

Guillermo Manuel Navarro Navarro
Abogado

Honorable:

JUEZA SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.
E.S.D.

REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO.

DEMANDANTE: FUNDACION ROTARIA DE BARRANQUILLA

DEMANDADOS: MAURO TORRES ARROYO, YILDA NIÑO DE LORDUY Y RHANDOLF
CASTRO RODRIGUEZ.

RAD: 0357 DE 2014..

Asunto: Dictamen pericial.

GUILLERMO MANUEL NAVARRO NAVARRO, Abogado en ejercicio, identificado con CC No 8.532.900 expedida en Barranquilla, portador de la TP No 108.087 del C S de la Judicatura, en condición de Auxiliar de la justicia debidamente inscrito en el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Perito designado por su despacho, con cargo aceptado y formalmente posesionado en el asunto de la referencia, con el debido respeto que su excelencia merece en concordancia con el cargo que ejerce, mediante el presente me dirijo a su señoría, con el fin de rendir el Dictamen Pericial solicitado ante su despacho por el apoderado de la parte demandante en el negocio de la referencia, para lo cual me manifiesto en los siguientes términos:

Según lo decretado por la Honorable Jueza de conocimiento, en fecha 27 de septiembre de 2018 se practicó la diligencia de Inspección judicial ordenada dentro del proceso de la referencia, donde acepté y me posesioné en el cargo de PERITO y teniendo en cuenta la complejidad del asunto, solicité a su señoría un plazo, sobre lo cual usted se pronunció otorgándome Diez días hábiles para presentar el informe requerido por el Despacho, plazo que solicité me fuera ampliado, por que estando dentro de ese término presento el siguiente dictamen pericial.

TEMARIO DEL DICTAMEN PERICIAL:

- 1) Identificación del inmueble, que incluye ubicación, nomenclatura actual, medidas y linderos.
- 2) Anexidades que comprende, indicación de mejoras realizadas. Cálculo de la época de construcción del inmueble y de mejoras realizadas.
- 3) Servicios Públicos con los que cuenta el inmueble.
- 4) Avalúo del predio.

1: IDENTIFICACION DEL INMUEBLE. UBICACION, MEDIDAS, LINDEROS Y NOMENCLATURA ACTUAL.

1.1: UBICACIÓN: El bien inmueble se encuentra ubicado en la Jurisdicción del área urbana del Municipio de Soledad, Departamento del Atlántico, República de Colombia,

Calle 18 No. 23-36. Móvil: (301)3812527;

Correo Electrónico: guillmanavaro.abogado@hotmail.com ; Soledad, Atlántico.

SCIRE LEGES NON EST VBI JERVAI TENERE, SED VIM AC POTESTATEM

(*SABER LAS LEYES NO ES CONOCER SUS PALABRAS SINO SU ESPIRITU Y SU PODER*)

Guillermo Navarro Navarro
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVO, CIVIL Y FAMILIA
I.P. 108 087 CSJ

Guillermo Manuel Navarro Navarro
Abogado

inscrito en el folio de matriculo inmobiliaria No 040-345207 del circulo de Barranquilla, toda vez que no se ha actualizado este predio en la base de datos de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Soledad, a donde debería corresponder por su ubicación geográfica. El lote No 7 en la actualidad se identifica con la dirección calle 42 No 30-180 la cual aparece en la factura de energía eléctrica y su numero de referencia catastral es 010214700001000.

1.2: MEDIDAS Y LINDEROS: Las medidas y linderos se encuentran detalladas en el certificado de tradición adjunto a la demanda y descritos igualmente en el numeral quinto de los hechos... Estas medidas fueron constatadas y verificadas por el suscrito en su totalidad, utilizando una cinta métrica para la medición y constatación de las mismas, las cuales no concuerdan con las mencionadas en la demanda que indican que se trata de un predio de 2.620.73 metros cuadrados, cuando en la realidad tiene un área de 2.015 metros cuadrados discriminados así:

NORTE: mide 48,50 Metros, SUR: mide 47.70 metros, ESTE: mide 42.10 metros. OESTE: mide 42.10 metros.

El Inmueble tiene una medida de área total verificada de 2.015 metros cuadrados.

2: ANEXIDADES Y MEJORAS. EPOCA APROXIMADA DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE Y DE LAS MEJORAS.

Se trata de un lote de terreno con cerramiento en mampostería de cemento y bloques, al cual se ingresa por un portón corredizo, elaborado en láminas de hierro pintado de color amarillo, a este lote se puede acceder por una entrada del lado de la avenida circunvalación y por un acceso ubicado en la avenida calle 30 autopista al aeropuerto, al lado del Hospital Universidad del Norte.

El lote se encuentra limpio de malezas y en su mayor extensión no hay edificaciones, a excepción de la parte posterior del mismo del lado sur, se encuentra una parte con tejado de estructura metálica y láminas galvanizadas, debajo de esta estructura se observan maquinarias, enseres y vehículos de propiedad del actual poseedor señor HECTOR GAVIRIA quien atendió la diligencia de inspección judicial, tal como consta en el acta.

Igualmente se verificó la construcción de una especie de bodega en la que se observó que es utilizada para almacenar productos varios de propiedad del señor HECTOR GAVIRIA. En esa misma bodega se encuentra un baño con todas sus anexidades en buen estado de conservación, enchapado en cerámica blanca con una cenefa marrón, tiene su inodoro, lavamanos y su puerta de entrada en madera de color blanco.

En el segundo piso de la bodega se encuentra construida una terraza por la que se accede subiendo por una escalera externa de estructura metálica con escalones en granito en mal estado. La terraza se encuentra cubierta con un tejado en estructura metálica y láminas galvanizadas, tiene piso de tablón rojo en buen estado, donde se

Calle 18 No. 23-36. Móvil: (301)3812527;

Correo Electrónico: guillonavarro.abogado@hotmail.com ; Soledad, Atlántico.

SCIRE LEGES NON EST VERBA AERUM TENERE, SED VIM AC POTESTATEM

(*SABER LAS LEYES NO ES CONOCER SUS PALABRAS SINO SU ESPIRITU Y SU PODER*)

Guillermo Manuel Navarro Navarro
Abogado

observa un asador elaborado en ladrillos rojos en buen estado de conservación. Se observan sillas y otros enseres para el uso y goce de la terraza y del asador.

El suscrito, observa que el inmueble se encuentra destinado en su totalidad a parqueadero particular del poseedor y una parte a bodega de mercancías varias, enseres y maquinarias, sin que se avizore actividad comercial alguna.

TIEMPO DE CONSTRUCCION ORIGINAL Y DE LAS MEJORAS.

Las reformas y mejoras que se han realizado están descritas en los libelos anteriores y teniendo en cuenta que se trata de un predio con una gran extensión solo se observan algunas reparaciones y mejoras de aproximadamente cinco a seis años de construidas, pero la pared que encierra el lote tiene aproximadamente 10 a 12 años de haber sido levantada.

3: SERVICIOS PUBLICOS CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:

Los servicios con que cuenta son:

ENERGIA ELECTRICA. Prestado por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

AGUA Y ALCANTARILLADO. Prestado por la TRIPLE A.

4: AVALUO DEL INMUEBLE: Basado en que este predio es un lote en el que no hay construcciones de tipo vivienda o local comercial, sumado a las medidas del mismo y a las inversiones en mantenimiento y limpieza de las condiciones locativas del lote No 7, la calidad de los materiales utilizados en las mejoras realizadas, aunado a la ubicación en que se encuentra ya que es un predio ubicado en el casco urbano del municipio de Soledad, que cuenta con todas las infraestructuras de servicios públicos y privados, y vías de acceso, además de la cercanía la avenida de la circunvalación y a la calle 30 autopista al aeropuerto, con cercanía al hospital de la Universidad del Norte, colindante con el Parque Muvdi y cerca a colegios públicos, aunado al avalúo catastral que se establece en la factura del impuesto predial de Soledad, se calcula que el valor comercial del lote No 7 objeto de experticia es la suma aproximada a SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES PESOS (\$665.000.000.).

DOCUMENTACION PRESENTADA POR EL PERITO

Adjunto al presente informe fotografías del inmueble y copia de la factura del predial.

CONCLUSION

El suscrito perito concluye que, según los hallazgos encontrados en el inmueble, referentes a la posesión del demandante, a las mejoras hechas al inmueble, al mantenimiento de las mismas y servicios públicos con que cuenta el inmueble, que el

Calle 18 No. 23-36 . Móvil: (301)3812527;

Correo Electrónico: guillonavarro.abogado@hotmail.com ; Soledad, Atlántico.

SCIRE LEGES NON EST VERBA AERUM TENERE SED VIM AC POTESTATEM

(*SABER LAS LEYES NO ES CONOCER SUS PALABRAS SINO SU ESPIRITU Y SU PODER*)

Guillermo Navarro Navarro
ABOGADO
 ASUNTOS ADMINISTRATIVOS CIVIL Y FAMILIA
 T.P. 108 087 C.S.J

4

Guillermo Manuel Navarro Navarro
Abogado

predio objeto de usucapión es utilizado como bodega y parqueadero privado del poseedor actual y se presume que se encuentra en posesión del señor HECTOR GAVIRIA tal como se dejó sentado en la diligencia de inspección judicial realizada al predio. No se avizora actividad comercial de algún tipo y tampoco actividad como parqueadero abierto al público, por lo que el suscrito no puede determinar frutos civiles, naturales o comerciales.

Teniendo en cuenta lo anteriormente anotado, y con la satisfacción de haber cumplido con mi encargo presento a usted el informe solicitado.

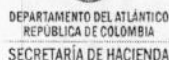
Atentamente

Guillermo Navarro Navarro
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVO, CIVIL Y FAMILIA
T.P. 108 087 CSJ

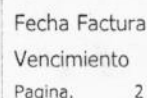

GUILLERMO MANUEL NAVARRO NAVARRO.
CC No 8.532.900 Barranquilla.
TP No 108087 CS de la J.
Auxiliar de la Justicia: Perito.

Calle 18 No. 23-36. Móvil: (301)3812527;
Correo Electrónico: guillonavarro.abogado@hotmail.com ; Soledad, Atlántico.
SCIRE LEGES NON EST VERBA AERUM TENERE, SED VIM AC POTESTATEM
(*SABER LAS LEYES NO ES CONOCER SUS PALABRAS SINO SU ESPIRITU Y SU PODER*)

Guillermo Navarro Navarro
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVO, CIVIL Y FAMILIA
T.P. 108 087 CSJ



--- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ---
AÑO 2018



Sep.12.2018
Sep.30.2018
Hora. 10:55:15

AÑO	CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	SALDO	AÑO	CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	SALDO		
2009	MEDIO AMBIENTE CRA	1	88,248,000	1.50	132,372		Total Vigencia		14,508,954		
2009	INTERES IPU	1	2,206,200	30.42	5,837,853	2013	IPU - Avalúo \$194,643,000	4	194,643,000	25.00	4,866,075
2009	INTERES CRA	1	132,372	30.42	350,244	2013	MEDIO AMBIENTE CRA	4	194,643,000	1.50	291,965
2009	INTERES TASA BOMBERIL	1	44,124	30.42	116,731	2013	INTERES IPU	4	4,866,075	30.42	7,901,247
	Total Vigencia			8,687,524	2013	INTERES CRA	4	291,965	30.42	433,950	
2010	IPU - Avalúo \$90,895,000	2	90,895,000	25.00	2,272,375		Total Vigencia		13,493,237		
2010	TASA BOMBERIL	2	2,272,375	2.00	45,448	2014	IPU - Avalúo \$394,392,000	7	394,392,000	8.00	3,155,136
2010	MEDIO AMBIENTE CRA	2	90,895,000	1.50	136,343	2014	MEDIO AMBIENTE CRA	7	394,392,000	1.50	591,588
2010	INTERES IPU	2	2,272,375	30.42	5,403,719	2014	INTERES IPU	7	3,155,136	30.42	4,011,369
2010	INTERES CRA	2	136,343	30.42	324,171	2014	INTERES CRA	7	591,588	30.42	751,988
2010	INTERES TASA BOMBERIL	2	45,448	30.42	108,024		Total Vigencia		8,510,081		
	Total Vigencia			8,290,080	2015	IPU - Avalúo \$406,224,000	1	406,224,000	25.00	10,155,600	
2011	IPU - Avalúo \$183,470,000	1	183,470,000	25.00	4,586,750	2015	MEDIO AMBIENTE CRA	1	406,224,000	1.50	609,336
2011	TASA BOMBERIL	1	4,586,750	2.00	91,735	2015	INTERES IPU	1	10,155,600	30.42	10,641,173
2011	MEDIO AMBIENTE CRA	1	183,470,000	1.50	275,205	2015	INTERES CRA	1	609,336	30.42	638,450
2011	INTERES IPU	1	4,586,750	30.42	9,483,504		Total Vigencia		22,044,559		
2011	INTERES CRA	1	275,205	30.42	568,982	2016	IPU - Avalúo \$418,411,000	1	418,411,000	25.00	10,460,275
2011	INTERES TASA BOMBERIL	1	91,735	30.42	189,643	2016	MEDIO AMBIENTE CRA	1	418,411,000	1.50	627,617
	Total Vigencia			15,195,819	2016	INTERES IPU	1	10,460,275	30.42	7,743,316	
2012	IPU - Avalúo \$188,974,000	1	188,974,000	25.00	4,724,350	2016	INTERES CRA	1	627,617	30.42	464,585
2012	MEDIO AMBIENTE CRA	1	188,974,000	1.50	283,461		Total Vigencia		19,295,793		
2012	INTERES IPU	1	4,724,350	30.42	9,002,723	2017	IPU - Avalúo \$430,963,000	1	430,963,000	8.00	3,447,704
2012	INTERES CRA	1	283,461	30.42	498,420						

CAPITAL VIG. ANTERIORES	CAPITAL VIG. ACTUAL	INTERESES	DESCUOS	OTROS VALORES/FACTURA	OTROS TERCEROS.
58,901,415	11,097,300	120,572,221			5,502,101

DMEA9470

Paguese en: Banco Av Villas, Banco Popular, Banco Davivienda, Banco Occidente, Banco Bogota. Para efectuar pago mediante cheque de gerencia debe ser girado a nombre de Fiduciaria Popular SA Nit 800.141.235-0.
--

Referencia:	100093879205	Total a Pagar:	196,073,037
-------------	---------------------	----------------	--------------------



(415)7709998558762(8020)100093879205(3900)0196073037(96)20180930

Forma Pago: cheque ☐ Efectivo ☐

Banco _____

T.Debito _____

T.Credito _____

Predio: 010214700001000 Ip: 192168235
 Usuario Imprime: DMFA9470 Pagina. 2

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE HACIENDA

ALCALDIA MUNICIPAL DE SOLEDAD

--- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ---
AÑO 2018



Fecha Factura Sep.12.2018
Vencimiento Sep.30.2018
Pagina. 3 Hora. 10:55:15

PREDIO	CODIGO UNICO	AVALUO	FACTURA	PUNTO DE ATENCION
010214700001000	0102000014700001000000000	443,892,000	009387920	DMFA9470
CC.O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCION PREDIO		
890101520	FUNDACION ROTARIA DE BARRANQUILLA	AUTOPISTA AEROPUERTO Lo 7		
DIRECCION DE ENTREGA		TARIFAS: IPU	CVC	TASA MORA VIGENTE
AUTOPISTA AEROPUERTO Lo 7		25.00xMil	1.5xMil	Diaria: 0.0833%
			DESTINO	TERRENO
				2,620
			CONSTRUIDO	14

AÑO	CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	SALDO	AÑO	CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	SALDO
2017	MEDIO AMBIENTE CRA	1	430,963,000	1.50	646,445				
2017	INTERES IPU	1	3,447,704	30.42	1,366,791				
2017	INTERES CRA	1	646,445	30.42	256,261				
	Total Vigencia			5,717,201					
2018	IPU - Avaluo \$443,892,000		443,892,000	25.00	11,097,300				
2018	MEDIO AMBIENTE CRA		443,892,000	1.50	665,838				
2018	INTERES IPU		11,097,300	30.42	580,413				
2018	INTERES CRA		665,838	30.42	34,823				
	Total Vigencia			12,378,374					

TOTAL A PAGAR: 196,073,037

CAPITAL VIG. ANTERIORES	CAPITAL VIG. ACTUAL	INTERESES	DESCTOS	OTROS VALORES/FACTURA	OTROS TERCEROS.
58,901,415	11,097,300	120,572,221			5,502,101

DMFA9470

NOTA

Paguese en: Banco AvVillas, Banco Popular, Banco Davivienda, Banco Occidente, Banco Bogota. Para efectuar pago mediante cheque de gerencia debe ser girado a nombre de Fiduciaria Popular SA Nit 800.141.235-0.

Referencia: 100093879205 Total a Pagar: 196,073,037



(415)7709998558762(8020)100093879205(3900)0196073037(96)20180930

Forma Pago: cheque ☐ Efectivo ☐

Banco _____

T..Debito _____

T.Credito _____

Predio: 010214700001000 Ip: 192168235
Usuario Imprime: DMFA9470 Pagina. 3

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

CALLE 26 N 40 361 140771 0771





