

DICTAMEN PERICIAL DE LOTE RURAL

Ordenado: Dra. JOHANA PAOLA ROMERO ZARATE
JUEZ PRIMERA (1ª) PROMISCOU MUNICIPAL DE BARANOA –
DPTO DEL ATLÁNTICO.

Referencia: PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE TENENCIA.

Demandante: RAÚL ALBERTO COTES RAMÍREZ

Demandados: BRAVO TRANS S.A.S, BRAVO PETTROLEUM LOGISTICS
COLOMBIA Y CESAR ANTONIO GALLEG0 MONTOYA.

Radicación: 0807840890012020-00028-00

Asunto: Dictamen pericial

Auxiliar de la Justicia: ALAN CUELLO VILLARREAL.

Inspección judicial realizada el 24 de noviembre del 2020.

DATOS DEL PERITO.

Auxiliar de la justicia:

ALAN CUELLO VILLARREAL.
CC. #. 77.103.255 de Chiriguaná.
TP. #. 146.384 del C. S. de la J.
Calle 9 #. 05 – 71 Apto – Piso 2 Barrio Centro
Sabanagrande – Atlántico.
Celular: 301 7880981
Email: alancuellov@hotmail.com.

Profesión u oficio:

Abogado y auxiliar de la justicia designado por el Despacho.

Lista de procesos:

Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia.
Proceso Verbal de Pertenencia.
Demandante: NAYID ALFREDO MENDOZA ABDALA
Demandado: MIGUEL OROZCO GARCIA.
Radicación: 2019 - 00882
Asunto: Dictamen pericial.
Inspección judicial realizada el 9 de octubre del 2020.

Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Barranquilla.
Referencia: PROCESO VERBAL REINVIDICA.
Demandante: Robinson Enrique Palencia Fernández
Demandado: Jacquelin Hernández Suarez
Radicación: 2017 – 00051
Asunto: Dictamen pericial.
Inspección judicial realizada el 4 de octubre del 2018.

Juez doce (12) Civil Del Circuito De Barranquilla.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.
Demandante: Manuel Francisco Goethe Godoy
Demandados: Raúl Alfredo Triana Malagon y Antonio Blas Zambrano Zaccaro
Radicación: 2017 – 00153
Asunto: Dictamen pericial

Inspección judicial realizada el 24 de abril del 2018.

Declaración:

Esta experticia es diferente a las realizadas anteriormente, en el examen, método, experimentos e investigaciones efectuadas en forma directa, por lo que hubo colaboración de las partes para determinar la composición, conformación interna, identificación e individualización de los bienes a peritar.

Cosa diferente que no ocurrió en la diligencia efectuada el día 24 de noviembre del 2020, en esta diligencia la experticia de examen, método, experimentos e investigaciones efectuadas, por lo que se emplea las medidas aportadas en la escritura, planos, matrícula inmobiliaria, ya que no hubo colaboración de las partes para determinar la composición, conformación interna del predio, por la sencilla y llana razón que las demandadas se rehusaron, faltando el deber de colaboración con el perito, negándome el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de mi cargo, violando de contera los demandados lo preceptuado en el artículo 233 del CGP.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INMUEBLE:

LOTE RURAL – LUCHA DE MEGUA de la Localidad del Corregimiento Pital de Megua – Jurisdicción de Baranoa - Atlántico.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.1. SOLICITANTE:

JUEZ PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE BARANOA

1.2. UBICACION:

En el Departamento del Atlántico, Municipio de Baranoa – Corregimiento Pital de Megua.

1.3. DIRECCIÓN: Lote Rural del Departamento del Atlántico, Municipio de Baranoa – Corregimiento Pital de Megua.

1.4. USO DEL SUELO: Según el PBOT del Municipio de Baranoa, se determina este sector como: **Área Rural con explotación agropecuaria y proyección industrial.** Está conformada por sectores de desarrollo industrial de densidad poblacional baja, con oferta de espacios libres y deficiencias en las infraestructuras viales y de servicios públicos y sociales y proliferación de pequeña industria de toda clase sin control de localización, área de influencia con la carretera La Cordialidad. La normativa apunta a la disminución de intensidad de usos y de construcción y generación de espacio público, acorde a la estructura rural del área.

USOS DEL SUELO:

Específico: Agropecuario e industrial.

Complementarios: Rural, turístico como son: estaciones de servicios, parqueaderos, refinería o zona de tanqueo de combustibles fósiles de terpel y talleres de mediana industria.

Restringidos: Casinos, supermercados y colegios

Prohibidos: Comercio Tipo 2 y 3.

1.5. NIVEL SOCIO ECONOMICO: Estrato #. 1 y 2 bajo

2. SERVICIOS PUBLICOS, VIAS DE ACCESO Y OTROS:

2.1. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con los servicios públicos de: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, sin alumbrado público, aseo y sin ruta transporte público

2.2. VIAS DE ACCESO:

El lote reclamado en restitución de tenencia, cuenta con vía de acceso camino lateral margen derecha de la Carretera La Cordialidad, que comunica el Municipio de Galapa, con el Municipio de Baranoa – (Atlántico),

vía carreteable que conduce al Corregimiento Pital de Megua, vía sobre la cual se encuentran diferentes parcelas de explotación agrícolas, parqueaderos y planta de despacho de combustibles fósiles, peaje y de similares características y nivel, etc.

3. ASPECTOS JURÍDICOS:

Matricula Inmobiliaria: 040-145661, Lote rural ubicado en el Departamento del Atlántico, Municipio de Baranoa – Corregimiento Pital de Megua, otorgada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Escritura Pública: Escritura de compraventa de derecho real del dominio - Titular del dominio incompleto #. 1187 del 14 de julio de 2010, Notaria Primera de Barranquilla de Circulo Notarial de Barranquilla.

Inscripción Catastral: 08-07-80-00-3000-0028-9000.

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

4.1. DESCRIPCIÓN:

El inmueble para conceptualizar sobre el peritazgo realizado por el suscrito, ubicado en el Corregimiento de Pital de Megua del Municipio de Baranoa, área de influencia con Carretera La Cordialidad, corredor de carga y acceso a dicha área rural. En cuanto a la oferta inmobiliaria en el sector, es importante anotar que existe mayor demanda que oferta inmobiliaria en el caso de la explotación económica, en la actualidad se presenta una consolidación del uso agropecuario e industrial sobre este corredor vial.

El diseño de Lote Rural, con figura rectangular irregular, encerramiento con ingreso por un portón de láminas, pintado de color blanco de apertura laterales, incrustado en dos (2) columnas de concretos, por el frente el encerramiento es de bloque sin pañete con árboles al frente externo, cercas con arbusto en los perímetros laterales, este lote tiene la posibilidad de ampliación y desarrollo, la construcción permite la implantación de casi cualquier tipo de actividad

comercial, residencial, turística y de servicios, teniendo en cuenta su ubicación, área y aspecto interior.

5. INTERROGANTES DEL DESPACHO:

1. ¿VERIFICACIÓN MEDIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE SUJETO RESTITUCION?

AREAS:

Un lote rural, comprendido dentro de sus linderos generales del predio conocido con el nombre del “LA LUCHA DE MEGUA”, en jurisdicción del Corregimiento de Pital de Megua – Municipio de Baranoa, cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en cero hectáreas y 9880 MTS², individualizado con las medidas y linderos son los siguientes: **NORTE:** desde el detalle #. 217, hasta llegar al detalle #. 214, colindancia con Andrés Avelino Ariza, con una distancia de **145** metros lineales-**ESTE:** desde el detalle #. 214, hasta llegar al detalle #. 219, colindancia de Jesús María Escobar Barrios, con una distancia de **75** metros lineales- **SUR:** desde el detalle #. 219 hasta llegar al detalle #. 218, colindancia con Pablo Ospino Pabuena, con una distancia de **123** metros lineales- **OESTE:** desde el detalle #. 218, hasta llegar al detalle #. 217, colindancia con el Arroyo La Virgen, con una distancia de **89** metros lineales. Estando al otro lado el señor Juan de Dios Avila Cantillo.

Con un área total del lote de terreno de en cero hectáreas y 9880 MTS², medidas establecida con la escritura publica #. 1187 del 14 de julio de 2010, Notaria Primera de Barranquilla de Circulo Notarial de Barranquilla y la matricula inmobiliaria #. 040-145661.

2. ¿CONCLUIR DE FORMA EXPRESA SI LAS MEDIDAS Y LINDEROS ANALIZADOS POR EL PERITO COINCIDEN CON LAS EXPUESTAS EN LA DEMANDA Y LA DOCUMENTACIÓN ANEXA, PARA CON CUAL DEBERÁ APOYARSE EN LOS PLANOS ALLEGADOS AL EXPEDIENTE?

Puedo concluir sin lugar a equivoco, que las medidas y linderos analizados por el suscrito, coindicen con lo establecido en la matricula inmobiliaria #. 040-145661, son los mismos contenidos en la escritura pública de compraventa #. 1187 del 14 de julio 2010 y el contrato de comodato, aportado con la demanda y narrado en

el hecho uno, tal como reza en el artículo 83 del CGP. Cuyas medidas y linderos, reitero son las mismas que se establecen en la diligencia de fecha 24 de noviembre del 2020, y las que se narran en los hechos expuestos en la demanda y los planos allegados al expediente.

3. ¿DETERMINAR EL ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE, EL ÁREA CONSTRUIDA?

No se pudo establecer este ítem, toda vez, que los demandados se rehusaron a la diligencia de inspección judicial programada por el Despacho, el día 24 de noviembre hogaño, apertura de la diligencia a la 2:00 pm, que muy a pesar de que nos permitieron la entrada, cuando a bien estuvieron hacerlo, haciendo perder el tiempo al despacho, los demandados nos expulsaron del predio alegando que estábamos en propiedad privada y la persona que atendió la diligencia expuso que tenía órdenes expresas del presunto propietario de expulsarnos del predio, negando e impidiendo la realización de la experticia, para establecer el área construida en dicho predio.

4. ¿VERIFICAR EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE, ES DECIR, SI ESTE SE ENCUENTRA DESOCUPADO O ABANDONADO, ¿O EN ESTADO DE GRAVE DETERIORO O QUE PUDIERE LLEGAR A SUFRIRLO?

Su señoría, por la conducta desplegada por los demandados, es decir: por el tiempo que se hicieron esperar, la actitud asumida por el señor EMILIANO GALINDO HERRERA, al no permitir realizar la experticia, por orden según él del señor ALDO LOPEZ PERDOMO, quien es el representante legal de las personas jurídicas demandadas, impidió la realización de la diligencia de inspección judicial, para despejar el interrogante del ítem, solicitado por el Despacho.

Se puede establecer, con meridiana inteligencia elemental que el lote se encuentra en total abandono, sin mantenimiento de conservación en el perímetro exterior y los linderos laterales con cercas vivas, sin hacerle la respectiva poda de los arbustos.

También se evidenció que la entrada al predio a restituir se encuentra condenada, toda vez, que las facturas de servicios públicos domiciliarios, hay un aviso pegado en el portón, donde manifiestan que

dichas facturas, se reciben por la entrada de la carretera Vía Cordialidad.

5. REALIZAR REGISTRO FOTOGRAFICO MINUCIOSO DEL INMUEBLE DE CADA UNA DE SUS SECCIONES, MEJORAS Y COLINDANCIAS?

Lo único que pude establecer del registro fotográfico, fue lo que se evidencio en la diligencia de inspección judicial la entrada de la servidumbre regular, se encuentra en la entrada un portón blanco, se evidencio unos árboles, una garita de vigilancia con plataforma elevada, con escaleras de concreto y pasamanos de tubos y pintadas de color rojo, una plataforma elevada en concreto, con dos (2) tanques de material de pvc, color negro para el recaudo y suministro de agua, y de bajo de esta una electrobomba de presión de agua de llenado de los tanques elevados, ubicados a la margen derecha del predio

5.2. AVALUADO:

Para el avalúo comercial del lote rural, ubicado en el Departamento del Atlántico, Municipio de Baranoa – Corregimiento Pital de Megua, se tiene en cuenta lo establecido en el numeral 4, artículo 444 del CGP., el lote 2, se establece el avaluado catastral del Impuesto Predial del Municipio de Baranoa, estipulado en la suma QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$15´774.000.00), se incrementa en un cincuenta por ciento (50%), lo que equivale SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$16´550.000,00), el avalúo comercial es igual a la suma de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$23,661.000.00).

5.3. ENTORNO:

Su entorno inmediato son parcelas y mediana industria, por encontrarse en un sector con potencial industrial.

6. VETUSTEZ:

La vetustez del lote no se puede medir, pero si se puede estipular la edad o tiempo de las construcciones es una paredilla de bloque y columnas ya raídas por el tiempo y en pésimo estado de conservación que amenazan ruinas en el lado izquierdo, la garita de

vigilancia, construida en bloque rustico, techo de eternit, ubicados en la margen derecha del portón de acceso a la propiedad, con una vetustez de más diez (10) años.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, reading "Cuello V", with a large loop at the top and a horizontal line underneath.

ALAN CUELLO VILLARREAL.

CC. #. 77'103.255 de Chiriguaná.

TP. #. 146.384 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **77.103.255**

CUELLO VILLARREAL
APELLIDOS

ALAN
NOMBRES

Alan Cuello V.
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **20-DIC-1972**

CHIRIGUANA
(CESAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 **B-** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

04-FEB-1991 CHIRIGUANA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Joan Carlos Galindo Vazha
REGISTRADOR NACIONAL
JOAN CARLOS GALINDO VAZHA



A-0300104-43158538-M-0077103255-20070515 0214907134A 02 213336130

17735
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

46384
Tarjeta No.
14/02/2006
Fecha de Expedición
15/12/2005
Fecha de Grado

LAN
UELLO VILLARREAL

7103255
Adula
ATLANTICO
Consejo Seccional



IMON BOLIVAR
Universidad
Imon Bolivar
Presidente Consejo Superior
de la Judicatura

Alan Cuervo V

CEPSA SA

11/2005-10005427

070354

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.