

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

Doctora:

DIANA MARCELA MARTÍNEZ CASTAÑEDA

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

AGUACHICA - CESAR.

E.S.D.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: DORIS MARIA MADRIAGA NUÑEZ.

DEMANDADO: NELSON ANTONIO MADARIAGA NUÑEZ.

RAD: 2019-00113.

**INFORME SOBRE PROCESO DE LA REFERENCIA, PREDIO URBANO
UBICADO EN AGUACHICA, DEPARTAMENTO DEL CESAR.**

JAVIER FLOREZ QUIÑONES, mayor y vecino de Aguachica Cesar, identificado con cédula de ciudadanía **18'919.755** expedida en Aguachica – Cesar, domiciliado y residenciado en esta ciudad, con dirección Carrera 10 A N° 6-04 Barrio San Pedro, celular 350 701 6988, obrando como Perito nombrado y posesionado dentro del proceso de la referencia, inscrito en la lista oficial del Consejo Superior de Judicatura, seccional Cesar, muy respetuosamente concurre a su despacho para entregar informe, el cual rindo con los siguientes términos:

1.- INFORMACION BASICA:

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
AGUACHICA-CESAR.

TIPO DE INMUEBLE: URBANO.

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

LOCALIZACION: Municipio de Aguachica-Cesar.

DIRECCION: Carrera 14 No.0-21 Barrio " El Bosque".--

OBJETO DE PERITAJE: De acuerdo a lo solicitado por el Juzgado, ordena practicar Inspección ocular, al inmueble objeto del presente proceso con el objeto de: **Primero:** identificar plenamente el inmueble ubicación, área, medidas y linderos. **Segundo:** identificar mejoras estado de conservación y antigüedad de las mismas, vías de acceso, características, actividad o explotación económica y posesión, **Tercero:** Avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

FECHA DE VISITA: marzo 9 de 2020.

2.- ACPECTOS JURIDICOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS:

- 2.1 Documentos del expediente.
- 2.2 Copia escritura pública No.782 de fecha septiembre 6 de 1.984 Notaria Única del Circulo de Aguachica-Cesar.
- 2.3 Folio de Matricula Inmobiliaria No.196-11626, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica-Cesar.
- 2.4 Cedula catastral 200110101000000430001000000000
- 2.5 Recolección de datos en el sitio de Peritazgo, predio urbano.

3.- INFORMACION URBANISTICA DEL PREDIO:

El inmueble en análisis corresponde a un predio de carácter medianero, hace parte del barrio El Bosque, sector urbano del municipio de Aguachica, departamento del Cesar,

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

distinguido con nomenclatura carrera 14 No.0-21. Lote de terreno que mide Veinte (20) metros de frente por Cincuenta (50) metros de fondo, el uso del suelo permitido según las normas establecidas en el plan básico de ordenamiento territorial de esta municipalidad.

3.1 CLASIFICACION DEL SECTOR: (Residencial).

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El predio se encuentra destinado para uso residencial, se encuentra ubicado en un sector con un potencial de desarrollo bastante moderado, del municipio de Aguachica-Cesar, y por la cercanía con la vía de acceso a la ciudad, permite puntos de actividad comercial, con una planificación urbanística moderna, incluidas vías alternas que se encuentran debidamente pavimentadas en muy buen estado y de gran importancia para la actividad residencial de la localidad.

3.3 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: Por información de la Secretaria de Planeación Municipal, el sector se clasifica dentro del estrato UNO.

3.4 VIAS DE ACCESO: Como vía principal de acceso esta la carrera 14 y como vía secundaria las calles cero (0) y primera (1) con comunicación directa y cercana al eje comercial de la población, todas las vías de acceso principal y secundarios en buen estado y pavimento.

3.5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El inmueble posee servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y gas domiciliario.

4.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

4.1 GENERALIDADES: El predio presenta una tipología de acuerdo a la planificación de lotes propios del sector, en el cual se observó una construcción de una sola planta en paredes de material bloques de arena y cemento, partes frizadas y otra parte en obra negra, cubierta en lamina ondulada de zinc con estructura de madera aserrada, pisos en plantilla de cemento pulido y otra parte rustica, puertas de acceso cuatro (4) metálicas, al igual que una ventana, puertas internas o hacia el patio cuatro (4) metálicas y tiene el siguiente reparto tres (3) habitaciones, cada una de ellas con acceso directo independiente por la carrera, en una de ellas encontramos una división en lamina de zinc liso y estructura metálica, con la cual se hace un sahan que también permite un

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

acceso hacia el interior de la vivienda y también en otra de las habitaciones existe una división con pared de ladrillos H-10 a una altura de 1.50 aproximadamente, también existe un corredor, y junto a este corredor hay un servicio sanitario con taza y pileta lavadero en paredes de ladrillo H-10 en obra negra, de igual manera otro espacio con taza sanitaria encerrado con paredes de láminas de zinc de manera rudimentario; también hacia el centro del lote y pegado al lindero norte existe otra habitación o rancho que mide 5m x 5m, encerrado con paredes de tablas de madera, techo de lámina de zinc y madera y pisos en plantilla rustica y continuo a este otro servicio sanitario con taza, encerrado con plástico y pileta lavadero con tanque subterráneo este en paredes de material; también existe una enramada con lamina de zinc y madera que hace las veces de cocina con fogón de leña o artesano. El predio en el patio se encuentra encerrado con cercas de alambre de púa de cuatro (4) líneas clavadas en postes de madera y existen árboles frutales como papayo (6), naranjo agria (2), guanábano (1), tamarindo (1) y un cultivo de yuca.

4.1.2 POSESION Y ACTIVIDAD ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO:

En el momento de la visita al inmueble fuimos atendidos por el señor NELSON ANTONIO MADARIAGA NUÑEZ, y su compañera LIDIA ROSA VILLALBA SANTIAGO, ellos facilitaron llaves para ingreso al lugar y la señora LIDIA, e informo que ellos residen ahí en la parte donde se encuentra construida la habitación con paredes de madera, y que las habitaciones con paredes de material son destinadas para ser alquiladas las cuales para la fecha de la visita dos de las tres habitaciones se encuentran ocupadas en calidad de arriendo por los señores NELSON ANAYA y JORGE NIETO, estos señores cancelan cánones de arrendamiento al señor NELSON ANTONIO MADARIA NUÑEZ, por la suma de ochenta mil pesos \$80.000, cada una, persona está también que viene ocupando y explotado económicamente el inmueble en la actividad ya mencionada, las mejoras relacionadas presentan vetustez de mas de 20 años aproximadamente, con estado de conservación aceptable.

4.2 AREA, MEDIDAS Y LINDEROS:

El predio en pretensión mide veinte (20) metros de frente por cincuenta (50) metros de fondo, para una extensión superficial de mil metros (1000) metros cuadrados y en la actualidad presenta, un área construida de noventa y un metro (91) cuadrados y colinda de la siguiente manera:

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

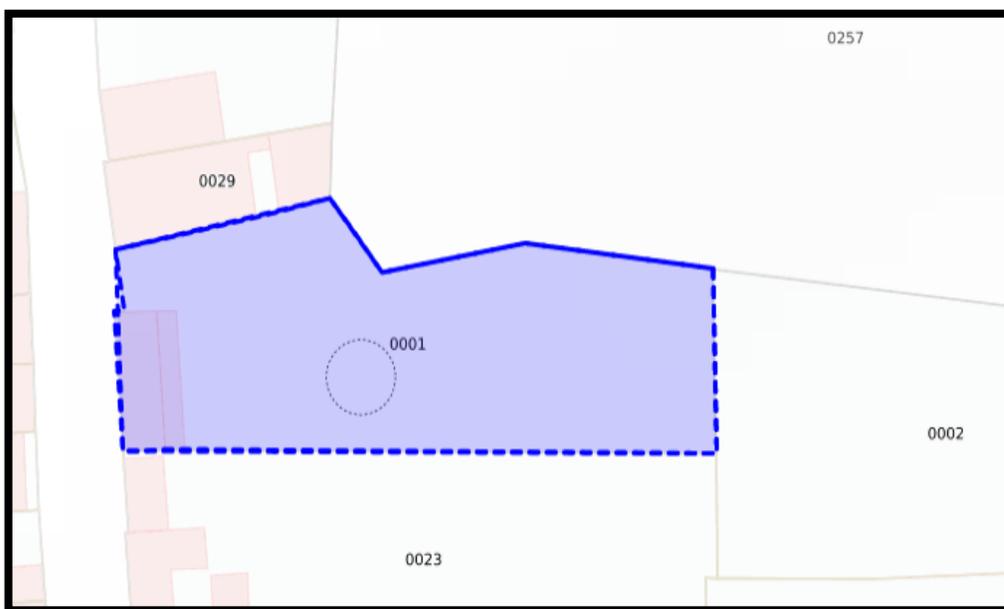
NORTE: En línea quebrada con predios del municipio y parte del predio donde funciona la arrocera.

SUR: Casa y solar del señor LUIS EMILIO GAONA.6

ORIENTE: Predio donde funciona la arrocera propiedad del señor PEDRO AGUSATIN DIAZ PIMIENTO.

OCIDENTE: Con la carrera 14 en medio y casa de propiedad de la señora ANA MARTINEZ.

UBICACIÓN Y LINDEROS CATASTRAL:



JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

5. RELACION Y CALCULO DE AVALUO DE MEJORAS:

Para la elaboración en lo expresado en este ítem, se tendrán en cuenta para valorar, las mejoras que son relacionadas o que manifiesta la parte demandada haber ejecutado durante el tiempo en que han venido ocupando el inmueble objeto de esta litis, y que se detallan a continuación en el siguiente cuadro:

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

RELACION MEJORAS CONSTRUIDAS A TODO COSTO					
Localizacion: carrera 14 No.0-21 Barrio El Bosque, Aguachica-Cesar.					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANT.	Valor Unit.	VALOR
I	CIMENTACIÓN				
1.1	Construcción base cimiento ciclópeo y concreto. Incluye materiales y mano de obra.	ML	5.0	35.000,00	\$175.000,00
		Subtotal Capítulo I			\$175.000,00
II	MAMPOSTERIA Y PAÑETES				
2.1	Muro bloque H10 10x23x37 brecha e=1.5cms. Incluye materiales y mano de obra.	M ²	12	\$30.000,00	\$360.000,00
		Subtotal Capítulo II			\$360.000,00
III	PISOS, PILETAS Y BAÑOS				
3.1	Plantilla en Concreto de 2500 P.S.I. (e=0,05 mt) incluye materiales y mano de obra.	M ²	64	\$20.000,00	\$1.280.000,00
3.2	Construccion pileta lavadero, concreto, hierro de refuerzo.	M3	4,5	\$250.000,00	\$1.125.000,00
3.3	Adecuacion de servicios sanitarios		3		\$750.000,00
		Subtotal Capítulo III			\$3.155.000,00
IV	CARPINTERIA METALICA				
4.1	Puertas metalicas		5	\$200.000,00	\$1.000.000,00
4.2	Ventana metalica y vidrio 1,80m x 1.30		1	\$250.000,00	\$250.000,00
		Subtotal Capitulo IV			\$1.250.000,00
V	INSTALACION DE SERVICIOS PUBLICOS				
	Instalacion contador de energia electrica		2	\$350.000,00	\$700.000,00
5.1	Instalacion acometida gas natural	UND	1		\$1.400.000,00
5.2	Instalacion acometida alcantarillado	ML	25	\$30.000,00	\$750.000,00
		Subtotal Capítulo V			\$2.850.000,00
VALOR TOTAL					\$7.790.000,00

Carrera 10ª No.6-04 Barrio San Pedro

Celular 350-7016988

Aguachica-Cesar

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

Son la suma de: SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/TE.....\$7.790.000.oo, valor comercial de mejoras.

6. FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACION.

Son los productos o utilidades que genera la cosa, conforme a su destino económico y sin pérdida de su sustancia, en relación con el valor en uso o inversión de la misma, como los alquileres, las rentas, etc. Cuando las utilidades son los productos naturales de la tierra y de los animales, se habla de frutos naturales. Y se habla de frutos industriales cuando son producidos por el trabajo. Hay algunas figuras jurídicas que permiten la percepción de los frutos producidos en cosa ajena: posesión, usufructo, arrendamiento de predio rústico, enfiteusis y anticresis. El titular de cualquiera de esos derechos puede obtener los frutos producidos por la cosa afecta por el derecho real, excepcionando así el derecho de accesión del dueño de la cosa.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos y de acuerdo a lo conceptuado en el inmueble del caso que nos ocupa, los frutos civiles que se generan son productos del alquiler de las habitaciones, que son tres (3) las cuales vienen siendo rentadas por un valor de ochenta mil pesos \$80.000.oo, mensuales cada una de ellas, lo cual nos da un valor de doscientos cuarenta mil pesos \$240.000.oo, mensuales de alquiler de las tres habitaciones, cifra que se tendrá en cuenta para inicio de indexar y liquidación de indemnización, sometida a los ajustes establecidos del I.P.C, desde la fecha actual, y remontándonos hasta la fecha que denuncia la parte demandante fue tomado el inmueble, por la parte demandada, en este caso viene desde el año 2003.

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

Item	Fecha inicial	Fecha final	Meses Recaudados	Valor a Indexar	I.P.C. inicial	I.P.C. final	Valor Indexado	Valor Adoptado
1	30/03/2020	1/01/2020	3	240.000	104,24	105,53	\$ 237.066	\$ 711.199
2	30/12/2019	1/01/2019	12	237.000	100,6	103,8	\$ 229.694	\$ 2.756.324
3	30/12/2018	1/01/2018	12	230.000	97,53	100	\$ 224.319	\$ 2.691.828
4	30/12/2017	1/01/2017	12	224.000	94,07	96,92	\$ 217.413	\$ 2.608.957
5	30/12/2016	1/01/2016	12	217.000	89,19	93,11	\$ 207.864	\$ 2.494.370
6	30/12/2015	1/01/2015	12	208.000	83	88,05	\$ 196.070	\$ 2.352.845
7	30/12/2014	1/01/2014	12	196.000	79,95	82,47	\$ 190.011	\$ 2.280.131
8	30/12/2013	1/01/2013	12	190.000	78,28	79,56	\$ 186.943	\$ 2.243.318
9	30/12/2012	1/01/2012	12	187.000	76,75	78,05	\$ 183.885	\$ 2.206.624
10	30/12/2011	1/01/2011	12	184.000	74,12	76,19	\$ 179.001	\$ 2.148.011
11	30/12/2010	1/01/2010	12	179.000	71,69	73,45	\$ 174.711	\$ 2.096.530
12	30/12/2009	1/01/2009	12	175.000	70,21	71,2	\$ 172.567	\$ 2.070.801
13	30/12/2008	1/01/2008	12	172.000	65,51	69,8	\$ 161.429	\$ 1.937.144
14	30/12/2007	1/01/2007	12	160.000	61,8	64,82	\$ 152.546	\$ 1.830.546
15	30/12/2006	1/01/2006	12	152.000	59,02	61,33	\$ 146.275	\$ 1.755.299
16	30/12/2005	1/01/2005	12	146.000	56,45	58,7	\$ 140.404	\$ 1.684.845
17	30/12/2004	1/01/2004	12	140.000	53,54	55,99	\$ 133.874	\$ 1.606.487
18	30/12/2003	1/01/2003	12	134.000	50,42	53,07	\$ 127.309	\$ 1.527.706
Valor total								\$37.002.964

Son la suma de treinta y siete millones dos mil novecientos sesenta y cuatro pesos M/te.....\$37.002.964.oo, cifra que se considera de frutos civiles y valor a Indemnizar.-

De esta manera dejo rendido el presente informe.

El presente Peritazgo va encaminado a lograr con toda objetividad, un resultado final que tenga una aceptación por las partes. El procedimiento aplicado es el reconocido por la legislación colombiana y lo allí plasmado representa mi opinión y estudio, libre de toda presión o interés presente o futuro.

Estaré en disposición de aclarar, ampliar, complementar cualquier duda que se presente en el presente informe.

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito

Publicaciones relacionadas con el proceso actual. Ninguna.

Declaro que:

- ❖ Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, han sido semejantes a los peritajes rendidos en procesos anteriores.
- ❖ Manifiesto que anteriormente no he sido designado en proceso con las partes de este proceso.

Atentamente,



JAVIER FLOREZ QUIÑONES

C.C.18.919.755 DE Aguachica.

Auxiliar de la Justicia (Perito).-

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito



Carrera 10ª No.6-04 Barrio San Pedro
Celular 350-7016988
Aguachica-Cesar

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito



Carrera 10ª No.6-04 Barrio San Pedro
Celular 350-7016988
Aguachica-Cesar

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito



Carrera 10ª No.6-04 Barrio San Pedro
Celular 350-7016988
Aguachica-Cesar

JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Auxiliar de la Justicia

Perito

IDONEIDAD Y EXPERIENCIA DEL PERITO

Con el propósito de dar a conocer lo solicitado en el art.226 del C.G.P. apporto la siguiente información.

PERSONA QUE RINDE EL INFORME

Nombre del perito: JAVIER FLOREZ QUIÑONES

Cedula No. 18.919.755 de Aguachica-Cesar.

Profesión: Técnico evaluador, estudios costos y presupuesto de Obras Civiles.

Dirección: Carrera 10A No-6-12.

Ciudad: Aguachica-Cesar.

Celular: 3507016988

Relación de algunos procesos al azar, en los cuales he actuado:

JUZGADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICADO
Primero Promiscuo del Circuito	Ordinario Declarativo de Pertenencia	JAVIER PEÑA LAYTON Y OTRA.	TRINIDAD VELASQUEZ.	2015-00236
Segundo Promiscuo Municipal	Ejecutivo	EDWIN N. ARENAS	OLIVER MANOSALVA	00132-2015
Primero Promiscuo del Circuito A/chica	Verbal Reivindicatorio	ROSALVA MARTINEZ	GERMAN REMOLINA	2015-00099
Primero Promiscuo Municipal A/chica	Acción Reivindicatoria	CRISPIN MOLINA CUELLO	JAIME GONZALEZ	2012-354.
Promiscuo de Familia A/chica.	Liquidación de Sociedad Patrimonial	NAPOMUCENO AGUDELO	TRINIDAD BALLENA	2010-00455
Primero Promiscuo del Circuito A/chica	Declarativo Especial de División Material		OTONIEL QUINTERO Y OTROS.	2013-00231

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito

Anexos: Registro fotográfico del inmueble y mejoras.

Atentamente,



JAVIER FLOREZ QUIÑONES

C.C.No.18.919.755 de Aguachica

Auxiliar de la Justicia (Perito).

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito

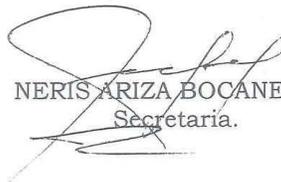
**JUZGADO PRIMERO PROMISCOO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA,
CESAR
CALLE 5A No 10 - 92 TELEFONO. 5651358
PALACIO DE JUSTICIA**

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCOO DEL
CIRCUITO DE AGUACHICA CESAR**

CERTIFICA:

Que JAVIER FLOREZ QUIÑONES, identificado con la CC. No. 18.919.755 expedida en Aguachica Cesar, hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, desempeñándose como perito ante este juzgado durante un periodo superior a los diez (10) años aproximadamente. El auxiliar de la justicia se ha designado en procesos de pertenencia, reivindicatorios y como perito evaluador

Dada en Aguachica Cesar a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).


NERIS ARIZA BOCANEGRA
Secretaria.

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito



El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que
JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Con Cedula de Ciudadanía No. 18.919.755

Cursó y aprobó la acción de Formación

COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES I: GENERALIDADES

con una duración de 40 horas

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Cali, a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

Firmado Digitalmente por
JORGE ORLANDO DUQUE MORA
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

JORGE ORLANDO DUQUE MORA
Subdirector
CENTRO DE LA CONSTRUCCION
REGIONAL VALLE

48858235 - 30/11/2017
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9228001573670CC18919755C.

JAVIER FLOREZ QUIÑONES
Auxiliar de la Justicia
Perito



Carrera 10ª No.6-04 Barrio San Pedro
Celular 350-7016988
Aguachica-Cesar