



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL CIENAGA - MAGDALENA

TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

REF: PROCESO VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA seguido por IVET DEL PILAR ARCON BUSTAMANTE contra JOSE DE LA CRUZ OROZCO GALLARDO y demás PERSONAS INDETERMINADAS. RAD. 47-189-40-89-002-2020-00245-00.

Visto el memorial que precede en donde el perito designado señor JAVIER GONZALEZ RODRIGUEZ dentro del proceso de la referencia, presenta dictamen pericial, se corre traslado de la misma por el término de (3) días a la parte demandante, de acuerdo con el artículo 110 del C.G.P.

Lo anterior queda a disposición por el termino de tres (3) días.

Fijado hoy 29 de julio de 2021, a las 08:00 a.m.

LEONOR G. JIMÉNEZ BARROS
SECRETARIA

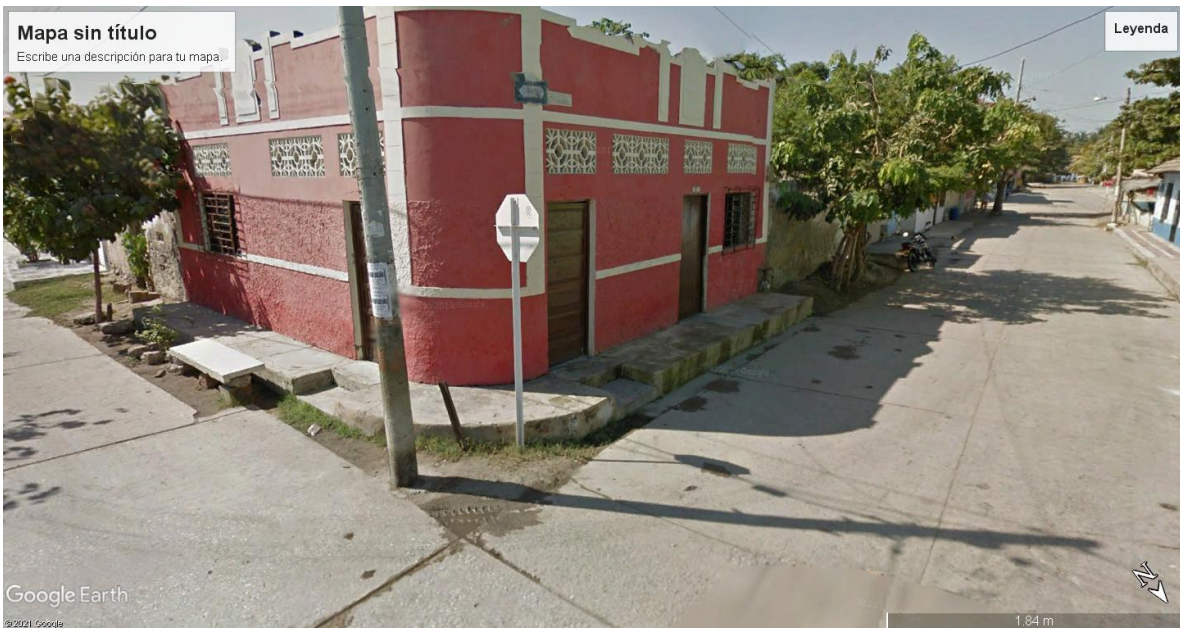
Las siguiente fotografías muestran todo lo descrito en el dictamen pericial, la distribucion general del área objeto de pretension











Esta fotografía es una imagen satelital de Google Earth del años 2013 al fondo se observa construido el apartamento que hace parte integrante del mismo predio objeto de pretensión



JAVIER GONZALEZ RODRIGUEZ

*Auxiliar de la Justicia, Perito, con Experiencia y Formación Académica en
Tema de Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales (Maquinaria y equipos)*

Doctor:

PEDRO MIGUEL VICIOSO COGOLLO

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIENAGA MAGDALENA

E.

S.

D.

REF: DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE
DOMINIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS de REBECA IGLESIA DE
HERNANDEZ(Demandante) Contra. – ARIEL SIERRA VILLAMIZAR (Demandado).



JAVIER DAVID GONZALEZ RODRIGUEZ mayor de edad y vecino de esta
localidad identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.625.253 expedida en
Ciénaga Magdalena en mi condición de auxiliar de justicia (perito) con licencia
otorgada por la sala administrativa del consejo superior de la judicatura del

Magdalena, mediante acuerdo # 1518 del 28 de agosto de 2002, modificado por el acuerdo N° PSAA 10-7339 de octubre 6 de 2010, en el proceso mencionado me permito rendir el siguiente dictamen.

CONSIDERACIONES

EL JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIENAGA, en audiencia de inspección judicial de fecha 13 de julio del presente año, me solicita un dictamen del bien inmueble objeto de pretensión dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio, el cual se encuentra ubicado en el Barrio Miramar en la calle 3 con nomenclatura urbana N° 8- 48 de este Municipio, Identificado con matrícula Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga Magdalena y cedula catastral N°47189-01-02-0021-0001-000 IGAC, para determinar los siguientes aspectos.

- 1) Identificación precisa del bien inmueble de mayor extensión
- 2) Identificación plena del inmueble de menor extensión con sus medidas, linderos, extensión y análisis descriptivo.
- 3) Determinar las obras o mejoras existentes en el área objeto de pretensión.
- 4) Indicar la vetustez aproximada de las mismas en el inmueble.

DESARROLLO DEL DICTAMEN PERITAL

Al llegar al bien inmueble para la práctica de la inspección judicial, estando allí en compañía del señor Juez, secretario del despacho, el curador ad-litem Dr. Efraín Granado y la representante de la parte demandante, fuimos, recibido y atendido por la señora. IVETH DEL PILAR ALARCON BUSTAMANTE, Identificada con la cedula de ciudadanía N° 39,034.200 de Ciénaga, (accionante) manifiesta que ha venido ejerciendo posesión de más de 15 años, que ha gozado y disfrutado de manera pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble a adquirir, observo que se trata de una porción de terreno de aproximadamente 220 metros cuadrados donde se encuentra asentada dos apartamentos individualizado la cual es objeto de pretensión, esta hace parte de un globo de terreno de mayor extensión de una área de 387 metros cuadrados, dicho inmueble esta ubicado en el Barrio Miramar en la calle 3 con nomenclatura urbana N° 8- 48 de este Municipio, Identificado con matrícula

Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga magdalena y cedula catastral N°47189-01-02-0021-0001-000 IGAC, procedo a realizar un estudio y análisis descriptivo del inmueble objeto de la Litis, él primer apartamento cuenta con las siguientes características; estilo frente plano de esquina que mide 8.35 metros, fondo 13.70 metros con una puerta de madera tallada con reja en hierro, su acceso asía la calle 3, dos (2) ventanas con marco metálicos dos hojas en vidrio, en el interior del inmueble se observa, sala-comedor, cocina, tres alcobas, un baño interno, el piso en el área de construcción esta embaldosado en porcelanato de color blanco en baldosa de 60 por 60, cubierta en lamina onduladas de asbesto, en el área libre (patio) piso de cemento rustico y se encuentra una alberca lavadero, un tanque elevado y un portón metálico con acceso para la carrera 9, en este patio que hace parte integrante del mismo predio objeto de pretensión se construyó un apartamento con la siguiente característica: sala-comedor, cocina integral, dos alcobas, baño interno, en el área de construcción piso enchapado en porcelanato color beis, cubierta en láminas onduladas de asbesto, en el área libre (patio) existe una alberca lavadero, un tanque elevado el terreno y la construcción objeto de pretensión se encuentra en un área de de 220 metros cuadrados, luego observar su interior y el entorno del mismo.

De esta manera se desarrolló un análisis descriptivo del bien inmueble a usucapir.

ABSUELVO LOS PUNTOS MENCIONADO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL DICTAMEN

PRIMERO: se trata de una porción de terreno de mayor extensión de una área de 387 metros cuadrados, dicho inmueble esta ubicado en el Barrio Miramar en la calle 3 con nomenclatura urbana N° 8- 48 de este Municipio, Identificado con matricula Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga magdalena y cedula catastral N°47189-01-02-0021-0001-000 IGAC, Colindantes Norte calle 3 en medio casa de Lilia Lopez mide 20 M2 sur predio de Cecilia Acosta Este Magalis Charris y Alberto Sánchez mide 19.35 M2 Oeste Magalis Bravo

Ver: fotos y plano N° 3, además muestra sus divisiones internas, y esta demarcado con el color verde.

SEGUNDO: observo que se trata de una porción de terreno de aproximadamente 220 metros cuadrados donde se encuentra asentada dos apartamentos individualizado la cual es objeto de pretensión, esta hace parte de un globo de terreno de mayor extensión de una área de 387 metros cuadrados, dicho inmueble esta ubicado en el Barrio Miramar en la calle 3 con nomenclatura urbana N° 8- 48 de este Municipio, Identificado con matrícula Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga magdalena y cedula catastral N°47189-01-02-0021-0001-000 IGAC, colindantes Norte calle 3 en medio casa de Lilia López mide 8.35 M2 Sur predio de Cecilia Acosta 20 M2 Este Magalis Charris y Alberto Sánchez mide 19.35 M2 Oeste Magalis Bravo 1.80 Metros
Ver: plano N° 1, además muestra sus divisiones internas, y esta demarcado con el color azul.

TERCERO: análisis descriptivo construcción (casa), estilo frente plano de esquina que mide 8.35 metros, fondo 13. 70 metros con una puerta de madera tallada con reja en hierro, su acceso asía la calle 3, dos (2) ventanas con marco metálicos dos hojas en vidrio, en el interior del inmueble se observa, sala-comedor, cocina, tres alcobas, un baño interno, el piso en el área de construcción esta embaldosado en porcelanato de color blanco en baldosa de 60 por 60, cubierta en lamina onduladas de asbesto, en el área libre (patio) piso de cemento rustico y se encuentra una alberca lavadero, un tanque elevado y un portón metálico con acceso para la carrera 9, en este patio que hace parte integrante del mismo predio objeto de pretensión se construyó un apartamento con la siguiente característica: sala-comedor, cocina integral, dos alcobas, baño interno, en el área de construcción piso enchapado en porcelanato color beis, cubierta en láminas onduladas de asbesto, en el área libre (patio) existe una alberca lavadero, un tanque elevado el terreno y la construcción objeto de pretensión se encuentra en un área de 220 metros cuadrados, luego observo su interior y el entorno del inmueble cuenta con todos los servicios públicos gas natural, energía eléctrica, agua potable y otros. para un área global de 220 metros cuadrado.

CUARTO: A continuación, detallo para determinar la vetustez de ellas
Construcción de apartamento vetustez entre 9 10 años, mejoras paredes, cubierta, instalaciones eléctricas, instalaciones de tubería PVC para agua potable y aguas residuales vetustez 8 años
Embaldosado de piso interiores vetustez 7 años y acabados vetustez 7 años

Enchapado de paredes del frete baños y alberca 6 años

Ver: fotos y plano N° 3, además muestra sus divisiones internas, y esta demarcado con el color azul.

OBSERVACIONES GENERALES

La vivienda construida y las mejoras, se encuentra en buen estado de conservación y fue edificada con materiales de calidad comercial

AREA TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN SU ESTADO ACTUAL

La extensión del inmueble ubicado en la calle 3 No 8-48 del Barrio Miramar de la nomenclatura urbana de este Municipio, Identificado con matricula Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga magdalena y cedula catastral N°47189 01-02-0021-0001-000 IGAC con una cabida de (8.35) metros de frente por veinte (20) NORTE. Calle 3 en medio, con casa de Lilia López; SUR. Cecilia acosta ESTE carrera 9 en medio magalis charris y Alberto Sánchez. Con carrera 5 en medio casa de Judith Pinillo y OESTE. con casa de Magalis Bravo.

Área total del terreno	220. Metros cuadrados
Área libre	52. Metros cuadrados
Área Total de la construcción	1189. Metros cuadrados

DETERMINACION DEL AVALUO INMUEBLE DE MENOR EXTENSION

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote terreno	M2	220	\$ 440.000	\$ 80.00.000
Construcción	M2	189	\$ 1.269.841	\$ 240.000.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 320.000.000

SON: TRECIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M/L

CARACTERISTICAS URBANISTICA DEL SECTOR

Ciénaga municipio de Colombia que pertenece al departamento del Magdalena, localizado, en el extremo Noreste. La población se encuentra a una altitud de 4 msnm y la temperatura tiene un promedio de 32 °C. Distancia 32 km de la ciudad de Santa Marta. El sector consolidado urbanísticamente, es un polo o área de servicio residencial y turístico que se deben reequilibrar el uso del suelo y su intensidad, promoviendo el desarrollo de los servicios y de los equipamientos dentro de un marco de recuperación ambiental y dotación del espacio, acorde con la capacidad del medio físico.

También se observa que presenta un bajo índice de inseguridad, su arteria principal pavimentada, colegios, y una arquitectura variable en su estilo y diseño, que se conjugan en lo moderno actualizado y moderno antiguo de uniforme topografía

ASPECTOS JURÍDICOS

Referencia Catastral N°: cedula catastral N°47189 01-02-0021-0001-000 IGAC
Esta referencia catastral es la que le da la identificación al predio y suministra datos adicionales.

matricula Inmobiliaria N° 222-35629 según la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Ciénaga Magdalena, impreso de 13 de agosto de 2020
Anotación N° 2 fecha 05-09-2006

Documento: escritura 488 02-09- 2006 Notaria Única de Ciénaga

Especificación: División Material

De:

A: JOSE DE LA CRUZ OROZCO GALLARDO

Además, aclaro demarcando en el plano con el color Azul, la cual muestra donde está señalada la porción del bien inmueble pretendido

CONCEPTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL DICTAMEN PERICIAL

Fueron tenidos en cuenta la ubicación, la infraestructura, los acabados, las características y otros aspectos para lograr las condiciones del inmueble, de esta manera.

Se determinó mediante un estudio, consultas a diferentes personas con conocimiento en la materia, como arquitectos, ingenieros civiles, y maestros

de obra. Presento a usted Señor Juez el dictamen encomendado dándole así cumplimiento a lo solicitado.

ANALISIS FACTICO

En medio del desarrollo del procedimiento de inspección ocular del bien inmueble del presente dictamen, observo que la demandante pretende adquirir el siguiente predio, mediante un proceso de pertenencia, por tener una posesión de más de 15 años, en este lapsus de tiempo se ve reflejada las mejoras y edificaciones hechas tales como, construcción de un apartamento en el área del patio, levante de paredes, pisos embaldosados cubierta, instalación eléctrica, pagos de servicios público, predio, el cual es objeto de la Litis.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

Residencial, Turísticas

TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR:

Edificaciones institucionales, viviendas de 1 plantas de estilo colonial, parques, comercio.

ESTRATIFICACIÓN:

El sector es residencial y turístico, Edificaciones importantes como: puesto de salud, canchas, instalaciones de Caja Mag , Colegios, y otros.

VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

Se accede al sector a través de una arteria principal que conduce hacia la playa sector turístico la vía está totalmente pavimentada y circulan sus vehículos en doble sentido de Este a Oeste por la calle 3 y por la carrera 9 de norte a sur.

ESTADO DE CONSERVACION:

El estado de conservación de las vías externas es bueno

VIAS FRENTE A LA PROPIEDAD:

Calle 3 en doble sentido de Este a Oeste y viceversa es una de la vía con mucho flujo vehicular del municipio

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

VIAS:

En buen estado

ANDENES:

En buen estado

ALUMBRADO PÚBLICO:

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas

REDES DE SERVICIO PÚBLICO:

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos

TRANSPORTE PÚBLICO:

En el sector se encuentran como medio de transporte informales como los ciclo taxis, moto taxis. Y formal de servicio público.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Adecuadas según el comportamiento económico actual, la condición de accesibilidad ha mejorado con el mantenimiento del buen estado de las vías, se están desarrollando construcciones del sector, las condiciones de expansión

RESUMEN GENERAL DEL DICTAMEN PERICIAL:

SOLICITANTE:

JUZGADO SEGUNDOO PROMISCOO MUNICIPAL DE CIENAGA MAGDALENA.

FECHA DE LA VISITA N° 1: 13 DE JULIO DE 2021.

FECHA DE LA VISITA N° 2: 21 DE JULIO DE 2021.

MUNICIPIO: CIENAGA

DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

TIPO DE INMUEBLE: URBANO.

MATRICULA INMUBILIARIA: N° 222-35629

CATASTRAL N° cedula catastral N°47189 01-02-0021-0001-000 IGAC

POSEEDOR: IVETH DEL PILAR ARCON BUSTAMANTE

POSESION: QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA

VALOR DEL LOTE DE TERRENO \$ 70.00.000

AVALUO DE LA CONSTRUCCION \$ 250.000.000

CLIMA: 32 grados promedio, altitud entre 4 metros.

DESTINACIÓN ACTUAL: RESIDENCIAL

AREA TOTAL RECORRIDA DEL BIEN INMUEBLE: OBJETO DE PRETENSION 220 METROS CUADRADO

AREA TOTAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 387 METROS CUADRADOS

Anexos

Cuadro Fotográfico

Plano del predio en forma general y sus divisiones

Este peritazgo al realizarse sugiere tenerse en cuenta los hechos recientes y antecedente remoto señalados dentro de la demanda, Intereses, necesidades y motivación, también el contexto, las condiciones de modo, tiempo y lugar en que se da la Litis; el sentido, la percepción de cada persona.

Este es mi dictamen Señor: JUEZ y estoy dispuesto a ampliarlo cuando el Juzgado correspondiente lo considere necesario.

Del Juez

Atentamente,

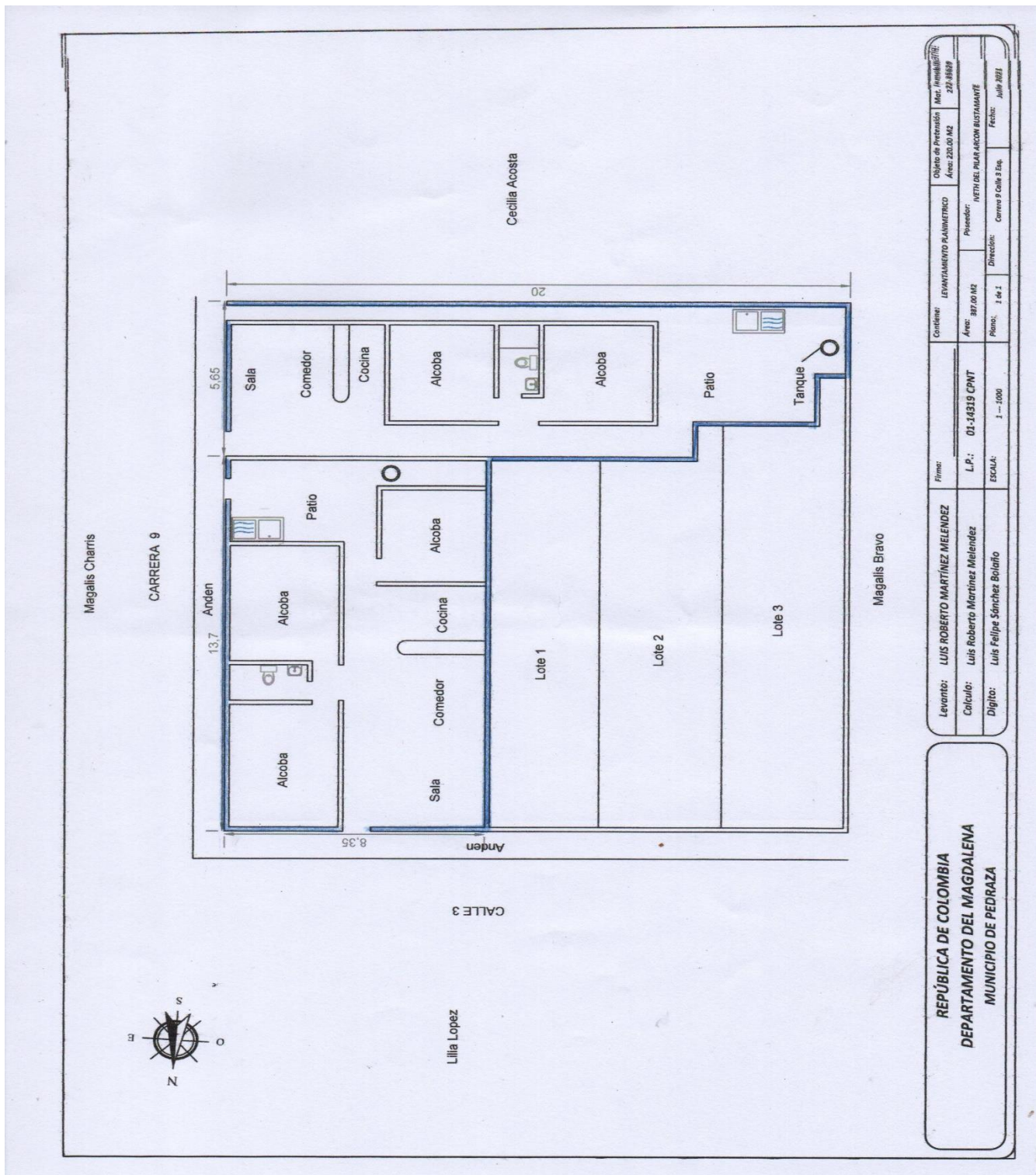


JAVIER D GONZALEZ RODRIGUEZ

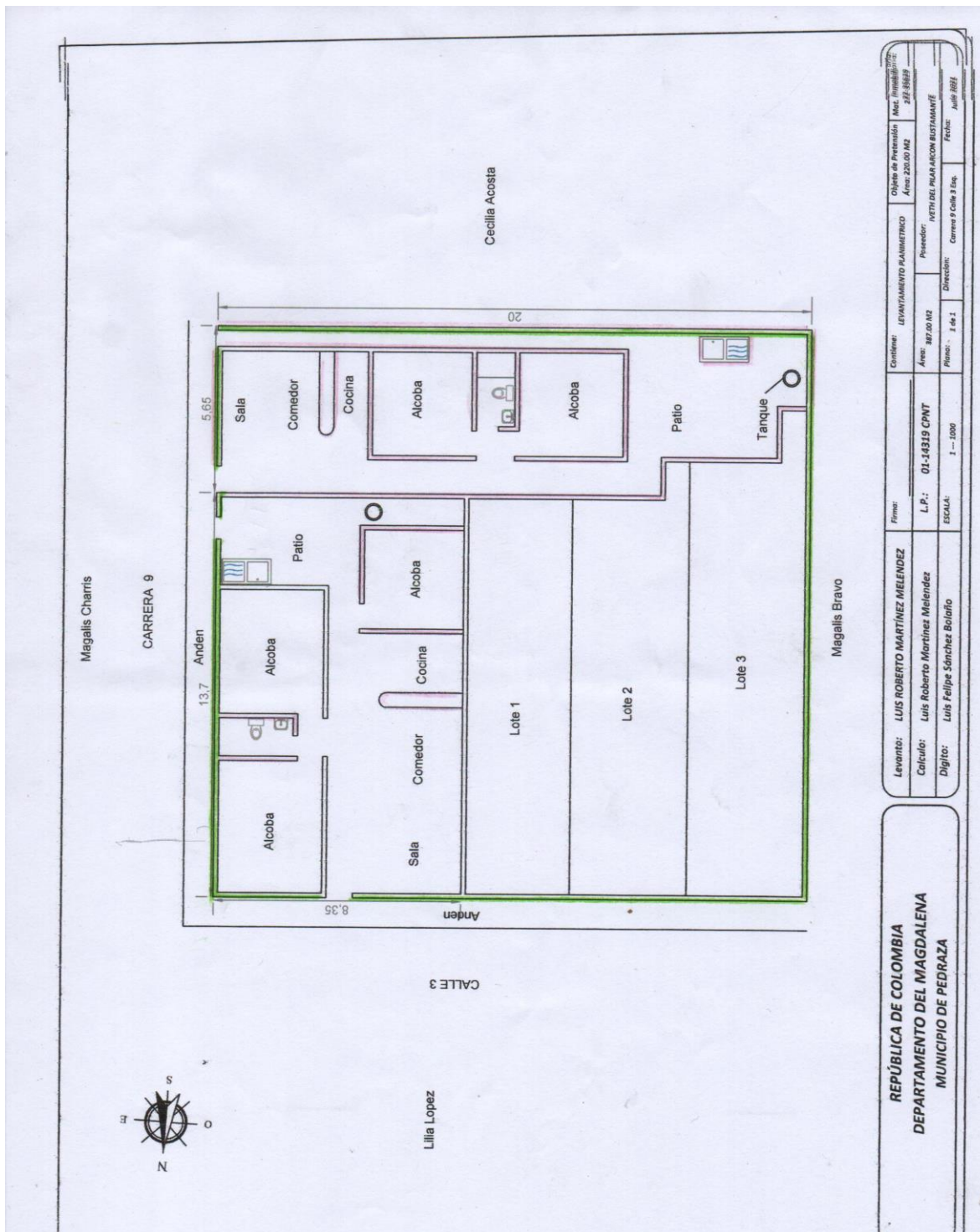
CC: No 12.625.253 de CIENAGA

Auxiliar de la Justicia – Rama Judicial

Javiergonzalez_05@hotmail.com cel.: 3012448040
Dirección: calle 5 # 8-17 (barrio Miramar) Ciénaga (Magdalena)



PLANO N° 01 DE MENOR EXTENSION, ESTE MUESTRA EL AREA OBJETO DE PRETENSION LA CUAL ESTA DEMARCADA CON EL COLOR AZUL, SU AREA ES DE 220 METROS CUADRADOS, COLINDA ASI: NORTE. CALLE 3 EN MEDIO LILIA LOPEZ MIDE 8.35 CON LOS LOTES N° 1,2, Y 3, SUR: CECILIA ACOSTA, ESTE: MAGALIS CHARRIS Y ALBERTO SANCHEZ Y OESTE: MAGALIS BRAVO, TAMBIEN MUESTRA



PLANO N° 2 MUESTRA LA CONSTRUCCION DEL APARTAMENTO HECHO EN EL PATIO, Y CONSTA DE SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, BAÑO INTERNO Y PATIO, EN EL UNA ALBERCA LAVADERO, UN TANQUE ELEVADO Y CUENTA POR LADO SUR CON UNA CAMARA DE AIRE QUE COMUNICA LA CARRERA 9 ASIA EL PATIO, ESTA CONSTRUCCION TIENE UNA VETUSTEZ DE 9 A 10 AÑOS, ADEMAS SEÑALA LA REMODELACION Y MEJORAS DE LA CASA ANTIGUA DONDE SE INICIO LA POSESION CON UNA VETUSTEZ ENTRE 7 Y 8 AÑOS SEGÚN PODEMOS APRECIAR POR ALGUNOS ASPECTOS, AMBIENTALES Y ALGUNAS IMEGENES SATELITALES(GOOGLE).

