

Luis Guillermo Beleño Villamizar

Auxiliar de la Justicia, Perito Avaluador Bienes Muebles
e Inmuebles, Rurales, Comerciales etc.
Registro Abierto de avaluador (R.A.A.) No. 8.665.781

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL CONSOLIDADO DE UNA FRANJA DE TERRENO (SERVIDUMBRE E INDEMNIZACION) QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE UN INMUEBLE (LOTE DE TERRENO)

Fecha de visita	20 de Febrero de 2020
Fecha de informe	21 de Febrero de 2020
Interesado	A QUIEN INTERESE y/o JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE SOLEDAD, PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE RAD. No.0382-2019
Demandante	PROMIGAS S.A. E.S.P.
Demandado- Propietario	SOCIEDAD C.I. GRUPO AGROMAR S.A. Nit. 900.278.484-1 MARCO FIDEL CORTES RUIZ C.C.91.109.486 (Representante Legal)
Dirección:	Carretera Cordialidad a Caracoli, Km.3 Acera sur, y camino vehicular destapado denominado el AJÍ, LOTE DE TERRENO, LOTE B, Sector denominado: SAN BLAS
Municipio:	Malambo
Departamento:	Atlántico
Matrícula Inmobiliaria:	041-143510
Referencia catastral:	00.03.0000.0154.000
Documentos suministrados:	Certificado de tradición, escritura, plano google, certificaciones usos del suelo años 2012, 2014, 2017 y 2020 y estado de cuenta de impuesto predial.

Antes de rendir el avalúo comercial de la franja de terreno (servidumbre e indemnización) que se encuentra dentro del inmueble (lote de terreno) anteriormente relacionado, manifiesto muy respetuosamente lo siguiente:

REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRESENTAR DICTAMENES PERICIALES Y AVALUOS COMERCIALES EXIGIDOS O AUTORIZADOS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

MI IDONEIDAD:

Mi nombre es **LUIS GUILLERMO BELEÑO VILLAMIZAR**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.665.781 expedida en Barranquilla, PERITO AVALUADOR a nivel nacional, con **Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.) No. 8.665.781**, con experiencia en la rama judicial (Juzgados - Tribunales). Mi lugar de notificación es: Calle 38 No. 44-68 Barranquilla, celular: 3156855673 correo electrónico: lugubevi@gmail.com.

43
174

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) JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA

RAD.: 0209/2003

DTE.: DOLLY VARGAS LOPEZ

DDO.: JUDITH IBARRA DE YUNEZ, SOCIEDAD GERMAN GOMEZ, OTROS Y PERSONAS INDETERMINADAS.

FECHA DE PRESENTACION: NOVIEMBRE DE 2013.

2) JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REF.: PROCESO ORDINARIO - PERTENENCIA

RAD.: 117-2011

DTES.: MARCO TULIO CORTES RODRIGUEZ.

APODERADO: Dra. LINA MARIA BALLESTEROS CAMACHO

DDO.: RAUL ALFREDO TRIANA MALAGON

FECHA DE PRESENTACION: NOVIEMBRE DE 2013.

3) JUZGADO 8° CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA

RAD.: 236-2012

DTES.: MAIBEL DEL CARMEN CARO TAPIAS, SIBILA LOAIZA BELEÑO Y AUSBERTO JOSE MARRIAGA MORA, OSCAR ALFREDO BUELVAS PALENCIA.

APODERADO: Dr. EFREN LOPEZ MORON

DDO.: LUIS CARLOS RIVALDO CASTRO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

FECHA DE PRESENTACION: OCTUBRE DE 2013

44
175

4) JUZGADO 1º PROMISCOU MUNICIPAL DE PONEDERA

REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

RAD.: 106.-2016

FECHA DE PRESENTACION: MARZO 21 DE 2019

5) JUZGADO 1º PROMISCOU MUNICIPAL DE PONEDERA

REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

RAD.: 073-2016

FECHA DE PRESENTACION: MARZO 21 DE 2019

Otro de los requisitos que consagra este mismo artículo 226 C.G.P., es que el perito no haya realizado dictámenes o experticios periciales, en donde las partes intervinientes y sus apoderados hayan participado. Y que no se encuentre incurso en las causales contenidas en el art. 50 en lo pertinente.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INFORME:

Se trata de relacionar y avaluar por todas sus generalidades, una franja de terreno (servidumbre e indemnización) que se encuentra dentro del inmueble (lote de terreno) situado en la Carretera Cordialidad a Caracoli, Kilometro 3 Acera SUR, y camino vehicular destapado denominado el AJÍ, **LOTE DE TERRENO, LOTE B**, Sector denominado: **SAN BLAS**, municipio de Malambo, departamento del Atlántico, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 041-143510 registrado ante la Oficina de Registros de Instrumentos Publicos de Soledad, Referencia catastral No. 00.03.0000.0154.000.

MEDIDAS Y LINDEROS:

Las medidas y los linderos del inmueble (lote de terreno) **LOTE B**, Sector denominado: **SAN BLAS**, son: por el **NORTE**: mide en 2 lados así, primer lado 746.61 mts + 325.58 mts y colinda con predios que son o fueron del señor JOSE DE DIOS UCROS, Carrera en medio, por el **SUR**: mide 569.75 mts y linda con predios que son o fueron de MANUEL R. y EUCLIDES DONADO, camino en medio denominado EL AJI, por el **ESTE**: mide en dos lados así: 539.81 mts + 735.71 mts y colinda con predios que son o fueron del señor RAFAEL DONADO Y MARTHA UCROS, por el **OESTE**: mide en línea quebrada así: 938.49 mts y colinda con predios que son o fueron de CAROLINA DE LA ROTTA, 190.42 mts + 285.89 mts y colinda con predios que son o fueron del señor RAFAEL INSIGNARES. El área o cavidad total de este lote de terreno es de **762.596 mts² (76 hectáreas + 2.596 mts²)**.

Estas medidas y linderos se encuentran contenidas en la escritura No. 619 del 26 de Marzo del 2014 y en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 041-143510 registrado ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Soledad, corresponden a los documentos suministrados, se hizo verificación en visita técnica con cinta métrica, no hubo que realizar levantamiento topográfico.

MEDIDAS DE LA SERVIDUMBRE Y DE LA INDEMNIZACION POR DAÑOS:

Se trata de una franja de terreno afectada por una servidumbre de gas, impuesta por la empresa PROMIGAS S.A. E.S.P. que se encuentra dentro del lote B anteriormente relacionado.

FRANJA DE SERVIDUMBRE

548.00 Metros lineales x 6.00 mts de ancho = Cavidad Total 3.288 mts²

FRANJA DE INDEMNIZACION POR DAÑOS

548.00 Mts lineales x 25.50 mts de ancho = Cavidad. Total 13.978 mts²

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE LOTE B

Este inmueble (lote de terreno), se encuentra encerrado por sus 4 lados colindantes en palos o madrinas en madera con 4 hileras de alambre púa, lote B sector denominado SAN BLAS que se desprende de un lote de mayor extensión, dentro de este lote se encuentran arboles de la región, arboles frutales, se encuentran 3 construcciones en mampostería, que en la actualidad son destinadas para viviendas residenciales de uso de los trabajadores del inmueble, por un lado del inmueble (lote de terreno) se encuentra una imposición de **SERVIDUMBRE** por parte de la empresa **PROMIGAS S.A. E.S.P.**, que en la actualidad están ubicando las acometidas para la instalación de tubos de gas. Esta imposición afectó a este lote de terreno, teniendo en cuenta que en él se tenia un cultivo de yuca, el cual fue demolido o derribado y debido a esta servidumbre el suelo o terreno se desmejoró notablemente.

DESTINACION DEL INMUEBLE (LOTE DE TERRENO) EN MENCIÓN

Este inmueble anteriormente era destinado como un predio de tipo rural y las actividades que se desarrollaban eran netamente agrícolas, ganaderas, arboles nativos de la región, arboles frutales, pastos y bosques, cosechas, cultivos transitorios y cultivos de pan coger tales como: yuca; además tránsito de animales (bovinos, aves). Si bien es importante manifestar que en la actualidad el uso del predio era destinado para la explotación ganadera, aún cuando su potencialidad no es la adecuada para este tipo de usos.

Pero al transcurrir del tiempo, el uso del suelo cambio: **LA DESTINACIÓN ES DE TIPO URBANO, DE USO INDUSTRIAL, INTENSIDAD MEDIA**, según lo estipulado por la Secretaria de Planeación del Municipio de Malambo, actualizado desde el año 2012 hasta la fecha y debido a las afectaciones de las servidumbres y las actividades que se desarrollaban en él, no se están ejerciendo por la imposición realizada por la empresa PROMIGAS S.A. E.S.P.

TOPOGRAFIA y FORMA:

La TOPOGRAFIA total de este inmueble (lote de terreno) es un terreno plano en toda su extensión, sus suelos son de textura arenosa, con buen drenaje superficial, de buena fertilidad y acta para cultivos de pastos, palma, árboles frutales y arboles maderables.

La FORMA es irregular.

48
179

ASPECTO JURIDICO: Este aspecto es el que determina: documentos, recibo de impuesto predial, certificado de tradición, escritura (titulación), certificaciones de uso de suelo, etc.

SERVICIOS PÚBLICOS:

Los servicios públicos con que cuenta este inmueble son. **ENERGIA ELECTRICA** y **AGUA:** En este predio y en la zona no existen en la actualidad, **ACUEDUCTO** y el abastecimiento del liquido debe hacerse a través de aguas privadas (pozos calicantes).

VIAS DE ACCESO

El predio cuenta con dos vías de acceso, uno por la Carretera Cordialidad a Caracoli, Kilometro 3 Acera SUR y la otra por la carretera que de Malambo conduce a Caracoli, en esta se encuentra un camino vehicular destapado denominado el AJÍ, rutas que permiten su acceso en forma fácil.

AFECTACION DEL INMUEBLE POR SERVIDUMBRE

Tal como lo observé en el certificado de tradición identificado con la matricula inmobiliaria No. 041-143510, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, en la anotación No. 009 de fecha 18 de septiembre de 2019, el inmueble presenta afectación por servidumbre por GAS NATURAL impuesta por la empresa PROMIGAS S.A. E.S.P., que en la actualidad materialmente se encuentra en trabajos de mantenimientos, utilizando maquinarias pesadas y que dentro de esta franja de terreno se encontraba **pasto natural 6.693 mts², cultivo de yuca 7.285 mts², roble pequeño: 4 und, roble: 10 und, matarraton: 8 und, cerca de alambre pua 50 ml, siembra de patilla: 4 und.**

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 016 de 23 de septiembre de 2011, en donde su suelo es de expansión urbana, de uso industrial intensidad media, teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado.

METODOLOGIAS:

METODO VALUATORIO:

De acuerdo con lo establecido en la resolución 620 de 2008, se considera:

ARTICULO 1º: METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

Esta metodología, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para el inmueble objeto del avalúo en la evaluación del mercado, fueron consultadas las ofertas existentes de inmuebles con las mismas características al inmueble de estudio, encontrando las siguientes muestras de estadísticas sobre los precios de oferta existentes, la cual arroja los siguientes valores:

50
1451

LOTES O INMUEBLES SEMEJANTES COMPARABLES EN EL SECTOR:

1.PREDIO EN VENTA: ubicado en el sector, este lote lo venden a \$100.000.00 el metro cuadrado.



[Handwritten signature]

5A
142

LOTES O INMUEBLES SEMEJANTES COMPARABLES EN EL SECTOR:

2.PREDIO EN VENTA: ubicado en el sector, este lote lo venden a \$80.000.00 el metro cuadrado



EL METODO DE DEPRECIACION:

La **DEPRECIACIÓN** de este lote de terreno la determiné por la tabla de fito y corvini. Teniendo en cuenta la edad, destinación y estado de conservación de este lote de terreno.

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

[Handwritten signature]

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del inmueble el precio unitario es menor, sino que está relacionado con las tendencias de usos en la zona permitidos por la norma urbanística y a la destinación específica que tiene el predio, inmueble.

El avalúo debe hacer referencia a destinación del bien, construcciones, vías de ingreso e internas, afectaciones por servidumbres, consideraciones y estado de conservación en que se encuentra.

Es necesario informar con toda claridad que el inmueble y su entorno tiene un potencial de desarrollo que es generado por la actividad que en él se desarrolla.

Todas estas METODOLOGIAS, y comentarios, son aplicables de conformidad a lo dispuesto en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, para la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en la Ley 388 de 1997, y en lo ordenado por el Decreto 2113 de 1992 y el Decreto 208 del 2004, Decreto 1420 de 1998 por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

Por todas las anteriores: medidas y linderos, metodología, conservaciones, consideraciones, reglamentaciones, afectaciones, destinaciones etc, en mención y basándome en el justiprecio sobre la venta de los inmuebles en la actualidad, este inmueble o lote de terreno tiene un valor comercial de:

53
184

AVALÚO GENERAL COMERCIAL DEL LOTE B:

Area de terreno: 762.596 mts2 x \$80.000 = \$61.007.680.000,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE..... \$61.007.680.000,00

SON: SESENTA Y UN MIL SIETE MILLONES SEISCIENTOS
OCHENTA MIL PESOS M/L.

**VALOR AFECTACION (SERVIDUMBRE E INDEMNIZACION
POR DAÑOS:**

Área de servidumbre 3.288 mts2 x \$30.000 = \$ 98.640.000,00
Área de indemnización por daños 13.978 mts2 x \$80.000 = \$ 1.118.240.000,00
TOTAL.....\$ 1.216.880.000.00

SON: MIL DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS
OCHENTA MIL PESOS M/L.

OBSERVACION POR EL PERITO:

El presente informe o avalúo comercial tiene las siguientes
consideraciones:

1. No asume responsabilidad que se encuentran consignadas
en las escrituras.
2. Presumo que no existen factores exógenos que afecten el
inmueble en su subsuelo o en su estructura. No asumo
responsabilidad alguna por cualquier condicion que no
alcance a determinar u observar.

3. Asumo que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones exigidas por la ley y en particular en todas las disposiciones urbanísticas que rigen en la zona, que puedan afectar la propiedad.
4. Doy constancia que los datos que se encuentran en este informe fueron tomados de los documentos suministrados y no me responsabilizo por la veracidad de los mismos.
5. El presente informe o avalúo comercial está sujeto a las condiciones actuales en el sector en sus aspectos socio económicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado.
6. El estudio realizado conduce a un valor real. El valor de la negociación puede ser de varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de preveer, acuerdo entre las partes, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. El valor del inmueble y todas las informaciones que en él se encuentran, fueron estimados objetivamente y por mi experiencia asumo la responsabilidad de su contenido.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición, tal como lo estipula el numeral 7 del art. 2 del Decreto 422 /2000, y el art. 19 del Decreto 1420/1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico. Siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado no sufran cambios en el mercado inmobiliario comparables.

ANEXOS:

- Fotografías originales en el cual se puede apreciar con más claridad este inmueble (lote de terreno).
- Certificado de tradición (20/02/2020)
- Estado de cuenta impuesto predial año 2020
- Certificaciones de uso del suelo (años 2012, 2014, 2017 y 2020), expedidas por Planeación municipal de Malambo.
- Fotocopia de escritura No.619 de marzo 26 de 2014 Notaria 12 de Barranquilla.
- Plano de franja afectada.
- Credencial de mi R.A.A. (Ley 1673 del 2013).
- Fotocopia de mi cedula de ciudadanía.

De esta forma dejo rendido este avalúo comercial a los interesados y al señor Juez, para ser presentado ante el **JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE SOLEDAD**. Me ratificaré y complementaré en el momento que se me requiera si fuere necesario.

Atentamente,



LUIS GUILLERMO BELEÑO VILLAMIZAR
C.C.No. 8.665.781 expedida en Barranquilla
PERITO AVALUADOR
Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.) No. 8.665.781



56
188

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

**ENTRADA PRINCIPAL AL LOTE DE TERRENO B
SECTOR SAN BLAS**



[Handwritten signature]

57
148

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

**CARRETERA QUE DE CARACOLI CONDUCE A MALAMBO
VISTA FRENTE DEL INMUEBLE Y PARTE INTERIOR DEL INMUEBLE**



[Handwritten signature]

58
1408

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

CAMINO DESTAPADO DENOMINADO EL AJI



220

59
4/10

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

ENTRADA AL LOTE DE TERRENO B
POR LA VIA CARRETERA DENOMINADA EL AJI



[Handwritten signature]

60
141

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

**PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA AREA DE SERVIDUMBRE**



[Handwritten signature]

BT
M2

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA AREA DE SERVIDUMBRE, TUBERIA DE GAS, MAQUINARIAS PESADAS CULTIVO DE YUCA
Y TERRENO TRABAJADO



Handwritten signature or initials.

62
MB

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

**PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA AREA DE SERVIDUMBRE, TUBERIA DE GAS, MAQUINARIAS PESADAS ARBOLES DE LA
REGION Y TERRENO TRABAJADO**

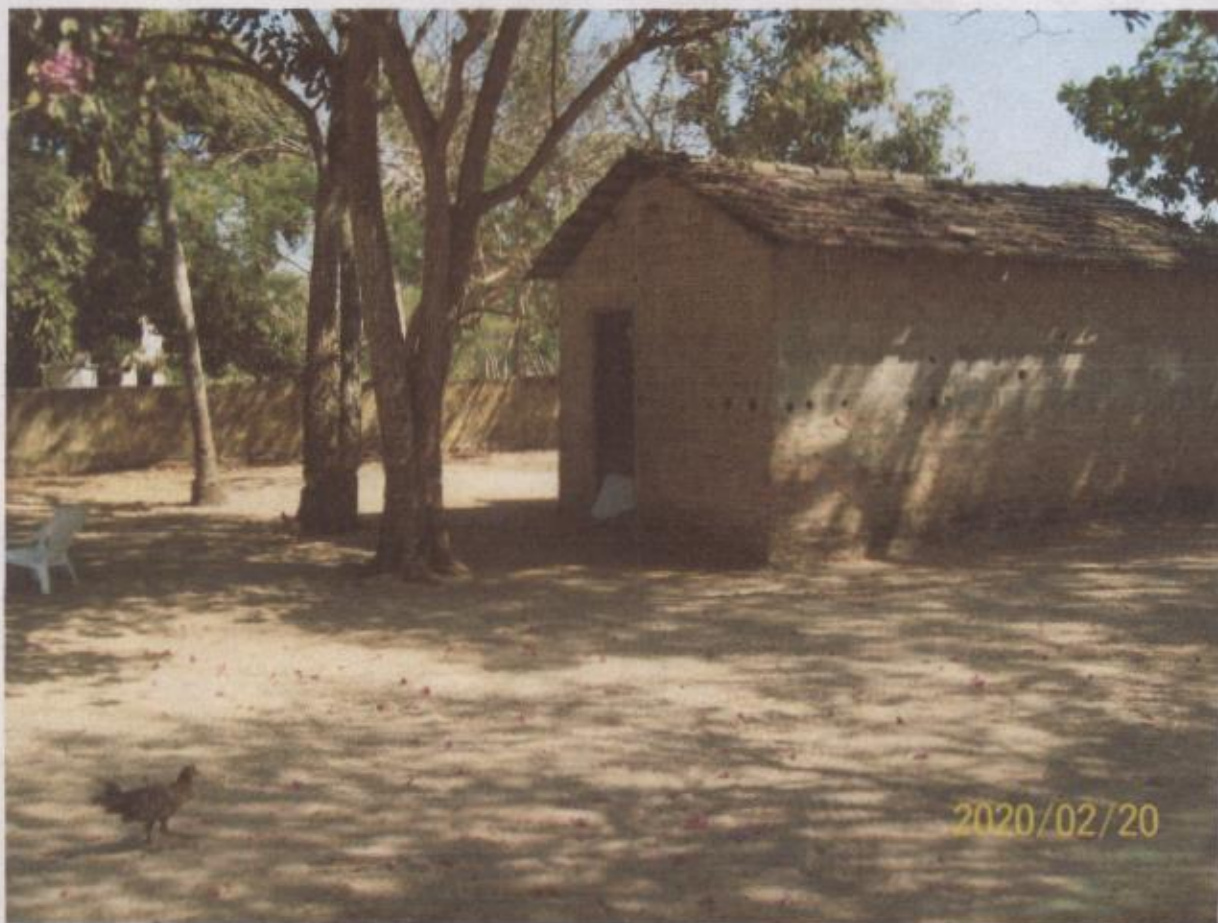


[Handwritten signature]

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

63
194

**PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA AREA DE SERVIDUMBRE, TUBERIA DE GAS, MAQUINARIAS PESADAS, TERRENO ARADO
ARBOLES DE LA REGION, CULTIVO DE YUCA Y CONSTRUCCION**



63

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

64
195

PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA CONSTRUCCIONES INTERNAS, ARBOLES FRUTALES Y ARBOLES DE LA REGION



[Handwritten signature]

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

65
196

PARTE INTERIOR DE TERRENO
LOTE B



Handwritten signature or mark.

FORMATO DE FOTOGRAFIAS

65
153

**PARTE INTERIOR DEL LOTE DE TERRENO B
VISTA ARBOLES FRUTALES Y POZO CALICANTE**



Handwritten signature or mark.