REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
CIÉNAGA– MAGDALENA

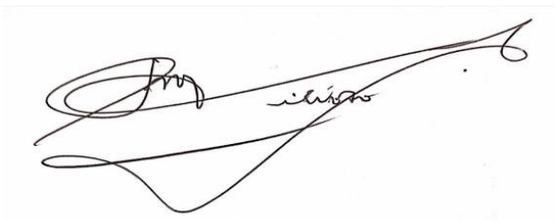
Traslado dictamen pericial

REF: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA seguido por la FUNDACIÓN IPS PROMAGDALENA contra los HEREDEROS INDETERMINADOS del causante JUAN F. REMÓN y demás PERSONAS INDETERMINADAS. Rad. 47-189-40-89-002-2019-00197-00.

Visto el memorial que precede en donde el perito designado señor DINO SILVA FUSCALDO dentro del proceso de la referencia, presenta dictamen pericial, se corre traslado de la misma por el termino de (3) días a las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EL JUEZ,



PEDRO MIGUEL VICIOSO COGOLLO

Señores:
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
CIENAGA – MAGDALENA
E. S. D.

REF: **PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, SEGUIDO POR FUNDACIÓN IPS PRO MAGDALENA, CONTRA HERDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JUAN S. REMON (Q.E.P.D.) Y DEMÁS PERSONAS INDTERMINADAS**

RAD: **47189408900220l9-00197-00**

PRUEBA PERICIAL: Artículo 226 del Código General del Proceso.

DECLARACIONES E INFORMACIONES DEL PERITO:

1. DINO SILVA FUSCALDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.543.042 de Santa Marta.
2. Domicilio: Calle 16 No. 17 – 133 del casco urbano de Ciénaga Magdalena, celular: 300 8054948, correo email: dino_silva09@hotamil.com
3. Profesión: Ing. Agrónomo con T.P. No. 8152 expedida por el Ministerio de Agricultura. Miembro - perito Lonja de Propiedad raíz de Santa Marta y del Magdalena, con certificación del registro nacional de avaluadores (R.N.A.) y Auxiliar de la Justicia de la rama judicial del poder público, Consejo Superior de la Judicatura.
   Anexos: certificaciones.
4. Participación como perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena en la realización de los avalúos comerciales de los predios, para la realización del tramo de la doble calzada Ciénaga a Santa Marta y avales del tramo Copey hasta el Río Magdalena de la interconexión eléctrica ISA.
   También peritazgos de procesos de pertenencia, reivindicatorios, ordinarios de los juzgados del departamento del Magdalena.
5. Proceso de Venta y Bien Común , seguido por Ángel Rafael Fernández Gamero, contra herederos indeterminados de Rafael Alberto Pacheco López.
   Rad: 2017 – 00360 – 00
   Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ciénaga Magdalena
   Fecha del dictamen: Noviembre 4 de 2020
   Apoderado: Jesús David Celedón Zabaraín

   Proceso Reivindicatorio de dominio, seguido por Román, Jerjez, Jacobo y Mónica Payares Almarales, contra Martha Inés Torres Pertuz.
   Rad: 2018 – 00039 – 00
   Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ciénaga Magdalena
   Fecha del dictamen: Noviembre 22 de 2018
   Apoderado: Juan Fernando Fontalvo Locarno.

Proceso Verbal reivindicatorio seguido por Aerosanidad Agricola S.A.S. contra Robinson Quinto Morelli.
Rad: 2018 – 00394 – 00
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ciénaga Magdalena
Fecha del dictamen: Junio 12 de 2019
Apoderado: Juan Manuel Olivella Vives

Proceso Declarativo de Pertenencia, seguido por Edith Gómez Meléndez contra Carmen Alicia Fernández Daza y personas indeterminadas.
Rad: 2017 – 00403 – 00
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta Magdalena
Fecha del dictamen: Marzo 11 de 2020
Apoderado: Roger Socarrás Lastra.

6. No he sido designado en procesos anteriores, o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias, basado en la resolución No. 0762 actualmente 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales a los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Anexo ortofoto google maps del inmueble en estudio.

De usted.

Atentamente,

DINO SILVA FUSCALDO
C.C. No. 12.543.042 de Santa Marta
Ing. Agrónomo – Minagricultura
Auxiliar de la justicia

Señor:
JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
Ciénaga – Magdalena
E. S. D.

REF: **PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, SEGUIDO POR FUNDACIÓN IPS PRO MAGDALENA, CONTRA HERDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JUAN S. REMON (Q.E.P.D.) Y DEMÁS PERSONAS INDTERMINADAS**

RAD: **47189408900220l9-00197-00**

DINO SILVA FUSCALDO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C. No 12.543.042 de Santa Marta, en mi condición de perito dentro del proceso en referencia, por medio del presente escrito allego a su despacho dictamen pericial realizado el día 29 de junio de 2021, en el inmueble ubicado en la calle 12 No. 15 - 07 Barrio Central, sector residencial del casco urbano del Municipio de Ciénaga Magdalena.

El cual consta de 7 folios consistentes en descripción y registro fotográfico, más otro folio de hoja de remisión.

Del señor Juez,

DINO SILVA FUSCALDO
Ing. Agrónomo
T.P. No 8152 Min Agricultura
Perito

Solicitante: **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIÉNAGA -MAGDALENA**

REF: **PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, SEGUIDO POR FUNDACIÓN IPS PRO MAGDALENA, CONTRA HERDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JUAN S. REMON (Q.E.P.D.) Y DEMÁS PERSONAS INDTERMINADAS**

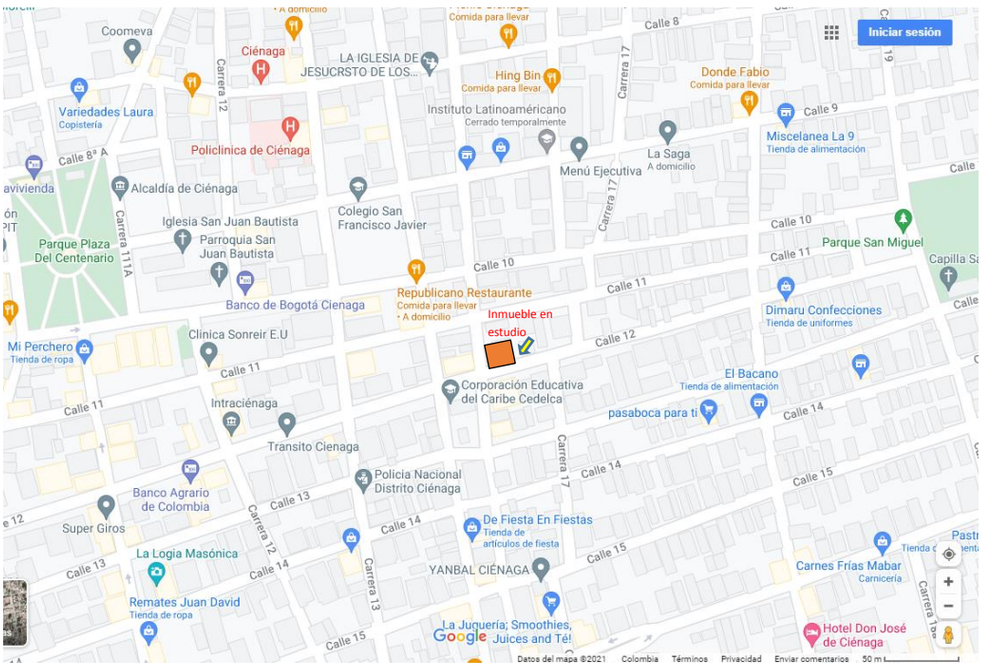
RAD: **47189408900220l9-00197-00**

Fecha de la diligencia: JUNIO 29 DE 2021
Fecha del informe: JULIO 2 DE 2021
Tipo de inmueble: URBANO – RESIDENCIAL

Identificación del inmueble: Se trata de un predio urbano, de uso prestación de servicios de salud, de la Fundación IPS Pro Magdalena, construido de dos niveles, ubicado en la calle 12 No. 15 – 07, barrio Central, del casco urbano del Municipio de Ciénaga – Magdalena. Coordenadas: 11°0’36’’N 74°14’56’’ O altitud: 10 m.s.n.m.

La forma del lote de terreno del inmueble es un polígono rectangular, topografía plana, sin ningún riesgo de derrumbe y no presenta reglamento de propiedad horizontal.

ORTOFOTO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



Fuente: Google Maps

Vías de acceso al inmueble: Por la calle 12 y por la carrera 15 construida con pavimento de concreto rígido, en buen estado de conservación.

Servicios públicos: Cuenta el predio con todos los servicios públicos básicos, como energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado.

Servicios comunales: Cuenta con todos los servicios comunales de Ciénaga, como entidades de salud, instituciones educativas, comando central de policía y entidades bancarias, etc.

Valorización: Las expectativas de valorización se encuentran consolidadas.

Estratificación: 3, residencial.

Aspecto Jurídico:
Anotación No. 002 de fecha 27/08/1945 radicación SN
Documento: Escritura Pública No. 203, de 17/08/1945, de la Notaría Primera de Ciénaga Magdalena.
Especificación: 101 Compraventa (modo de adquisición).
De: Sociedad Severino & Feoli
A: Remón Juan F

Matricula inmobiliaria: No. 222 – 25.295 de fecha 23 de octubre de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga.

Código Catastral: No. 010201180005000

LINDEROS Y AREA DEL PREDIO

Norte: Según documento limita con la calle 12 en medio, casa de las señoritas Dolores, Rosa, Josefina, Victoria y Eloísa Diazgranados, hoy limita en 23.65 metros lineales con predio de Hilda Morán De Remón.
Sur: Según documento limita con casa de los herederos de Maximo Argota, hoy en 24.75 metros lineales con calle 12 en medio, con predio de Bertha García De Calderón y Abel Calderón y con predio de Ricardo Rosales.
Este: Según documento limita con casa del exponente descrito anteriormente, hoy en 15.85 metros lineales con predio de Zoila Argota Oñoro.
Oeste: Según documento con callejón San pedro en medio, casa de Antonio gallego y hermanos e inscrito en el catastro bajo No. 01201180005000, hoy en 16.85 metros lineales con carrera 15 en medio, con predio de Francisco Gallego Velásquez.

Área de Terreno: 395.67 metros cuadrados.
Relación frente fondo: 1:1.48
Fuente: Tomada directamente por el perito.

CARACTERÍSTICAS DE LA COSNTRUCCION

Construcciones de dos niveles. Construidos con las siguientes características:

- **Construcción general**: Muros de material bloques de cemento vibro prensado y ladrillos vitrificados, de 20 cms de grosor, pañetados, estucados y pintados, columnas y vigas en concreto rígido reforzado, cubierta de asbesto cemento (eternit) sobre

estructura de madera en el segundo nivel y cubierta de plafón concreto y cielo raso drywall en el primer nivel, pisos en primer nivel en porcelanato de 60 cms x 60 cms y pisos en plantilla en el segundo nivel. Puertas y ventanales externas en marco de aluminio y vidrios de seguridad, puertas internas en marco de madera y láminas de triplex. Baños internos en el primer nivel con enchape completo de placas de porcelana de 25 cms x 43 cms y pisos anti deslizantes de 50 cms x 50 cms. Toda esta construcción en excelente estado de conservación, recién construido. (ver registro fotográfico)
Área de construcción 1 nivel: 362.50 M2
Área de construcción 2 nivel: 328.20 M2

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

Primer Nivel: Un área de atención, un área de espera, cuatro dependencias, cinco baños internos, cuatro consultorios, una sala de enfermería, un área de vacunación, dos laboratorios de toma de muestras, un hall y escaleras de acceso.

Primer Nivel: Un área de atención, cuatro dependencias, un hall.

OBSERVACIONES GENERALES

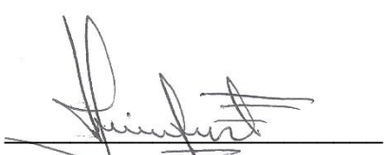
Las construcciones existentes se encuentran en excelente estado, recién construido y los materiales son de buena calidad.

CONCLUSIONES

- Se trata de un predio recién construido en el primer nivel y en el segundo nivel se encuentra en etapa de construcción, los muros sin pañete, pisos en plantilla en concreto y sin cielo raso, los baños sin acabados.

- La nomenclatura del inmueble es la misma calle 12 No. 15 – 07 en los documentos aportados, certificado de libertad y tradición, como también en el certificado especial e igualmente en la declaración extra proceso rendida por medio de acta No. 2397 de la Notaría Segunda del Circulo de Florencia Caquetá.

- Según documento el lindero norte del inmueble, reza calle 12 en medio y no es cierto porque la calle 12 en medio se encuentra ubicada en el lindero sur y no en el lindero norte, porque son escrituras de vieja data, donde casi siempre se presentan estos errores, antes se mencionaba los nombres de calles y carreras como ocurre en lindero oeste donde reza callejón San pedro en medio y lo correcto sería carrera 15 en medio



DINO SILVA FUSCALDO
Ing. Agrónomo
T.P. No 8152 Min Agricultura
Auxiliar de la Justicia
Oficina de Apoyo de Ciénaga.

CUADRO FOTOGRAFICO

FACHADA DEL INMUEBLE

CALLE 12 DE OESTE A ESTE

SEÑALIZACION

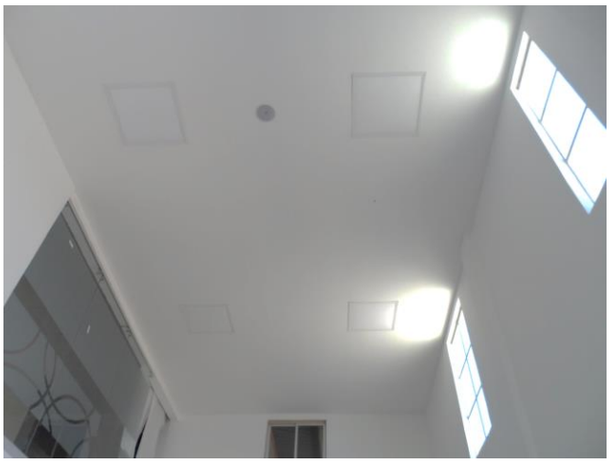
CARRERA15 SUR –NORTE

VALLA PROCESAL

ESCALERA DE ACCESO

CUADRO FOTOGRAFICO

SALA COMEDOR



PISOS

SALA DE ESPERA

HALL

CONSULTORIO ODONTOLOGICO

LABORTORIO TOMA DE MUESTRA

CUADRO FOTOGRÁFICO

BAÑO INTERNO

SALA DE ATENCION

FACHADA CALLE 12

DEPENDENCIA 2 NIVEL

HALL 2 NIVEL

DEPENDENCIA 2 NIVEL