

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
NARIÑO - ANTIOQUIA
Recibido: JUAN Fdo. OSORIO BARRIO
C.C. o T.P. N° _____ do _____
Fecha: 09-03-2022
Secretario(a) _____

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE NARIÑO

Municipio de Nariño Antioquia, nueve (09) de marzo de dos mil veintidós (2022)

INFORME TÉCNICO PREDIOS URBANOS

Proceso	Pertenencia
Demandante	Wilson García Franco y Freddy Albeiro Henao Gallego
Demandado	Hernán, Humberto, María Hercilia y Wilson Hernández
Identificación inmueble	Cedula Catastral: 4831001001000400016 Dirección: CR 12 N 12-01/03/05/07 Nariño Ant. Matricula: 028-11331 – Ficha Predial N°:15500133 Área terreno lote catastral 150 m2 Área lote común 72 m2
Radicado	05 483 3408 9001-2019-00007-00
Interlocutorio Civil	N°. 018

Solicito,

ANDREA ISABEL RAMÍREZ BARBOSA

Jueza juzgado promiscuo municipal Nariño Antioquia

SOL ANGELA OSORIO RONDÓN

Secretario Ad-Hoc

A continuación, se realiza el informe técnico del peritaje efectuado el día 7 de marzo de 2022 a las 9:00 horas al inmueble con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 028-11331, se deja constancia que para la diligencia se informó el día 3 de marzo de 2022 vía telefónica a los apoderados del caso por el demandante Dr. Luis Javier Duque Valencia celular 3137018093, por la parte demandada Dr. Jorge Mario Sánchez Flórez celular 3194232641; asistiendo a la visita los señores Wilson García Franco y Freddy Albeiro Henao Gallego.

En la evaluación practicada se tomó como insumo principal información catastral vigente y la inspección visual realizada al inmueble.

I. DIAGNOSTICO PREDIO GENERAL

Identificación:

El bien inmueble está ubicado en la CR 12 N 12-01/03/05/07 zona intermedia de la vía calle El Pomo. Estrato socio económico UNO, uso residencial.

Características del bien inmueble:

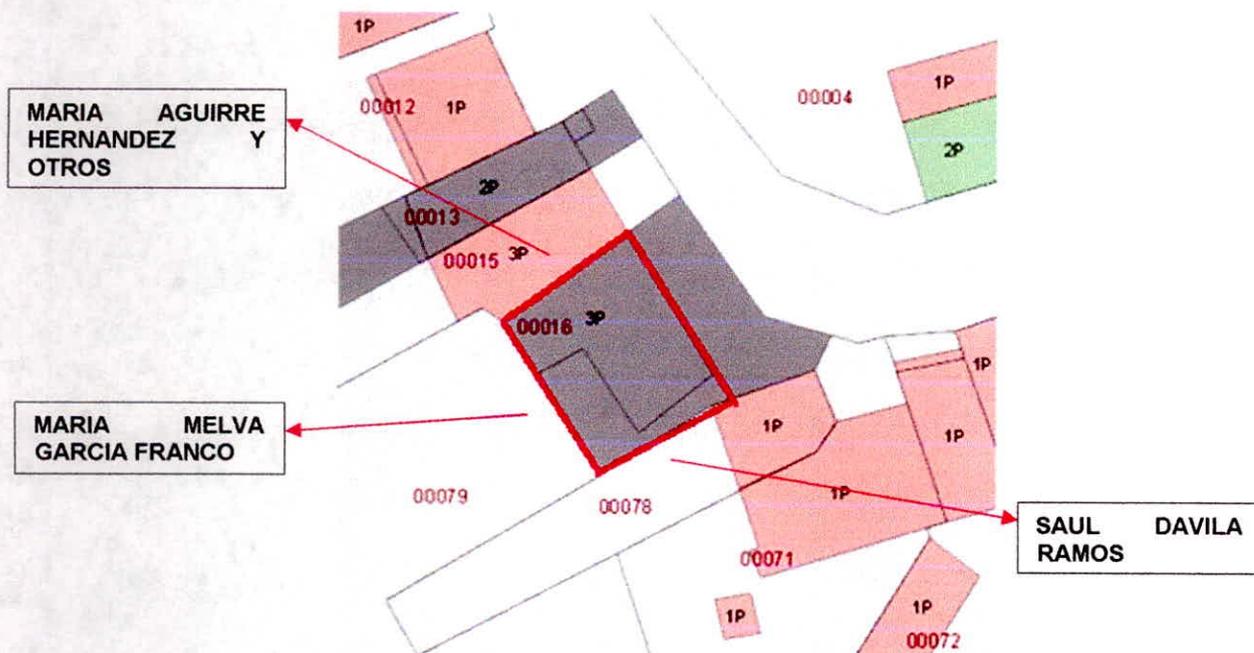
Tamaño

Área del lote: 150 m² - área total de construcción es de 97.03 m²

Pisos: 1 sótano y 2 niveles

Los materiales predominantes de la edificación son: ladrillo, madera, tejas de barro.

Linderos: Nadir: subsuelo, Zenit: cubierta, Frente: Cra 12



El inmueble carece de un sistema estructura que soporte muros cargueros y divisorios, la mampostería es simple, el piso del sótano es en mortero, de los dos niveles subsiguientes el piso es en madera, la cubierta está construida en teja de barro.

El estado de conservación del inmueble es malo.



Ubicación del inmueble



Aspecto general del inmueble parte frontal



Aspecto general del inmueble parte posterior

II. DIAGNOSTICO PORCIÓN SOTANO.

Identificación:

El bien inmueble está ubicado en la CR 12 N 12-01 zona intermedia de la vía calle El Pomo con ingreso por el costado izquierdo de la edificación. Estrato socio económico UNO, uso residencial.

Características del bien inmueble:

Tamaño

Área del lote: 48.76 m² - área total de construcción es de 31.06 m²

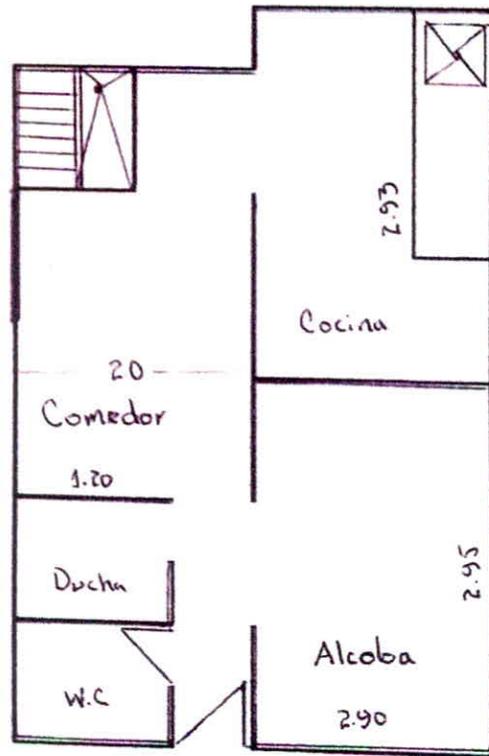
Pisos: 1 sótano

Los materiales predominantes de la edificación son: ladrillo, madera, cemento.

Linderos: Nadir: subsuelo, Zenit: piso en madera 1 nivel, costado derecho con propiedad de María Aguirre Hernández y otros, por el costado izquierdo con Saul Dávila Ramos, por la parte posterior con el aire del solar.

El inmueble carece de un sistema estructural que soporte a los muros cargueros y divisorios, la mampostería es simple solo uno de los muros el ubicado en el costado izquierdo al ingreso al sótano cuenta con dos columnas en concreto reforzado en sus extremos que confinan parcialmente dicho elemento, el piso es en mortero, muros en ladrillo, revoques en algunos muros, cubierta en madera tapada con lonas sintéticas observándose el ingreso de aguas lluvias de los niveles superiores; esta unidad cuenta con una alcoba con medidas internas (2.95 m x 2.9 m) cocina medidas internas (3.07 m x 2.93 m) batería sanitaria con medidas externas (2.15 m x 1.2 m) lavadero con medidas externas (1.15 m x 0.7 m) una zona de circulación que da acceso a la sala comedor de 2.0 m de ancho por 5.70 m de largo, con ventana que da hacia el solar, puertas en madera exceptuando la de ingreso la cual es metálica; no se observan acabados como baldosas, cerámicas u otros elementos que mejoren el confort y habitabilidad del inmueble. (se anexa registro fotográfico). Esta unidad cuenta con servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía.

El estado de conservación de la unidad es malo



CS Escaneado con CamScanner

Esquema arquitectónico sótano.



Batería sanitaria



Cocina



Pisos



Ingreso al sótano

III. DIAGNOSTICO PORCIÓN ALCOBA PRIMER NIVEL.

Identificación:

El bien inmueble está ubicado en la CR 12 N 12-07 zona intermedia de la vía calle El Pomo con ingreso por el frente de la edificación. Estrato socio económico UNO, uso residencial.

Características del bien inmueble:

Tamaño

Área total de construcción es de 9.15 m²

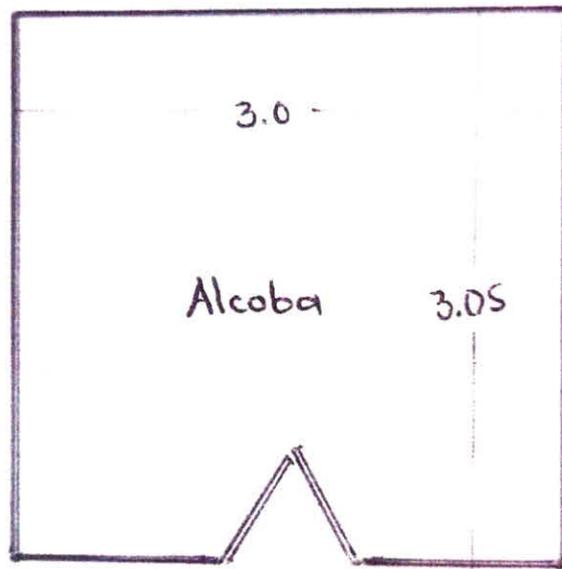
Pisos: 1 nivel

Los materiales predominantes de la edificación son: ladrillo, madera, cemento.

Linderos: Nadir: sótano, Zenit: piso en madera 2 nivel, por el costado derecho con el señor Pastor Ríos, por el costado izquierdo con el señor Humberto Gallego

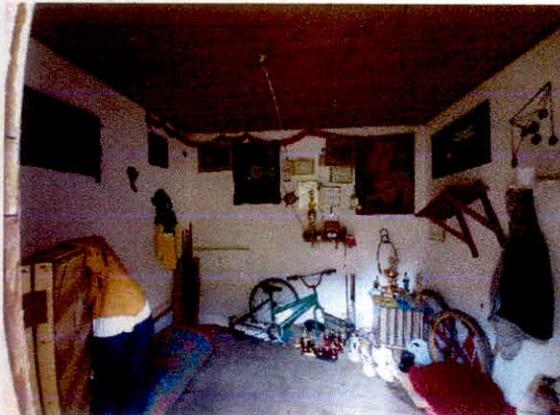
Esta unidad carece de un sistema estructural de soporte a los muros cargueros, la mampostería es simple encontrándose revocada, el piso es en madera, la cubierta esta constituida por un cielorraso en tablilla de pino; la unidad cuenta con una sola alcoba con medidas internas (3.05 m x 3.0 m) y una altura de 2.57 m, posee una puerta en madera, no hay cocina, ni unidad sanitaria, como tampoco zona de ropas (se anexa registro fotográfico). Esta unidad cuenta con servicio de energía.

El estado de conservación de la unidad es regular.



CS Escrito por Camila

Esquema arquitectónico alcoba primer nivel



Aspecto general de la alcoba



Ingreso a la alcoba

IV. DIAGNOSTICO AREA SEGUNDO NIVEL.

Identificación:

El bien inmueble está ubicado en la CR 12 N 12-03 zona intermedia de la vía calle El Pomo con ingreso por el frente de la edificación. Estrato socio económico UNO, uso residencial.

Características del bien inmueble:

Tamaño

Área total de construcción es de 36.85 m²

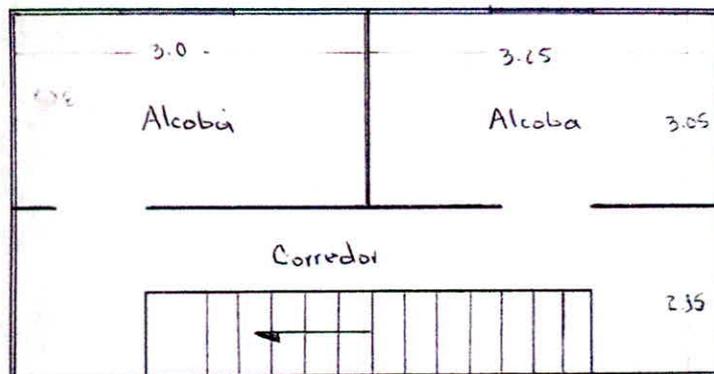
Pisos: 2 nivel

Los materiales predominantes de la edificación son: ladrillo, madera, cemento.

Linderos: Nadir: primer nivel, Zenit: cubierta segundo nivel, por el costado derecho con el señor Pastor Ríos, por el costado izquierdo con el señor Saul Dávila Ramos

Esta unidad carece de un sistema estructural de soporte a los muros cargueros y divisorios, la mampostería es simple encontrándose revocada por la parte externa que da hacia la vía, el piso es en madera, la cubierta en teja de barro; la unidad cuenta con dos alcobas con medidas internas (3.05 m x 3.0 m – 3.25 m x 3.05 m) respectivamente, puertas y ventanas en madera, zona de corredor y escaleras en madera con medidas internas aproximadas de (2.15 m x 6.4 m) no hay cocina, ni unidad sanitaria, como tampoco zona de ropas (se anexa registro fotográfico). Esta unidad cuenta con servicio de energía.

El estado de conservación de la unidad es malo.



Esquema arquitectónico segundo nivel



Alcobas segundo nivel



Escaleras de acceso

Corredor

CONCLUSIONES

De acuerdo a lo expuesto y en concordancia con lo evidenciado en campo el inmueble presenta un estado de conservación malo.

En cuanto al tema de mejoras se puede concluir lo siguiente: en el nivel inferior es decir el sótano se observa la construcción de un muro de contención en bloque de cemento de 15 cm que confina la parte inferior de esta unidad y las escalas de acceso al solar, se evidencia una puerta metálica al ingreso de esta porción y las instalaciones internas para el suministro de gas; dichas mejoras, aduce el señor Wilson García Franco fueron realizadas por él en los últimos años. Estas mejoras tienen un costo aproximado de OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M.L. (\$ 843.400)

Descripción	unidad	cantidad	Valor unt.	subtotal
Muro en bloque de 15	m2	9.89	56.000	553.840
Puerta metálica	und	1	220.000	220.000
Revoque liso sobre pared	m2	5.8	12.000	69.600

Total				843.440
-------	--	--	--	---------

Es de anotar que el señor García no habita permanente este inmueble a causa de las filtraciones de aguas lluvias que se presentan en la alcoba, unidad sanitaria y cocina que descienden de los niveles superiores.

De la alcoba ubicada en el primer nivel y que es habitada en la actualidad por el señor Freddy Albeiro Henao Gallego, se puede evidenciar como mejora un cielorraso en tablilla de pino sin barnizar el cual se encuentra en buen estado sin presencia de humedades, también se observan los muros revocados y pintados. Estas mejoras tienen un costo aproximado de SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M.L. (\$ 782.400)

Descripción	unidad	cantidad	Valor unt.	subtotal
Tablilla en pino	m2	9.15	48.000	439.200
Revoque liso sobre pared	m2	28.6	12.000	343.200
Total				782.400

En el segundo nivel no se observan mejoras realizadas.

El valor catastral del inmueble es de \$ 8.836.154

Se deja constancia que el inmueble en su nivel superior (2 nivel) no se efectúa el mantenimiento mínimo para garantizar la seguridad de sus ocupantes, para edificaciones vecinas o para la gente que transite por inmediaciones a esta edificación.


JUAN FERNANDO OSPINA BERRIO
 Perito
 M.P 05238-437848
 Tel: 3233649123

