

SECRETARIA JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL TURBACO BOLIVAR, noviembre 22 de 2021

EXPEDIENTE: 13-836-40-89-001-2019-00408-00

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: IVAN DE JESUS SIERRA PORTO

DEMANDADO: SOCIEDAD VICTOR B. MAINERO INMOBILIARIA LTDA Y PERSONAS INDETERMINADAS O DESCONOCIDAS

Señora Juez doy cuenta a usted del dictamen rendido por el perito ingeniero Civil Jairo Reinaldo Hoyos Jorge, el cual se encuentra para dar traslado. Al despacho para su conocimiento.

PAOLA PATRICIA PACHECO ACOSTA
SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL TURBACO BOLIVAR, noviembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021)

Visto el informe secretarial que antecede, de conformidad con el artículo 231 del CGP, se

DISPONE:

CUESTION UNICA: *A fin de darle traslado del dictamen pericial rendido por el perito Ingeniero, permanezca éste en secretaria a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva, la cual solo podrá realizarse cuando hayan pasado por lo menos diez (10) días desde la presentación del dictamen.*

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

La Juez,



MABEL VERBEL VERGARA

La presente providencia es notificada por estado electrónico No. 51 de fecha 24 de Noviembre de 2021.

Paola Patricia Pacheco Acosta
Secretaria.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

Cartagena de Indias D. T. y C. 9 de Noviembre de 2021.

Señor(a):

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL.

Turbaco - Bolívar.

REF:

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: IVAN DE JESUS SIERRA PORTO

**DEMANDADO: VICTOR B. MAINERO INMOBILIARIA LTDA. ORLANDO ANGULO FALQUEZ
Y PERSONAS INDETERMINADAS**

RADICACION: 13-836-40-89-001-2019-00408-00

A través de la presente le hago entrega del Informe Pericial solicitado por el Despacho dentro del Proceso de la referencia.

Toda inquietud que surja al respecto Le ruego hacérmela saber para darle las explicaciones del caso.

Atentamente,



REINALDO HOYOS JORGE.

C.C. No. 73.161.352 de C/gena.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

REINALDO HOYOS JORGE, de profesión Ingeniero Civil, especialista en estructura y Perito Valuador, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 73.161.352 de Cartagena y Tarjeta Profesional No. 13202-74946 de Bolívar, presento el informe técnico solicitado por el despacho y de acuerdo a lo observado en la visita realizada el día 8 de Noviembre de 2021 al inmueble en estudio.

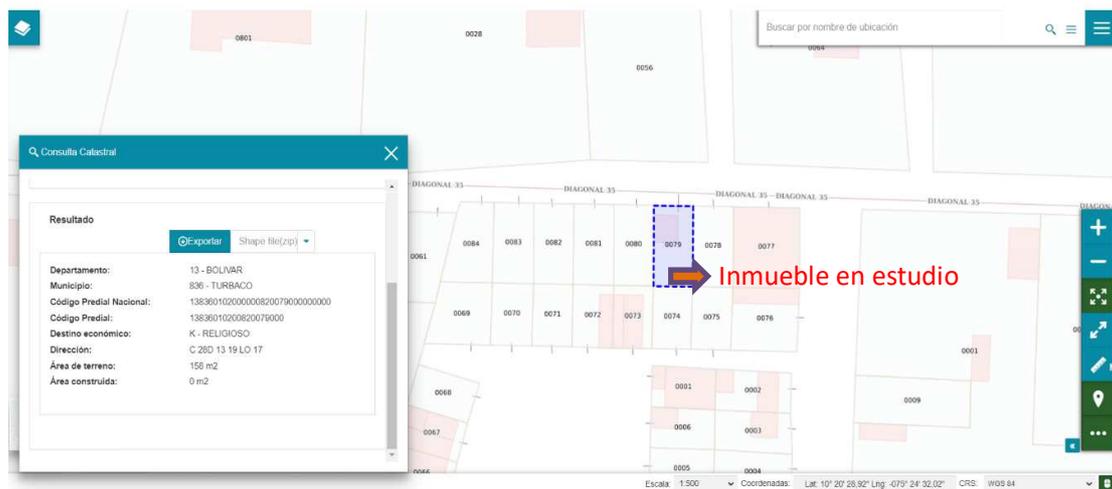
CUESTIONARIO:

- 1- Ubicación geográfica del inmueble, con sus linderos y medidas.
- 2- Realizar levantamiento planimétrico. En el cual se muestre la distribución interna del inmueble, los linderos, medidas y colindancias, indicar las coordenadas geográficas.
- 3- Registro fotográfico del inmueble y sus colindancias.
- 4- Las mejoras realizadas y la antigüedad de las mismas.

RESPUESTAS AL CUESTIONARIO:

1- Ubicación geográfica del inmueble, con sus linderos y medidas.

El inmueble en estudio está ubicado en el Barrio Los Laureles, Calle 28D No.13-19 Lote 17 del Municipio de Turbaco, Departamento de Bolívar, Colombia. Se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No.060-175336 y la Referencia Catastral No.01-02-0082-0079-000.

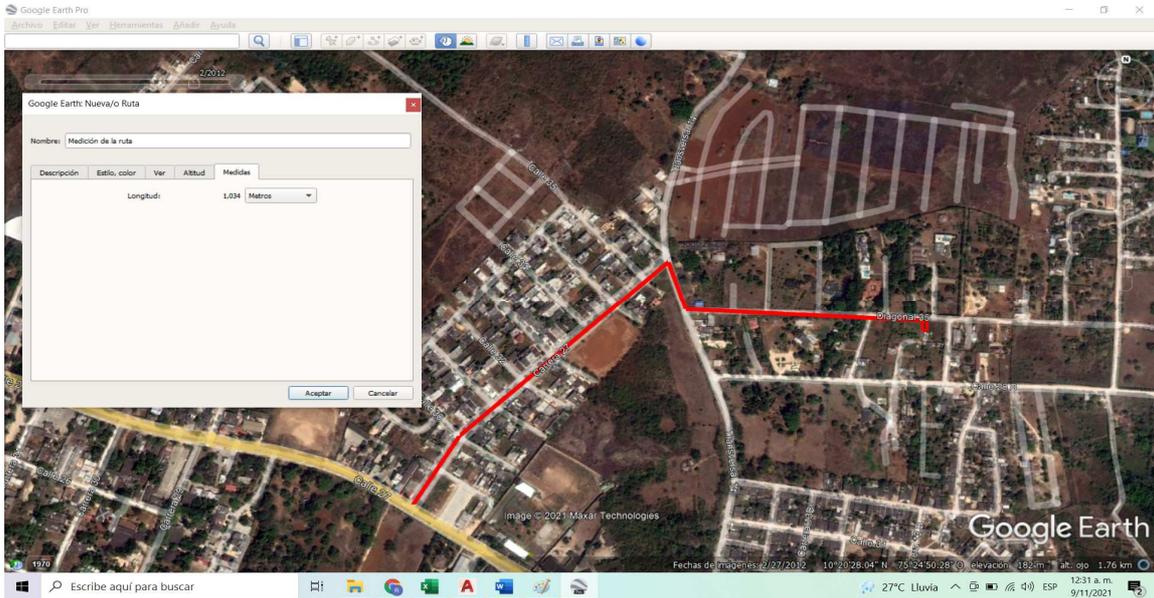


Fuente: IGAC

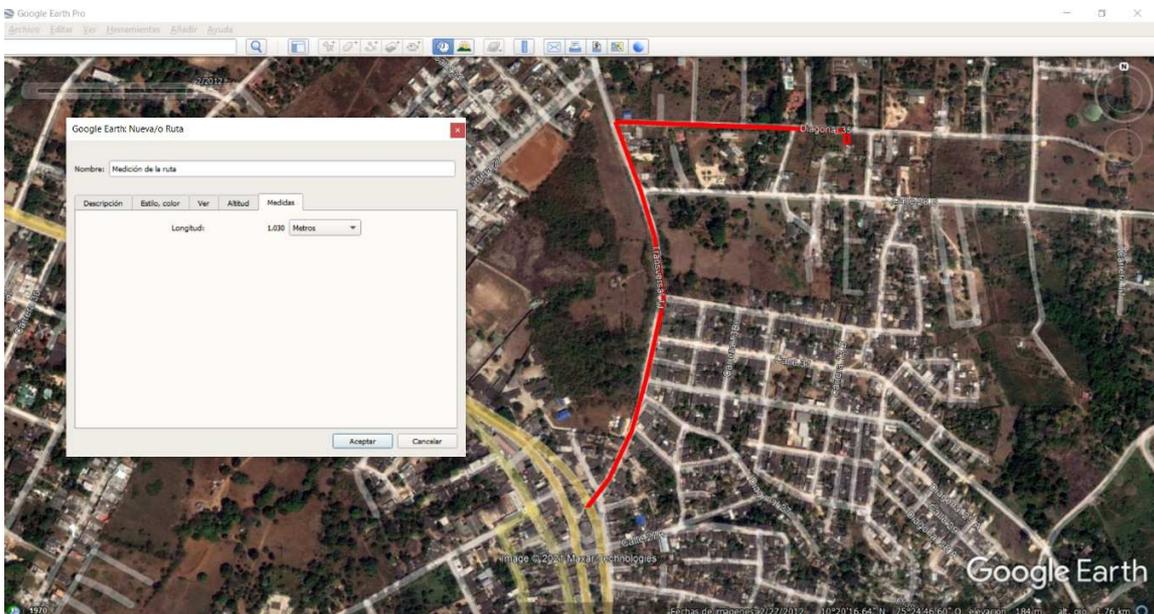
REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

Al inmueble en estudio se accede como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

DESDE LA TRONCAL DEL CARIBE O LA CALLE 27 (ENTRANDO POR LA GRANJA) = 1,034 METROS

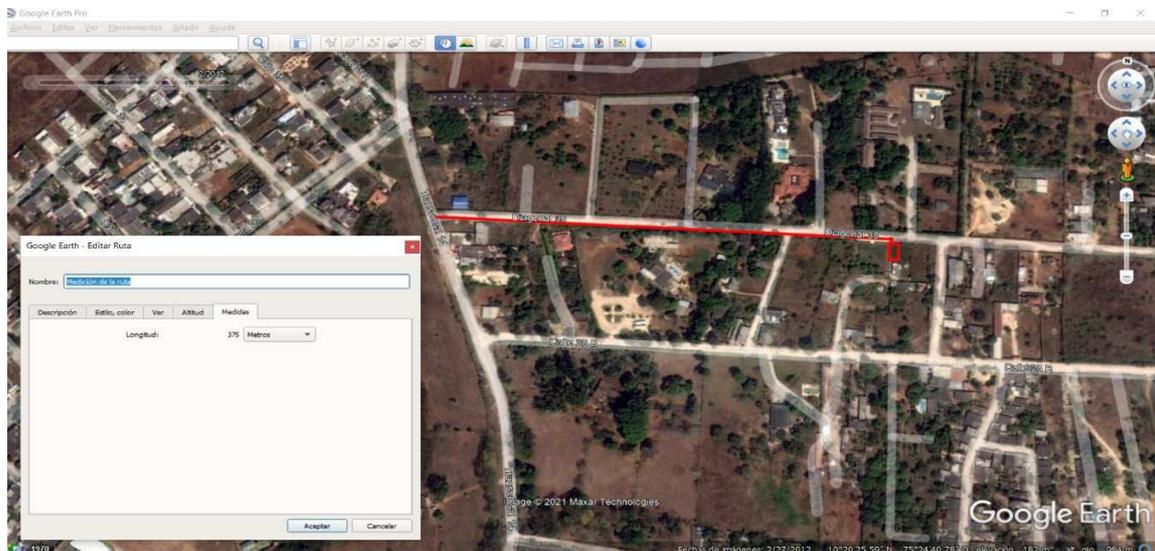


DESDE LA TRONCAL DEL CARIBE O LA CALLE 27, ENTRANDO POR LA TRANSVERSAL 14= 1,030 METROS



REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

DESDE TRANSVERSAL 14 = 375 METROS



Fuente: Google Earth

El inmueble inspeccionado cuenta con los siguientes Linderos y Medidas:

Por el frente que es el Norte: Colinda con la Diagonal 35 de por medio con predio identificado con la Referencia Catastral No.01-02-0080-0056-000 y mide 9.00 metros.

Por la derecha entrando que es el Oeste: Colinda con predio identificado con la Referencia Catastral No.01-02-0082-0080-000 y mide 17.50 metros.

Por la izquierda entrando que es el Este: Colinda con predio identificado con la Referencia Catastral No.01-02-0082-0078-000 y mide 17.50 metros.

Por el fondo que es el Sur: Colinda con predio identificado con la Referencia Catastral No.01-02-0082-0074-000 y mide 9.00 metros.

Área del lote = 157.50 metros cuadrados.

Las medidas y ubicación del inmueble en estudio corresponden a lo relacionado en la demanda.

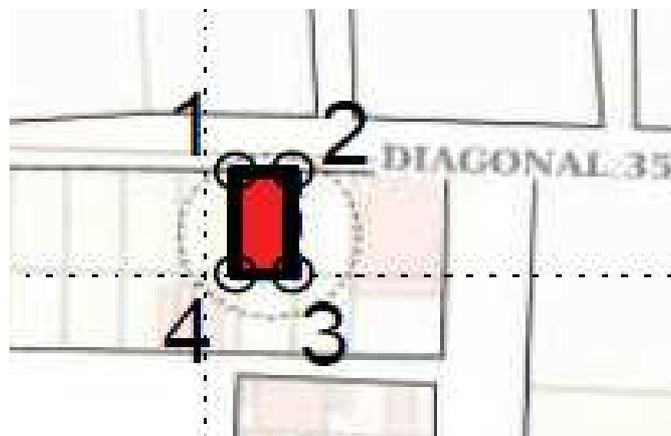
- 2- Realizar levantamiento planimetrico. En el cual se muestre la distribución interna del inmueble, los linderos, medidas y colindancias, indicar las coordenadas geográficas.**

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

Se anexa al presente informe el Levantamiento planimetrico en los cuales se muestra la distribución interna del inmueble, los linderos, medidas y colindancias del inmueble en estudio.

Las coordenadas geográficas del inmueble en estudio son:

En las siguientes imágenes se aprecia el inmueble en estudio relleno en color rojo, identificado en sus cuatro esquinas con números del 1 al 4, posteriormente a dicha gráfica está el cuadro de coordenadas.



Cuadro de Coordenadas		
No.	Norte	Este
1	1635646.4040	854154.8210
2	1635646.5540	854163.8210
3	1635629.0540	854163.8210
4	1635629.0540	854154.8210

3- Registro fotográfico del inmueble y sus colindancias.

Se anexa registro fotográfico del inmueble en estudio y sus colindancias.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

4- Las mejoras realizadas y la antigüedad de las mismas.

El inmueble en estudio es un lote de terreno y unas construcciones, al cual se accede por un portón grande de madera del inmueble contiguo, el lote tiene cerramiento en mampostería tradicional, conformado por muros en bloques pañetados y pintados, confinados con columnas de concreto reforzado, vigas de cimiento y vigas de amarre del mismo material, por el lindero del frente, del fondo y por la derecha entrando; el lindero de la izquierda entrando no está delimitado, los pisos una parte son en adoquín y otra en baldosa de cemento, hay árboles frutales como guanábana, mamón, papaya y también hay plantas ornamentales.



En la imagen anterior se observa el lindero del frente del inmueble en estudio.

En el lote hay construido una habitación o salón social, dos caballerizas y un jacuzzi.

La habitación está construida con muros en mampostería, los muros de la fachada y los muros internos lisos, pañetados y pintados, el piso interno acabado en baldosa tipo retales en piedra, la cubierta o techo está construida con soportes en madera y láminas de eternit o asbesto cemento, cielo raso en láminas en yeso cartón, la puerta de acceso y las ventanas son en aluminio y vidrio con careta protectora en hierro.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.



En la imagen anterior se observa la habitación que hace parte del inmueble en estudio.



Las paredes del área de jacuzzi acabadas en piedra coralina y jacuzzi en fibra de vidrio.



En la imagen anterior se observa el jacuzzi que hace parte del inmueble en estudio.

Las caballerizas con divisiones metálicas, piso en tierra, techo en zinc y soporte metálico.



En la imagen anterior se observa las caballerizas que hacen parte del inmueble en estudio.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

En cuanto a la edad de la construcción no tengo a mi alcance un método científico para determinar la edad exacta de la construcción, para lo cual recomiendo al despacho apoyarse a través de pruebas testimoniales. Como apoyo técnico aportó unas fotos satelitales históricas del bien inmueble en estudio, en donde se puede apreciar que desde al año 2012 el lote se encuentra mantenido, limpio, se aprecia cuidado.

Fuente: www.google.com/maps, se obtuvo la imagen más antigua en el año 2012 como se puede apreciar en la siguiente imagen:



En la imagen de Enero de 2014 se aprecia la fachada del inmueble en estudio:



Se anexa al presente estudio técnico todas las imágenes históricas obtenidas en la fuente mencionada.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

DECLARACIONES E INFORMACIONES SOLICITADAS SEGÚN EL ARTÍCULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

- 1. La identidad de quién rinde el dictamen y de quién participó en su elaboración.**

Perito: REINALDO HOYOS JORGE, Cédula de ciudadanía N°73.161.352 de Cartagena.

- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.**

Manifiesto al Despacho que estoy disponible para sustentar el presente dictamen pericial, para lo cual me pueden notificar en la siguiente dirección y correo electrónico:

Urbanización Nueva Granada Manzana 15 Lote 26, Segunda etapa Cel: 313-5391848 y correo: rjhorge_1@yahoo.com.co

- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

El presente estudio estuvo a cargo de Reinaldo Hoyos Jorge, Ingeniero Civil, especialista en estructuras y Perito Valuador, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.161.352 de Cartagena y Tarjeta Profesional No. 13202-74946 de Bolívar.

- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

No he realizado publicaciones impresas de carácter público de este tipo.

- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Anexo la lista de los casos en la que he sido designado como perito.

- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte demandante ni por su apoderado.

- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

No me encuentro incurso en ninguna causal de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia de que trata el artículo 50 del Código General del Proceso.

REINALDO HOYOS JORGE. ING. CIVIL-PERITO AVALUADOR.

- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

Ejerczo como Perito Ingeniero Civil y Perito Valuador en la rama judicial desde el año 1998, desde dicha fecha he participado en varios procesos de pertenencia, en donde los métodos cuantitativos y cualitativos para la elaboración de los informes siempre han sido los mismos y de la misma forma.

El presente informe es un estudio técnico y no corresponde a un estudio de títulos.

- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.

- 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

Los documentos e información empleados en la elaboración del dictamen fueron:

- Escritura Publica No. 0138 del 18 de Enero de 2019 de la Notaria Tercera del Círculo de Cartagena.
- Certificado de libertad y tradición F.M.I. No.060-175336

Atentamente,



REINALDO HOYOS JORGE.
C.C. No. 73.161.352 de C/gena.

ANEXOS:

- Registro fotográfico del inmueble en estudio y de sus colindancias.
- Levantamiento planimetrico.
- Plano de ubicación con coordenadas y distancia.
- Imágenes históricas y ubicación catastral.
- Listado de procesos en los que actuado como perito.
- Copia tarjeta profesional.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



En las fotos se aprecia la vista de la Calle 28D, sobre la cual colinda el lindero del frente del inmueble en estudio.



Se aprecia la vista de la fachada del inmueble en estudio y el cartel de notificación del proceso.



Se aprecia la vista de la fachada del inmueble en estudio y la vía de acceso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Se aprecia la vista del portón que da acceso al inmueble en estudio, a través del inmueble vecino.



Se aprecia la vista general del inmueble en estudio, en su interior.



Se aprecia la vista interna del inmueble en estudio, el piso en adoquín, el cerramiento en mampostería tradicional, las caballerizas y la habitación.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Se aprecia la vista del jacuzzi que hace parte del inmueble en estudio, el cual se encuentra en la parte posterior.



Se aprecia la vista de las caballerizas y el salón social o habitación que hacen parte del inmueble en estudio.



Se aprecia la vista del interior del salón social o habitación.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Se aprecia la vista de la fachada del inmueble en estudio.



Se aprecia la vista del Aviso donde notifican del Proceso.

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Se aprecia la vista del lindero de la derecha entrando al inmueble en estudio.



Se aprecia la vista del lindero de la izquierda entrando al inmueble en estudio.

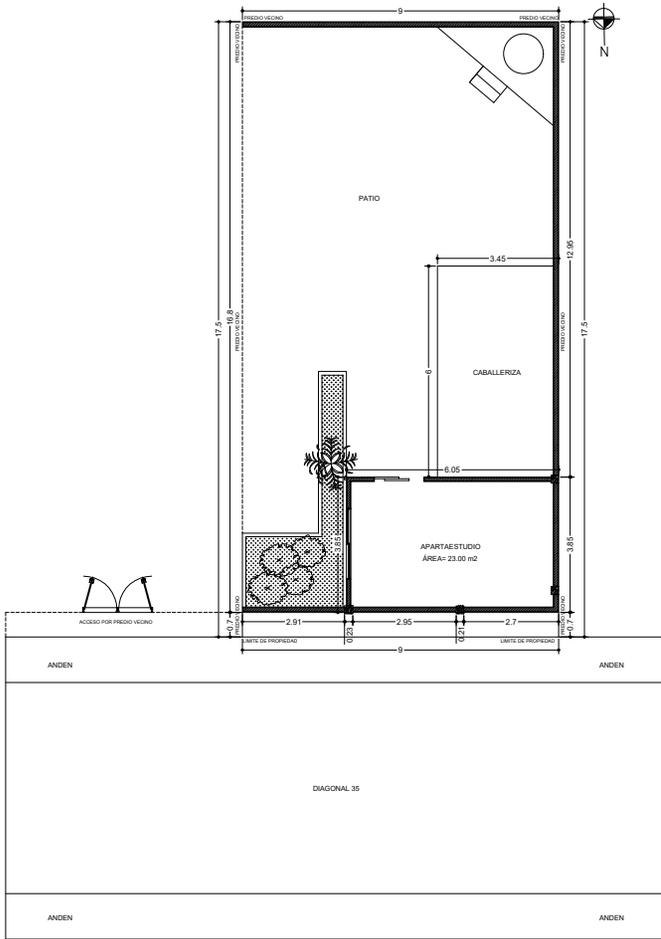
REGISTRO FOTOGRAFICO.



Se aprecia la vista del lindero del frente del inmueble en estudio.

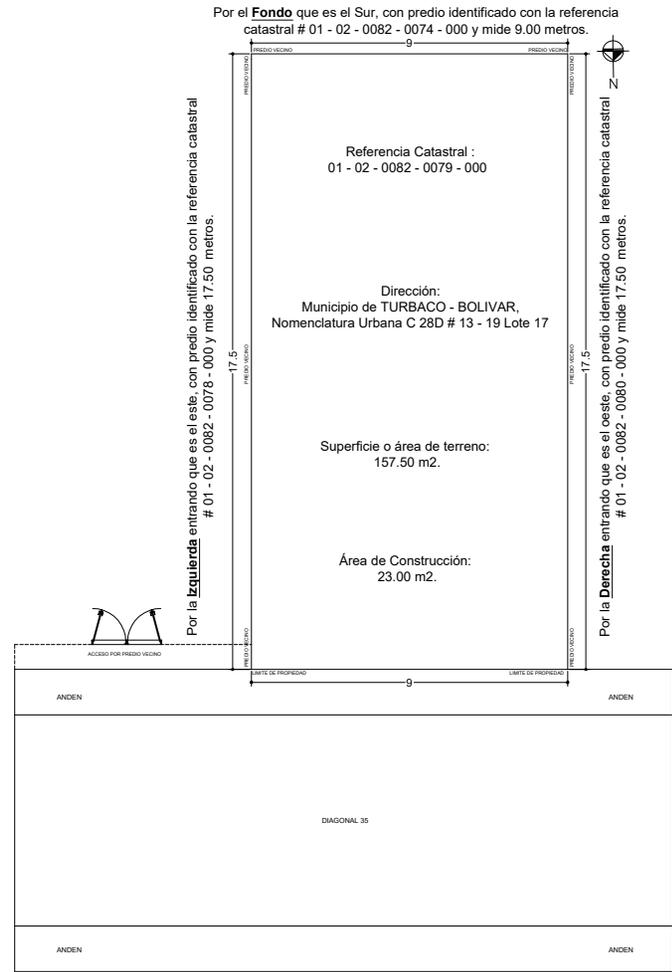


Se aprecia la vista del lindero del fondo del inmueble en estudio.



Distribución Inmueble
Escala 1 : 75

CUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	157.50 m ²
CONSTRUCCIÓN	23.00 m ²



Linderos, Medidas y Cabidas
Escala 1 : 75

PROCESO:
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

CONTENIDO:
DISTRIBUCIÓN, LINDEROS, MEDIDAS Y CABIDAS.

DEMANDANTE:
IVÁN DE JESÚS SIERRA PORTO

DEMANDADOS:
VICTOR B. MAINERO INMOBILIARIA LTDA Y
PERSONAS INDETERMINADAS.

LOCALIZACIÓN:
NOMENCLATURA URBANA C 28D # 13 - 19 LOTE 17
EN EL MUNICIPIO DE TURBACO - BOLIVAR.

PERITO

ING. CIVIL REINALDO HOYOS JORGE

ESCALA:
INDICADA

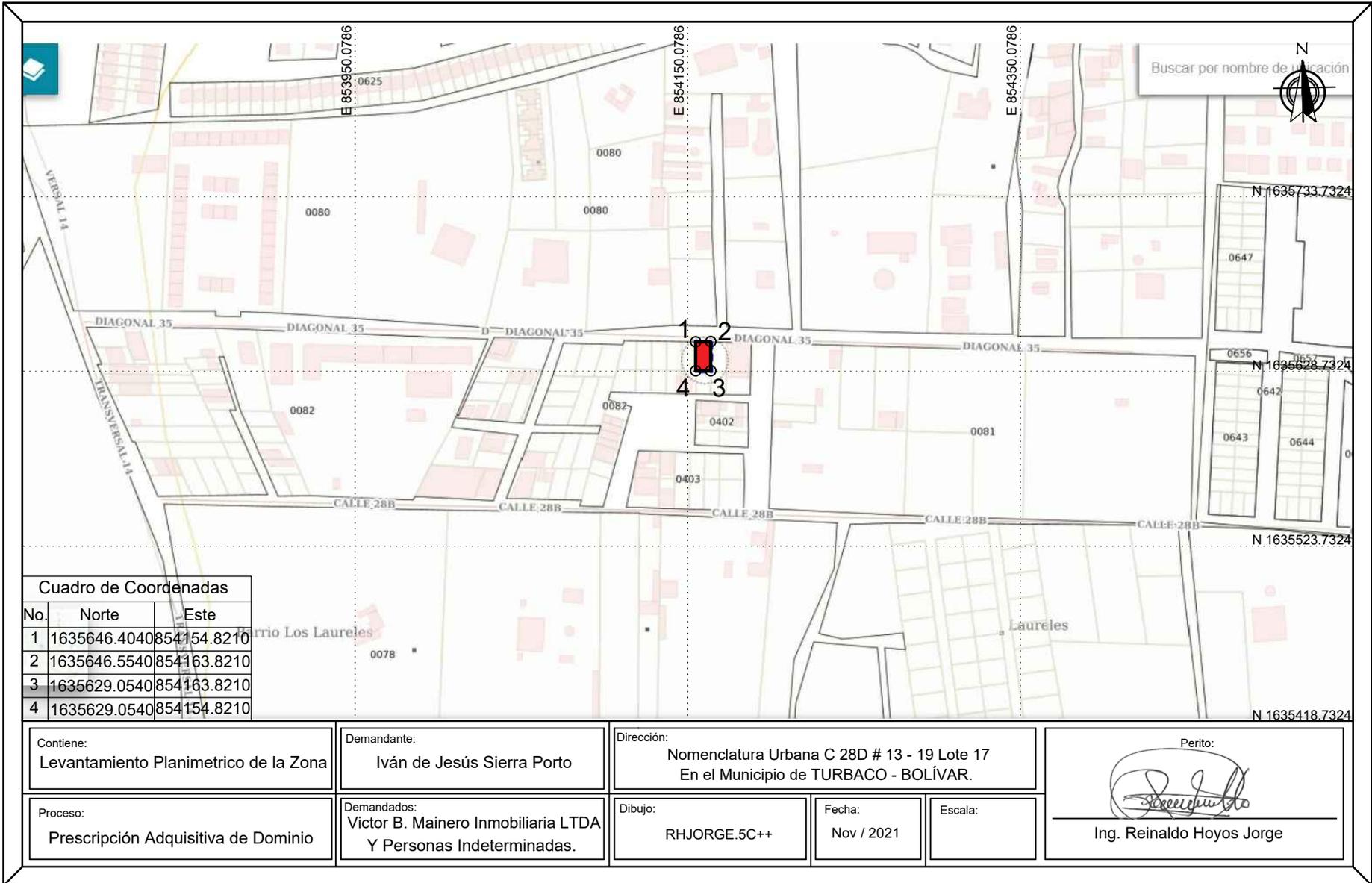
DIBUJO:
RIDORGE.SC++

MODIFICO:

ARCHIVO:

FECHA:
NOVIEMBRE - 2021

PLANO NO.
1/1



Cuadro de Coordenadas

No.	Norte	Este
1	1635646.404	854154.8210
2	1635646.554	854163.8210
3	1635629.054	854163.8210
4	1635629.054	854154.8210

Contiene:
Levantamiento Planimetrico de la Zona

Demandante:
Iván de Jesús Sierra Porto

Dirección:
Nomenclatura Urbana C 28D # 13 - 19 Lote 17
En el Municipio de TURBACO - BOLÍVAR.

Perito:

Ing. Reinaldo Hoyos Jorge

Proceso:
Prescripción Adquisitiva de Dominio

Demandados:
Victor B. Mainero Inmobiliaria LTDA
Y Personas Indeterminadas.

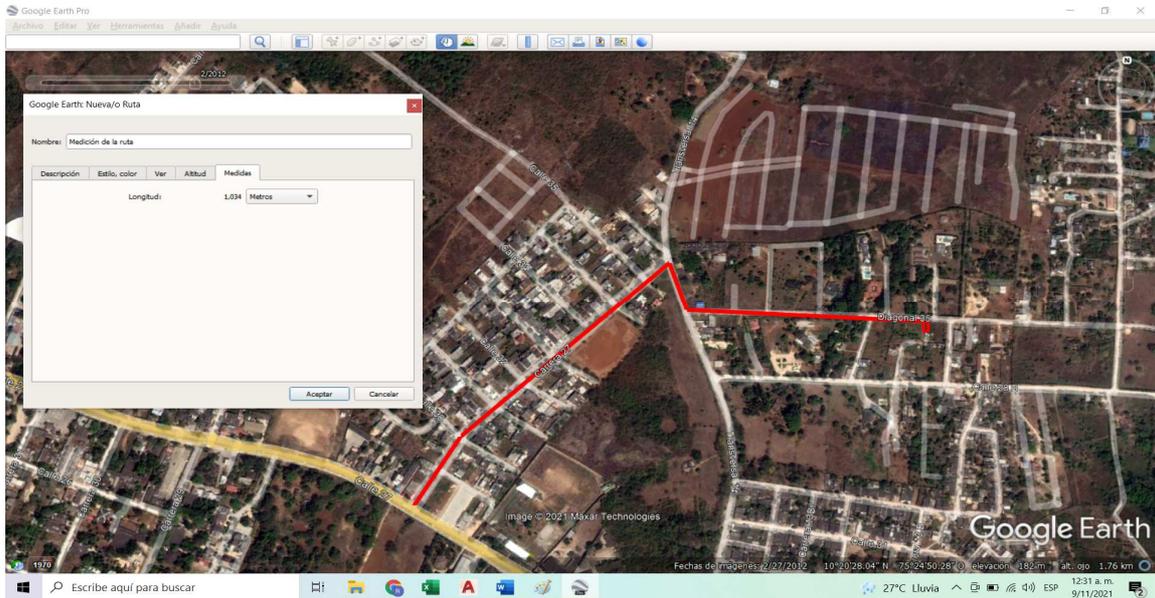
Dibujo:
RHJORGE.5C++

Fecha:
Nov / 2021

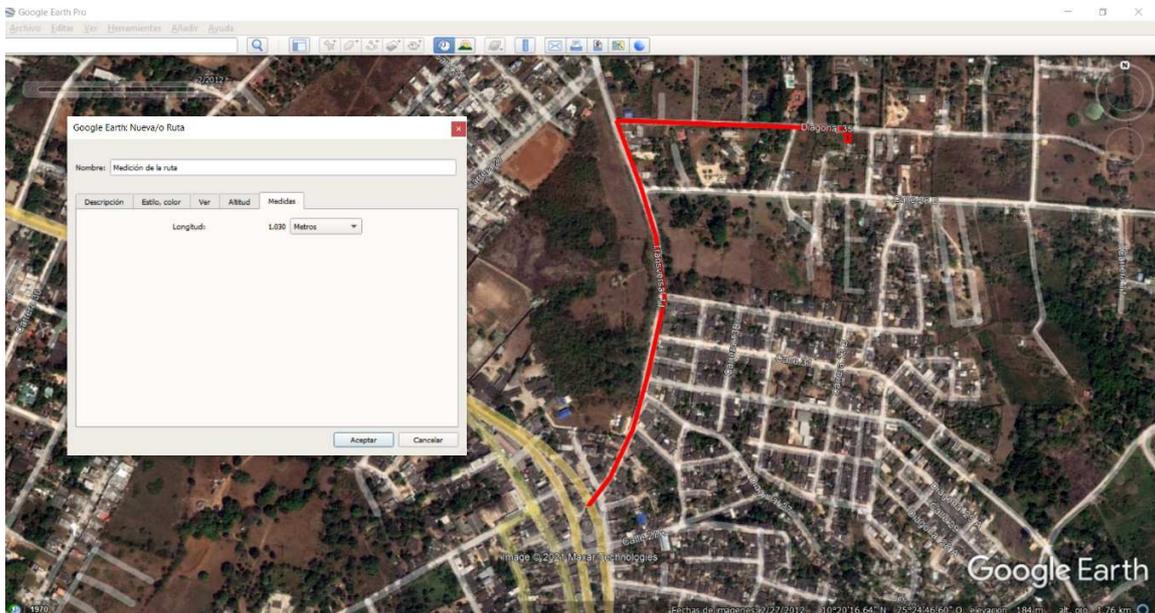
Escala:

DISTANCIA DEL INMUEBLE DESDE LA TRONCAL DEL CARIBE O CALLE 27.

DESDE LA CALLE 27(ENTRANDO POR LA GRANJA O CARRERA 27) = 1,034 METROS



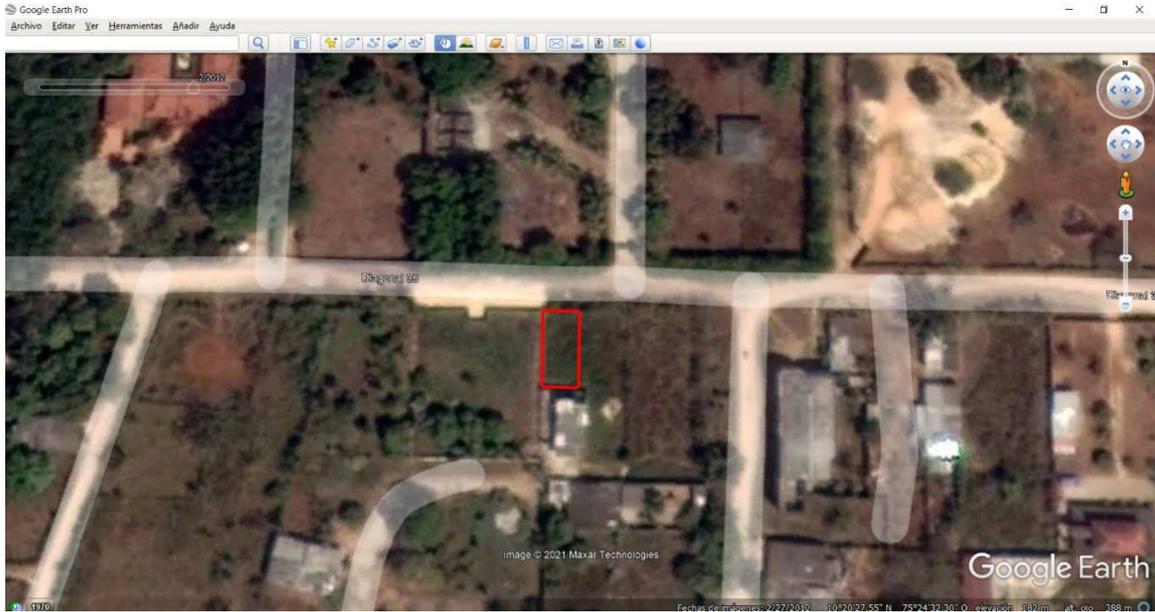
DESDE LA CALLE 27, ENTRANDO POR LA TRANSVERSAL 14= 1,030 METROS



FUENTE: Google Earth.

IMÁGENES HISTÓRICAS.

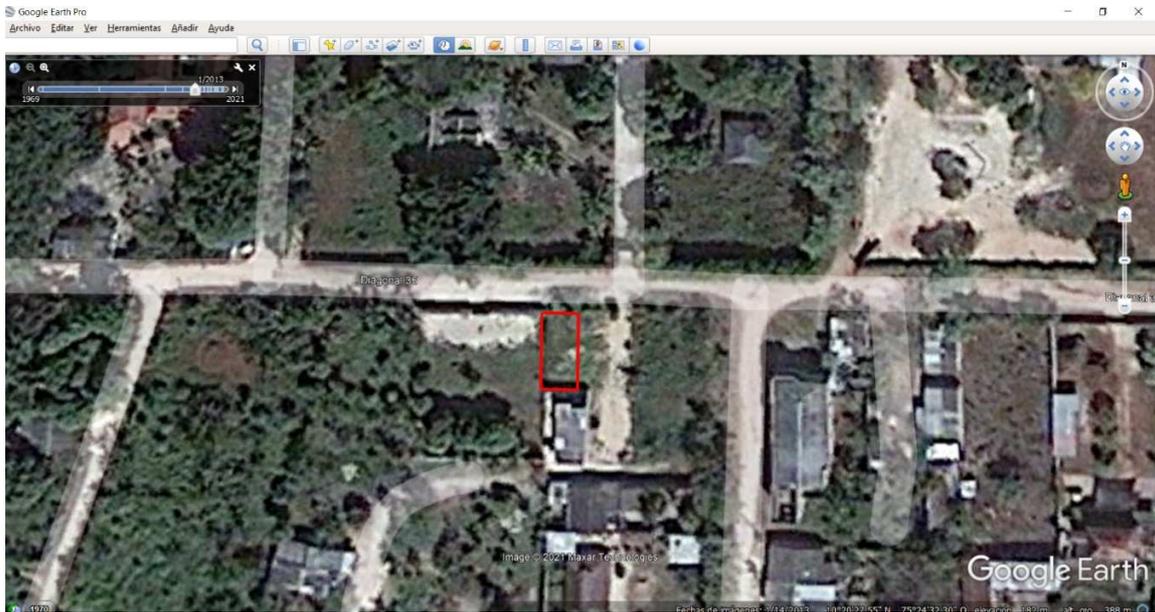
FEBRERO 2012



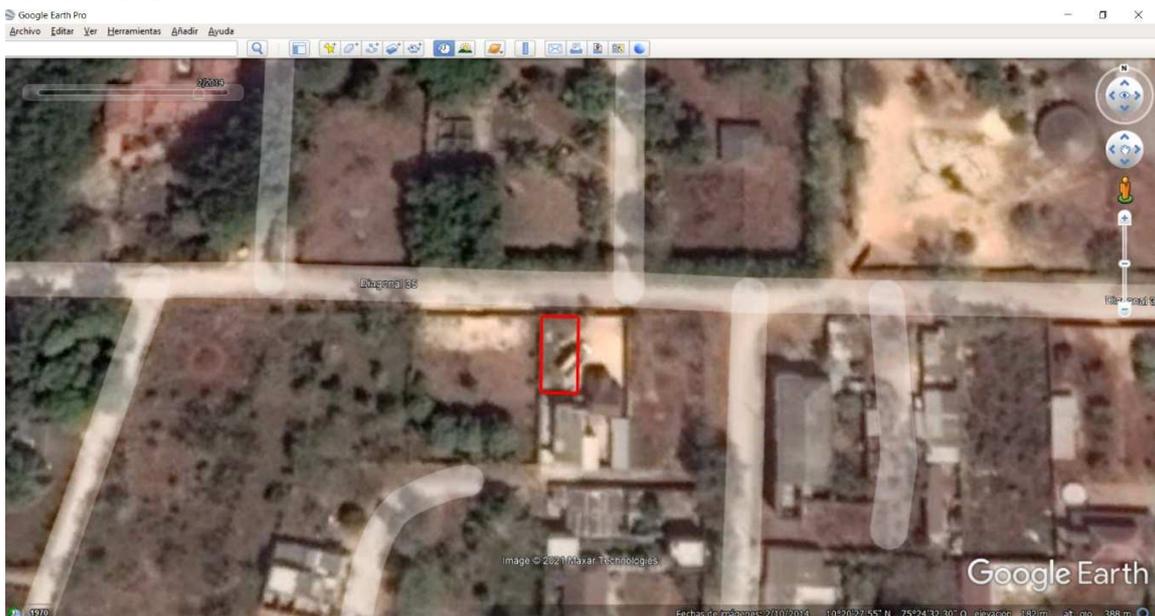
DIC 2012. FACHADA (SIN CONSTRUCCION)



ENERO 2013



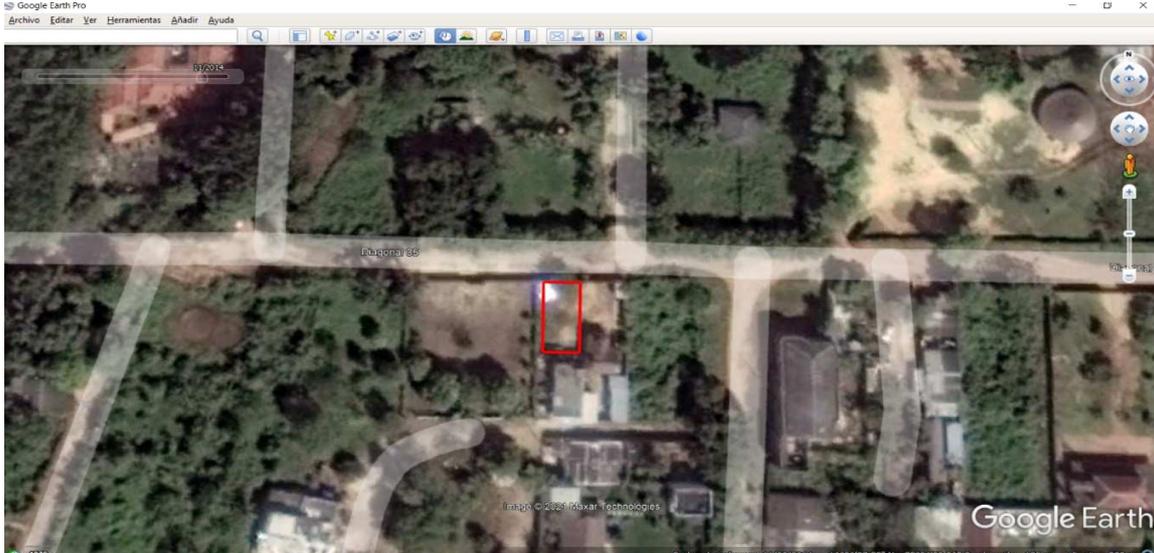
FEBRERO 2014



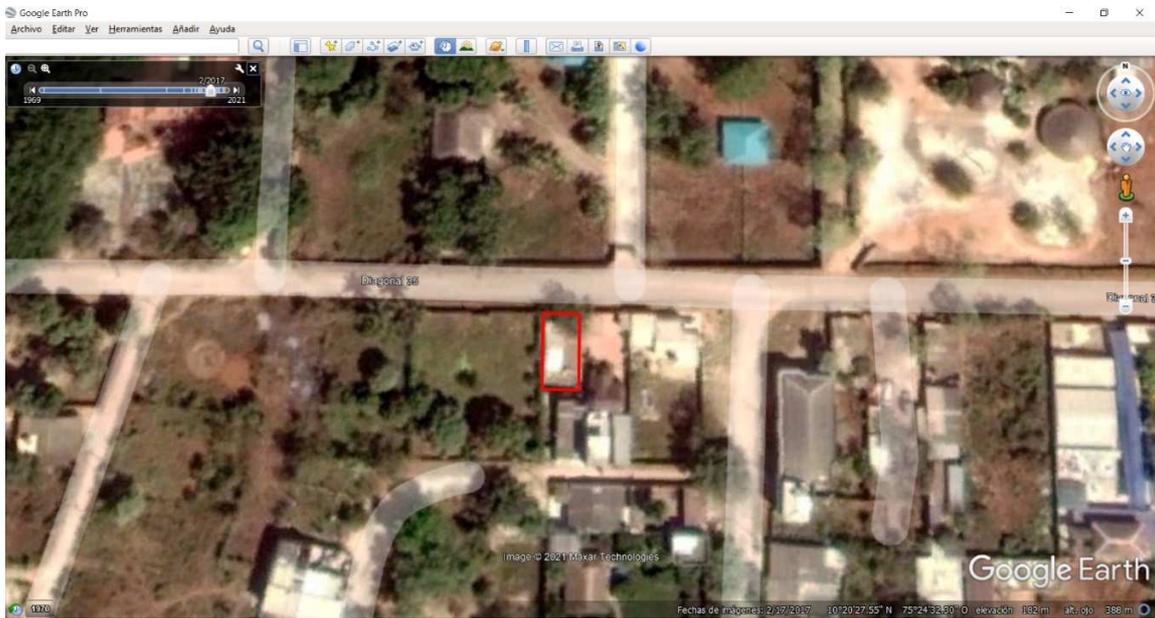
ENERO 2014. FACHADA



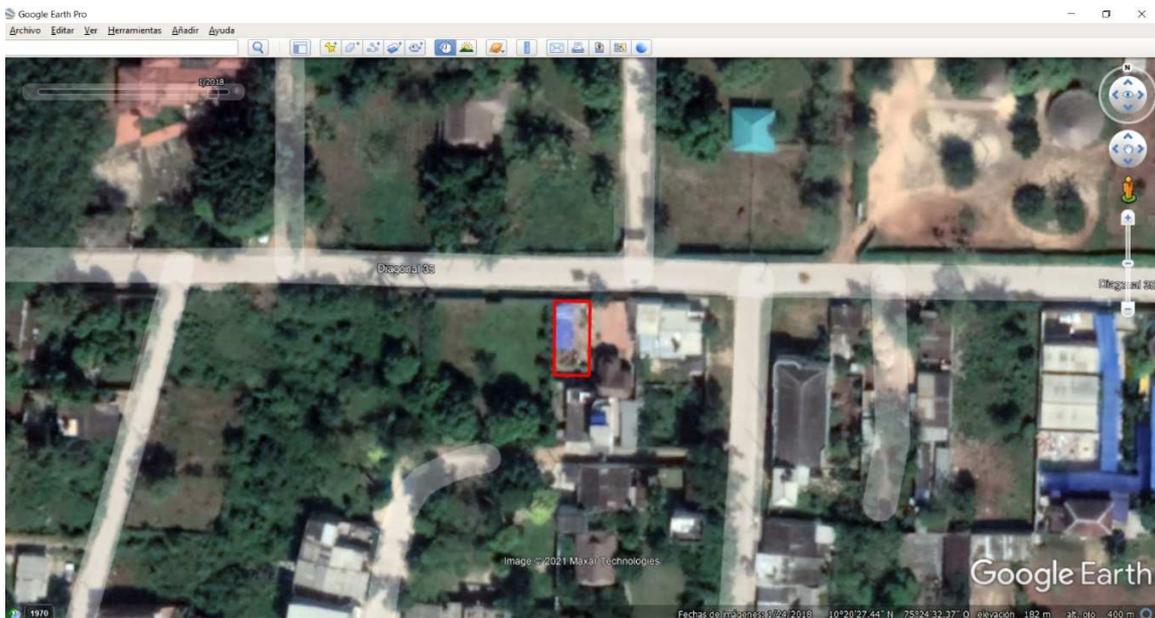
NOVIEMBRE 2014



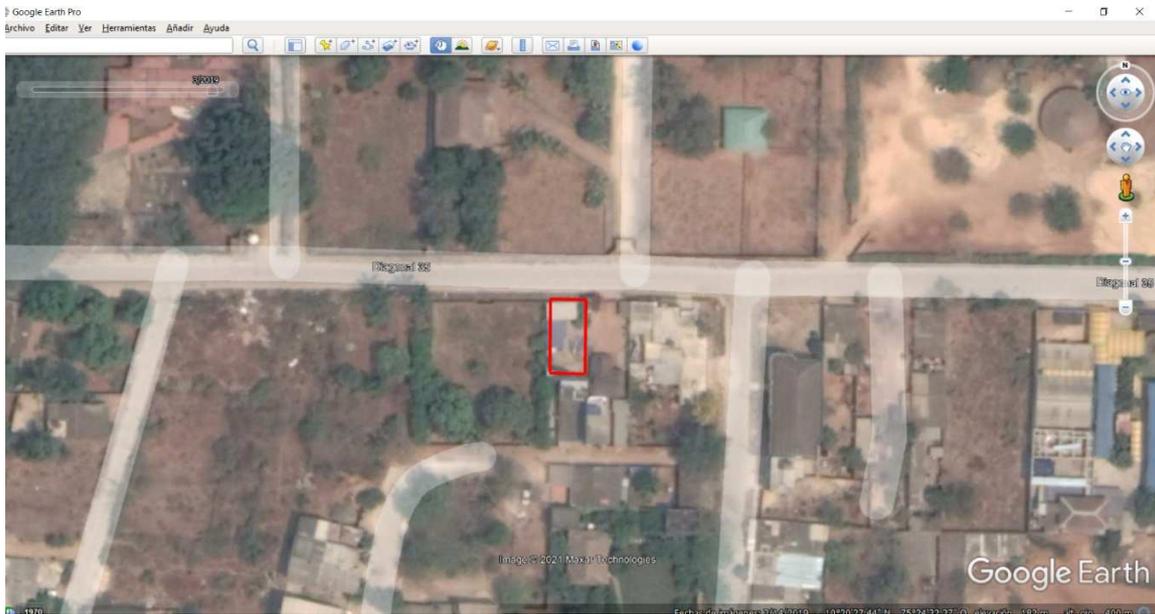
FEBRERO 2017



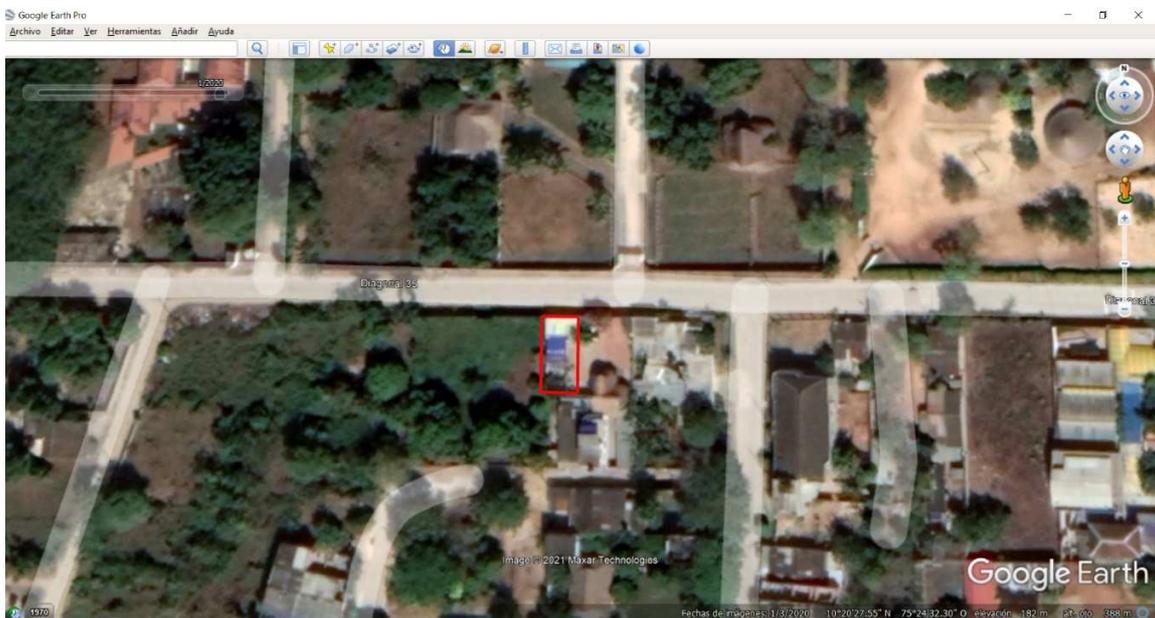
ENERO 2018



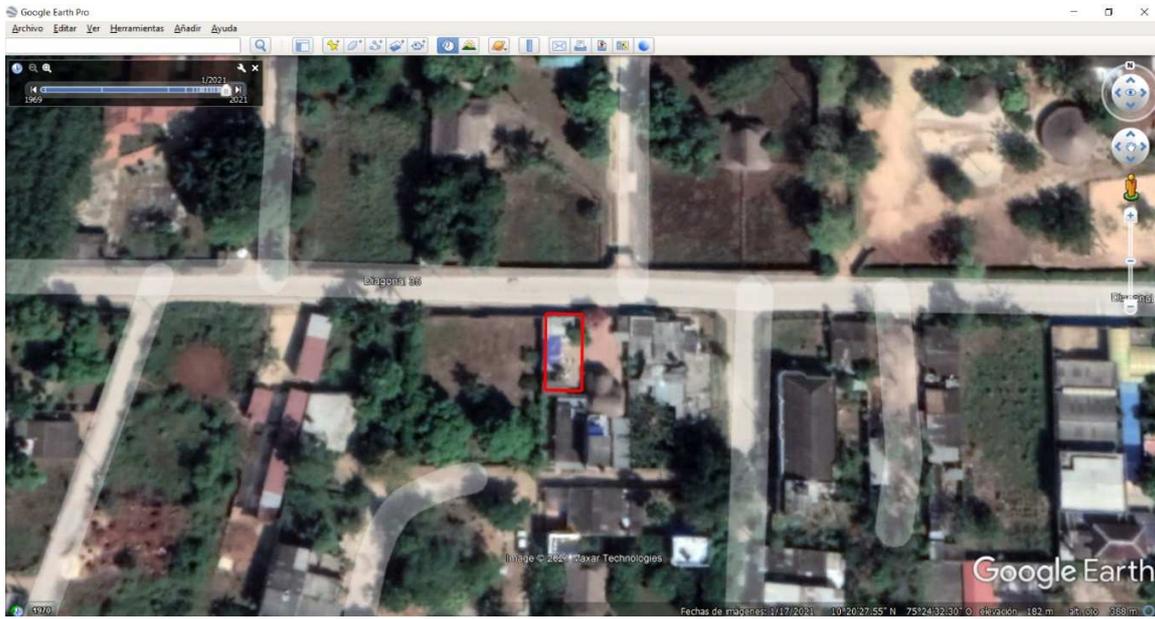
MARZO 2019



ENERO 2020



ENERO 2021



FUENTE: Google Earth.

LISTADO DE ALGUNOS PROCESOS DONDE HE ACTUADO COMO PERITO				
ENTIDAD	RAD	CLASE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
J. 3 C. MPAL C/GENA	0473-2016	REIVINDICATORIO	CONCASA INVERSIONES S.A.S	DAGOBERTO CEDEÑO Y OTRO
J 3 C. CIRCUITO C/GENA	0270-2015	PERTENENCIA	LUZ GREY ROMERO CASTILLO	EUSEBIA CASTILLO DE ROMERO
J PROMISCUO M. TURBANA	0015-2016	PERTENENCIA	MARIA M. CASTILLA ACEVEDO	ISABEL CASTILLA PEREZ Y OTROS
J 3 C. CIRCUITO C/GENA	0287-2015	PERTENENCIA	EDGAR M. MANJARRES DIAZ	PERSONAS INDETERMINADAS
J. 9 C. MPAL C/GENA	18.518	HIPOTECARIO	ANBAL OCHOA TORO	BETTY LUZ MERCADO RHENALS
J 3 C. CIRCUITO C/GENA	0354-2015	PERTENENCIA	ALFONSO RODRIGEZ DUQUE	ROSARIO ELENA CRESPO Y OTROS
INSP. POLICIA BARU		PERTURBACION	JOSE M. VALLEJO TORO	PROINVEST LTDA
DIAN		COACTIVO	DIAN	NELSON GOMEZ RINCON
INSP. POLICIA B/GRANDE		OBRA RUINOSA	NAKATITA HOLDING LIMITED	DORIS DEL C. GARCIA HERNANDEZ
INSP. POLICIA B/GRANDE		PERTURBACION	EDUAR GARZON MONCADA	NESTOR JIMENEZ OYAGA Y OTROS
J. 12 C. MPAL C/GENA	0912-2015	PRUEBA ANTICIPADA	ROSA M. DAVID JASSIR Y OTROS	HOTEL EN BOCAGRANDE
DIAN		COACTIVO	DIAN	PANSERVICIOS LIMITADA
DIAN		COACTIVO	DIAN	ELECTRIC LIVE S. A.
DIAN		COACTIVO	DIAN	KANGUROID LIMITADA Y OTRO
INSP. POLICIA B/GRANDE		OBRA RUINOSA	SALIM DAVID HANDAL	SOCIEDAD MAR CARIBE LTDA
J 8 C. CIRCUITO C/GENA	0133-2012	PERTENENCIA	LUIS RICAURTE ROJAS	MARCIA OVIEDO GUTIERREZ Y O.
J 1 C. CIRCUITO C/GENA ESPECIALIZADO	0068-20142	PERTENENCIA	MARIA T. SAYAS HERNANDEZ	PERSONAS INDETERMINADAS
J 2 C. CIRCUITO C/GENA	093-2012	PERTENENCIA	ALBA L. SERRANO VILLARREAL	ORLANDO PUELLO POLO Y PERSONAS INDETERMINADAS
J 1 C. CIRCUITO C/GENA	0404-2011	PERTENENCIA	PIEDAD DOLORES QUINTERO Y OTRO	PERSONAS INDETERMINADAS

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 138027494CEI U
INGENIERO CIVIL
DE FECHA 1998-12-17
APELLIDOS
HOYOS JORGE
NOMBRES
REINALDO
C.C. 79.161.352
UNIV. DE CARTAGENA

PARA USO EXCLUSIVO
INFORME J. 1 P. M. DE TURBACO
RAD. 408.2019

Jairo Botero
Presidente del Consejo