

Informe con Radicado 2022-00203

Javier Gómez Díaz <javigomdi@yahoo.com>

Mié 24/04/2024 12:12 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Villanueva <j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (1 MB)

Articulo 226.pdf; Cédula C..pdf; Diplomas - Arq- Esp..pdf; Hoja de vida - JGD - Juzgados.pdf; Matricula profesional.pdf; Informe.pdf;

Buen día, adjunto informe del Proceso Declaración de Pertenencia.

Cordialmente,

Arq. Javier Gomez Diaz
Perito Avaluador
Esp. Interventoría de la Construcción
315 8517355

**INFORME TÉCNICO AL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA
CARRERA 14 No. 16-17 BARRIO LOS PINOS DEL
MUNICIPIO DE VILLANUEVA, SANTANDER**

PROCESO	VERBAL - DECLARACION DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	ALEXANDER BALLESTEROS SANABRIA
DEMANDADOS	GIOVANNI ORLANDO, NIRVAN OSIRIS, BETHY GISELA, GIMEL HADITH PEÑA BALLESTEROS, GILBERTO BALLESTEROS CASTRO Y DEMAS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RADICADO	2022-00203

**SOLICITANTE: JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLANUEVA
DRA. DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE.**

FECHA DE ELABORACION: 24 DE ABRIL DE 2024

**REALIZÓ : ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

DESARROLLO

Por medio del presente escrito le estoy haciendo entrega del informe del proceso de la referencia e informo lo siguiente:

Según oficio del 7 de marzo de 2024 del Juzgado Promiscuo Municipal de Villanueva, Santander, en donde se me designó como perito para desarrollar el siguiente encargo sobre un predio urbano localizado en la carrera 14 No. 16-17, barrio Los Pinos del Municipio de Villanueva, Santander:

- a) **La identificación y ubicación del inmueble.**
- b) **Cabida y linderos.**
- c) **Mejoras.**
- d) **Destinación del inmueble. Así mismo, si el predio hace parte de uno de mayor extensión deberá indicar área restante del predio mayo y linderos del mismo.**

Según la documentación suministrada, observada y encontrada en sitio determino lo siguiente:

- a) **La identificación y ubicación del inmueble.**

Identificación:

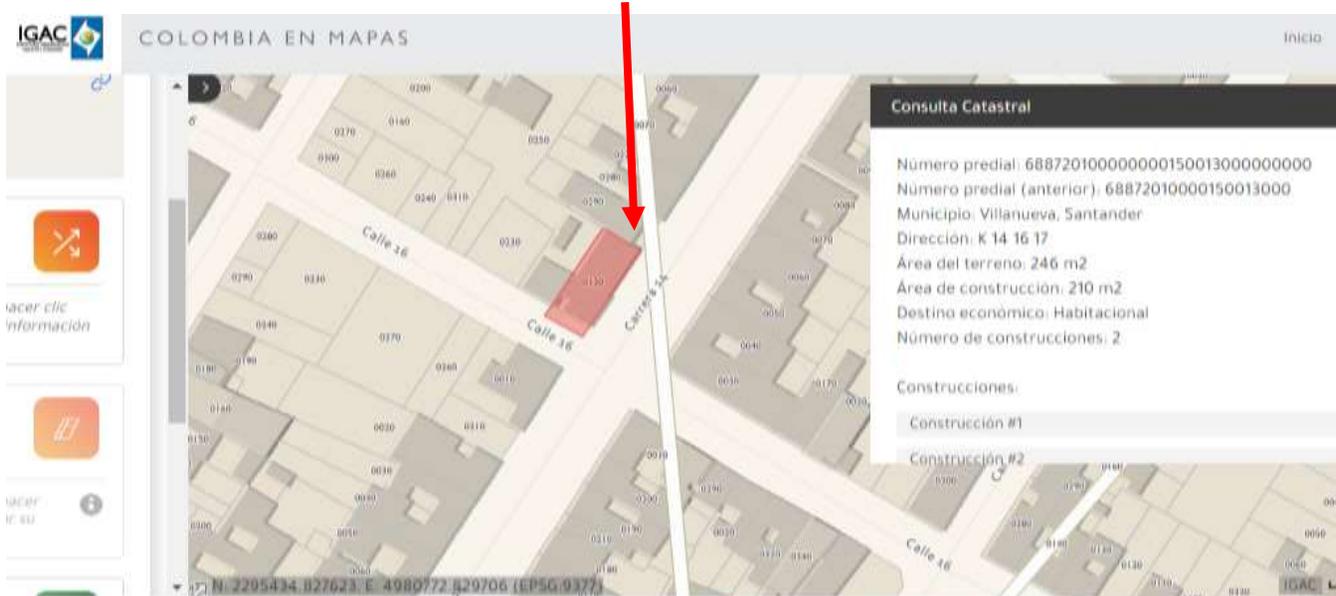
- Inmueble esquinero, localizado en la carrera 14 No. 16-17 del barrio Los Pinos del Municipio de Villanueva, Santander, identificado con matricula inmobiliaria 302-5910, según certificado de tradición y libertad impreso el 24 de enero de 2022 (documento suministrado por la parte Demandante).
- Con código catastral No. 688720100000000150013000000000 según certificado de tradición y libertad impreso el 24 de enero de 2022 (documento suministrado por la parte Demandante).

Ubicación:

- Inmueble esquinero, ubicado en la carrera 14 No. 16-17 del barrio Los Pinos del Municipio de Villanueva, Santander, identificado con matricula inmobiliaria 302-5910, según certificado de tradición y libertad impreso el 24 de enero de 2022 (documento suministrado por la parte Demandante).

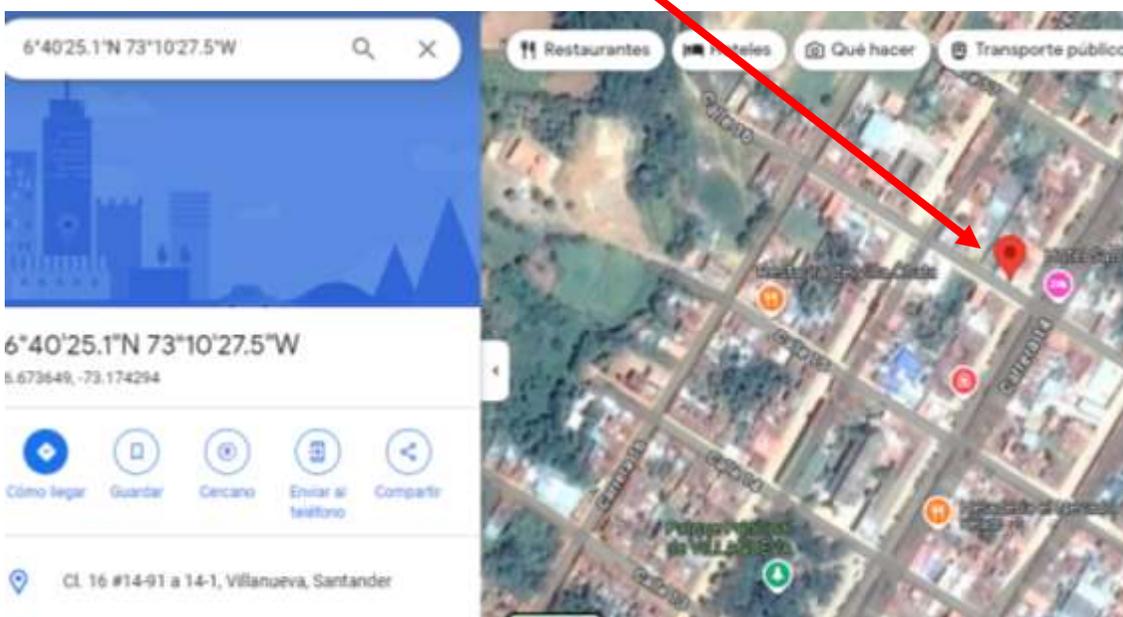
Con Coordenadas geográficas 6.673648, -73.174294

- Inmueble según el Geoportal de IGAC.



NOTA: LA INFORMACION DEL GEOPORTAL DEL IGAC ESTA DESACTUALIZADA. EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INFORME SEGÚN VISITA EFECTUADA SE PUDO OBSERVAR QUE EL LINDERO SUR (CON LA CALLE 14) ES EN UNA LONGITUD DE 30 METROS, NO COMO SE APRECIA EN LA IMAGEN ANTERIOR DEL IGAC Y EL AREA DEL TERRENO SEGÚN DOCUMENTOS ES DE 300 M² Y NO DE 246 M² COMO SE OBSERVA EN LA ANTERIR IMAGEN DEL IGAC.

- Inmueble según el Google Maps.



b) Cabida y linderos.

Cabida:

- El inmueble objeto de este informe tiene un área de una 300,00 m² (inmueble de mayor extensión), según certificado de tradición y libertad No. 302-5910 impreso el 24 de enero de 2022 (documento suministrado por la parte Demandante). Inmueble de 10 x 30 metros.
- Según Escritura Publica No. 1339 del 15 de noviembre de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Circulo de San Gil, el señor Gilberto Ballesteros Castro, por medio de Compraventa adquirió el 64.80% del terreno de 300 m² lo que es equivalente a 194.40 m² y el terreno restante será de 105.60 m², para un total de 300 m².

Linderos:

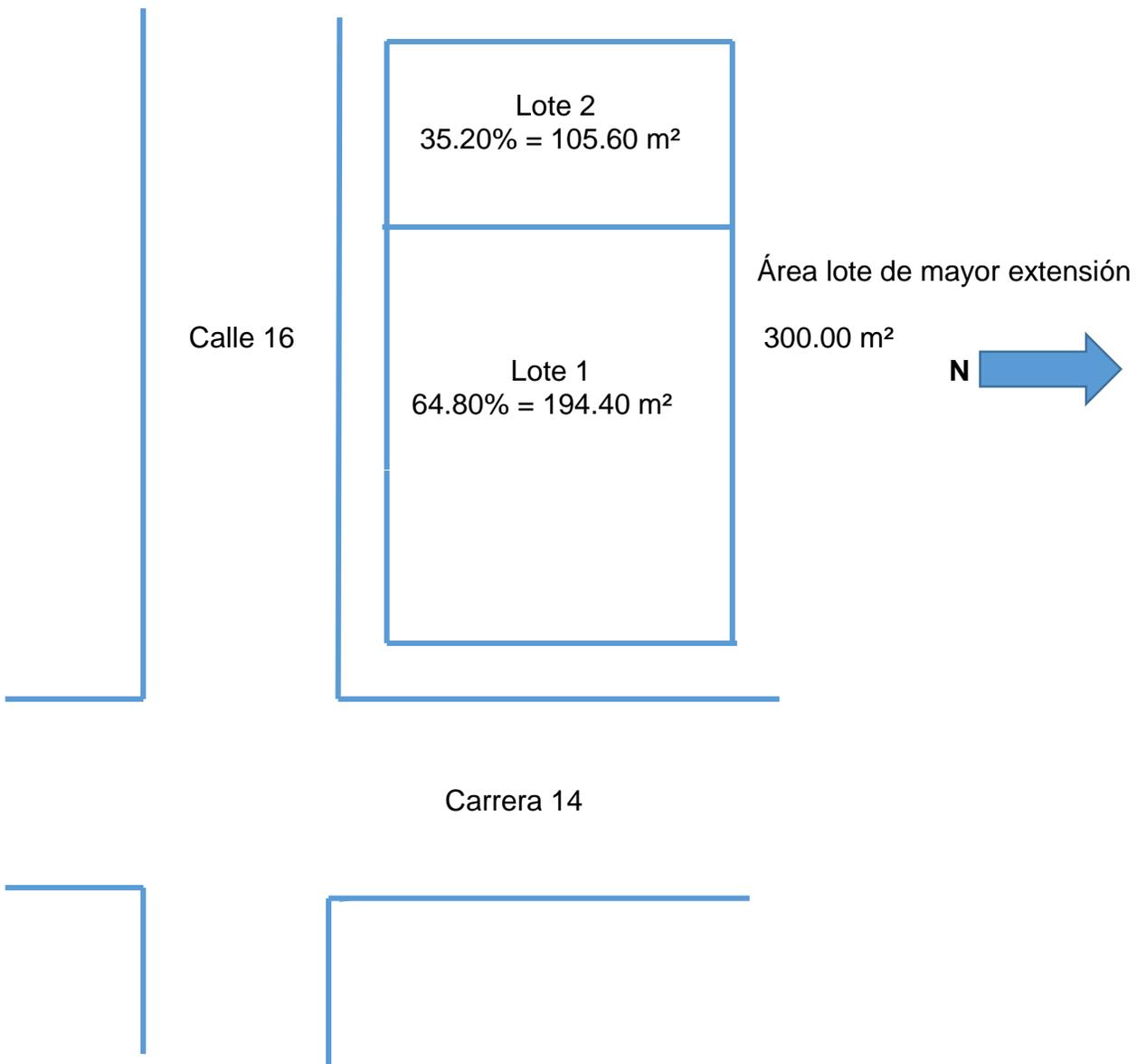
- **NOTA:** Estos linderos fueron tomados y verificados según Escritura Publica No. 1339 del 15 de noviembre de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil.
- **POR EL ORIENTE Y SUR:** Con calles públicas del municipio de Villanueva.
- **POR EL NORTE Y OCCIDENTE:** Con propiedades de Buenaventura Ballesteros Barragán, mediando paredes en todos sus cuatro puntos.

Para efectos de la identificación de los linderos de acuerdo al momento de la inspección del inmueble objeto de este informe y cuya área es de 194.40 m² correspondiente al 64.80% del área total de 300,00 m² del predio de mayor extensión.

- **ORIENTE:** Con la carrera 14 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Villanueva.
- **SUR:** Con la calle 16 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Villanueva.
- **NORTE:** Con predios de la Sucesión de la señora Esperanza Ballesteros Porras.
- **OCCIDENTE:** Con el predio que le corresponde el 35.20% o 105.60 m² de los 300. 00 m² de mayor extensión y cuya propietaria es Beatriz Ballesteros Porras (Lote 2).

Linderos del predio restante cuya área es de 105.60 m² correspondiente al 35.20% del área total de 300,00 m² del predio de mayor extensión.

- **ORIENTE:** Con el predio que le corresponde el 64.80% o 194.40 m² de los 300.00 m² de mayor extensión y cuya propietario Gilberto Ballesteros Castro (Lote 1).
- **SUR:** Con la calle 16 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Villanueva.
- **NORTE:** Con predios de la Sucesión de la señora Esperanza Ballesteros Porras.
- **OCCIDENTE:** Con el predio de Aristóbulo Chaparro Ballesteros.



- **NOTA:** Estos linderos fueron tomados y verificados en el momento de la inspección al inmueble objeto de este informe.

c) Mejoras.

En el inmueble objeto de este informe (Lote 1: con un área de 194.40 m² = 64.80% de los 300.00 m² de mayor extensión) se construyeron dos locales comerciales en el primer piso y una escalera que conduce a una placa de cubierta que hace parte de un edificio que allí está proyectado.

Lote 1: Allí funciona un supermercado con baño.

Lote 2: Allí funciona un local de venta de verduras y posee un baño.

d) Destinación del inmueble, así mismo, si el predio hace parte de uno de mayor extensión deberá indicar área restante del predio mayor extensión y linderos del mismo.

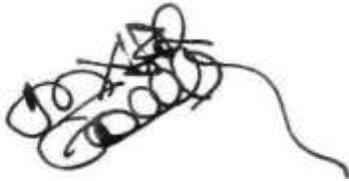
Según lo observado en sitio al momento de realizar la visita al predio el inmueble se puede afirmar que está dedicado a la actividad comercial allí en el Lote 1, funciona un supermercado con baño y en el Lote 2; Allí funciona un local de venta de verduras y posee un baño.

Estos locales están construidos en un área 194.40 m² equivalente al 64.80% de los 300.00 m² del lote de mayor extensión. El resto del lote de mayor extensión tiene un área de 105.60 m² equivalente al 35.20% de los 300.00 m² del lote de mayor extensión.

- **NOTA:** Estos linderos fueron verificados en el momento de la inspección al inmueble objeto de este informe.
- **ORIENTE:** Con el predio que le corresponde el 64.80% o 194.40 m² de los 300.00 m² de mayor extensión y cuya propietario Gilberto Ballesteros Castro (Lote 1).
- **SUR:** Con la calle 16 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Villanueva.
- **NORTE:** Con predios de la Sucesión de la señora Esperanza Ballesteros Porras.
- **OCCIDENTE:** Con el predio de Aristóbulo Chaparro Ballesteros.

Agradezco su deferente atención y quedo en espera de poder seguir prestando mis servicios profesionales.

Cordialmente,



ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ

C.C. 13.893.558. B/ja.

M.P. 68700-64855 S/der.

R.A.A.: AVAL-13893558

Auxiliar de la Justicia

315 8517322

REGISTRO FOTOGRAFICO

VIA DE ACCESO DEL INMUEBLE



CARRERA 14



CALLE 16

ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO PISO - PLACA



PLACA FUTURO SEGUNDO PISO



EL INMUEBLE



**DATOS DEL PERITO QUIEN PRACTICO LA PRUEBA PERICIAL,
SEGÚN EL ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA**

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Arquitecto: Javier Gómez Díaz
Cedula de Ciudadanía No. 13.893.558 Barrancabermeja.
Matricula Profesional No. 68700 - 64855 de Santander.
Abierto de Avaluador (RAA) AVAL - 13893558

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

Dirección Oficina: Calle 13 No. 8-30 - Oficina 201 - Ed. Ángela María
Ciudad: San Gil, Santander
Teléfono: 315-8517322

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.

Título de Arquitecto
Título de Especialista en Interventoría de la Construcción
Certificado del Registro Abierto de Avaluador (RAA)

4. 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.

	DESPACHO O JUZGADO	NOMBRE DE LAS PARTES Y/O APODERADOS	MATERIA SOBRE LA CUAL SE HIZO EL INFORME	FECHA DE ENTREGA
1.	Juzgado Segundo Civil del Circulo de San Gil	Demandante: JUAN CARLOS MUÑOZ IGLESIAS; Demandado: JAIME MUÑOZ IGLESIAS Y OTROS.	Proceso verbal de reconocimiento de mejoras	28/07/2019

2.	Tribunal Superior De Distrito Judicial De San Gil - Sala Civil Familia Laboral	Demandante: GLORIA YANETH ESTUPIÑAN GONZALEZ; Demandado: DANIEL MEDINA MUÑOZ Y OTROS	PETICION DE HERENCIA bajo radicado 68679-3184-001-2016-00206	05/10/2020
3.	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Gil - Reparto	Demandante: José de Jesús Neira Muñoz; Demandados: Hortensia Pinales Martínez, Olga Patricia Pinales Martínez Nury Yaidy Pinales Martínez, Narciso Pinales Martínez Lizeth Marín Meza Hernán Báez	Proceso de Constitución de Servidumbre de Tránsito Carreteable, Radicado: 2019-00253-00	18/01/2021
4.	Juzgado Promiscuo Municipal del Paramo	Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A; Demandado AMPARO HERNANDEZ DE GAMEZ	Proceso ejecutivo, Radicado: 685334089001-2020-00027	6/10/2022
5.	Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil	Demandantes: JUAN DE DIOS PRADA JIMENEZ y OTROS; Demandados: ODILIA PRADA MARTINEZ y OTROS	IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE, Radicado: 2019-00079-00	31/01/2022
6.	Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de San Gil	Demandante: SANDRA MILENA RAMIREZ CHACON; Demandado: CLAUDIA LUCIA GONZALES RODRIGUEZ Y OTRAS.	VERBAL DE PETICION DE HERENCIA Y ACCION REIVINDICATORIA, RADICADO 68-679-31-84-002-2019-00161	16/03/2022

Soy Perito Avaluador de inmuebles con más de veinte años de experiencia y los avalúos realizados han sido para trámites de créditos hipotecarios con entidades financieras de la región y para la Rama Judicial como Auxiliar de la Justicia.

A continuación, relaciono las entidades a las cuales les presto mis servicios como Perito Avaluador:

Perito Avaluador Banco Popular
Perito Avaluador Tinsa - Bancol
Perito Avaluador Banco Davivienda
Perito Avaluador Cooperativa Coomuldesa
Perito Avaluador Cooperativa Coopvalle
Perito Avaluador Cooperativa Coomultagro
Perito Avaluador Independiente

5. 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 el Juzgado a quien estoy rindiendo este informe.

6. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

7. 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.

No, cada vez que se practica o desarrolla un informe se escoge el Método o la forma de cómo desarrollar el informe encomendado.

El método utilizado para establecer o responder el cuestionario se basó en la experiencia como arquitecto, perito Avaluador y constructor y de acuerdo a lo observado en el momento de la inspección al inmueble.

8. 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.

No, los métodos que se utilizan en el ejercicio diario de este tipo de informe son los mismos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

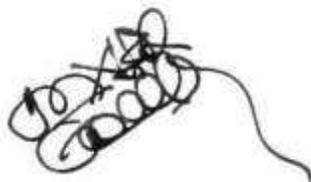
9. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Me permito adjuntar el avalúo, la documentación e información utilizados para la elaboración del dictamen, así mismo los siguientes documentos:

Título de Arquitecto
Título de Especialista en Interventoría de la Construcción
Certificado del Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.)

Además me encuentro con contratos vigentes con las siguientes entidades:
Banco Davivienda, Tinsa, banco Popular, Cooperativas Coomuldesa,
Coopvalle, Coomultagro y Avaluador Independiente

Cordialmente,



ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ
Perito Avaluador
Auxiliar de la Justicia
Esp. Interventoría de la Construcción
C.C. 13.893.558 B/ja.
M.P. 68700 – 64855 de S/der.
R.A.A.: AVAL-13893558
315-8517322