

REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO. SANTA MARTA

INFORME PERICIAL

JUEZA: MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL

PERITO: Arq. WILSON VILLALBA CASTRO

REALIZADO: DIA 12 DE DICIEMBRE 2.022

SANTA MARTA, 19 DE DICIEMBRE DE 2.022

Santa Marta, 19 de diciembre de 2022

Doctor

MARIELA DIAZ GRANADOS VISBAL

JUEZA SEGUNDA DEL CIRCUITO de Santa Marta

L. C.

REF.: RADICACION DEL PROCESO 47-001-31-53-002-2018-

00097-00 EXPEDIENTE DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO

A LA POSESION Y MERA TENENCIA. RESOL.009 del 06 04-22

Por medio de la presente estoy rindiendo el informe solicitado en la diligencia de inspección ocular realizado el **día doce (12) de diciembre siendo las nueve a.m.** fecha y hora señalada para la diligencia que se comenzó en la sala de audiencias del JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO en la ciudad de Santa Marta, donde el demandante JESUS MARÍA PAZ RAMOS CONTRA EL DEMANDADO CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, en esta diligencia fui nombrado como perito para determinar cómo Arquitecto si es el bien inmueble en donde vamos y en qué estado se encuentra y que valor más o menos es su valor actual luego nos trasladamos al bien inmueble (vivienda de dos pisos) ubicada en el barrio Bavaria Calle 26 antes calle 27 N0. 12-14, distrito de Santa Marta, la juez entro a verificar el estado de la valla que se mandó a instalar para publicar el litigio en que se encuentra la vivienda sobre todo el apartamento 101 el cual se encuentra comprometido en la diligencia estaba en compañía de su asistente localicé por medio de GPS el apartamento y me da estas coordenadas LATITUD W-74.205040 Y LONGITUD 11.235572 y tengo los siguientes linderos Calle 26 (antes calle 27) No.12-14 y tenemos por el NORTE: EN 13 Mts. Con calle 27 hoy calle 26 SUR :13 Mts. con el lote No.74 de la manzana E, por el ESTE: Con 35.00 Mts. De fondo con el lote No.66 de la misma manzana E. OESTE. EN 40 M.00con el lote No 63 de la manzana E, tiene Matricula Inmobiliaria No. 080-59027 y con código Catastral 01-04-00-00-0090—0903-9-00-00-0002 Este lote tiene una superficie de área de 487,50 Mts² teniendo en cuenta que al llegar al bien inmueble nos atendió la señora VIRGINIA SALINAS GÁMEZ y ésta señora nos llevó conocer al señor JESUS MARÍA PAZ RAMOS que por intermedio del Doctor JUAN CARLOS BORJA BERDOOREN es la persona ésta que representa al demandante en esta diligencia ante la CENTRAL DE INVERSIONES s.a. CISA y quien representa a ésta firma como defensor es el doctor PEDRO BERNAL CASTILLO; Siguiendo la trayectoria de la diligencia después de detallar el frente de la vivienda y tomar su estado que es regular, decidimos entrar a la vivienda y quien nos recibe es la señora VIRGINIA SALINAS y ella dirige la visita al bien inmueble, es cuando podemos penetrar al primer

cuarto donde se encuentra el señor JESUS MARIA PAZ RAMOS y pudimos ver su estado de salud vimos que se encuentra ciego y acostado en una cama y con vestigios de demencia senil o puede ser alzheimer de todas maneras seguimos detallando junto a la jueza MARIELA DIAZGRANADOS estuvimos en la cocina ,una cocina amplia ,limpia pero en regular estado su construcción, luego en el mismo hall encontramos otras dos alcobas podemos decir que está en regular condición de construcción en casi toda la vivienda se está cayendo el estuco del cielo raso y en algunas parte está dañado hasta el pañete que encontramos ,en parte de la losa; seguimos el recorrido de las alcobas y en el patio encontramos dos alcobas más en mal estado de abandono desprendiéndose hasta el pañete de los muros en algunas partes como la cocina se encuentra en cerámica y el resto de alcobas se encuentran en pisos de baldosas de cemento devaluando la construcción, las paredes de los baños y los pisos se encuentran en mal estado los pisos del patio están en cemento allanado en algunas partes y en otras partes están sin piso los únicos pisos y muros que mejor se encuentran son los de un salón que se encuentra en la parte ESTE donde está una zona de costura donde los muros están bien pañetados y los pisos se encuentran en cerámica bien definidos. y en este espacio es donde se generan los dineros con que pagan los servicios de energía, agua, y otros

-26. (ver fotografías).

INFORME DE LA VISITA AL INMUEBLE

1. INFORMACION BASICA –

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE.** – Construcción de vivienda (ver fotografía de la fachada).
- 1.2 CLASE DE INMUEBLE.** – Vivienda con dos pisos.
- 1.3 UBICACIÓN.** – Calle27 antes calle 26 No. 12-14 barrio Bavaria, Santa Marta.
- 1.4 DESTINACION ACTUAL.** Vivienda, el POT lo identifica como residencial.
- 1.5 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL PERITAJE.** – Matricula inmobiliaria No.080-59027 del círculo de Santa Marta.
SOLICITANTE DE LA QUERELLA, Doctor JUAN CARLOS BORJA BERDOOREN en representación de JESUS MARÍA PAZ RAMOS. demandante
- 1.6 PERITO DESIGNADO.** Arq. Wilson Villalba Castro.
- 1.7 FECHA DEL PERITAJE.** diciembre12 de 2.022
- 1.8 FECHA DEL INFORME.** 19 de diciembre de 2022

2 TITULACION.

- 2.1 TITULOS OBSERVADOS.** –Matricula Inmobiliaria del círculo de Santa Marta.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR; Es un sector donde es todo residencial y comercial o sea es mixto es un sector totalmente pavimentado, es un barrio de buen nombramiento en la ciudad .

ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONOMICA

3.1 ESTRATO. 05

3.2 VALORIZACION. – El bien inmueble se encuentra en una zona totalmente construida y con buen futuro y proyección por su cercanía al centro de la ciudad y cercanía a muchos sectores comerciales y de educación con centros comerciales muy cerca de y con mucho más futuro en la ciudad.

CONCLUSIONES

Una vez realizado el informe anterior para las conclusiones tengo que decir que el día que fue realizada la visita encontramos lo que he venido diciendo la construcción es una vivienda que ha venido deteriorándose y lo único que ha progresado en ella es un taller de costura donde se le ha invertido dinero para mantener el taller un atenuante negativo en este apartamento es que fue vendido el segundo piso o sea si se vende no se puede edificar verticalmente y por ende siendo una construcción intermedia no tiene ninguna clase de desarrollo para los costados ni al NORTE por tener la calle ,al sur por tener una construcción vecina al ESTE por tener otra construcción lo mismo que al OESTE , ósea que no veo ninguna clase de desarrollo para esta vivienda y a pesar de encontrarse en una zona de gran perspectiva a esta vivienda la veo muy negativamente y como este es mi tema principal Para el juzgado estuve analizando el precio actual de este bien inmueble y por su poca inversión en la construcción últimamente , su vetustez el avalúo que le doy es de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS . (\$ 235'000.000).

Atentamente.

Arq. WILSON VILLALBA CASTRO

C.C. 8.664.479 B/quilla

PERITO SECRETARIA DE GOBIERNO DISTRITAL

ANEXO

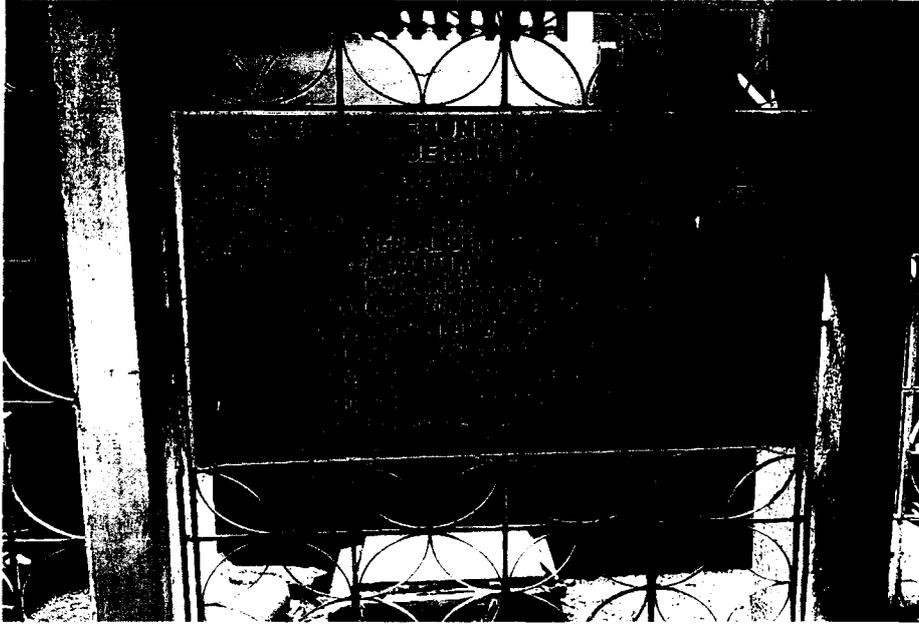
Cedula de Ciudadanía.

Tarjeta profesional de Arquitecto

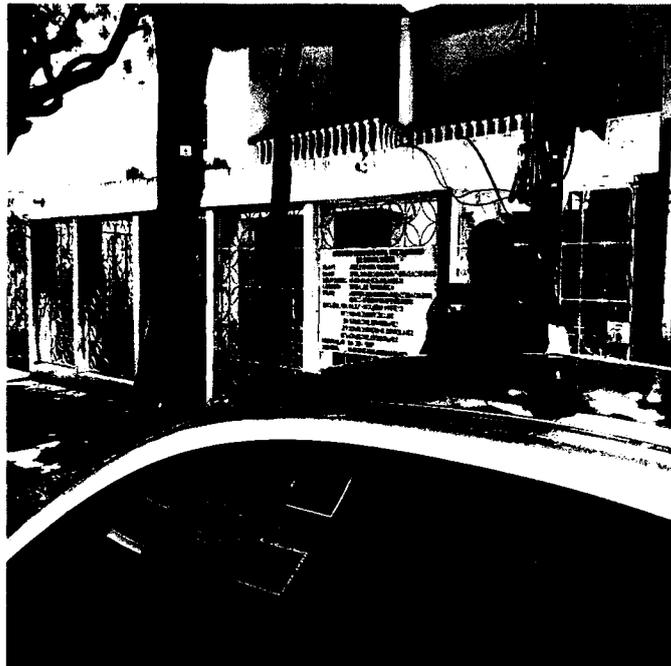
Certificado de cursos como evaluador

Hoja de vida como perito y mi experiencia.

REGISTRO FOTOGRÁFICO
VIVIENDA QUERELLADA
FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN



REGISTRO DEL JUZGADO PARA ANUNCIAR LA DILIGENCIA



TERRAZA DE LA VIVIENDA



FACHADA EXTERIOR

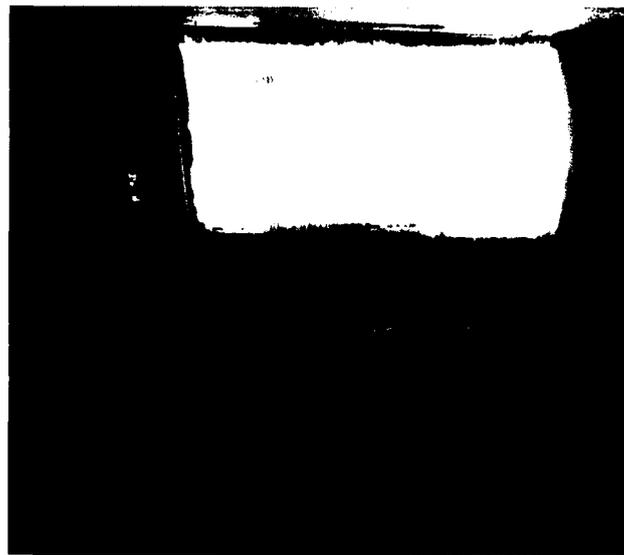


FACHADA INTERIOR

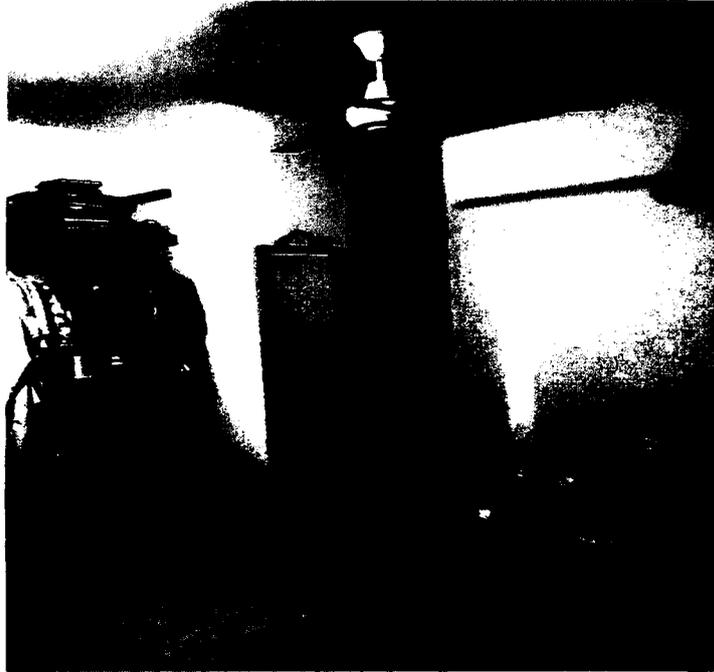
**SALA COMEDOR
EL PISO ESTÁ EN DÉTERIORO**



PRIMERA ALCOBA



SEGUNDA ALCOBA



TERCERA ALCOBA



CUARTA ALCOBA



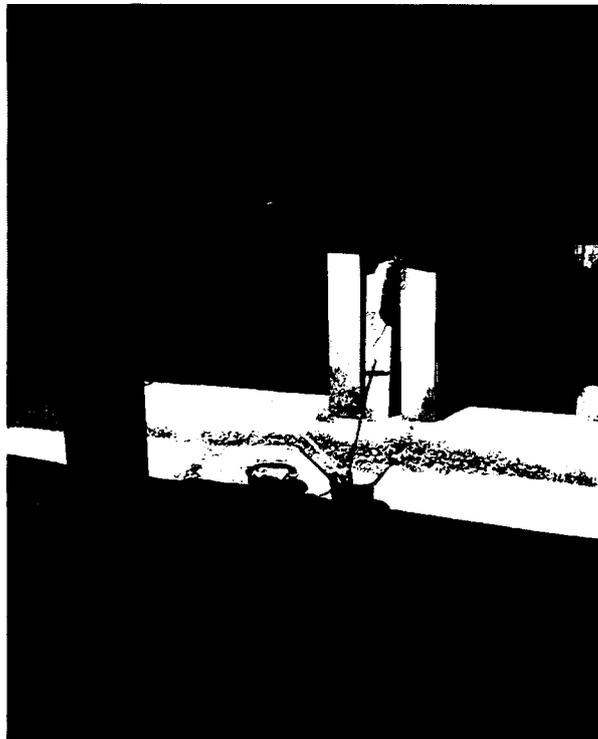
COCINA



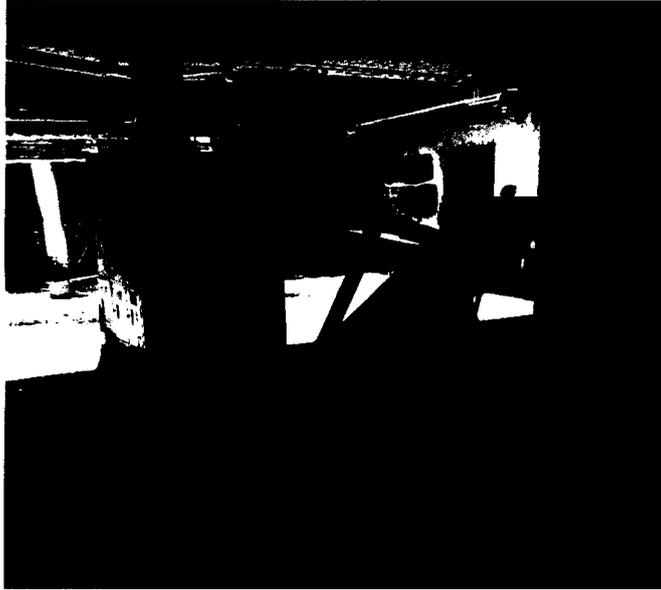
BAÑO



**ZONA DEL PATIO
MIRAR SU DETERIORO**



ZONA DEL PATIO



ZONA DE PATIO



TALLER DE COSTURA

