Jenny Judith Cabuya De León
Abogada – Avaluador
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA
Avaluador inscrito RAA – AVAL-22433555

Doctor
PEDRO RAÚL DÍAZ RODRÍGUEZ
Juez Civil del Circuito
Aguachica
Cesar

REF:	PROCESO:	VERBAL DE PERTENENCIA
	DEMANDANTES:	MARCOS TULIO MACEA SOLANO Y MARIA CANDELARIA SILVERA DE LA CRUZ
	DEMANDADOS:	LEIDYS CONTRERAS CONTRERAS, YULY PAOLA CONTRERAS MARYLUZ CONTRERAS CONTRERAS, SULIME CONTRERAS QUINTERO, KATERINE CONTRERAS BARBOSA, EDWIN CONTRERAS QUINTERO, RUBI ASTRID CONTRERAS QUINTERO, LUZ ELENA CONTRERAS CASTRO
	RADICACIÓN:	20-011-31-89-002-2017-418-00
	OBJETO:	RENDIR DICTAMEN PERICIAL

En mi condición de auxiliar de la justicia, designada como perito por su Despacho en la diligencia de Inspección Judicial de fecha 01 de julio de 2021 contenida en acta adjunta al mensaje de correo electrónico de notificación del cargo dirigido a la suscrita, calendada 02 de julio de 2021, cargo que acepté vía correo electrónico el 07 de julio de 2021, dentro del proceso de la referencia, y hallándome en la oportunidad señalada por el juzgado, con el debido acatamiento presento el trabajo encomendado.

1.	**SOLICITANTE(S) DEL DICTAMEN PERICIAL** JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA, CESAR

1.1	**Destino del dictamen** PROCESO JUDICIAL – VERBAL DE PERTENENCIA. RADICACIÓN: 20-011-31-89-002-2017-00418-00

2.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y EL PROCESO**	
2.1	PROCESO:	VERBAL DE PERTENENCIA.
2.2	DEMANDANTE(S):	MARCOS TULIO MACEA Y MARÍA CANDELARIA SILVERA DE LA CRUZ.
2.3	DEMANDADO(S):	LEIDYS CONTRERAS CONTRERAS, YULY PAOLA CONTRERAS, MARYLUZ CONTRERAS CONTRERAS, SULIME CONTRERAS QUINTERO, KATERINE CONTRERAS BARBOSA, EDWIN CONTRERAS QUINTERO, RUBI ASTRID CONTRERAS QUINTERO, LUZ ELENA CONTRERAS CASTRO.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com

Aguachica - Cesar

3.	**INFORMACIÓN GENERAL**
3.1	**Objeto y propósito del dictamen** Dentro de la **diligencia de inspección judicial al inmueble objeto del presente proceso, fechada 01 de julio de 2021,** se designó a la auxiliar de la justicia, JENNY JUDITH CABUYA DE LEÓN, como perito, con el fin de: **Verificar la ubicación actual, los linderos de colindancia del bien inmueble, y las mejoras realizadas al mismo.**

4.	**MEMORIA DESCRIPTIVA**	
4.1	**Tipo de bien**	Un inmueble en el que se encuentra construida una casa de habitación, de un piso, unifamiliar.
4.2	**Dirección**	Calle 4 Esquina de la carrera 23 (según EP N°151 de 30-12-1995 y certificado de tradición matrícula inmobiliaria N°196-15592). Calle 4 N° 22-81 (según Pagina del IGAC), barrio La Sabanita, Aguachica, Cesar.

VISTA DE LA PROPIEDAD

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

5.	IDENTIDAD Y CREDENCIALES DEL PERITO

Persona natural, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.433.555 expedida en Barranquilla; abogada de profesión con T.P. N°65.952 del C.S.J.; avaluador debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., para la categoría de trabajo encargado por el Juzgado.

JENNY JUDITH CABUYA DE LEÓN

(Registro Abierto de Avaluadores:
- **RAA No. AVAL 22433555**

Afiliación Corp. Lonja de Propiedad Raíz ANAV:
- **Afiliación No. 00202-22433555.**

- **Acta N°39 del 23 de marzo de 2019 - InstitutoTecni Incas**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Muebles (Maquinaria y Equipos y Maquinara Móvil), Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y animales, de Tecni Incas (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano):

- **Acta N°02 del 07 de noviembre de 2020 – Instituto Técnico Incatec**

Técnico Laboral por competencias en:

Activos operacionales y establecimientos de comercio. Intangibles.
Recursos naturales y suelos de protección.
Intangibles Especiales.

Certificación expedida por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, entidad reconocida mediante resolución 26405 del 19 de abril de 2018 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio (ver anexo).

5.1	Identidad de quien apoyó técnicamente la topografía del trabajo

	Además del perito, participó el Ingeniero CARLOS ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ, con T.P. N°54502-251771 NTS, con oficinas en la calle 5-C N°1-A-57, de la ciudad de Aguachica, Cesar, celular 3207342575, quien apoyó técnicamente el levantamiento topográfico, según cartera de levantamiento topográfico adjunto al presente trabajo, utilizando equipo "ESTACIÓN TOTAL TOPCON OS-105", debidamente suscrita y con documentos anexos.

5.2	Declaración de que trata el artículo 50 del C.G.P.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com

Aguachica - Cesar

	Bajo la gravedad del juramento declaro que no me hallo incurso en ninguna de las inhabilidades que generen o hayan generado exclusión de la lista de auxiliares de la justicia de que trata el art. 50 del C.G.P.

6.	**VISITA AL INMUEBLE**
6.1	**Visita ocular** El día 10 de julio de 2021, se realizó visita ocular al inmueble objeto del presente trabajo de peritaje, ubicado en la calle 4ª N°22-81, barrio La Sabanita, Aguachica, Cesar, según datos tomados de la escritura pública, encontrándose presentes las siguientes personas: MARCOS TULIO MACEA SOLANO, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.912.357 expedida en Aguachica; MARÍA CANDELARIA SILVERA DE LA CRUZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.453.309 expedida en Baranoa, Atlántico. Además se encontraba el equipo técnico de topografía y la suscrita perito, procediéndose a verificar la nomenclatura de la vivienda, la cual corresponde a calle 4ª N°22-81. Acto seguido se procede a solicitar el ingreso a la vivienda al señor MARCOS TULIO MACEA SOLANO y MARÍA CANDELARIA SILVERA DE LA CRUZ, quienes expresaron ostentar la posesión del bien objeto de la diligencia. **Descripción del bien objeto de la visita** Una vez en el interior del predio, y ubicados en la parte posterior del inmueble, el patio de la vivienda, se procede a informar a todos los asistentes el objeto de la diligencia, y que para tal efecto se procederá a la medición del área del predio, fachada del inmueble y su parte interna, discriminando cada dependencia de la vivienda de manera detallada, conforme lo solicitado por el juzgado, para lo cual se cuenta con un equipo de topografía conformado por el ingeniero CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ, con matrícula profesional N°24202-251771 NTS y equipo de medición Estación Total TOPCON OS-105. Se ingresa por el costado sur, calle 4ª por una puerta metálica del cerramiento perimetral de la vivienda, en mampostería y reja metálica. Después del cerramiento se encuentra una gran terraza y/o corredores perimetrales, en el costado oriental se encuentra el garaje doble, con pisos en pasto en buen estado, para así llegar hasta la puerta de acceso de la vivienda. Antes de ingresar a esta se encuentra la nomenclatura del inmueble anotada en la parte superior entre la puerta y la ventana **N°22-81.** Se accede a la casa encontrándose hacia el costado oriental la sala, el comedor, la cocina enchapada, con mesones enchapados, gabinetes en la parte inferior; y en el costado occidental tres (3) alcobas, cada con baño privado enchapados y con sus respectivos aparatos sanitarios, closet en madera y una sala de estar.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com

Aguachica - Cesar

	En la parte posterior de la vivienda se encuentra un gran patio en el cual se también hay un baño social con sanitario y ducha independiente, con muros y pisos enchapados, la zona de labores con una pileta, un mesón en concreto soportado sobre una mampostería donde se ubican 3 tanques plásticos, de 2.000 litros cada uno, un pozo perforado que según información del señor MARCOS MACEA tiene 40 metros de profundidad y el resto del patio se encuentra con pisos en concreto y parcialmente cubierto con teja de zinc y estructura en madera. Los señores MARCOS TULIO MACEA SOLANO Y MARIA CANDELARIA SILVERA DE LA CRUZ, nos orientan y dirigirnos por las diferentes áreas del inmueble donde se determinó los acabados como son fachada en graniplast, las terrazas y/o corredores con pisos en tablón de gres, el parqueadero con pisos en pasto, la vivienda con pisos en concreto y acabados en cerámica, muros pañetados y pintados, cubierta en teja de eternit y cielo raso en perfil de aluminio e icopor, el patio con pisos en concreto y parcialmente cubiertos en teja de zinc. La vivienda cuenta con los servicios públicos de agua, alcantarillado, luz, gas domiciliario y telefonía.

7.	**CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**
7.1	**Generalidades** El predio presenta una extensión similar a los lotes limítrofes, de acuerdo a una planificación de lotes ubicados en el sector. Dentro del terreno de considerable extensión se encuentran construcciones de una (1) planta, diseñada de acuerdo al tipo de servicio que se ofrece a la comunidad, como lo es el renglón residencial y, en menor escala, comercial; con toda la infraestructura, equipos e instalaciones adecuadas para su uso, con las dependencias y anexidades necesarias de acuerdo a la conformación y localización del inmueble, por su ubicación cerca de la calle 5ª, principal eje comercial del municipio y cerca de la tienda Olímpica, posee un gran potencial de desarrollo positivo.

7.2	**Dependencias**
7.2.1	**Planta general** El inmueble en estudio presenta una construcción que se encuentra distribuida en un (1) predio, que comprende una vivienda. La construcción presenta un buen estado de conservación, no requiere mantenimiento. Se observó que ésta se ha estado realizando frecuentemente y de manera reciente. No se observó agrietamientos ni humedades.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com

Aguachica - Cesar

8.	**ASPECTO JURÍDICO DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL**
8.1	**Título de adquisición - Escrituras públicas 151 de 30-12-1975 de la Notaría del Círculo de Gamarra, y 525 de 01-06-1999 de la Notaría Única del Círculo de Aguachica, aclaratoria de la 151.** En la parte jurídica, presentan los bienes, títulos de propiedad, registros legales y no presenta anomalías jurídicas, físicas o limitaciones de uso y explotación. Un lote de terreno con cabida de cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados (442.00 mts.^{2}) ubicado en la calle 4ª esquina de la carrera 23 del perímetro urbano del municipio de Aguachica, departamento del Cesar, que se segrega de un predio de mayor extensión inscrito en el catastro vigente de ese municipio bajo la cédula número 00-3-0000471, cuyos linderos son los siguientes: NORTE, calle 4ª; ORIENTE, carrera 23; SUR, propiedad de Luis Plata; OCCIDENTE, propiedad de Jesús Vacca. El inmueble que se ha dejado identificado fue adquirido por los señores MARCOS TULIO MACEA SOLANO y MARÍA CANDELARIA SILVERA DE MACEA, mediante escritura 151 de 30 de diciembre de 1975, otorgada en la Notaría Única de Gamarra, enajenación de derechos sucesorales en cuerpo cierto, hecha al señor LUIS HERNÁN CONTRERAS BARBOSA, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.912.570 expedida en Aguachica, debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria número 196-15592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica. En la mencionada escritura se dejó constancia que, presentes los compradores MARCOS TULIO MACEA SOLANO y MARÍA CANDELARIA SILVERA DE MACEA, dijeron ante el Notario, de lo cual dio fe éste: "Que aceptan esta escritura, la venta que en ella se les hace y que han recibido a satisfacción el inmueble o lote que compran, sobre el cual manifiestan que **han construido una casa de paredes de bloques de cemento, techo de madera y eternit, pisos de cemento, integrada de sala, cuatro (4) alcobas, cocina, servicios sanitarios higiénicos…"** (negrita fuera del texto original).
8.2	**Folio de matrícula inmobiliaria y código catastral que identifica el inmueble**
	Matrícula inmobiliaria De la información derivada de la escritura pública 151 de 30 de diciembre de 1975 de la Notaría de Gamarra, se colige que el predio se identifica y se halla registrado bajo el número de matrícula inmobiliaria número 196-15592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

8.3	**Código catastral** El inmueble se identifica con la cédula catastral vigente 010200140010000, lo cual se evidencia en el **ítem 11** Localización del predio – Página del Igac. **Código catastral: 010200140010000**

9.	**OBJETO Y PROPOSITO DEL DICTAMEN**
9.1	**VERIFICAR LA UBICACIÓN ACTUAL, LOS LINDEROS DE COLINDANCIA DEL BIEN INMUEBLE, Y LAS MEJORAS REALIZADAS AL MISMO.**
9.1.1	**Ubicación actual del bien:** Para determinar la identificación del predio se tuvo en cuenta los siguientes documentos, páginas de internet y visita al predio:
9.1.1.1	Según las escrituras públicas 151 de 30/12/1975 de la Notaría del Círculo de Gamarra, y 525 de 01/06/1999 de la Notaría Única del Círculo de Aguachica, aclaratoria de la 151, indican que la dirección es calle 4 Esquina de la carrera 23.
9.1.1.2	Según certificado de tradición y libertad N°196-56553 en el cual nos indica la dirección es calle 4 Esquina de la carrera 23.
9.1.1.3	Según la página https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral en el cual nos indica que la dirección es calle 4 N°22-81 y numero catastral 010200140010000.
9.1.1.4	Según levantamiento topográfico realizado en el inmueble la nomenclatura es calle 4 N°22-81.
9.1.2	**Área:**
9.1.2.1	Según Escritura pública N°151 de 30/12/1975 de la Notaría del Círculo de Gamarra, el área es de **442.00** metros cuadrados.
9.1.2.2	Según Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria N°196-15592 el área es **442.00** metros cuadrados.
9.1.2.3	Según el Geoportal del Igac el área es de **456.00** metros cuadrados.
9.1.2.4	Según levantamiento realizado por el ingeniero CARLOS ALBERTO GUTIERREZ RAMÍREZ, el área es de **468.78** metros cuadrados.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

9.1.3	**Linderos:**
9.1.3.1	Según Escritura pública N°151 de 30-12-1975 de la Notaría del Círculo de Gamarra: Norte: con calle 4ª. Sur: con propiedad de Luis Plata. Oriente: con carrera 23. Occidente: con propiedad de Jesús Vacca.
9.1.3.2	Según levantamiento topográfico realizado en el inmueble**:** Norte: Con predio de Carlos Arturo Santiago Hernández, extensión de 15.05 metros. Sur: Con calle 4ª, extensión de 15.14 metros. Oriente: Con carrera 23, extensión de 31.13 metros. Occidente: Con predio de Daniel Sebastián Galvis Sampayo, en una extensión de 31.11 metros.

9.2	**Existencia de mejoras y de ser posible su época de ejecución:**
	El predio cuenta con las siguientes mejoras y época de ejecución: Se inició la construcción de la vivienda en abril de 1972 y se terminó de construir lo básico hasta obra negra en 1976, en ese tiempo se construyó el módulo de la vivienda consistente en la sala, comedor, cocina, sala de estar, y tres cuartos con sus respectivos baños internos, un baño social, lo demás era patio y en el patio estaba la pileta de labores. Los acabados eran con piso en concreto pulido, muros pañetados, cubierta en teja de eternit. Después con el transcurrir de los años y hasta el año 2000 se construyeron los acabados de la vivienda como fueron los pisos en cerámica, enchape de los baños y cocina, carpinterías metálicas y de madera. Ese mismo año 2000 se construyeron los corredores perimetrales ubicados en el costado oriental y sur, con pisos en concreto y acabados en tablón de gres. En el año de 2005 se construyó el cerramiento perimetral el cual consta de mampostería pañetada y pintada hasta una altura aproximada de entre 0.8 y 1.0 metros, en la terminación de la mampostería se le construyo una alfajía en

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

	concreto y de ahí hacia arriba en malla metálica eslabonada ángulos y tubería metálica en una altura aproximada de 1.60 metros. En el año de 2018 se efectuaron las mejoras en el patio costado norte donde se le construyó los pisos en concreto y la pared del costado oriental colindante con la carrera 23 en mampostería y estructura en concreto, cubierta en teja de zinc y portón metálico, según lo informado por las personas que estuvieron presentes en esta diligencia y que ya informé en la parte inicial de éste trabajo, señores MARCOS TULIO MACEA SOLANO y MARIA CANDELARIA SILVERA DE MACEA.

9.3	**Antigüedad de la vivienda**
	En general, la vivienda tiene una antigüedad aproximada superior a 40 años.

10.	**Comparativo del informe pericial con la información incorporada en la demanda**
	Constancia 1: La información que se ha dejado descrita en el ítem 8, resulta coincidente con la reportada en las peticiones amparadas en los hechos de la demanda, a excepción de la aseveración que la vivienda tiene cuatro (4) alcobas, lo que comparativamente con lo hallado en la visita de ésta perito al inmueble, evidenció que actualmente cuenta la vivienda con tres (3) habitaciones, pero que tal hecho obedeció a modificaciones habiendo sufrido ampliaciones que incluyen la construcción de una sala de estar y cámara de aire. **Constancia 2:** Se deja constancia que el lindero NORTE, en criterio del equipo técnico, no es calle 4ª como se expresa en la escritura pública 151 pluricitada, ya que ésta se halla al sur.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

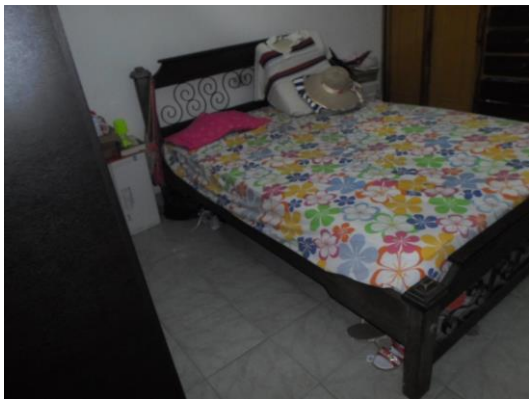
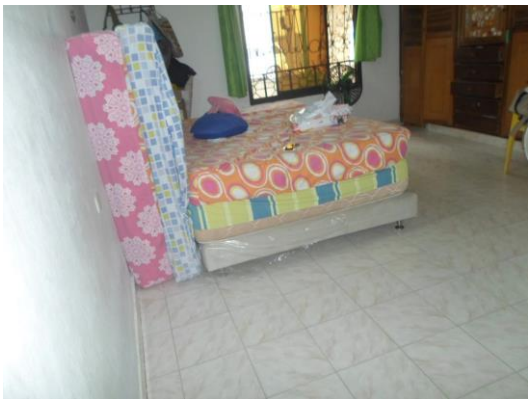
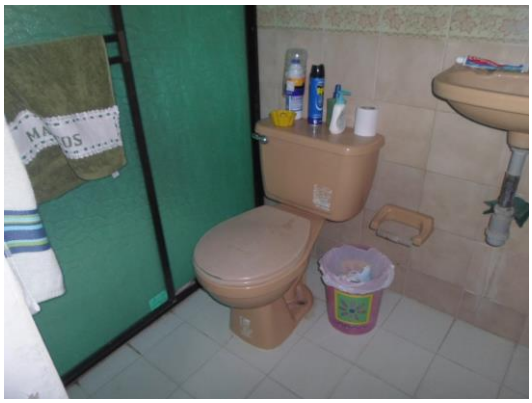
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE Y LAS MEJORAS

Entorno Calle 4	**Entorno carrera 23**
Fachada Principal	**Fachada Carrera 23**
Fachada interna Calle 4	**Vista interior Corredores**

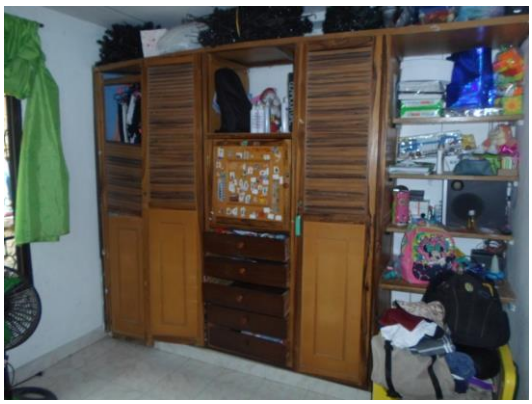
Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

Nomenclatura	**Sala**
Comedor	**Cocina**
Sala de Estar	**Alcoba**

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

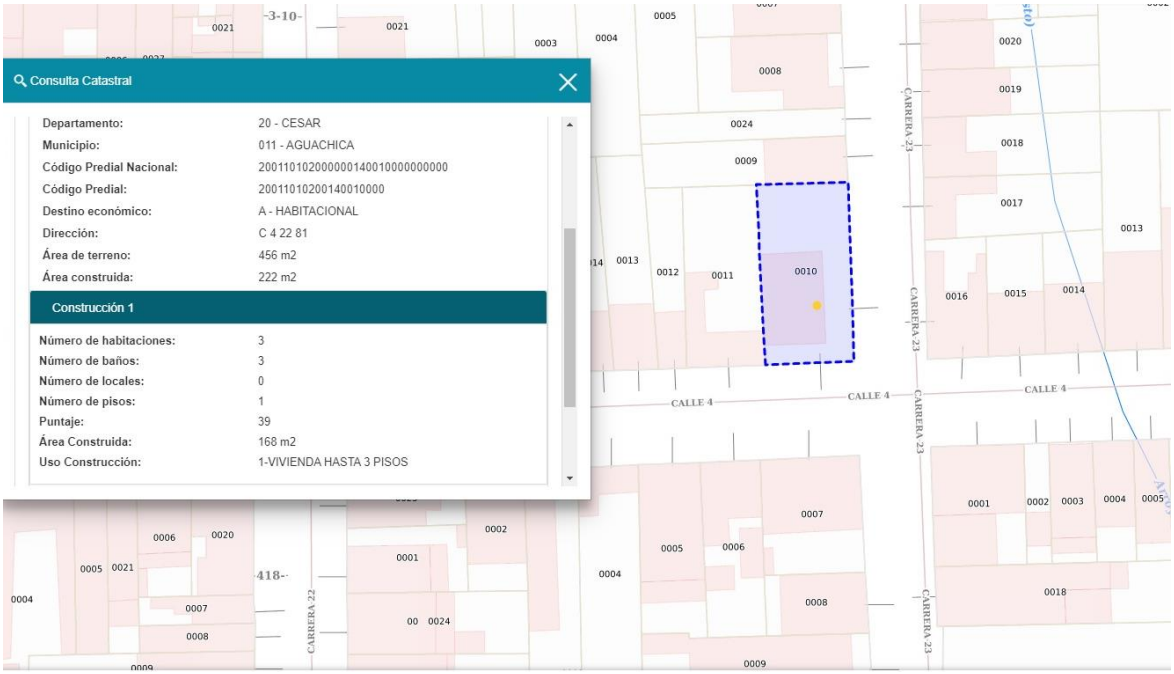
	
Alcoba	**Alcoba**
	
Baño Alcoba	**Baño Alcoba**
Baño Alcoba	**Baño social Patio**

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

Zona Labores	**Vista Interior Patio**
Vista Interior Patio	**Parqueadero y Zonas Verdes**
	
Closet	**Cielo Raso**

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

11.	**Localización PREDIO - Página del Igac**



12.	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**
	El inmueble no tiene ningún tipo de afectación de naturaleza vial, ni áreas de cesiones.

12.1	**Referencia normativa**
12.1.1	**Normas técnicas** El presente peritaje se desarrolla con aplicación de las normas técnicas y fuentes de la norma que se encuentran contempladas en el PBOT de Aguachica. Corresponde al barrio La Sabanita, uso mixto (residencial y comercial), que permite el tipo de construcciones similares o de mayor altura que el que se halla construido.
12.1.2	**Afectaciones** No se encuentra afectado por zona protegida o ecológico de ronda, ni por amenazas de ninguna índole.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

12.2	**Norma técnica aplicable**
	En el presente trabajo se tuvo en cuenta, parte de las normas en materia valuatoria, en lo que aplica para aspectos técnicos, la resolución reglamentaria 620 del 2 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1420 de 1998 que reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos, únicamente en lo pertinente a ubicación de zona o subzona geoeconómica, dentro de sus componentes como la topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de construcciones, áreas morfológicas homogéneas, estratificación socioeconómica. De igual manera, de la aplicación normativa para personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen trabajos de avalúo y la obligatoriedad de estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de valoración, lo anterior en armonía con la norma nacional sobre avalúos Ley 1673 del 19 de julio de 2013 sobre requisitos que deben llenar las personas que ejercen la actividad valuatoria.

13.	**FECHA DE PRESENTACIÓN DEL PERITAJE:** 22 de julio de 2021
13.1	**Fecha de inspección del inmueble** Se realizó visita ocular de inspección al inmueble el día 10 de julio de 2021, a las 8:30 horas, practicada por el perito JENNY JUDITH CABUYA DE LEÓN, con el apoyo del equipo encargado del trabajo topográfico.
13.2	**Fecha de elaboración del informe:** 19 de julio de 2021
13.3	**Fecha de presentación del peritaje:** 22 de julio de 2021.

13.4	**Responsabilidad del perito**
	El perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad objeto de pericia o el título legal de la misma (escritura). El perito no revelará información sobre lo sometido a estudio a persona diferente del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

	Los términos de este peritaje son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

13.5	**Declaración de no vinculación con el solicitante de la pericia (carácter de independencia)** **El perito declara que:** No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de estudio que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. El informe que se presenta es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13.6	**Documentos tenidos en cuenta para el presente trabajo** Expediente contentivo del proceso judicial VERBAL DE PERTENENCIA, bajo radicación 20-011-31-89-002-2017-00418-00, promovido por los señores MARCOS TULIO MACEA Y MARÍA SILVERA DE LA CRUZ, contra LEIDYS CONTRERAS CONTRERAS, YULY PAOLA CONTRERAS, MARYLUZ CONTRERAS CONTRERAS, SULIME CONTRERAS QUINTERO, KATERINE CONTRERAS BARBOSA, EDWIN CONTRERAS QUINTERO, RUBI ASTRID CONTRERAS QUINTERO, LUZ ELENA CONTRERAS CASTRO.

13.7	**Aspectos jurídicos**
	No son materia del peritaje. Este trabajo no es un Avalúo, ni un estudio de títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", únicamente para abordar los lineamientos generales de identificación del bien, así como los datos esenciales del estudio. ***Artículo 6. Etapas para elaboración del trabajo.*** *Para su elaboración, utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente, deben realizarse las siguientes etapas:* *8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones,*

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

	servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. Según lo anterior, se consultaron los certificados de tradición y libertad, prenotados, y no se encontraron anotaciones vigentes a la fecha sobre lo siguiente: • Afectaciones. • Servidumbres. • Construcción de una vía u obra pública. • Expropiaciones. • Hipotecas. • Demandas. • Embargos. • Otros.

14.	**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS**

DOCUMENTO(S)	**FOLIO(S)**	
Demanda.	1 - 6	SI
Escritura Pública 151	9 - 11	SI
Escritura Pública aclaratoria 525	11	SI
Certificado de tradición FMI N°196-36553 ORIP Aguachica, con anotación de la corrección de área.	8 y 19 - 20	SI
Recibos de impuestos para ubicación (dirección), datos catastrales y nomenclatura.	13 - 16	SI
Expediente contentivo del presente proceso, especialmente las providencias del juzgado.		SI
Acta de diligencia de Inspección Judicial.		SI

15.	**ANEXOS**	**FLS.**
15.1	**Con el fin de soportar técnicamente el dictamen**	
	Un cd contentivo de planos, cartera levantamiento topográfico del predio, documento de identidad, matrícula profesional que acreditan como ingeniero civil al señor CARLOS ALBERTO GUTIERREZ RAMÍREZ, quien apoyó técnicamente el peritaje.	01
15.2	**Documentos que acreditan idoneidad del perito**	
	Para dar cumplimiento al art. 226.3 del CGP, anexo copia de los siguientes documentos en archivo comprimido:	
	Copia del documento de identidad del perito.	01
	Certificación de inscripción y hallarse activa la suscrita en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A., de fecha 21 de julio de 2021, expedida	04

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com

Aguachica - Cesar

	por la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.	
	Certificación sobre experiencia y antigüedad en el cargo y como auxiliar de la justicia, expedida por el JUZGADO PROMISCUO PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA.	01
	Certificación sobre experiencia y antigüedad en el cargo y como auxiliar de la justicia, expedida por el JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE AGUACHICA.	01
	Certificación sobre experiencia y antigüedad en el cargo y como auxiliar de la justicia, expedida por el JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO DE DE AGUACHICA (01 fl.).	02
15.3	**Documentos que acreditan gastos iniciales del peritaje**	
	2 Comprobantes de pago de gastos levantamiento topográfico con Estación; elaboración e impresión de planos, y asesoría técnica del presente peritaje, pagado al ingeniero CARLOS ALBERTO GUTIERREZ RAMÍREZ, por valor de $1.000.000,00.	02
	TOTAL FOLIOS ANEXADOS	**12**

De ésta manera dejo rendido el dictamen, en los términos ordenados por su despacho, para el trámite legal.

Señor Juez,

JENNY JUDITH CABUYA DE LEÓN
CC. N°22.433.555 de Barranquilla
T.P. N°65.952 del C.S.J.
R.A.A. N°AVAL-22433555

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar

ANEXOS

Se adjuntan dos archivos contentivos de los documentos que se enunciaron en el ítem 16 de éste trabajo.

Anexo 1 – Un cd que contiene los archivos de levantamiento topográfico y documentos de identidad e idoneidad del profesional que lo realizó.

Anexo 2 – Un cd que contiene los archivos de levantamiento topográfico y documentos de identidad e idoneidad del profesional que lo realizó.

Anexo 3 – Comprobantes de pago gastos del peritaje.

Carrera 11 N°5-A-69 – Telefax 5658101 – Celular 3158169656 - Correo electrónico: jenny_cabuya@hotmail.com
Aguachica - Cesar