

REPÚBLICA DE COLOMBIA

AL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIÉNAGA, MAGD

INFORME PERICIAL

JUEZ: DOCTORA ANA MERCEDES FERNÁNDEZ RAMOS

PERITO: Arq. WILSON VILLALBA CASTRO

REALIZADO: DIA 21 DE ABRIL 2.022

CIENAGA, 19 DE MAYO DE 2.022

Ciénaga, 14 de abril de 2022

Doctora

ANA MERCEDES FERNANDEZ RAMOS

Juez Primera Civil del Circuito de Ciénaga Magdalena

E. S. D.

REFERENCIA: **INFORME PERICIAL** EN EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENECÍA SEGUIDO POR ANIBAL CAMPO RUIZ CONTRA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y COMPAÑÍA INMOBILIARIA GEVE. RADICADO: 47-189-31-03-001-2020-00018-00

Por medio de la presente estoy rindiendo el informe solicitado en la diligencia judicial de inspección ocular realizada el día veintiuno (21) de abril de 2022 en el bien inmueble (lote de terreno) ubicado en el municipio de la Zona Bananera corregimiento de Orihueca finca Sara Bretaña con la presencia de la Doctora Ana Mercedes Fernández Ramos y el acompañamiento de los abogados Hernán de Jesús Padilla Velásquez de la parte querellante y defendiendo los intereses del señor Aníbal Campo Ruiz y Miguel Ángel Serna Aristizábal de la parte querellada además la compañía del doctor Carlos Mauricio Ramírez Gaitán y el perito arquitecto Wilson Villalba Castro (mi persona), en cabeza de la doctora Ana Fernández Ramos ingresamos a la finca Sara Bretaña después de haber pasado por un control de limpieza para alejar contaminación alguna para el banano pasamos en un vehículo al interior de la finca y luego nos fuimos hasta el sitio motivo de la querella al ingresar a este sitio y con la doctora Juez acompañándonos paseamos el sector en litis y mi misión de buscar evidencias que me indiquen las preguntas realizadas por el juzgado, al cual debo responder; como ya encontré el sector libre de construcciones me dediqué a conseguir evidencias las cuales encontré en diferentes sitios del sector al cual llamé el señor Aníbal Campo Ruiz “dulce Nombre de Jesús” teniendo presente este objetivo y las medidas del lote y sus linderos pero tuve que regresar otro día para investigar más el medio y así sacar las conclusiones las cuales diré al final de este informe

INFORMACION DE LA VISITA AL INMUEBLE

INFORMACION BASICA

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE.** – Lote de terreno rural.
- 1.2 CLASE DE INMUEBLE.** – Predio Rural.
- 1.3 UBICACIÓN.** – Finca Sara Bretaña, corregimiento de Orihueca, Zona Bananera Magdalena.
- 1.4 DESTINACION ACTUAL.** La agricultura. la siembra de bananos.
- 1.5 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL PERITAJE.** Pero Carta catastral del predio y zonas aledañas. la gran mayoría de los documentos se encuentran en el juzgado. El día de la visita no se presentaron documentos. la carta catastral es 0003-00020143-000. Y No.222-12429 Matrícula Inmobiliaria.
- 1.6 SOLICITANTE DE LA QUERRELLA;** Aníbal Campo Ruiz y su representante el abogado Hernán Jesús Padilla Velásquez.
- 1.7 PERITO.** Arq. Wilson Villalba Castro.
- 1.8 FECHA DEL PERITAJE.** 21 de abril de 2022
- 1.9 FECHA DEL INFORME.** 19 de mayo 2022

2 TITULACION.

- 2.1 TITULOS OBSERVADOS.** – Carta catastral. la gran mayoría de los documentos se encuentran en el juzgado. El día de la visita no se presentaron documentos. la carta catastral es Escritura de compraventa del terreno. Carta catastral y levantamiento topográfico (realizado por el perito).

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR;

Es un sector rural donde todo se mezcla con algo de construcciones las cuales sirven para resguardar a los trabajadores y sus familias y guardar herramientas. Tiene cerca las carreteras para conducir la fruta (el banano plátano) y la buena proyección de otras frutas lo cual le da al sector un buen crecimiento rural. Cerca al sector junto a el pueblo.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONOMICA

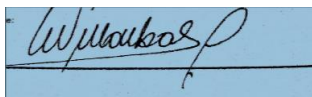
- 3.1 ESTRATO.** No tiene estratificación definida
- 3.2 VALORIZACION.** – A pesar de encontrarse con un estrato bajo, el bien inmueble se encuentra en una zona donde es totalmente agrícola y con gran proyección de futuro, por la fruta que se exporta

CONCLUSIONES

Una vez realizado el informe anterior para las conclusiones tengo que decir que el día que fue realizada la visita encontramos que los hechos consumados anteriormente como fue el meter un Bulldozer en esta zona para demoler lo que estaba en esta zona de terreno perjudicando así (los videos mostrados me dicen lo ocurrido,) una familia: encontramos todavía vestigios de los daños causados, muestro fotografías de los daños causados ya cuando yo estuve en el sitio me encuentro con todo subsanado pero todavía existen muestras de que hubo unas construcciones y hubo una vivienda construida en bloque de arcilla cocida, por los residuos que encontré (ver fotografías) y una tubería para regar las matas de banano que ellos cultivaban en primera instancia, luego encontré unas plantas ornamentales que no se cultivan en el campo pero si en viviendas por eso aseguro que aquí hubo una vivienda los linderos del predio "Dulce nombre de Jesús" son: NORTE caño Calderón en medio, con predio la Muñeca de propiedad de compañía inmobiliaria Geve Ltda. SUR: Con quebrada La Tal, ESTE: Con La Nena de propiedad hermanos Diazgranados OESTE: con finca Puerto Rico de propiedad de los propietarios de Sara Bretaña y la muñeca o sea compañía inmobiliaria Geve Ltda. Y está ubicada dentro de la finca Sara Bretaña. No puedo decir la edad, de alguna construcción dentro del predio querellado porque como dije anteriormente no encontramos nada construido en este lote de terreno, por esto me limitaré a mostrar algunas fotografías donde deseo convencer de que si hubo construcción que por medio de los que vivieron en el lugar me confirman de que si tenían una vivienda una bacadilla, un poso de agua y las varillas por donde transportaban el banano lo cual trato de decir con evidencias fotográficas

f

Atentamente.



Arq. WILSON VILLALBA CASTRO

C.C. 8.664.479 B/quilla

T.P. No.08700-39082 del Atlco.

PERITO JUDICIAL.

FOTOGRAFIAS



PEGA DE CEMENTO CON UN BLOQUE DE UNA DE LAS CONSTRUCCIONES



LADRILLOS BLOCONES EN ARCILLA COCIDA ENTERRADOS DONDE ESTUVO UNA CONSTRUCCION



AQUÍ MOSTRAMOS DONDE ESTUVO EL POSO DE AGUA



ENCONTRAMOS AQUÍ PARTE DE LA TUBERÍA DE TRES PULGADAS EXTRAIDA DE LAS REDES
DE REGUIDO

TUBERÍA DE RIEGO SACADA DE LA TIERRA POR EL BULLDOZER



TUBERIA DEL POSO



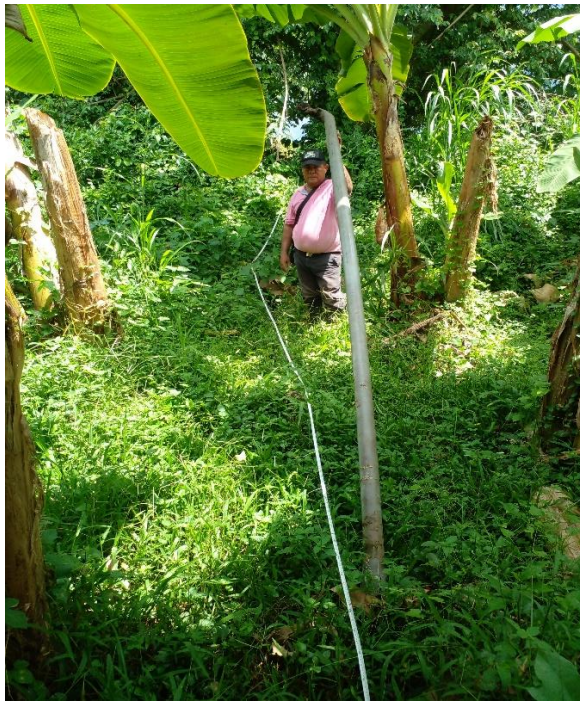
PLANTAS ORNAMENTALES DADAS EN LAS VIVIENDAS



ENTRADA LOTE QUERELLADO



TUBERÍA DE TRES PULGADAS DESENTERRADA EL DIA DEL DESALOJO



PLANTA PARA CULTIVAR EN LAS VIVIENDAS – HELECHOS-