

322

ALBERTO VARELA ESCOBAR  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
CALLE 8 No. 6E - 26 EDIFICIO BONAIRE  
BARRIO LA RIVIERA - CUCUTA  
CEL: 316-644-3739 - 300-803-7185  
Email: [geoave@hotmail.com](mailto:geoave@hotmail.com) - [geoave@gmail.com](mailto:geoave@gmail.com)

## INFORME TÉCNICO

---

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO  
Calle 3a No. 10A 44 BARRIO ESTADIO  
CÓDIGO CATASTRAL No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000  
MUNICIPIO DE ARBOLEDAS

DEMANDANTE: MARÍA MERCEDES VILLAMIZAR

DEMANDADO: ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO  
: BENITO VILLAMIZAR LIZCANO

---

SEPTIEMBRE DEL 2.021

323

**1. INFORMACION BASICA DEL PREDIO**

- 1.1. DEPARTAMENTO : NORTE DE SANTANDER.
- 1.2. MUNICIPIO : ARBOLEDAS.
- 1.3. PROPIETARIO : ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO.  
: BENITO VILLAMIZAR LIZCANO.
- 1.4. NUMERO CATASTRAL : 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000
- 1.5. DIRECCIÓN IGAC : Calle 3a No. 10A 44
- 1.6. BARRIO : ESTADIO.
- 1.7. TIPO DE PREDIO : URBANO.
- 1.8. TITULO DE ADQUISICION : Escritura No. 36 del 17 de Abril de 1.982.
- 1.9. NOTARÍA : Única de Arboledas.
- 1.10 MATRICULA INMOBILIARIA: 276-1195

**2. INFORMACION BASICA DE LA MEJORA**

- 2.1. DEPARTAMENTO : NORTE DE SANTANDER.
- 2.2. MUNICIPIO : ARBOLEDAS.
- 2.3. TIPO DE PREDIO : URBANO
- 2.4. PROPIETARIO MEJORA : MARÍA MERCEDES VILLAMIZAR
- 2.5. DIRECCIÓN IGAC : Calle 3a No. 10A 44
- 2.6. BARRIO : ESTADIO

**3. INFORMACION BASICA DEL PERITO**

- 3.1. FECHA DE LA VISITA : 17 de Julio del 2.021.
- 3.2. FECHA DE INFORME : 07 de Septiembre del 2.021.
- 3.3. PERITO AVALUADOR : ALBERTO VARELA ESCOBAR
- 3.4. PROFESION : INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
- 3.5. MATRICULA PROFESIONAL : MP. 2522217185 CND
- 3.6. REG. ABIERTO AVALUADOR : RAA/ AVAL- 19163077

**4. INFORMACION DEL PROCESO.**

- 4.1. PROCESO : PERTENECIA
- 4.2. DEMANDANTE : MARÍA MERCEDES VILLAMIZAR
- 4.3. DEMANDADO : ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y  
: BENITO VILLAMIZAR LIZCANO.

**5. OBJETIVO DEL PERITAJE.**

Con el fin de cumplir con lo ordenado por la Honorable Juez Promiscuo Municipal de Arboledas con función de control de garantías y conocimiento, en donde se ordena rendir un informe pericial en el cual se de claridad sobre los siguientes puntos:

- Identificación plena del bien inmueble (Dirección, Folio de matrícula inmobiliaria).
- Linderos y área del bien inmueble, conforme a certificado catastral.
- Aclarar la Dirección aportada en la demanda y la registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Elabora un plano del bien inmueble.

324

## 6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A USUCAPIR.

El predio de propiedad de ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y BENITO VILLAMIZAR LIZCANO, se encuentra localizado en el sector 00, manzana 0007, del Barrio Estadio, identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, del municipio de Arboledas.

Localización: Partiendo de la Alcaldía municipal de Arboledas localizada en la Carrera 6 No. 2-25, se toma la Calle 3ª con dirección oriental hasta llegar a la al predio con el número 10 A - 44 del Barrio Estadio.



### 6.1. LINDEROS Y COLINDANTES.

Los linderos se establecieron mediante la consulta de la información catastral del IGAC y las bases de datos del Impuesto predial del Municipio de ARBOLEDAS, para la identificación de sus colindantes así:

**NORTE:** Con la Calle principal casa N° 16 de propiedad de la señora Blanca Cecilia Becerra, en un longitud de 60,85 metros.

**ORIENTE:** Con la quebradas Siravita al medio y el predio de propiedad de José Dolores Rubio Jaimés, identificado como finca campo hermoso de la Vereda Siravita y el predio de propiedad de Wilson Laguado Hernández, identificado como Potrerito Siravita k1 la Rudeta, en un longitud de 66,17 metros.

**SUR:** Con la Calle 3ª y el predio de propiedad de María Juana Carrillo, localizado en la calle 3 KDK -116-4, el predio de propiedad de Luis Felipe Villamizar, localizado en la calle 3 # 10-52 KDX 116-5 y el predio de propiedad de Daniel Prieto, localizado en la calle 3 # 10-32, en un longitud de 113,18 metros.

**OCCIDENTE:** Con Martha Jesusa Laguado Laguado, localizado en la Carrera 10 # 3A-55, el predio de propiedad Jorge Bustos Laguado, localizado en la Carrera 10 # 3A-13, el predio de propiedad de Iraidá Páez Lizarazo, localizado en la Carrera 10 # 3A-21, y el predio de propiedad de María Tilcia Ortega Cruz, localizado en la Carrera 10 # 3A-29, en un longitud de 58.52 metros.

### 6.2. LOCALIZACIÓN GEOREFERENCIADA DEL PREDIO



### 6.3. ÁREA DE LA MEJORA.

En la visita de campo cumplida el día 17 de Julio del 2.021, se realizó el levantamiento topográfico del terreno donde se localizan las mejoras construidas sobre el terreno identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, la cuales se encuentran en la Calle 3a No. 10A 44, Barrio Estadio, utilizando un GPS Garmin Map64c, dando como resultado que el terreno tiene un área de 4.305,00 m<sup>2</sup> y una construcción de un (1) piso de 67,00 m<sup>2</sup>.

El área obtenida en el levantamiento topográfico coincide con la registrada en el certificado catastral No. 0306, del predio localizado en la Calle 3 No. 10ª 44 del Barrio El Estadio, identificado con el código catastral 01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000

### 6.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.

Al realizar un recorrido por el predio se puede establecer que la vivienda original tiene una antigüedad de más de cincuenta (50) años, que tiene una construcción nueva con una estructura en bloque, pisos en cemento, cubierta en láminas de zinc, enchapes, estas mejoras tienen una vetustez de cinco (5), su estado de conservación es bueno.

### 6.5. CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN.

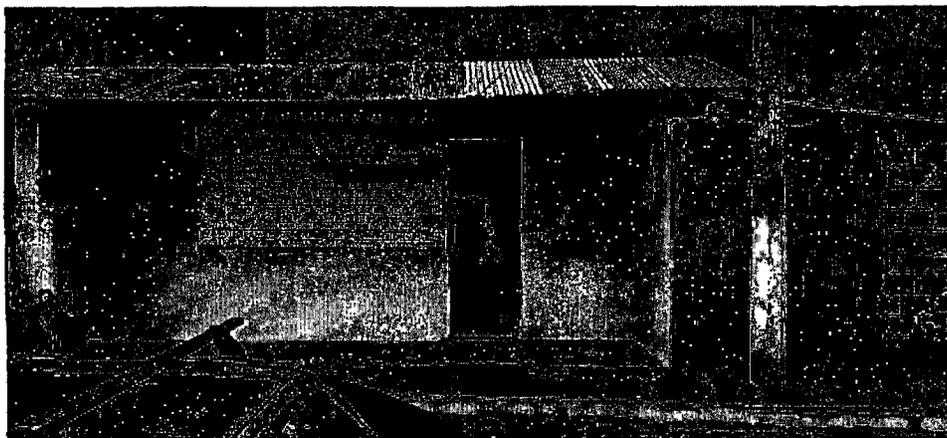
El inmueble está conformado por un terreno con árboles frutales y maderables y una vivienda de un (1) piso, la distribución es la siguiente:

**La construcción:** La construcción antigua tiene una estructura en tapia pisada, con pisos en cemento, cubierta en láminas de zinc soportadas sobre cercha metálicas, con dos puertas en madera y dos puertas metálicas, la construcción nueva tiene una estructura en bloque con piso en cemento, cubierta en láminas de zinc soportadas sobre cercha metálicas, dos puertas en lámina metálica.

Al ingresar a la vivienda encontramos un salón donde se encuentra la sala el comedor y una cocina, en el costado izquierdo una alcoba, en la parte central se encuentra una puerta metálica que da salida a un corredor con una parte del piso en baldosín y otra en cemento, frente a este corredor se localiza una cocina de leña y en el costado derecho una pieza, frente al corredor se encuentra una construcción en bloque con dos compartimientos, uno para la ducha y el otro para el sanitario, este baño tiene pisos y muros en cemento sin pintura, sin puertas, cubierta en láminas zinc, soportada sobre los muros y vigas de madera.

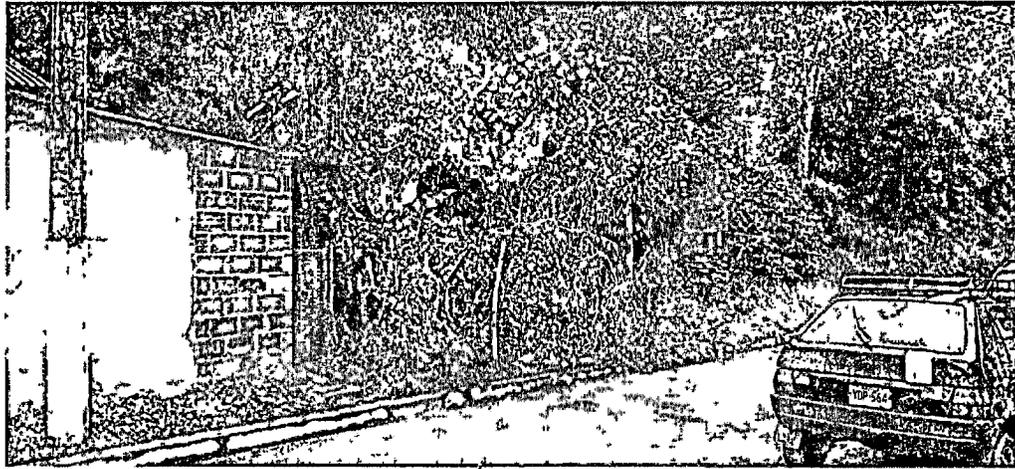
**El terreno:** Tiene un encerramiento con postes de madera y alambre de púas, en la parte central se encuentra una enramada construida en madera y poli sombra, con cubierta en láminas de zinc, junto a la vivienda se hay un tanque sin uso construido en ladrillo y pañetado, en el terreno se encuentran árboles frutales de Mango, Guayabos, Zapote, Limón, Naranjos, Mandarinos y árboles maderables de pardillo, matas de achiote, matas de guadua y otras.

#### FACHADA DE LA VIVIENDA

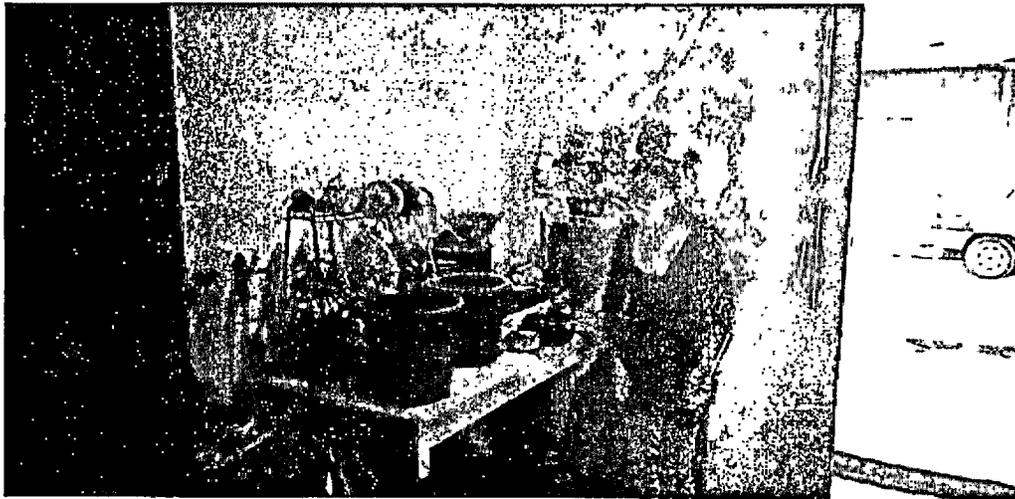


326

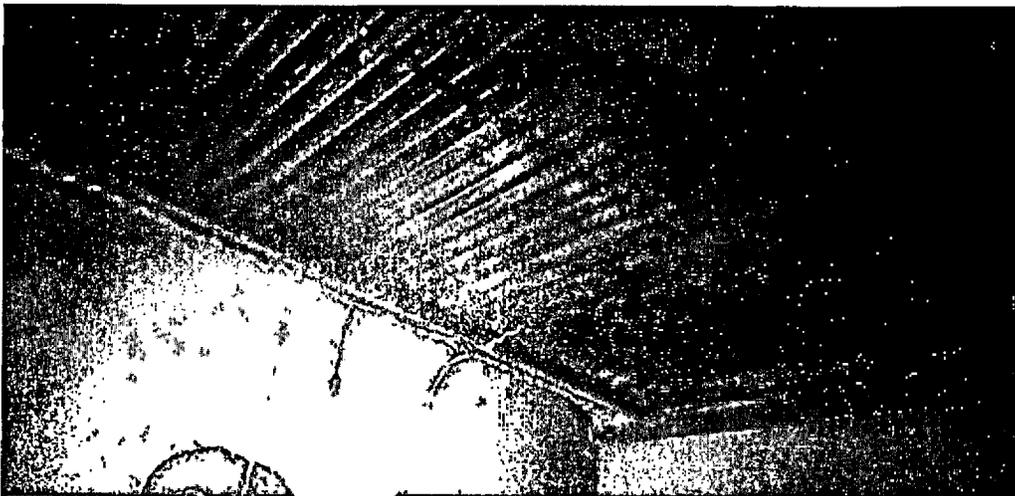
FACHADA DE LA VIVIENDA Y EL TERRENO



SALÓN PRINCIPAL



CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC

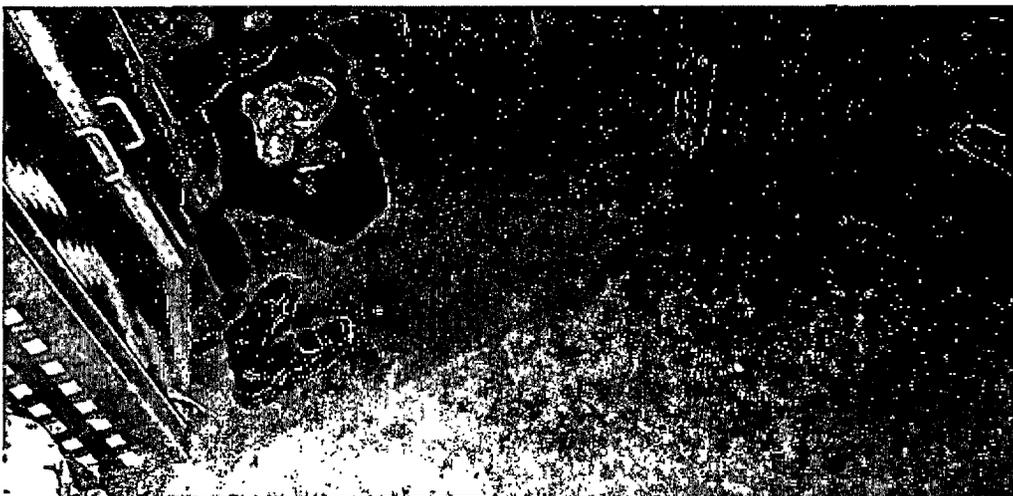


327

MUROS EN TAPIA PISADA



PISOS EN CEMENTO



PUERTAS Y CORREDOR



COCINA DE LEÑA EN MAL ESTADO

328



CUBIERTA DE LA COCINA EN LÁMINAS DE ZINC



PASILLO



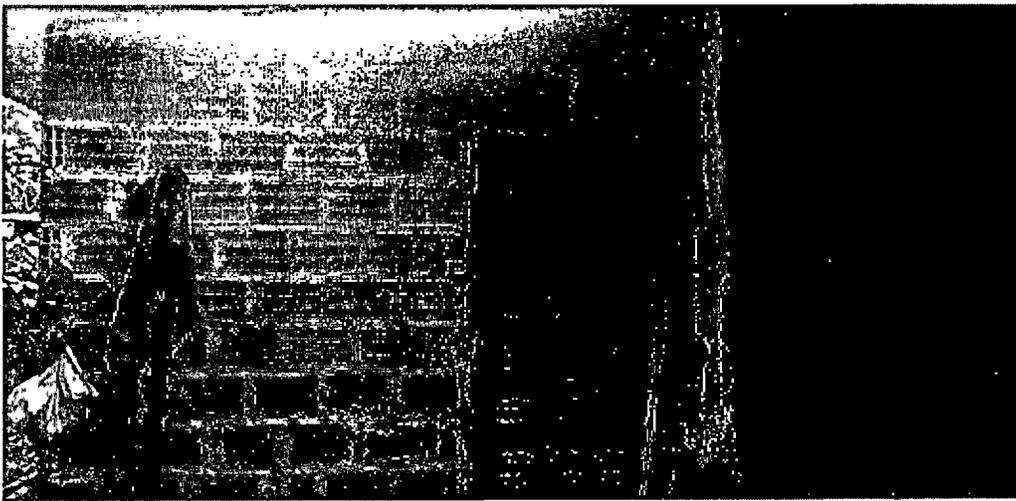
329

8

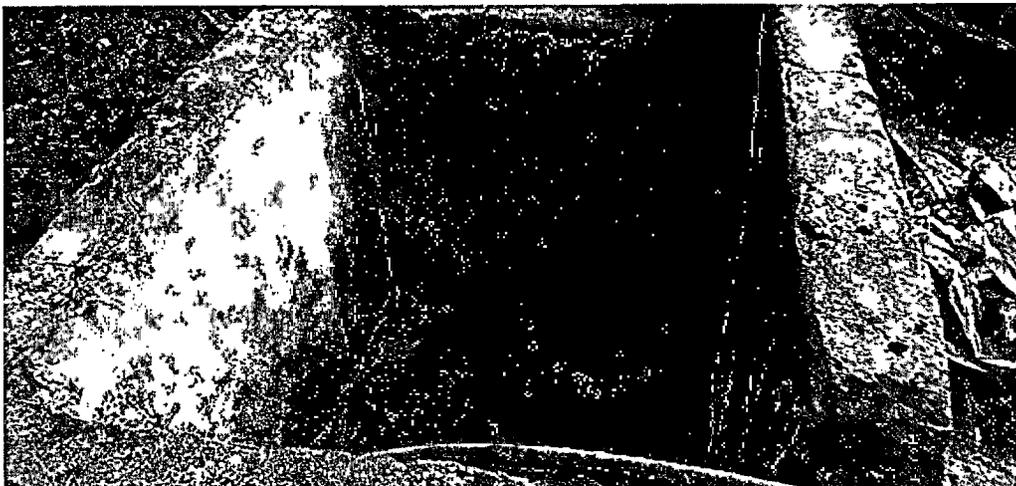
CUARTO DE BAÑO



CONSTRUCCIÓN NUEVA

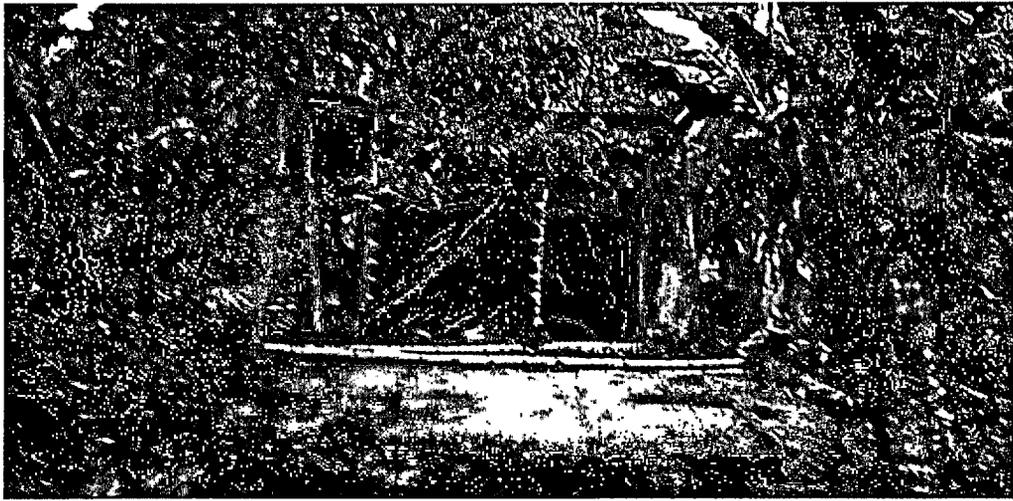


TANQUE

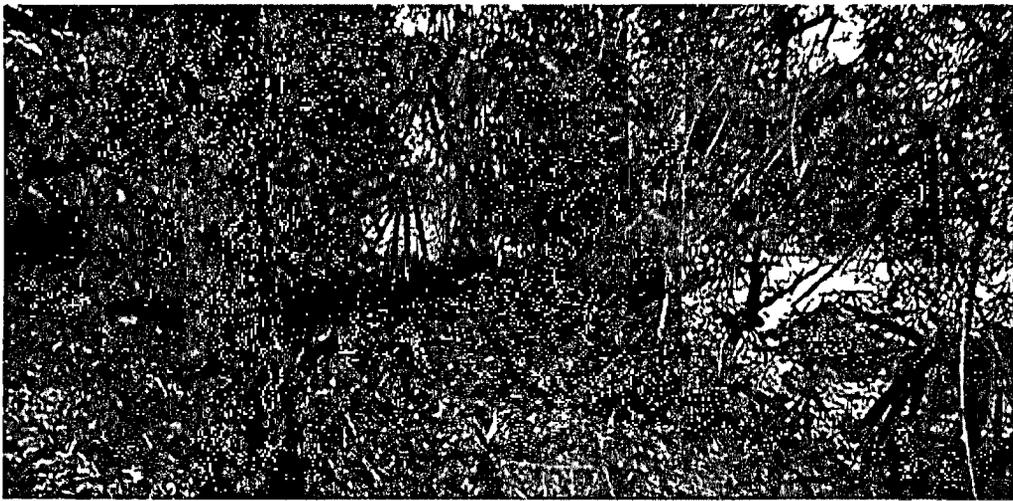


330

ENRAMADA



LINDERO ORIENTAL - QUEBRADA SIRAVITA



ÁRBOLES DE DIFERENTES TIPOS

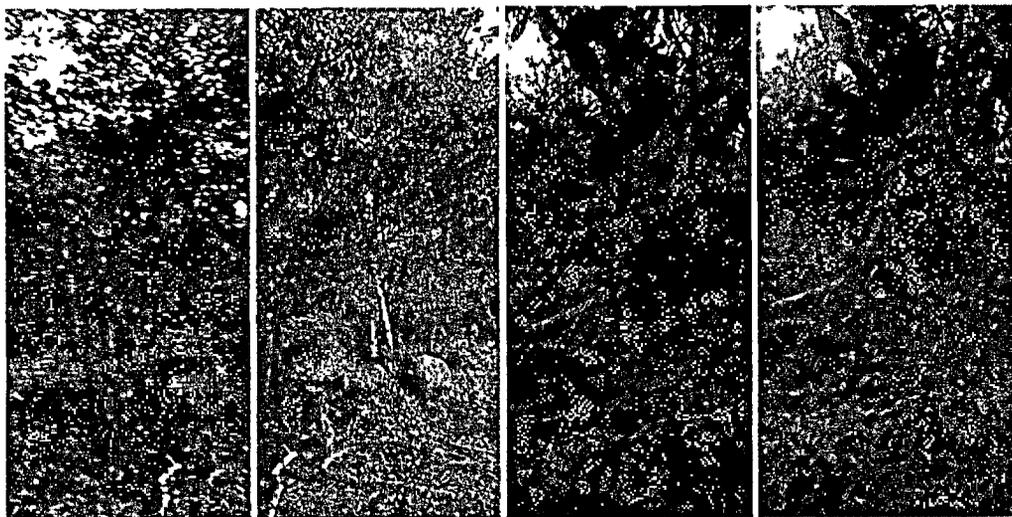


331

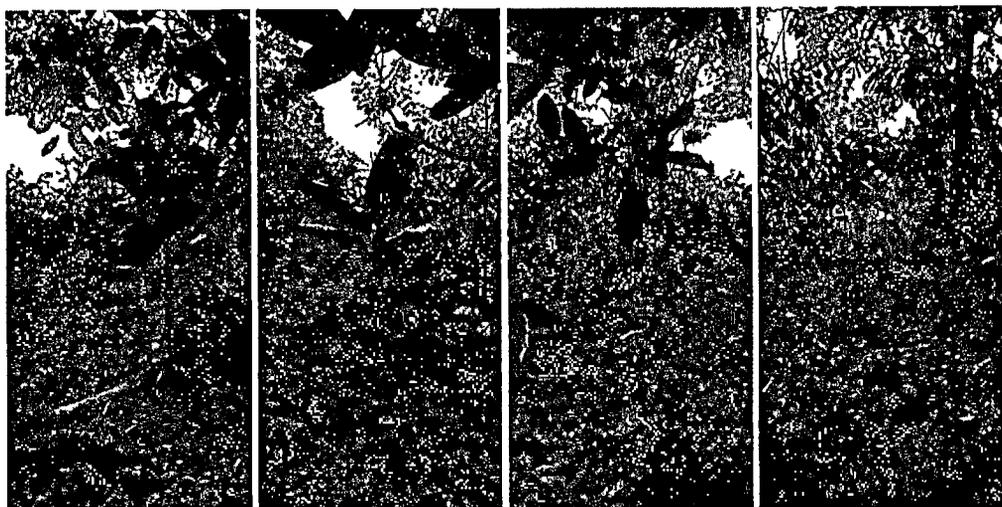
LINDERO CON ENCERRAMIENTO EN CERCA



MATAS DE PLATANO Y NARANJOS

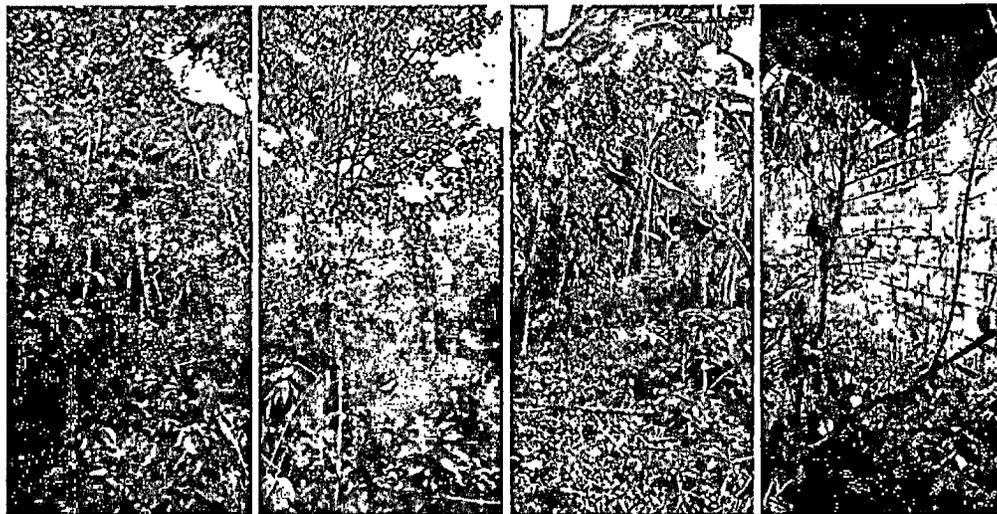


LINDERO CON ENCERRAMIENTO EN CERCA



332

COLINDANTES LINDERO OCCIDENTAL



LINDERO OCCIDENTAL



COLINCANTES LINDERO SUR



333

6.6. LOCALIZACIÓN DE LAS MEJORAS SOBRE EL TERRENO MATRICULA 276-1195.

Luego de una revisión de la información cartográfica del IGAC, la escritura 36 del 17 de Abril de 1.982, Notaría Única de Arboledas, el certificado de libertad y tradición No- 276-1195 y la información de predial de la secretaría de hacienda municipal de Arboledas, se pudo establecer claramente que la dirección correcta del terreno a usucapir es Calle 3 No. 10A 44 del Barrio Estadio, que esta mejoras se encuentran dentro del terreno identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, descrito y alinderado en los documentos mencionados y es de propiedad de la ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y BENITO VILLAMIZAR LIZCANO.

De igual forma se aclara la Dirección registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 276-1195, como Calle de la Victoria Calle 3, corresponde a la misma ubicación de la aportada en la demanda como Calle 3ª No. 10 A 44 Barrio El Estadio.

6.7. AVALÚO DEL PREDIO.

Conforme a lo establecido en ARTÍCULO 4o. DE LA LEY 1561 DE 2012. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la esta ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV).

El avalúo catastral para el año 2.019 del predio identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, con un área total de 4.305,00 m² es de Nueve millones seiscientos nueve mil pesos m/cte. (\$ 9.709,000,00), tal y como aparece en la liquidación del impuesto predial de la Alcaldía de Arboledas, como se trata de establecer el valor de las mejoras las cuales están representadas por una casa de un (1) piso, dichas mejoras se encuentran construidas en un terreno con un área de 4.305,00 m² y con un área construida de 67,00 m², el avalúo comercial de estas mejoras es de: Treinta y seis millones ochocientos cincuenta mil de pesos m/cte. (\$ 36.850.000,00), si trasladamos este valor a salarios mínimos legales mensuales vigentes nos da cuarenta punto cincuenta y seis (40.56 SMLMV), es decir, que el avalúo de este predio no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV).

DESCRIPCIÓN	ÁREAS	VALORES
CONSTRUCCIÓN	67,00	\$ 36.850.000,00
AVALÚO TOTAL		\$ 36.850.000,00

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL PREDIO No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 14/90**  
**ALCALDIA DE ARBOLEDAS**  
 Nit: 990.501.436-7  
 Av. 6#2-29 BARRIO EL ESTADIO

**FACTURA DE VENTA No. 2825**

Fecha Liquidación: 05/03/2019 10:04:37  
 Área Gestión Rendición e Impuestos  
 Fecha Vencimiento: 31/03/2019

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-USUARIO	
Código Catastral (No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000)	Valor: \$ 36.850.000,00
Propietario: ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO BENITO	Identificación: 9.999.999.999.999
Dirección Predial: Calle 3 del Barrio El Estadio	Desde: 01/01/2019
Valor Actual: \$ 36.850.000,00	Hasta: 31/03/2019
Estado: Vigente	Área Terreno: 4,305
Excl. Sobretasa Habitacional: 2,5 % I.I.T.	Área Construida: 67

334

## 6.8. COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL MEJORA.

COORDENADAS			
PUNTO	ESTE_X	NORTE_Y	DISTANCIA
1	1.141.385,05	1.337.297,83	
2	1.141.445,74	1.337.302,29	60,85 m
3	1.141.450,24	1.337.280,20	22,55 m
4	1.141.452,83	1.337.265,60	14,82 m
5	1.141.457,84	1.337.237,24	28,80 m
6	1.141.444,26	1.337.235,82	13,65 m
7	1.141.412,63	1.337.228,89	32,38 m
8	1.141.409,59	1.337.241,84	13,30 m
9	1.141.400,63	1.337.239,83	9,18 m
10	1.141.392,97	1.337.239,25	7,68 m
11	1.141.384,79	1.337.239,48	8,18 m
12	1.141.385,48	1.337.278,13	38,66 m
13	1.141.386,54	1.337.286,34	8,28 m
1	1.141.385,05	1.337.297,83	11,59 m
ÁREA TERRENO = 4,305,00 m <sup>2</sup>			

## 6.9. EQUIPOS UTILIZADOS.

- a) Para la localización del terreno GPSMap 64S,
- b) Para la digitalización AcGis 10.1
- c) Para el dibujo del plano AutoCad 2038.
- d) Para la toma de fotografías Cámara Digital Kodak M530

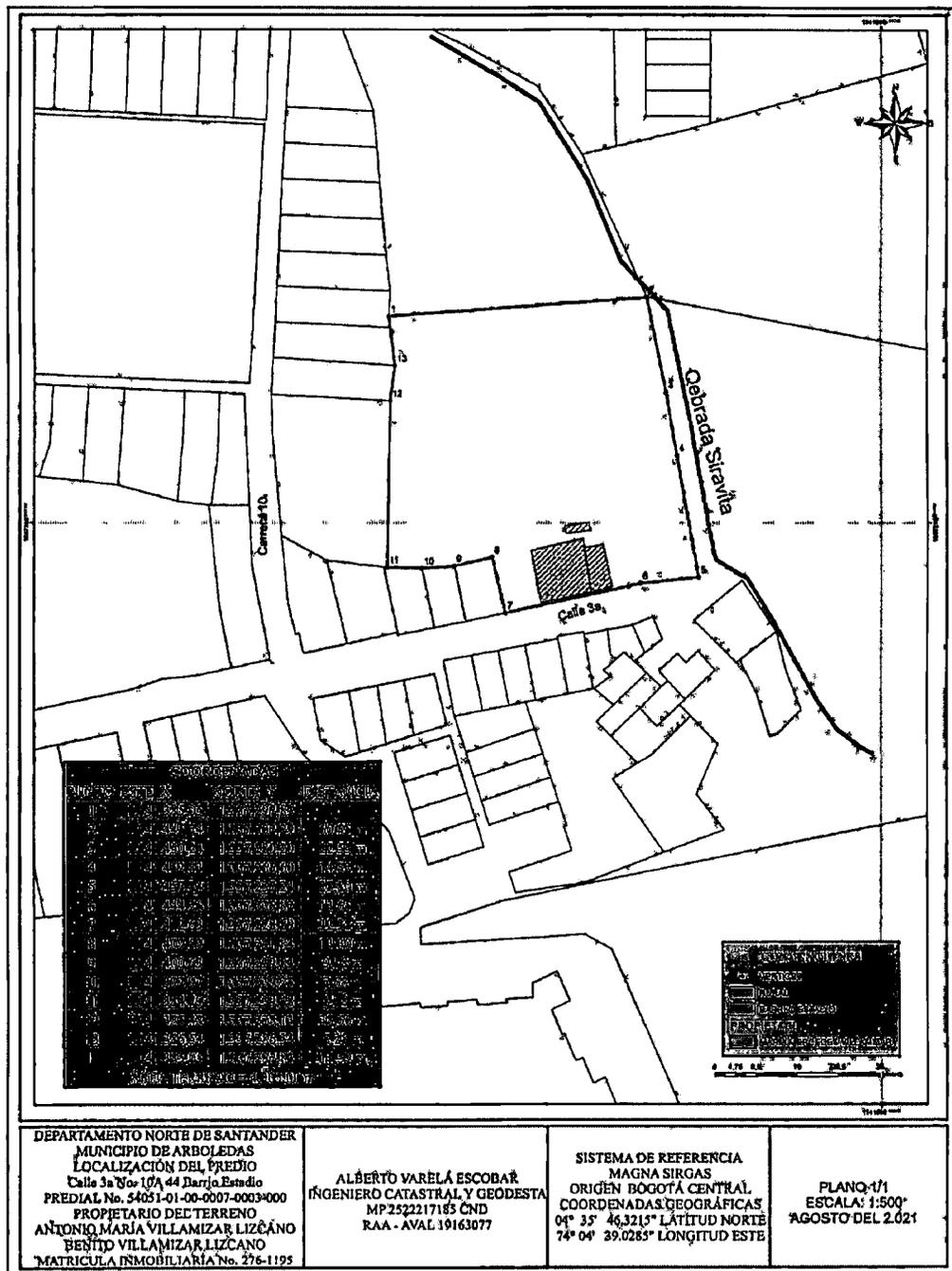
## 6.10. SISTEMA DE COORDENADAS.

Projected Coordinate System: PCS Cúcuta Norte de Santander  
 Projection: Transverse\_Mercator  
 False\_Easting: 842805,00000000  
 False\_Northing: 1364404,57000000  
 Central\_Meridian: -72,50287100  
 Scale\_Factor: 1,00000000  
 Latitude\_Of\_Origin: 7,88893700  
 Linear Unit: Meter

Geographic Coordinate System: GCS Cúcuta Norte de Santander  
 Datum: MAGNA SIGNAS Cúcuta Norte de Santander  
 Prime Meridian: Greenwich. Angular Unit: Degree

335

6.11. PLANO DE LA MEJORA.



336

## 7. INFORME DEL SECTOR.

7.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR.** El predio se localiza en el sector catastral No. 00, el cual se localiza en el suroccidente de la ciudad, enmarcado por las siguientes barrios vías:

Norte: Con Barrio Estadio.  
Oriente: Con La vereda Suravita.  
Sur: Con Urbanización La Zuliana.  
Occidente: Con Barrio Estadio.

7.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE.** La zona donde se localiza el predio corresponde a un sector residencial popular.

7.3. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO.** El predio donde se encuentran las mejoras no se encuentra estratificado.

7.4. **COMERCIALIZACION.** Los centros de acopio de esta zona se localizan en el municipio de Arboledas, y sus productos son llevados en la Central de Abastos de Cúcuta donde se comercializan los productos agrícolas y pecuarios.

7.5. **TIPOS DE EDIFICACIONES.** El predio se localiza en un sector donde la vivienda predominante es de un piso en su mayoría y en segundo lugar de dos pisos en menor proporción.

7.6. **EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERES.** Dentro del área de influencia del predio encontramos el Parque La Zuliana.

7.7. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS.** El acceso a este predio se realiza de la siguiente manera: partiendo de la Alcaldía localizada frente al parque principal de Arboledas, se hace un recorrido de cuatro cuadras por la calle 3 hasta llegar al Barrio Estadio.

7.8. **SERVICIOS PUBLICOS.** Servicios Públicos: Por tratarse de un predio ubicado en el área urbana del Municipio de Arboledas, cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado y Energía Eléctrica.

7.9. **SITUACION DE ORDEN PÚBLICO.** Condiciones de Seguridad: Al realizar un recorrido por la vía que de Cúcuta conduce a Arboledas, se encuentra puestos de control de la Policía y el Ejército Nacional por tanto se puede asegurar que la seguridad es buena en la zona donde se localiza el predio.

7.10. **PERPECTIVAS DE VALORIZACION.** Debido a que en esta zona del perímetro urbano del municipio de Arboledas y se encuentra localizado en un sector residencial cerca de vías principales, esto hace que este predio tenga muy buenas expectativas de valorización.

## 8. NORMATIVIDAD.

Tomando como base lo establecido en el Acuerdo del 11 del 31 de Mayo de 2003, por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Arboledas (Norte de Santander), se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores urbano y rural, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio, el sector donde se ubica el predio corresponde a áreas de Usos Residenciales.

**9. APLICACIÓN DEL CÓDIGO GENERAL DE PROCESO.**

Dando cumplimiento a lo previsto en el Artículo 219 del CPACA y el artículo 226 del Código General de Proceso, manifiesto baja la gravedad de juramento que:

- Lo presentado en este documento es firmado por el perito Auxiliar de la Justicia Alberto Varela Escobar c.c. 19.163.077 de Bogotá
- No me encuentro incurso en causales de impedimento para actuar como perito en el proceso.
- Acepto el régimen Jurídico de responsabilidad como auxiliar de la Justicia.
- Tengo los conocimientos necesarios para rendir el presente dictamen, conforme a mis conocimientos académicos y experiencia mayor a los 40 años como Ingeniero y he realizado trabajos como auxiliar de la justicia, de los cuales relaciono algunos en la tabla
- He actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración los razonamientos y lo expuesto por las dos partes.
- Se realizó unos análisis de los documentos existentes en el expediente, tales como; escrituras, certificados de libertad y otros.
- Se adjuntaron las fotografías tomadas en el predio el día de la visita, como pruebas complementarias de lo expuesto en el presente informe.
- Todo lo fundamentado en el informe son ciertos y fueron verificados personalmente en el terreno.

JUZGADO	PROCESO	RADICADO	BARRIO CORREGIMIENTO	INTERVINIENTES
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	03-2013-00253	CARORA	Dte AURA MARINA CARDENAS DE ARDILA
				C/ HEREDEROS INDETERMINADOS DE ANA QUIROGA DE OLIVARES Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2010-00059	EL PORTICO	Dte Jorge Restrepo Restrepo
				C/ C.I. Exarcol Ltda.
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2013-00318	BUENA ESPERANZA	Dte Gustavo Jaimes Ortiz
				C/ Blanca Nubia Morales Gómez
Cuarto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	04-2013-00095	CARORA	Dte José Obdulio Rangel Villamizar.
				C/ William Omar Villamizar Villamizar.
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012-00000	CHAPINERO	Dte Irene Izaquita de Rangel
				C/ ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO. ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO, y demás personas Indertminadas
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2012-00980	COMUNEROS	Dte JORGE ELIECER ARIZA TURRIAGO
				C/ PEDRO ANTONIA MACIAS ARIZA
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-0131-00004	LLERAS RESTREPO	Dte MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/ JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS

338

Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-0131-00005	LLERAS RESTREPO	Dte	MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/	JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2013-00095	CHINACOTA	Dte	MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/	JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	PERTENECIA	05-2013-00039	PALMARITO	Dte	MARIA OLIVA CAPACHO CASTELLANOS
				C/	EDGAR MEJIA TRASLAVIÑA
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2013-00039	PALMARITO	Dte	Álvaro Carreño
				C/	Alejandro Quintero
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-2013-00317	CARMEN TONCHALA DE	Dte	Alberto Arango Rivera
				C/	Yamile Abrajim de Pérez, Abraham Abrajim Rodríguez
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	07-2013-00079	PARAMO	Dte	Rosalba Montero Hernández
				C/	Ubaldo Esteban Contreras López y Yolanda Amparo Contreras López
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Expropiación	03-2012-00377	EL RESUMEN	Dte	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
				C/	ALEXANDRA TARAZONA ESPINEL
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2011-00070	EL SALADO	Dte	HERNAN ALVAREA GARCIA
				C/	INVERSIONES, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES "JUAJO"
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Expropiación	07-2012-00327	MOLINOS DEL NORTE	Dte	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
				C/	PEDRO LEÓN SOLANO CARPIO
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012-00044	SAN FAUSTINO	Dte	CUPERTINA ACUÑA DE ORTEGA
				C/	LUIS RIVERA
quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012-00044	SAN FAUSTINO	Dte	CUPERTINA ACUÑA DE ORTEGA
				C/	LUIS RIVERA
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Responsabilidad Civil Extracontractual	05-2013-00021	UNICENTRO	Dte	John Terry Rojas Bermúdez
				C/	El Banco de Bogotá, El Centro Comercial Unicentro, Inversiones Compas SAS
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	03-2015-00002	CÚCUTA CORREG. BUENA ESPERANZA	Dte	Jesús porras Sayago
				C/	Sociedad Porras Sucesores y Cia Ltda.

339

Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2013-00002	TIBU LA GABARRA	Dte	Luis Ramón Ortega Bermont
				C/	Victor Julio Pineda Pinzón
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2016-00058	TIBU LA GABARRA	Dte	María Antonia Campero de Gómez
				C/	Victor Julio Pineda Pinzón
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Expropiación	05-2011-00229	CÚCUTA ANILLO VIAL	Dte	Instituto Nacional de Concesiones "INCO"
				C/	Alexandra Tarazona Espinel
Decimo Civil del Municipal de Cúcuta	Divisorio	03-2012-00071	BARRIO Panamericano Cúcuta	Dte	AGUEDA MARTINEZ MACIAS
				C/	FANNY ARIZA MACIAS
Promiscuo Municipal de El Zulia	Pertenece	01-2015-00153	BARRIO Pueblo Nuevo	Dte	ROSALINA RAMIREZ
				C/	EDUARDO REY VILLAMIZAR
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Reconocimiento de mejoras	07-2016-00025	BARRIO Prados del Este – Cúcuta	Dte	Carlos Fernando Mendoza González
				C/	María Eunice Pinzón Castro y Otros
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Reconocimiento de mejoras	07-2018-00609	BARRIO Toledo Plata– Cúcuta	Dte	Ernesto Rey Suarez
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya Ltda SODEVA
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2016-00298	Corregimiento Agua Clara – Cúcuta	Dte	José Guillermo Calderón
				C/	Ismenia Chacón Calderón y Otros
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2016-00323	BARRIO Colsag – Cúcuta	Dte	Jorge Enrique Serrano Gómez
				C/	Luis Eduardo Angulo Contreras y Otros

#### 10. DOCUMENTOS CONSULTADOS:

- 10.1. Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 276-1195.
- 10.2. Escritura No. 36 del 17 de Abril de 1.982, de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta.
- 10.3. Información catastral del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 10.4. Liquidación del impuesto predial y complementario del predio No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, de la secretaría de hacienda municipal de ARBOLEDAS.
- 10.5. Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de ARBOLEDAS.
- 10.6. Carta catastral del sector 00, manzana 0007, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 10.7. Certificado Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 10.8. Imágenes satelitales de Google.

#### 11. INFORMACIÓN JURÍDICA.

- 11.1. Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 276-1195.
- 11.2. Escritura No. 36 del 17 de Abril de 1.982., de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta.

#### 12. CONCLUSIONES.

Conforme a lo comprobado en la visita de inspección realizada el día 17 de Julio del 2.021 y acorde a lo registrado en este informe, se puede establecer claramente que:

- 12.1. En la inspección de la mejora fui atendido por las señora MARÍA MERCEDES VILLAMIZAR, quien manifestó ser la poseedora de la mejora y los terrenos desde hace más de veinte (20) años.

340

- 12.2. La mejora se encuentra dentro de los linderos registrados en este informe, los cuales se comprobaron con la información catastral del IGAC.
- 12.3. Como resultado del levantamiento topográfico se puede establecer que las mejoras están construidas sobre el terreno con un área de 4.305,00 m<sup>2</sup>, identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, localizadas en la Calle 3a No. 10A 44, del Barrio Estadio, con una vivienda de un (1) piso de 67,00 m<sup>2</sup>, en buen estado de conservación.
- 12.4. El terreno de mayor extensión es de propiedad de ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y BENITO VILLAMIZAR LIZCANO, protocolizado con la Escritura No. 36 del 17 de Abril de 1.982., de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, registrado con la Matricula Inmobiliaria No. 276-1195, con una extensión superficiaria de 4.305,00 m<sup>2</sup>.
- 12.5. Al realizar un recorrido por el predio se puede establecer que la vivienda original tiene una antigüedad de más de cincuenta (50) años, que en el terreno se encuentra una construcción adicional con una estructura en bloque, pisos en cemento, cubierta en láminas de zinc, estas mejoras tienen una vetustez de cinco (5), su estado de conservación es bueno.
- 12.6. El inmueble está conformado por un terreno con árboles frutales, maderables y una vivienda de un (1) piso
- 12.7. El avalúo catastral del predio identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, con un área total de 4.305,00 m<sup>2</sup> es de Trece millones seiscientos setenta y cinco mil pesos m/cte. (\$ 13.675,000,00), tal y como aparece en la liquidación del impuesto predial de la Alcaldía de ARBOLEDAS, como se trata de establecer el valor de las mejoras las cuales están representadas por una casa de un (1) piso, dichas mejoras se encuentran construidas en un terreno con un área de 4.305,00 m<sup>2</sup> y con un área construida de 67,00 m<sup>2</sup>, el avalúo comercial de estas mejoras es de: Sesenta y un millones ochocientos noventa y cinco mil quinientos pesos m/cte. (\$ 61.895.500,00).
- 12.8. Al realizar un recorrido por el predio se puede establecer que la vivienda original tiene una antigüedad de más de cincuenta (50) años, que a esta construcción se le han hecho mejoras y sobre la estructura original se ha construido un segundo piso y se han hecho reformas en la estructura, muros, pisos, cubiertas, enchapes, construcción de nuevas habitaciones, baños, garaje y ampliación de las unidades de vivienda, estas mejoras tienen una vetustez de cinco (5), su estado de conservación es bueno.
- 12.9. La mejora identificada con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, localizada en Calle 3a No. 10A 44 del Barrio Estadio, se encuentra construida sobre el terreno de mayor extensión, registrado en la oficina de instrumentos públicos de Salazar con la matricula inmobiliaria No. 276-1195, de propiedad de la ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y BENITO VILLAMIZAR LIZCANO.
- 12.10. De igual forma se aclara la Dirección registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 276-1195, como Calle de la Victoria Calle 3, corresponde a la misma ubicación de la aportada en la demanda como Calle 3ª No. 10 A 44 Barrio El Estadio.



ALBERTO VARELA ESCOBAR

C. C. 19.163.077 de Bogotá.

Ingeniero Catastral y Geodesta

MP. 2522217185 - CND.

Registro Abierto de Avaluador RAA/AVAL - 19163077

Dirección: Calle 8 No. 6E 26 Edificio Bonaire BARRIO La Riviera Cúcuta Colombia

Cel: 316-644-3739 - 300-803-7145 - Email: [geoave@hotmail.com](mailto:geoave@hotmail.com) - [geoave@gmail.com](mailto:geoave@gmail.com).

347

13. SOPORTES ACADÉMICOS DEL PERTO.

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA



y por autorización del Ministerio de Educación Nacional  
**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL  
 FRANCISCO JOSE DE CALDAS**  
 Confiere el título de

**Ingeniero Catastral y Geodesta**  
 En sección a que el Sr.

**Alberto Varela Escobar**

Identificado con C.C. No. 9463-077 expedida en Bogotá, terminó satisfactoriamente los estudios correspondientes y que llena las condiciones académicas necesarias.

En testimonio de lo anterior se firma y se ratifica con el respectivo sello en Bogotá, D. E. a los 30 días del mes de diciembre de 1961.

  
  
 SECRETARIO FACULTAD

  
  
 SECRETARIO GENERAL

ALCALDE MAJOR DE BOGOTÁ D. E.  
 ANTIADO AL PAIS 23 y DEL MUNICIPIO DE BOGOTÁ  
 (C.C. No. 9463-077 del 7/60)

  
 SECRETARIO DE EDUCACION

La Corporación Universitaria de Santander

**UDES**

Aprobada por el Consejo Superior de Educación Santander  
Decreto 1000 de 1994 del 14 de Noviembre de 1994  
Registrada en el Registro

**ALBERTO VARELA ESCOBAR**

C.C. 10.077.11 Expediente No. 1006074

Conferencia de grado de Especialista en Gerencia de Empresas por la UDES por haber cursado satisfactoriamente los cursos de Gerencia de Empresas y Gerencia de Recursos Humanos de la UDES.

**ESPECIALISTA EN GERENCIA DE EMPRESAS**

En conformidad de lo anterior se firma y sella este Diploma  
en la ciudad de Bucaramanga el día del mes de junio del año 1999

342





PIN de Validación: b2e00a69


<https://www.raa.org.co>


344

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBÁR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163077, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador: AVÁL-19163077.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión, sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás, infraestructura de explotación situados totalmente, en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico

345



PIN de Validación: b2e00a69



<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alicance:</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alicance:</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los humerales anteriores.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alicance:</b> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alicance:</b> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b>		
<b>Alicance:</b> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alicance:</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Régimen</b> Régimen



PIN de Validación: b2e00a69


<https://www.raa.org.co>


346

Académico		
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 12 Intangibles</b>		
<b>Alcance</b> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTÁNDER

Dirección: C.L. 8 #6E-26 EDIFICIO BONAIRE

Teléfono: 3166443739

Correo Electrónico: geoave@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco José de Caldas:

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(ia) señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163077.

El(la) señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá

347



PIN de Validación: b2390a9d



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



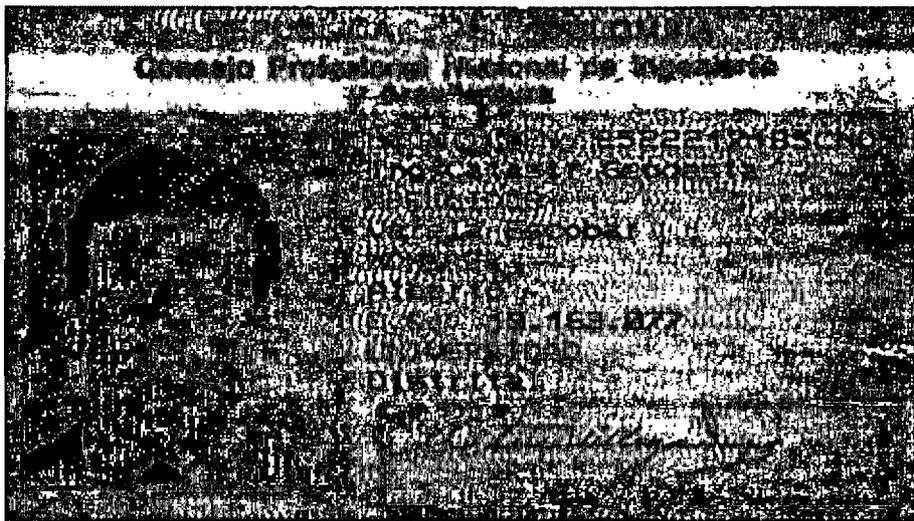
PIN DE VALIDACIÓN

b2390a9d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

348



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.163.077

REPUBLICA DE COLOMBIA

MARELA ESCOBAR  
APELLIDOS

ALBERTO  
NOMBRE



REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 05-FEB-1952

BOGOTA D.C.  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.72 A+ M  
ESTATURA G.S. RH SEXO

02-JUL-1973 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL  
ALBA ESTRELLA BENGISO LOPEZ



7-1500102-42118887-M-0019163077-20030829 0048103289N 01 148755208

ALBERTO VARELA ESCOBAR  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

349

San José de Cúcuta, 07 de septiembre de 2021

Doctora  
**SANDRA YANETH FLOREZ GONZÁLEZ**  
Juez Promiscuo Municipal de Arboledas  
con Función de Control de Garantías y Conocimiento..  
Ciudad

Ref. Radicado No. 54051-4089-001-2019-00033-00.

Cordial Saludo:

La presente tiene por objeto hacerle entrega del peritaje realizado al predio localizado en la Calle 3a No. 10A 44 Barrio El Estadio, Municipio de Arboledas, código catastral 54051-01-00-0000-0007-0003-0-00-00-0000, para el cual fui nombrado como perito auxiliar de la justicia del proceso Verbal de Pertenececia de la referencia, el cual me fue comunicado mediante auto del 24 de agosto del 2.021.

**PROCESO** : PERTENECIA  
**DEMANDANTE** : MARÍA MERCEDES VILLAMIZAR  
**DEMANDADO** : ANTONIO MARÍA VILLAMIZAR LIZCANO y  
: BENITO VILLAMIZAR LIZCANO

Atentamente;



ALBERTO VARELA ESCOBAR  
C. C. 19.163.077 de Bogotá.  
Ingeniero Catastral y Geodesta  
MP. 2522217185 – CND.  
Licencia de Auxiliar de la Justicia No. 0002-2010  
Dirección: Calle 8 No. 6E 26 Edificio Bonaire Barrio La Riviera  
Celulares: 316-366-3739 – 300-803-7145  
Email: [geoave@hotmail.com](mailto:geoave@hotmail.com) - [geoave@gmail.com](mailto:geoave@gmail.com)