



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.2020-00322-00
REF: VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: DIDIER JESUS ORTEGA RICHOL Y FREDY ALONSO MARIN
ARGUELLO
APDA: YENNY BETANCOURT CORONELL
DDO: ACUEDUCTO METROPOLITANO DE SOLEDAD Y
PERSONAS INDETERMINADAS.

Antes de rendir el informe pericial del inmueble (lote de terreno) 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**, sobre el proceso de la referencia, del inmueble (lote de terreno) que se pretende usucapir, nombrado por su despacho en diligencia que antecede y en auto de fecha 4 de Diciembre 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 (lote de terreno) el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión, objeto de este proceso.
2. Medidas y linderos características, construcción, mejoras existentes y su antigüedad, que le pertenece al inmueble (lote de terreno) el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión, materia de este informe.
3. Anexar fotografías satelitales del predio pretendido en un periodo de 10 años anteriores antes de la presentación de la demanda, para establecer las características y cambios del predio en dicho periodo, así como la época de la presencia de mejoras en el mismo.



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)

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 y en auto 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:

Me trasladé al inmueble (lote de terreno) en mención, el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión, el día 9 de febrero de 2024, en éste fui recibido por los señores **DIDIER JESUS ORTEGA RICHOL Y FREDY ALONSO MARIN ARGUELLO**, quienes me permitieron el acceso al mismo para realizar el trabajo encomendado.

UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (LOTE DE TERRENO) MATERIA DE ESTE INFORME

UBICACIÓN-IDENTIFICACION:

Se trata de un Inmueble (lote de terreno), el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión, ubicado en la calle 30 No.15A-67 (Lote 2) del municipio de Soledad, departamento del Atlántico identificado con Matricula Inmobiliaria No. 041-50759 registrado ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Soledad, con referencia catastral No. 01-04-00-00-0364-0001-0-00-00-0000 registrado ante el IGAC.



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)

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

MEDIDAS Y LINDEROS GLOBO DE MAYOR EXTENSION:

Se trata de un lote de terreno, denominado Lote No.2 el cual tiene las siguientes medidas y linderos: Por el **NORTE**: mide en 2 líneas así: la primera 41.17 mts y la segunda mide 59.45 mts y linda con el arroyo El Platanal a 12 mts, por el **SUR**: mide en 2 líneas así: la primera 41.17 mts y la segunda 59.45 mts y linda con el lote No.1 de propiedad del exponente, hoy existente Supertiendas Olímpica, por el **ESTE u ORIENTE**: mide 43.00 Mts y linda con la calle 30 o autopista al aeropuerto y por el **OESTE u OCCIDENTE**: mide 43.00 Mts y linda con lote No.3 de propiedad del exponente.

Este inmueble (lote de terreno) tiene un área de terreno de **4.300 mts²**.

Estas medidas y linderos se encuentran contenidas en las escrituras 1263 del 06/06/1986 Notaria 2^a de Barranquilla.



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)

MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO QUE SE PRETENDE USUCAPIR:

Se trata de un lote de terreno, que hace parte del lote 2 de mayor extensión, el cual tiene las siguientes medidas y linderos: Por el **NORTE**: mide en 2 líneas así: la primera 41.17 mts y la segunda mide 59.45 mts y linda con el predio de mayor extensión, por el **SUR**: mide en 2 líneas así: la primera 41.17 mts y la segunda 59.45 mts y linda con el lote No.1 de propiedad del exponente, hoy existente Supertiendas Olímpica, por el **ESTE u ORIENTE**: mide 28.00 Mts y linda con la calle 30 o autopista al aeropuerto y por el **OESTE u OCCIDENTE**: mide 26.00 Mts y linda con lote No.3 de propiedad del exponente.

Este inmueble (lote de terreno) que se pretende usucapir tiene un área de terreno de **2.670.21 mts²**.

Estas medidas y linderos se encuentran contenidas en el plano topográfico el cual anexo.

Estas medidas y linderos fueron constatadas y verificadas por el suscrito con cinta métrica en la visita técnica realizada en el inmueble el día 09 de Febrero de 2024.



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)

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE ESTE INMUEBLE (LOTE DE TERRENO)

Se trata de un inmueble (Lote de terreno) el cual hace parte de un globo de terreno mayor extensión, encerrado por sus lados colindantes en palos o madrinan de madera, con distancias sucesivas de 2 mts aproximadamente con 3 hileras de alambre púa. Tiene una entrada principal por medio de una reja en madera.

Dentro de este lote de terreno se encuentra una garita (3 mts de largo x 2 mts de ancho aprox.) construida en block y ladrillo con cubierta en láminas de asbesto eternit ondulado y pisos en cemento, con una puerta de entrada en madera con su reja de hierro, en esta se encuentran instalada la vaya informativa del lote pretendido, con la información de todo el proceso, este predio se encuentra civilizado, terreno plano, arado, limpio, trabajado; también se encuentra un aviso de amparo policivo, este se encuentra instalado en otra garita sin encerramiento en palos de madera y techos en láminas de asbesto eternit ondulado.

SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con los servicios públicos domiciliarios de: **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)

DESTINACION:

Este inmueble (lote de terreno) en la actualidad no tiene destinación alguna y tiene proyecciones para un futuro, dependiendo lo estipulado por el P.O.T. de esta municipalidad.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

Este inmueble se puede determinar como un sector residencial y comercial. En sus alrededores se encuentran edificaciones residenciales de uso habitacional, apartamentos, locales comerciales, (Supermercados, ferreterías, estación de gasolina y gas, venta de materiales de construcción, cerámicas, cemento, ladrillo, block, paraderos de buses, etc.).

TIPO, TOPOGRAFIA Y ANTIGUEDAD DEL INMUEBLE

El tipo de este inmueble (lote de terreno), en la actualidad según lo ordenado por la Alcaldía de esta municipalidad, es urbano, de topografía plana, de forma rectangular, con una antigüedad de más de 30 años.

VIAS DE ACCESO:

La vía de acceso principal para llegar a este inmueble (lote de terreno) es la avenida autopista al aeropuerto calle 30, en buen estado de conservación y otras carreteras pavimentadas y asfaltadas en donde transitan varias rutas de transporte de servicios públicos, urbanos, municipales, intermunicipales, 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 (lote de terreno) en mención, pude constatar, verificar y comprobar que este lote de terreno que se pretende usucapir en la actualidad se encuentra plano, arado, limpio, trabajado; y por manifestación de las personas que me recibieron Constantemente con recursos propios de ellos se le hacen arreglos internos locativos como mantenimiento del mismo (limpieza del lote, cercado constante etc)

ANEXAR FOTOGRAFÍAS SATELITALES DEL PREDIO PRETENDIDO EN UN PERIODO DE 10 AÑOS ANTERIORES ANTES DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, PARA ESTABLECER LAS CARACTERÍSTICAS Y CAMBIOS DEL PREDIO EN DICHO PERIODO, ASÍ COMO LA ÉPOCA DE LA PRESENCIA DE MEJORAS EN EL MISMO.

Sobre esta pregunta, manifiesto al despacho, que hice una investigación exhaustiva utilizando la plataforma GOOGLE EART para determinar el inmueble (lote de terreno) objeto del dictamen en los periodos de 10 años anteriores antes de la presentación de la demanda, estableciendo los cambios que ha habido en dicho lote de terreno, y además en esta



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)

misma investigación se pudo verificar que por la contaminación ambiental y vertimientos que persisten en la canalización del arroyo El Platanal se ve afectado el lote 2 y consecuentemente el lote que se pretende, el cual hace parte del predio del mayor extensión (lote 2), ya que no se podían realizar ningún tipo de trabajos en este sector denominado el Oasis, pero que desde el año 2018 El área Metropolitana autorizada por la Alcaldía de Soledad dieron aval o permiso para la realización de trabajos y construcciones en este sector, debido a la canalización del arroyo El Platanal realizado en el año 2018. Para lo cual me permito anexar dichas fotografías, en donde se puede apreciar con más claridad todo lo manifestado anteriormente.

FOTOGRAFIAS GOOGLE EART



Gobernación del Atlántico. <https://www.youtube.com/watch?v=-oG9ZUWOkzo>

Publicado el 21 abr. 2018

El corredor vial Salao-Platanal y el intercambiador vial de La Virgencita son las obras de infraestructura que ejecuta la Gobernación en Soledad. El proyecto ya fue adjudicado el pasado 15 de marzo y en los próximos días inicia su ejecución para mejorar la movilidad del municipio y el Área Metropolitana. #LoEstamosHaciendo



Segundos 5 a 36 del Video, expone: ESTO ES UN PROYECTO DE 4 KMS DE VIA, QUE SE DESPRENDEN DE LA CALLE 30 A LA ALTURA DE LA VIRGENCITA QUE ES UN PUNTO QUE ESTA APROXIMADAMENTE A DOS KMS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL ERNESTO CORTIZOS, Y NOS VA A LLEVAR DIRECTAMENTE A TRAVES DE UNA DOBLE CALZADA CON 7 MTS DE ANCHO, ANDENES LATERALES DE 2 MTS C/U, Y UN PAISAJISMO, TODO ESTO PARALELO AL ARROYO EL PLATANAL, HASTA EMPALMAR CON LA CIRCUNVALAR DE BARRANQUILLA, A LA ALTURA DE LA ESCUELA DE POLICIA ANTONIO NARIÑO.....



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)



Gobernación del Atlántico. <https://www.youtube.com/watch?v=oG9ZUWOkzo>

Publicado el 21 abr. 2018

El corredor vial ~~Salso~~-Platanal y el intercambiador vial de La Virgencita son las obras de infraestructura que ejecuta la Gobernación en Soledad. El proyecto ya fue adjudicado el pasado 15 de marzo y en los próximos días inicia su ejecución para mejorar la movilidad del municipio y el Área Metropolitana. [#LoEstamosHaciendo](#)

Segundos 5 a 36 del Video, expone: ESTO ES UN PROYECTO DE 4 KMS DE VIA, QUE SE DESPRENDEN DE LA CALLE 30 A LA ALTURA DE LA VIRGENCITA QUE ES UN PUNTO QUE ESTA APROXIMADAMENTE A DOS KMS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL ERNESTO CORTIZOS, Y NOS VA A LLEVAR DIRECTAMENTE A TRAVES DE UNA DOBLE CALZADA CON 7 MTS DE ANCHO, ANDENES LATERALES DE 2 MTS C/U, Y UN PAISAJISMO, TODO ESTO PARALELO AL ARROYO EL PLATANAL, HASTA EMPALMAR CON LA CIRCUNVALAR DE BARRANQUILLA, A LA ALTURA DE LA ESCUELA DE POLICIA ANTONIO NARIÑO.....





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)

JULIO 10-2018 – Construcción en Curso Supertienda Olímpica aledaña al LOTE 2-C 30 15A-67





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

rales

SEPTIEMBRE 4-2017 –
CONTAMINACION AMBIENTAL Y VERTIMIENTOS QUE PERSISTEN EN CANALIZACION EL PLATANAL DEL AREA
METROPOLITANA, AFECTANDO AL LOTE 2 CALLE 30 15A 67 MAT. 041-50759

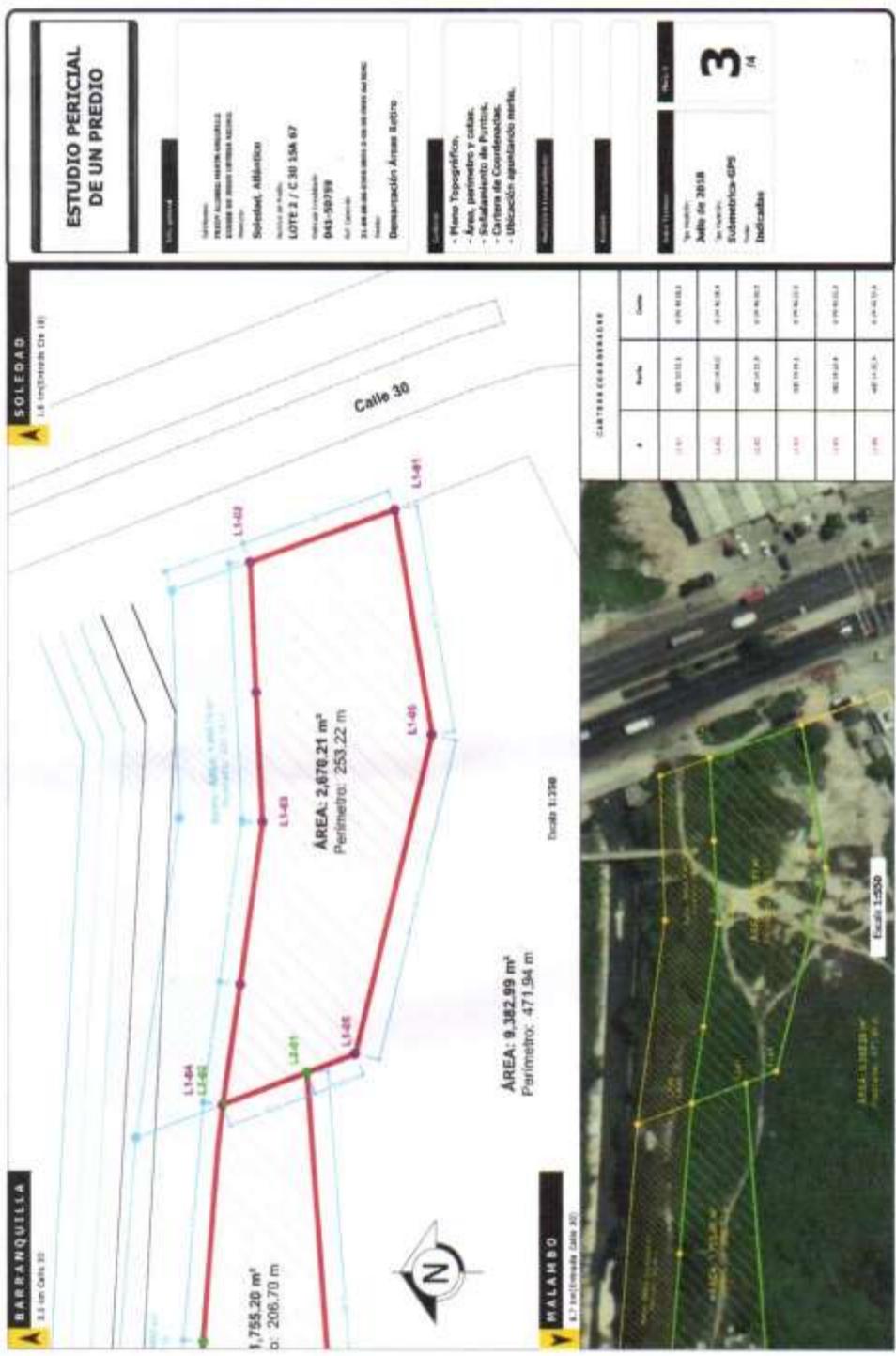




Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755

rales





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

rales

SEPTIEMBRE 4-2017 –

CONTAMINACION AMBIENTAL Y VERTIMIENTOS QUE PERSISTEN EN CANALIZACION EL PLATANAL DEL AREA
METROPOLITANA, AFECTANDO ESPECIALMENTE AL LOTE 2 C 30 15A-67-MAT. INM. 041-50759





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

rales

MIERCOLES 2 AGOSTO-2017

FOTOGRAFIA VERTIMIENTO ELIMINADO POR TRIPLE A-

C 30 –AUTOPISTA AEROP





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

rales

MAYO 2017
VERTIMIENTO C 30 –AUTOPISTA AEROPUERTO





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

irales

ENERO 2017-GOOGLE MAPS-

MAPA SECTOR OASIS –SOLEDAD – EXCLUYE REGISTRO CANAL Y LOTES ALEDAÑOS





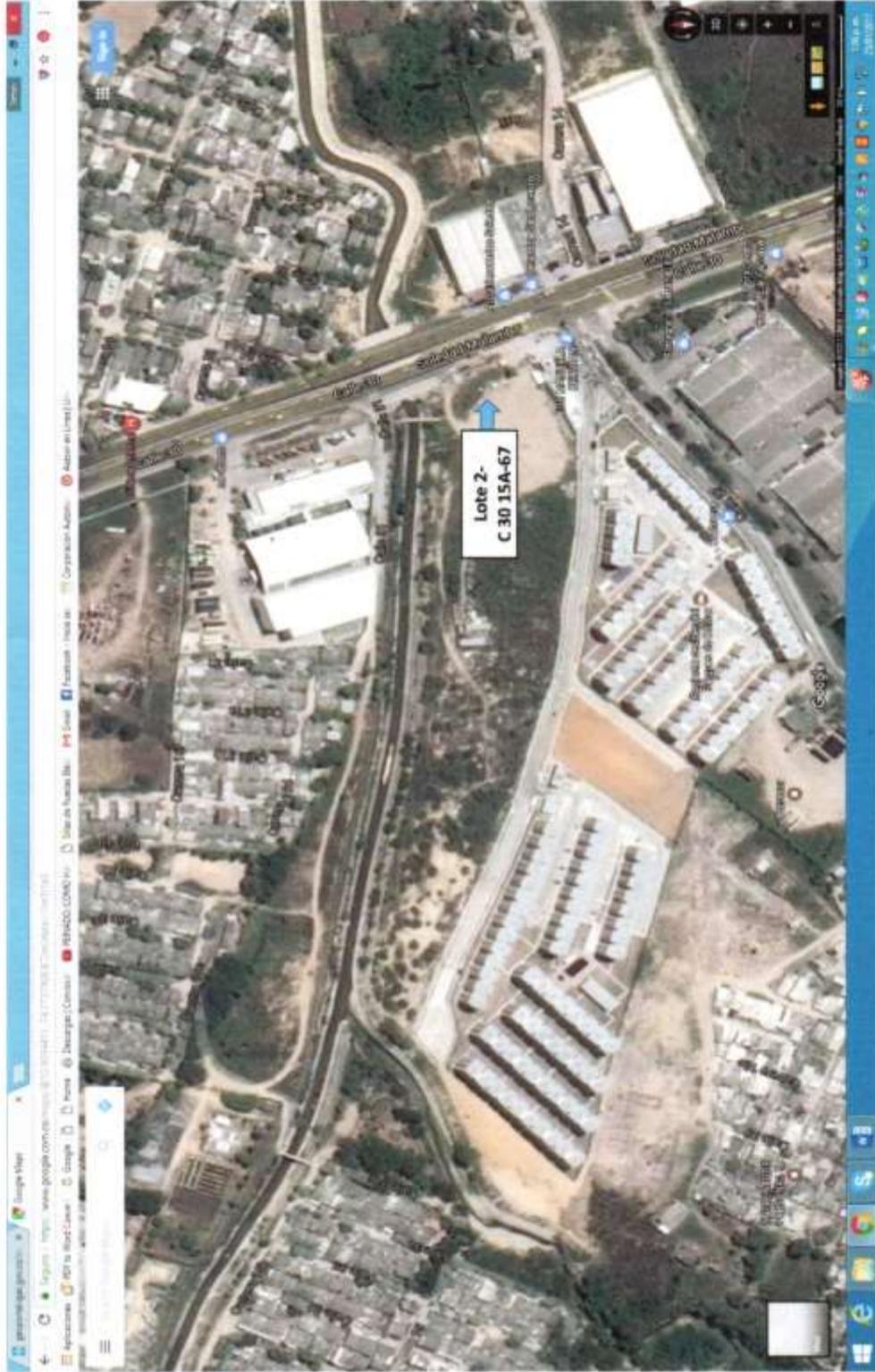
Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755

rales

ENERO 25-2017-GOOGLE MAPS-

**FOTOGRAFIA PANORAMICA ACTUAL QUE EVIDENCIA LA CONTAMINACION AMBIENTAL Y VERTIMIENTO QUE DATA
DESDE EL AÑO 2003**





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

rales

MAYO DEL 2017

C 30 15A 67 Lo 2 - MAT 04150759





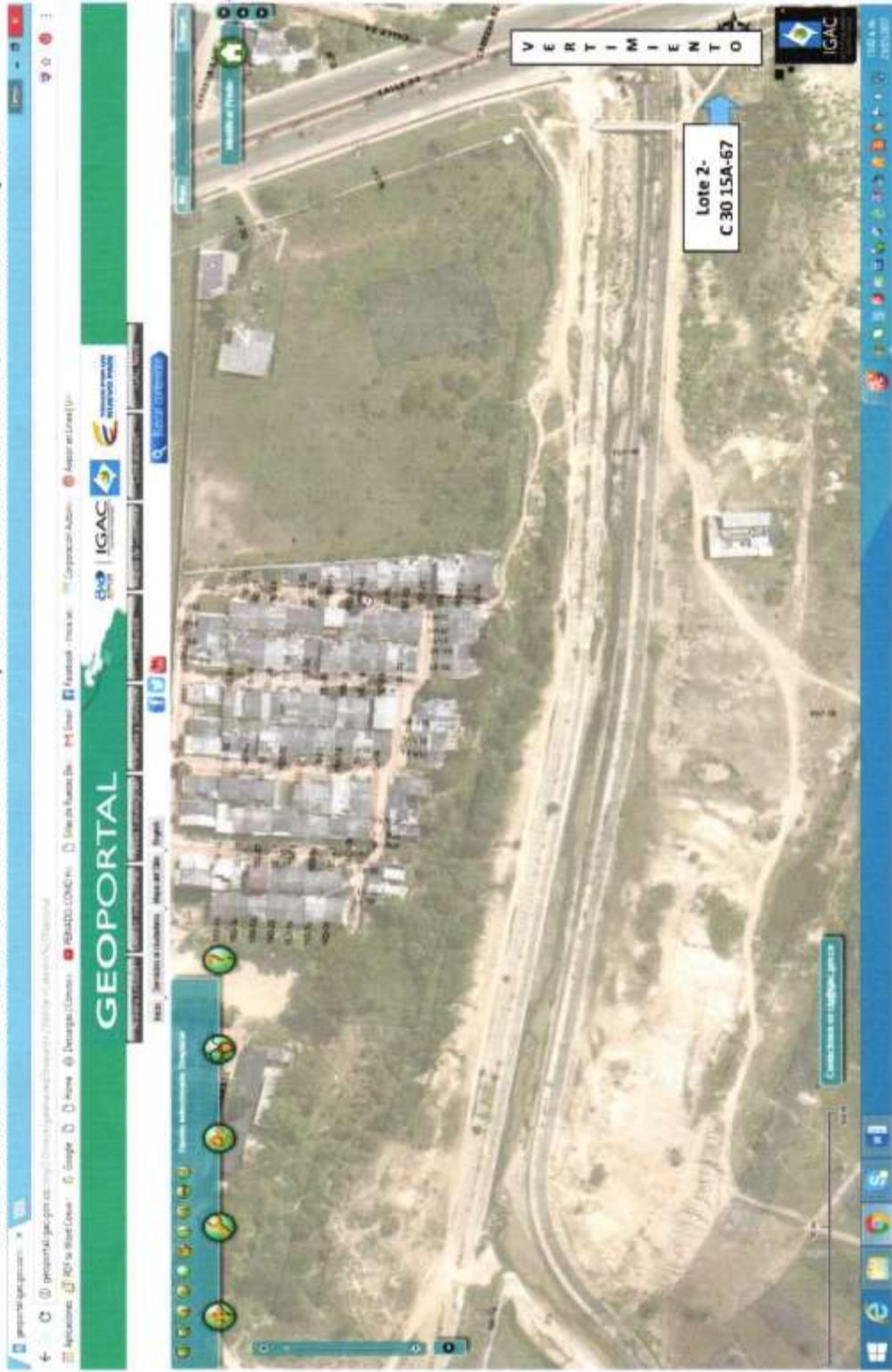
Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755

rales

- IGAC GEOPORTAL - AÑO 2004

FOTOGRAFIA DEL SECTOR EL OASIS SOLEDAD A LA ALTURA DE LA CALLE 30 CON KRA 15 DURANTE LA EJECUCION DEL PROYECTO DE
CANALIZACION DE LOS ARROYOS EL SALAO Y PLATANAL, POR PARTE DEL AREA METROPOLITANA DE BQUILLA





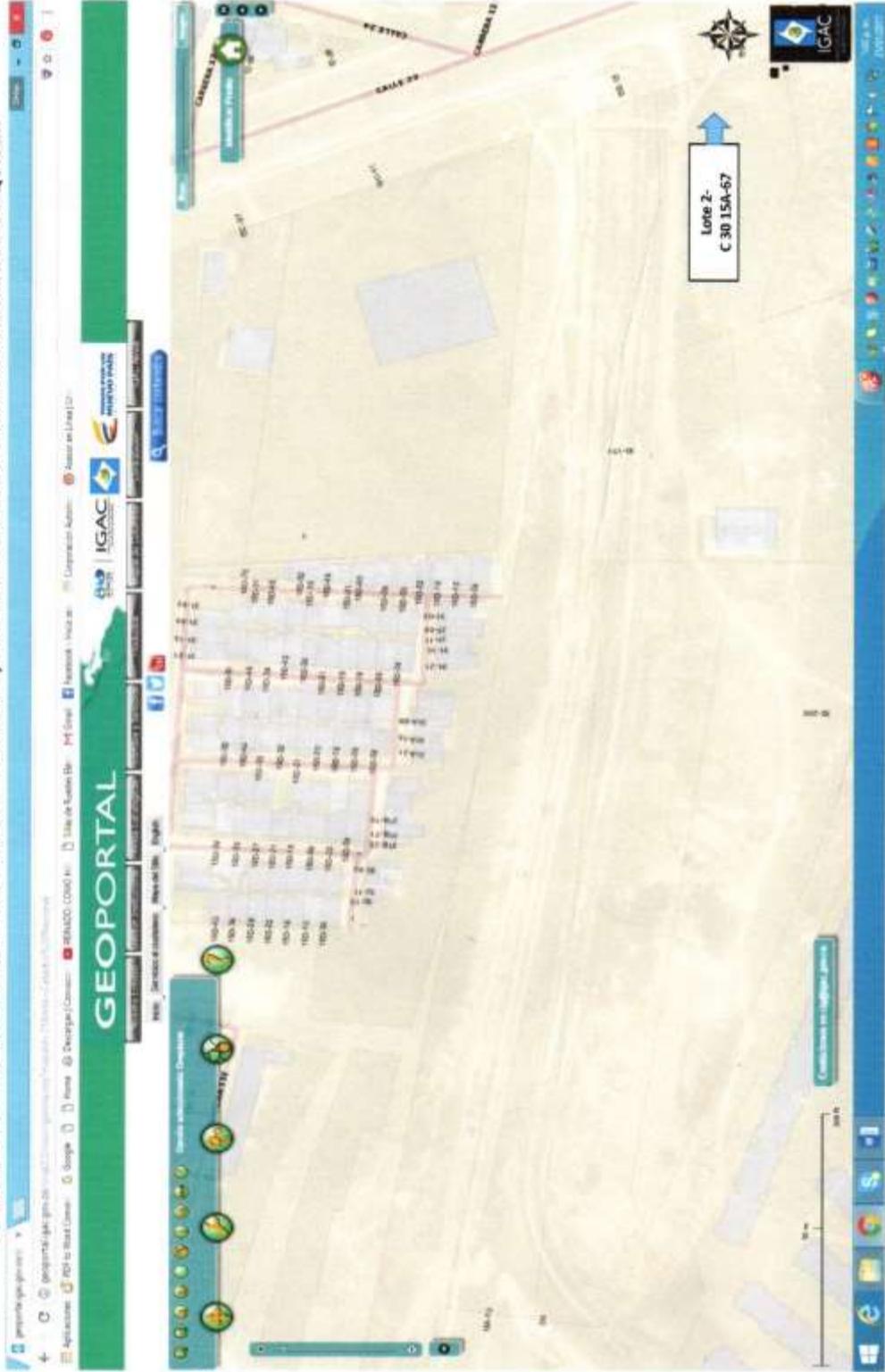
Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA –
Registro Abierto de Avaluador – RAA – No. AVALUADOR: AVAL 72129755

rales

- IGAC GEOPORTAL - AÑO 2004

MAPA DEL SECTOR EL OASIS SOLEDAD A LA ALTURA DE LA CALLE 30 CON KRA 15 DURANTE LA EJECUCION DEL PROYECTO DE
CANALIZACION DE LOS ARROYOS EL SALAO Y PLATANAL, POR PARTE DEL AREA METROPOLITANA DE BQUILLA





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

irales

-GOOGLE EARTH-FOTOGRAFIA - DIC 2003

Las obras del Proyecto Canalización Arroyos El Salao y El Platanal por parte de AREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA, alteraron el cauce antiguo natural del ARROYO EL PLATANAL, que en este sector solo comprendía un área de 1974 M2, y lo convirtieron en un monstroso canal con un área de más de 16.848,47 M2, que a partir de ese momento empieza a ser utilizado solamente para vertimiento de aguas de alcantarilla y basuras que impiden junto con la afectación para el desarrollo de la obra Pública Corredor Vial El Platanal y la construcción de la vía que tardo mas de 15 años en construirse, impidieron el desarrollo y la libre disposición de los predios por cuenta de los propietarios y poseedores de los predios todos esos años.





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

irales

-GOOGLE EARTH – JULIO 2001

FOTOGRAFIA DEL SECTOR EL OASIS SOLEDAD A LA ALTURA DE LA CALLE 30 CON KRA 15 ANTES DEL PROYECTO DE
CANALIZACION DE LOS ARROYOS EL SALAO Y PLATANAL, POR PARTE DEL AREA METROPOLITANA DE BQUILLA

OBSERVESE ANTIGUO CAUCE ARROYO EL PLATANAL Y AREA SIN CONTAMINACION = AREA 1974 M2





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)

REGLAMENTACION URBANISTICA:

La reglamentación urbanística que cubre 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.

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.



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)

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 terreno las determiné según los documentos suministrados.

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

ANEXOS:

- Fotografías del inmueble (lote de terreno) en mención, que se pretende usucapir.
- Fotografías satelitales via Google Eart.
- Certificado de tradición (lote mayor 2)
- Estado de cuenta de impuesto predial
- Diplomado de inmuebles urbanos
- Credencial como auxiliar de la justicia
- Credencial de mi RAA y C.C.



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)

De esta forma dejo rendido este informe pericial al señor Juez y a las partes intervinientes, tal como es solicitado en audiencia y en auto 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)

Parte interior del lote de terreno que se pretende usucapir
Vista garita 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 lote de terreno que se pretende usucapir
Vista terreno plano, arado y cercas colindantes





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 lote de terreno que se pretende usucapir
Vista terreno plano, arado, cercas, edificaciones colindantes y valla amparo policivo**





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)

Entrada principal al lote de terreno que se pretende usucapir
Vista cercas, reja de entrada y lote de mayor extensión





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)

**Cercas y entrada principal al lote de terreno que se pretende usucapir
Vista reja de entrada, cercas colindantes y terreno**





PIN de Validación: a3eef16



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 avaluador 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:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2022 Régimen: Régimen Académico</p>



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: 83966819



<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: b51c0a94



PIN DE VALIDACIÓN

b51c0a94

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH 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 ROPERÓ 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*



CREDENCIAL 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 12/12/2024