

1.82

INFORME TECNICO PERICIAL

PROCESO DIVISORIO N° 2016-0097-00

Demandante: Ananías Toreres Amórtegui y Otros
Demandado: Luz Alba Torres Amórtegui.

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL.
Tocaima. Cundinamarca.

RECIBIDO
FECHA: 4 SEP 2017

Casco Urbano Municipio de Tocaima. Cundinamarca.
Diagonal 9 N° 16-123.



Agosto de 2017.

12-30 m.

183

1. OBJETIVO.

2. LOCALIZACION

3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.

4. DILIGENCIAS PRACTICADAS.

4.1 Inspección Judicial. 19 de enero de 2017.

5. PERITAJE TECNICO DEL INMUEBLE.

5.1 Diagnostico.

5.2 Accesibilidad.

5.3 Uso del suelo.

5.4 Servicios Públicos.

5.5 Entorno.

5.6 Geometría según plano topográfico presentado al proceso:

6. CUESTIONARIO.

184

1. OBJETIVO.

Ilustrar mediante el presente informe técnico, como lo ordena el Proceso Divisorio N° 2016.0097-00 que adelanta El Juzgado Promiscuo Municipal Tocaima Cundinamarca. Los siguientes aspectos:

- A. Identificar el inmueble, ubicación, alindramiento
- B. Avalúo del predio y las mejoras.
- C. Si la mejora presuntamente planteada por la demandada se encuentra dentro del predio y de ser así, cuál es su porcentaje.
- D. Propietarios y ocupantes en la actualidad.
- E. Especificar si el lindero sobre la Diagonal 9ª es el mismo que aparece en la escritura Publica N° 110 de fecha 29-03-2016 Notaria de Tocaima.
- F. Si han variado esos linderos?
- G. Si alguna actuación administrativa lo haya determinado.
- H. El inmueble se encuentra ocupado por alguno de sus ocupantes?
- I. Por quién?
- J. Ocupado en su totalidad o parte de ella?
- K. Cuál es el canon de arrendamiento del predio desde 2014 a la fecha.
- L. Por concepto de arrendamiento se ha percibido canon alguno y a quien le han cancelado.
- M. Las mejoras quien las cancelo? Existe soporte de las mismas
- N. Acreditar la titularidad de las mejoras.
- O. Es predio susceptible de división material.

185

2. LOCALIZACION.

El inmueble; Un casa Lote ubicado en la diagonal 9 N° 16-123 El cruce vía Agua de Dios, casco urbano del Municipio de Tocaima.

Con una extensión de 1079 m2 según levantamiento topográfico presentado al proceso.

3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.

El inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Con el folio de Matricula N° 307-5279 Escritura Publica N° 110 de fecha 29-03-2016 Notaria de Tocaima Numero Catastral 01-00 - 0104-0002-000.

4. DILIGENCIAS PRACTICADAS.

Diligencia de Inspección Judicial. 9 de agosto de 2017. 9:15 pm.

Identificación del inmueble y reconocimiento de linderos según dimensionamiento con cinta métrica.

NORTE: En longitud de 30.90 metros; Con Diagonal 9 ⁻⁷ 2960
¡Dimensión que Incluyo toda la extensión!

ORIENTE: En longitud de 44.75 metros: Con [?] 32,00

SUR: En longitud de 27.70 metros. Zona del ferrocarril ✓

OCCIDENTE: En longitud de 32.20 metros. 32,00

5. PERITAJE TECNICO DEL INMUEBLE.

5.1 Diagnostico.

El Inmueble es un casa lote, que incluye varias edificaciones entre ellas una vivienda en la esquina nororiental del predio, conformada por una habitación principal, cocina, baño y lavadero. Al costado derecho una construcción de mayor antigüedad que incluye dos habitaciones, hall con un baño independiente que no funciona. Una habitación desocupada por encontrarse en riesgo.

Las construcciones ocupadas tienen acceso a servicios públicos de Agua Potable, Energía. Están conectadas a la Red de alcantarillado.

5.2 Accesibilidad: por el frente del inmueble en toda su extensión con la diagonal 9ª y por el Sur con la zona del ferrocarril, determinado por la afectación

5.3 Uso del Suelo. Vivienda

5.4 Servicios Públicos: El inmueble tiene viabilidad para servicios públicos; Agua potable, alcantarillado, energía y gas

5.5 Entorno. El predio es un lote medianero sobre terreno plano, el uso vivienda es generalizado, sobre este sector de la diagonal 9 en esta cuadra las viviendas corresponden a la misma tipología en altura dos y tres pisos y dimensionamiento.

187

5.6 Geometría según plano topográfico presentado al proceso: Representada con un polígono irregular, con un área; 1079m². Según plano levantamiento topográfico Ing. Daniel Gámez. Presentado al proceso como corrección de linderos.

Las dimensiones obtenidas según plano son:

NORTE: En longitud de 29.85 metros; Con Diagonal 9 la medida NO incluye toda la extensión de fachada-

ORIENTE: En longitud de 44.00 metros: Con Tito Sánchez 19.50m y Adelina Bohórquez 24.50m

SUR: En longitud de 28.00 metros. Zona del ferrocarril

OCCIDENTE: En longitud de 33.00 metros. Con Sucesión Morales 16.50m y con Alberto Leguizamón. 16.50m

6. Cuestionario.

6.1 Avalúo del predio y las mejoras.

6.2 Si la mejora presuntamente planteada por la demandada se encuentra dentro del predio y de ser así, cuál es su porcentaje.

6.3 Propietarios y ocupantes en la actualidad.

6.4 Especificar si el lindero sobre la Diagonal 9^a es el mismo que aparece en la escritura Publica N° 110 de fecha 29-03-2016 Notaria de Tocaima.

6.5 Si han variado esos linderos?

6.6 Si alguna actuación administrativa lo haya determinado.

- 6.7 El inmueble se encuentra ocupado por alguno de sus copropietarios? . Por quién?
- 6.8 Ocupado en su totalidad o parte de ella?
- 6.9Cuál es el canon de arrendamiento del predio desde 2014 a la fecha.
- 6.10 Por concepto de arrendamiento se ha percibido canon alguno y a quien le han cancelado.
- 6.11 Las mejoras quien las cancelo? Existe soporte de las mismas
- 6.12 Acreditar la titularidad de las mejoras.
- 6.13 Es predio susceptible de división material.

Respuestas al Cuestionario.

6.1 Avalúo del predio y las mejoras.

R/ Respuesta en el numeral 6.15

6.2 Si la mejora presuntamente planteada por la demandada se encuentra dentro del predio y de ser así, cuál es su porcentaje.

R/ Las mejoras compuestas por una habitación, cocina, lavadero, baño, suman un área de 52 m2. Y representan un área ocupada del 4.90% con respecto a la totalidad del área del predio.

6.3 Propietarios y ocupantes en la actualidad.

R/ listado de habitantes en la vivienda, según su condición

- 1) Luz Alba Torres "madre" (Propietaria)
- 2) María Constanza Gutiérrez "Hija" (Ocupante)
- 3) Laura Daniela Vega Gutiérrez "nieta" (Ocupante)

189 ✓

6.4 Especificar si el lindero sobre la Diagonal 9ª es el mismo que aparece en la escritura Publica N° 110 de fecha 29-03-2016 Notaria de Tocaima.

R/ La dimensión relacionada en la escritura para el costado Norte: es de 29,60m. El espacio entre medianeras existentes incluidas las mejoras es de 30.90m, son dimensiones diferentes.

6.5 Si han variado esos linderos?

R/ La diferencia entre linderos es de 1.05m



6.6 Si alguna actuación administrativa lo haya determinado.

R/ No se adjuntan ni se relacionan documentos que otorguen legalmente la propiedad del área entre medianeras.



6.7 El inmueble se encuentra ocupado por alguno de los copropietarios? Por quien.

R/ Se da respuesta a través de la pregunta 3

6.8 Ocupado en su totalidad o parte de ella?

R/ Las personas relacionadas en el numeral tres. Dicen Habitar solamente el área que ocupan las mejoras, al parecer no necesitan ocupar otros espacios.

6.9Cuál es el canon de arrendamiento del predio desde 2014 a la fecha.

R/ El canon de arrendamiento estimado para un lote con esas características y dimensiones, está determinado por el uso del suelo. Para este predio; Vivienda. Cuando cumple condiciones de habitabilidad y servicios públicos.

190

El predio incluye varias construcciones; Sobre la fachada costado norte lado derecho, se ubica una construcción compuesta por dos habitaciones, un baño que dicen encontrarse en Riesgo, por lo que impiden el propósito de ocupación. Sobre la misma fachada, Diagonal 9 al lado izquierdo la construcción existente una habitación cocina lavadero y baño. Con un área de 52 m². Que cumplen condiciones de habitabilidad. Se estima en un valor mensual de \$ 160.000. Ciento sesenta mil pesos moneda corriente. Por concepto de arriendo vivienda. En canon de arrendamiento en beneficio de quién?

6.10 Por concepto de arrendamiento se ha percibido canon alguno y a quien le han cancelado.

R/ Los ocupantes y copropietarios aclaran que no se ha establecido un acuerdo de pago, cómo tampoco ningún beneficiario.

6.11 Las mejoras quien las cancelo? Existe soporte de las mismas.

R/ Serán los poseedores e interesados: Quienes aporten al proceso el valor de las mejoras y su propiedad, como resultado de no haber recibido en mi condición de Perito, documento que compruebe, a pesar de haber hecho solicitud verbal.

6.12 Acreditar la titularidad de las mejoras.

R/ No se obtuvieron documentos que representen la propiedad de las mejoras.

6.13 Es predio susceptible de división material.

R/ El predio si es susceptible de división material. Como se propone en el plano anexo, que tiene como base; el plano levantamiento topográfico de fecha 31 de enero de 2017 Ing. Daniel Gámez. Con los siguientes;

6.14 Parámetros de subdivisión:

- 1) Longitud mínima 6.00m en todas las fachadas sobre la diagonal 9ª. Se incluye toda la extensión del predio "cuerpo cierto" entre los paramentos existentes.
- 2) Áreas iguales para los cinco predios, cumpliendo con el promedio de 215.80m² para cada uno.
- 3) Acceso posterior para cada uno de los cinco predios, los cuales deberán cumplir con las distancias y afectaciones determinadas por la vía férrea.
- 4) Posibilidad de ajustar constructivamente el lindero, para cumplir con la parte del área propuesta para la subdivisión.

6.15 VALOR DEL INMUEBLE.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble, como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Hechas las consideraciones, evaluando y comparando las condiciones de mercado para el sector en el Municipio de Tocaima. El siguiente es el valor comercial del inmueble:

Área del lote 1079m² Valor del Metro Cuadrado \$208.526
Doscientos Ocho mil quinientos veintiséis Pesos Mda. Cte.

Valor Predio \$ 225.000.000 Doscientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente.

192

Cada lote en promedio \$ 45.000.000 Cuarenta y Cinco millones de Pesos. Mda Cte.

VALOR DE LAS MEJORAS HABITABLES.

Área construida 52 m2, antigüedad promedio 3 años.

Valor del m2 Existente construido \$ 500.000 Quinientos Mil Pesos Mda Cte.

Valor Construcción Existente. \$ 26.000.000 Veintiséis Millones de Pesos Mda Cte.

OTRAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES. No representan un valor comercial para vivienda por encontrarse en Riesgo.

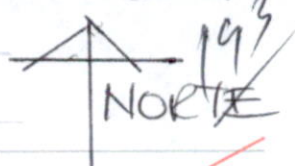
Fecha: 25 de Agosto de 2017 Ciudad de Tocaima. Cundinamarca.

Cordialmente



ARQ. JULIO CESAR PARDO COLLAZOS.
MAT-PROFESIONAL: 25700 – 52700 CND.

PROPUESTA: PSEA SUBDIVISION PROCESO 2016-0097

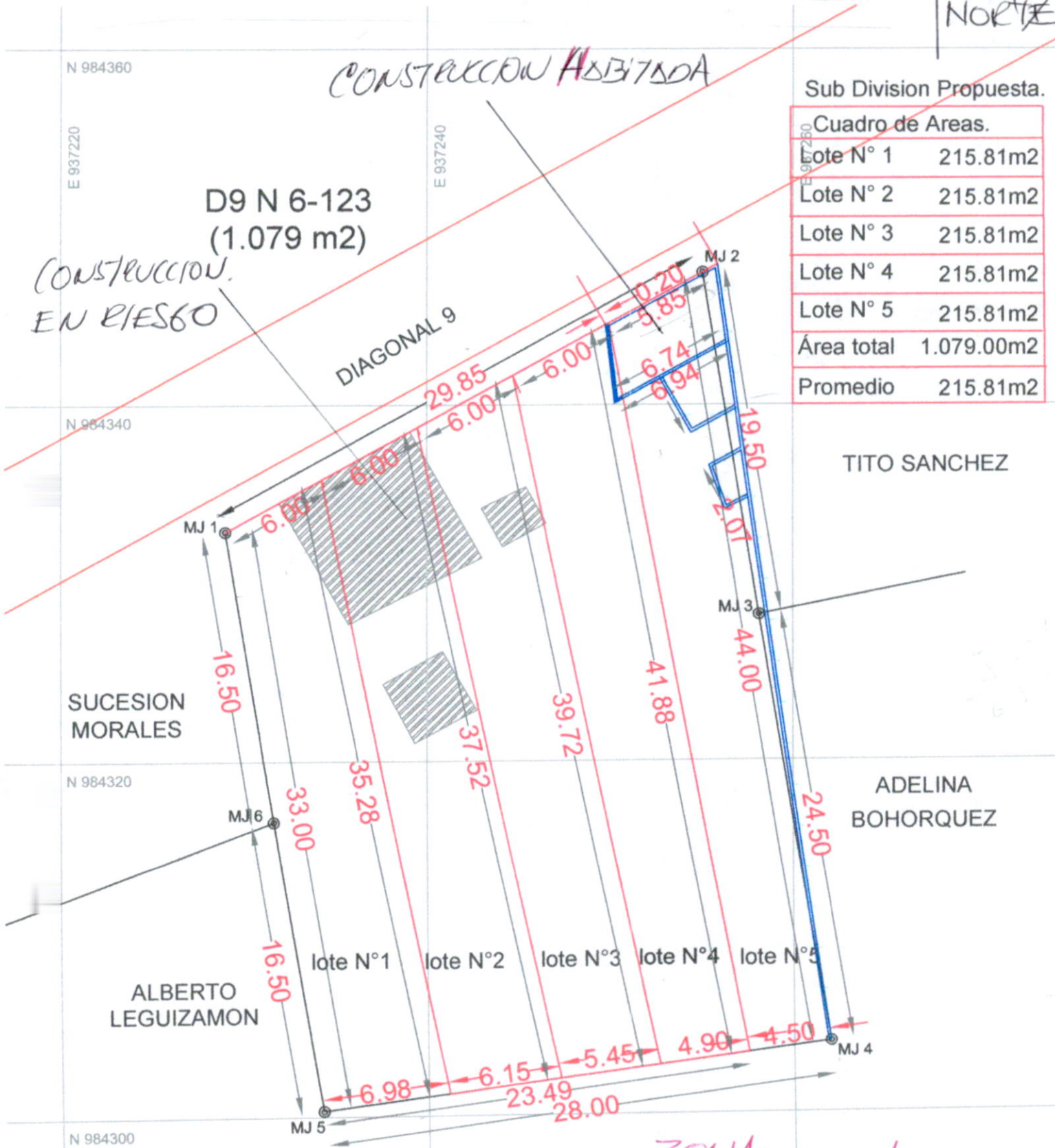


CONSTRUCCION HABITADA

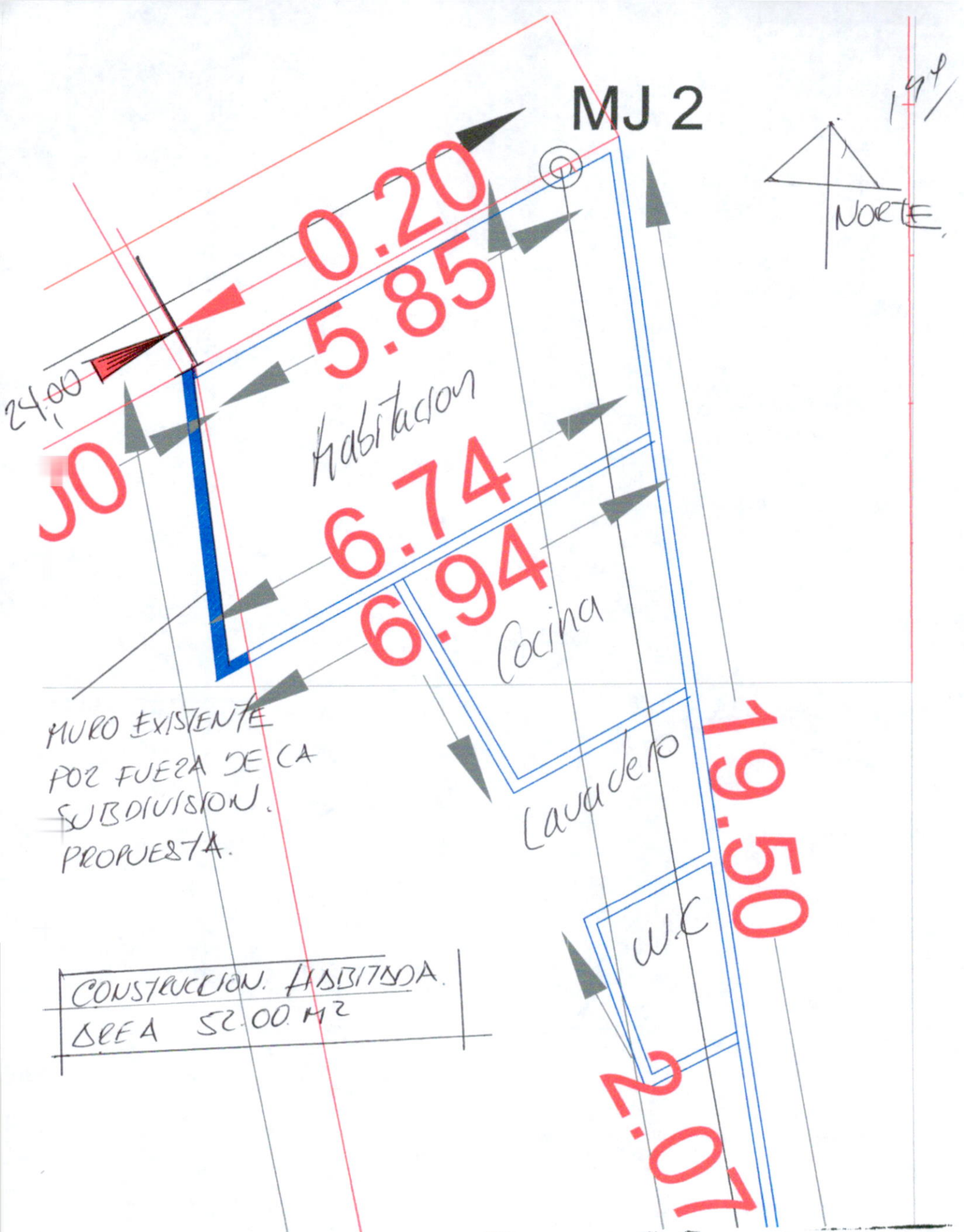
Sub Division Propuesta.

Cuadro de Areas.	
Lote N° 1	215.81m2
Lote N° 2	215.81m2
Lote N° 3	215.81m2
Lote N° 4	215.81m2
Lote N° 5	215.81m2
Área total	1.079.00m2
Promedio	215.81m2

D9 N 6-123
(1.079 m2)
CONSTRUCCION EN RIESGO



ZONA FERROCARRIL



MJ 2

NORTE

199

24.00

50

0.20

5.85

Habitacion

6.74

6.94

Cocina

Lavadero

W.C

19.50

2.07

MURO EXISTENTE
 POR FUERA DE LA
 SUBDIVISION.
 PROPUESTA.

CONSTRUCCION. HABITADA.
 AREA 52.00 M²

195



CONSTRUCCION HABITADA: FACHADA
SOBRE LA DIAGONAL / PUJA SUVADE DIOS

196



construccion Habitada
- Habitacion.

199



VISTA LONGITUDINAL - CONSTRUCCION
OCUPADA: SE OBSERVA.. HABITACION
COCINA. CUADRO DE BANO.

198



CONSTRUCCION HABITADA
ZONA DE BAÑO Y ROPAS

199



CONSTRUCCION EXISTENTE.
"NO OCUPADO" SEGUN ACTA PROCESO
2016-0097.

22/



CONSTRUCCION EN RIESGO.
AL CENTRO DEL INMUEBLE.
"NO HABITADO"

201
/



CONSTRUCCION EN RIESGO
ESPACIOS SIN OCUPAR

222

JUZIADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TOCAIMA - CUNDI-MARCA

Al Despacho de la señora Juez informando:

- En cumplimiento al auto anterior: *X*
- La anterior providencia está ejecutoriada.
- Vencido el término de traslado de recurso de reposición.
La(s) parte(s) se pronunció(aron) a tiempo: SÍ NO
- Vencido el término conferido en el auto o diligencia anterior.
La(s) parte(s) se pronunció(aron) a tiempo: SÍ NO
- Vencido el término conferido en el auto o diligencia anterior.
El(la) auxiliar de la justicia se pronunció a tiempo: SÍ NO
- Vencido el término de traslado anterior.
La(s) parte(s) se pronunció(aron) a tiempo: SÍ NO
- El término de emplazamiento venció.
El(Los) emplazado(s) compareció(eron): SÍ NO
- Presenta escrito con el que pretende subsanar demanda y/o solicitud en tiempo.
- Vencido el término de notificación previsto en los artículos 315 y 320 del C. de P.C.
- Vencido el término de notificación personal.
- La parte comparece dentro del término legal: SÍ NO
- Vencido el término de traslado de la(s) liquidación(ones) de crédito y/o costas.
- Solicitud de terminación del proceso.
- Petición de suspensión del proceso.
- Poder o sustitución de poder aporcionado.
- Solicitud de medida(s) cautelar(es).
- Aportando póliza judicial.
- Petición de desglose.
- Solicitud de copias auténticas.
- Respuesta de la Oficina de Registro, inscribe medida: SÍ NO
- Despacho Comisorio devuelto. Se cumplió el objeto de la comisión: SÍ NO
- Resolver la(s) anterior(es) solicitud(es).
- Para lo pretenido *X*

Se presenta dictamen

[Handwritten signature]

Sept 5/17

SECRETARIO