Total Capital:		\$12.742.380		Total interés:	\$5.835.300
Datos último Pago:		Fecha:	No. Recibo:	Total Pagado:	Banco:
Vigencias Pendientes de Pago:		2020, 2021, 2022, 2023		Por un valor de:	\$18.214.480
<p>(415)7709998558762(8020)020230289268(3900)00000015132000(96)20230831</p>				TOTAL RECIBO:	\$18.577.680
				DESCUENTO:	\$3.445.680
				VALOR A PAGAR:	\$15.132.000
Tasa Interés Mora Diaria:	0,0983		Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO POPULAR, GNB-SUDAMERIS, BBVA, BANCO NO DEFINIDO, BANCO COMPENSACIONES		
Tasa Vigente Desde:	01/08/2023 Hasta 31/08/2023		Efecty Convenio 12369, Baloto Corvenio 959595-12369, Cheque de Gerencia a Nombre de Fiduciaria Popular SA NIT 800.141.235-0, SUPERGIROS: Convenio 33055 IMP. PREDIAL SOLEDAD - Convenio 33056 IMP.INDUSTRIA Y COMERCIO		
CONTRIBUYENTE	PORTAL - 02/08/2023-02:36:36 PM				

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **72.129.755**
ABELLO ZAGARRA

APELLIDOS
JORGE NICOLAS

NOMBRES

Jorge Abello Z

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1965**
BARRANQUILLA
(ATLANTICO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.60

ESTATURA

O+

G.S. RH

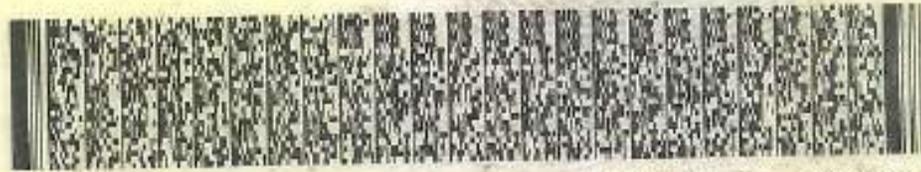
M

SEXO

30-NOV-1983 BARRANQUILLA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0300100-00052542-M-0072129755-20080819

0002352168A.1

3370015486



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 ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



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



CRENCIAL 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 12/12/2023