



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
TRASLADOS DICTAMEN PERICIAL**

SGC

**TRASLADOS A LA PARTES DEL DICTAMEN PERICIAL
PARA QUE SI BIEN A LO TIENEN EJERZAN SU DERECHO DE CONTRADICCIÓN**

FECHA: 25 DE FEBRERO DE 2021

HORA: 08: 00 AM.

Magistrado Ponente: MOISÉS RODRÍGUEZ PÉREZ
Medio de control: REPARACIÓN DIRECTA
Radicación: 1'3001-23-31-000-2013-00039-00
Demandante/Accionante: MERCEDES SOFÍA ACOSTA
Demandado/Accionado: INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS
Objeto: Traslado complementación dictamen pericial
Folios: 596 Y SS.

DE LA ANTERIOR COMPLEMENTACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL se le da traslado legal por el término de tres (3) días hábiles a las partes, para que si bien lo tienen ejercen su derecho de contradicción; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del Código General del Proceso.

EMPIEZA EL TRASLADO: 2 DE MARZO DE 2021, A LAS 8:00 A.M.

**DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL**

VENCE EL TRASLADO: 04 DE MARZO DE 2021, A LAS 5:00 P.M.

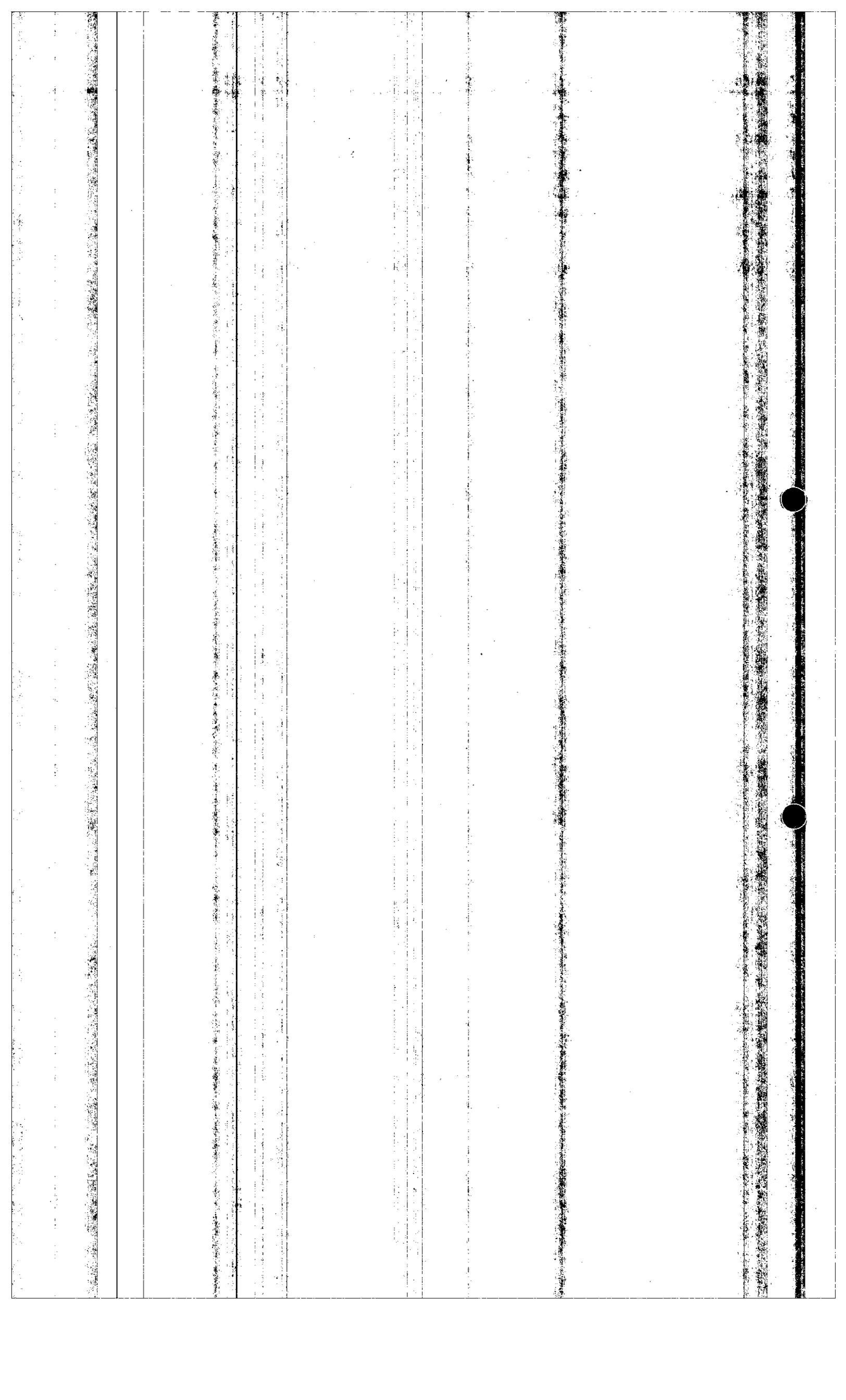
**DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL**

*Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: desta06bol@notificacionesrj.gov.co.
Teléfono: 6642718*

Notificaciones Despacho 06 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena

De: castulo manjarres <castulomanjarres01@gmail.com>
Enviado el: martes, 23 de febrero de 2021 4:10 p.m.
Para: Notificaciones Despacho 06 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena
Asunto: COMPLEMENTACION Y ADICION
Datos adjuntos: ACLARACIÓN TRIBUNAL MERCEDES SOFÍA ACOSTA ZABALETA.pdf; Castulo M - Lotes.pdf; MERCADEO PONTEZUELA.docx

DICTAMEN PERICIAL RADICADO N° 13-001-23-31-000-2013-00039-00



CÁSTULO ENRIQUE MANJARRES SEÑA

597

Ingeniero Civil
Construcción - Diseño - Interventorías

Señores

HONORABLES TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

Atn. Dr. Moisés Rodríguez P.

Magistrado Ponente

E. S. D.

Ref.: ACCIÓN DE REPARACIÓN DIRECTA

Dte.: MERCEDES SOFÍA ACOSTA ZABALETA

Ddo.: INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVIAS

Rad. N° 13-001-23-33-000-2013-00039-00

El suscrito, **CÁSTULO ENRIQUE MANJARRES SEÑA**, Perito Ingeniero Civil, identificado con la C.C. N° 73.089.658 de Cartagena, T.P. N° 13202-04604 COPNIA – Bolívar y Licencia de Auxiliar de la Justicia N° 0147 del C.S. de la J., en respuesta al encargo encomendado mediante auto de fecha 24 de noviembre de 2020 y a la notificación vía E-mail recibida el día 9 de febrero de la presente anualidad y estando dentro del término establecido, a usted acudo con todo respeto para rendir la complementación y adición solicitada al dictamen pericial por mi rendido en el año 2009, ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena.

COMPLEMENTACIÓN AL DICTAMEN

1) Se me solicita determinar el valor del incremento que el inmueble propiedad de la demandante, se benefició con ocasión de la plusvalía, es decir, con la construcción de la carretera vía al mar.

R/ Para efectos de determinar la valorización que sufrió el inmueble materia de litigio, se hace necesario conocer cuál

Pie de la Popa, Carrera 21 No. 29D-94, Conjunto Residencial Pareja Valest, Casa 5.
Tel. 6561237 – Cel. 317 7263509 - 321 5525523
Cartagena – Colombia

CÁSTULO ENRIQUE MANJARRES SEÑA

Ingeniero Civil

Construcción - Diseño - Interventorías

era el avalúo catastral del mismo para el año 1994, fecha en que la carretera vía al mar se hallaba en construcción y cuál fue el avalúo catastral que le asignó la oficina competente a dicho inmueble, una vez finalizada la obra.

La diferencia entre estos dos valores vendría a hacer la valorización del inmueble, originada por la construcción de la vía, sin embargo estos valores solo los conoce la oficina de Valorización y en medio de la emergencia sanitaria que hoy en día afronta el país, dicha oficina no presta atención presencial sino virtual o través de una línea telefónica. Dejo presente que en varias oportunidades intenté concertar una cita con algún funcionario de dicha dependencia, siendo infructuoso todo intento por lograrla.

2) En cuanto al monto que le correspondería a INVIAS compensar o descontar del valor de la franja de tierra por concepto de valorización, puedo decir lo siguiente:

R/ En este caso tocaría saber cuál era el valor del metro cuadrado para la fecha de la intervención de la vía, así como el área afectada por la construcción de la misma, para establecer un monto de afectación, y averiguar cual fue la valorización que logró el predio por la construcción de la carretera, para de este monto descontar el valor de la franja de tierra que ocupó la vía. Pero al igual que en el punto anterior, por desconocerse estos valores y hoy en día no poder acceder a dicha información ante la oficina de Valorización Distrital, se hace imposible estimar qué le tocaría compensar o descontar al INVIAS.

- 3) Presentar pruebas que acompañen contratos de compraventa o avalúos de lonja de propiedad en la zona de la Boquilla - Tierrabaja, que se hayan realizado en ese sector, que justifiquen el precio determinado por el perito de \$101.037,39 el metro cuadrado para 2016.

R/ Este punto fue desestimado por el Tribunal Administrativo mediante auto de fecha 24 de noviembre de 2020.

ADICIÓN AL DICTAMEN

1. Se me solicita acompañar el contrato, el acta, resolución o cualquier otro acto que vincule a la parte demandada, Instituto Nacional de Vías – INVIAS, con la forma que explota administrativa u opera las estaciones de peaje, como lo es el Consorcio Vía al Mar.

R/ No poseo ningún documento ni apporto acta o resolución alguna que vincule al INVIAS con el Consorcio Vía al Mar, debido a que el Tribunal en auto calendado 24 de noviembre de 2020 lo desestimó o prohibió basado en la sentencia de la Corte Constitucional C-124 de 2011; sin embargo, tal como lo expresé en mi dictamen pericial rendido en el año 2009 ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena, y luego en el 2017 ante este Honorable Tribunal, la vía fue construida por el INVIAS y fue entregada en concesión al Consorcio Vía al Mar, mediante el contrato N° 503 del año 1994.

2. Se me pide indicar si actualmente esta vía se encuentra a cargo del Instituto Nacional de Vías INVIAS o de otra entidad.

R/ Por la misma causa del punto inmediatamente anterior, no doy respuesta a dicha solicitud.

CÁSTULO ENRIQUE MANJARRES SEÑA

Ingeniero Civil

Construcción - Diseño - Interventorías

- 3. Acompañar documentos que demuestren el precio actual del metro cuadrado del KM 12 de la vía al mar, sector La Boquilla - Tierrabaja y el precio para el año 2004, fecha en que tuvo conocimiento el accionante de la ocupación.**

R/ Anexo al dictamen se encuentran dos (2) folios: uno de Inversiones Carazo y otro de Inmobiliaria Aguamarina, en los cuales se puede observar que para la fecha, el valor del metro cuadrado en la zona oscila en promedio en \$100.000 M2, cuando se trata de terreno sin urbanizar.

- Inversiones Carazo ofrece un predio en el cual el M² vale \$120.000.
- Inmobiliaria Aguamarina, en una zona un poco más adelante ofrece un predio con un valor del M² en \$80.000

Si estos valores son promediados llegaríamos a la cifra de \$100.000 / M².

- 4. Indicar cuál es la vocación o destinación dada por el Distrito de Cartagena en el POT al sector de la Boquilla – Tierrabomba y la incidencia en el valor de la tierra.**

R/ La destinación dada por el POT desde la Boquilla hasta la Ye que conduce a Pontezuela sobre la vía al mar, es netamente turística, en el sector se han realizado y se hayan en ejecución proyectos urbanísticos de gran magnitud, tales como Barcelona del Mar, Barceloneta, Punta Canoa, El Doral, Laguna Club y Serena del Mar, actualmente en ejecución; además en la zona se cuenta con una serie de instituciones educativas como el colegio George Washington, la

Pie de la Popa, Carrera 21 No. 29D-94, Conjunto Residencial Pareja Valest, Casa 5.

Tel. 6561237 – Cel. 317 7263509 - 321 5525523

Cartagena – Colombia

CÁSTULO ENRIQUE MANJARRES SEÑA

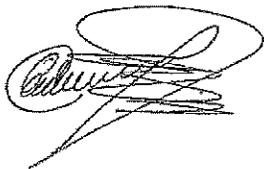
*Ingeniero Civil
Construcción - Diseño - Interventorías*

599

Universidad Tadeo Lozano, Gimnasio Altaír, clínicas y supermercados. Por otra parte, la construcción de la vía al mar y la destinación que hoy en día le ha dado el POT a la zona, son factores relevantes y fundamentales en la valorización de los predios, tal es el caso que lotes que antes podía costar por metro cuadrado \$1.000/M² hoy en día superan los \$100.000/M², siendo solo tierra sin estar urbanizados.

Con esto creo haber dado respuesta a su solicitud de complementación y adición solicitada por su despacho.

Cordialmente,



CÁSTULO E. MANJARRES SEÑA

C.C. No. 73.089.658 de Cartagena

Mat. Prof. 13202-04604

Lic. No. 0147 del C.S. de la J.

Cartagena de indias D. T. y C.

23 de febrero de 2021

CORDIAL SALUDOS.
SEÑOR
CÁSTULO MANJARREZ

A continuación, se encuentra información de los lotes.

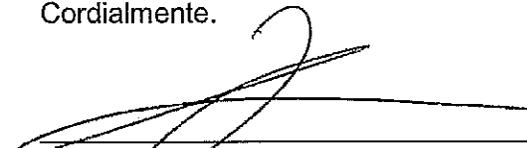
Lote en ARROLLO DE PIEDRA con playa, una hectárea en Mil millones de pesos (\$1.000.000.000,00). (Con posesión)

Lote en ZONA NORTE:

- Tiene 150 hectáreas, las cuales hay 45 al lado de la playa y 105 la divide la carretera Cartagena - Barranquilla
- Las 45 hectáreas lado en la playa a \$800 millones para un total \$36.000 millones. Las 105 restante a \$350 millones para un total \$36.750 millones, Valor total \$72.750 millones. Valor por hectáreas \$485 millones
- Tiene 700 metros de playa

Lote en ARROLLO DE LAS CANOAS 1.2 hectáreas (12.000 metros) precio de ochocientos millones de pesos (\$800.000.000,00)

Cordialmente.


HENRY PORTO

C.C. 76.574.403

Gerente

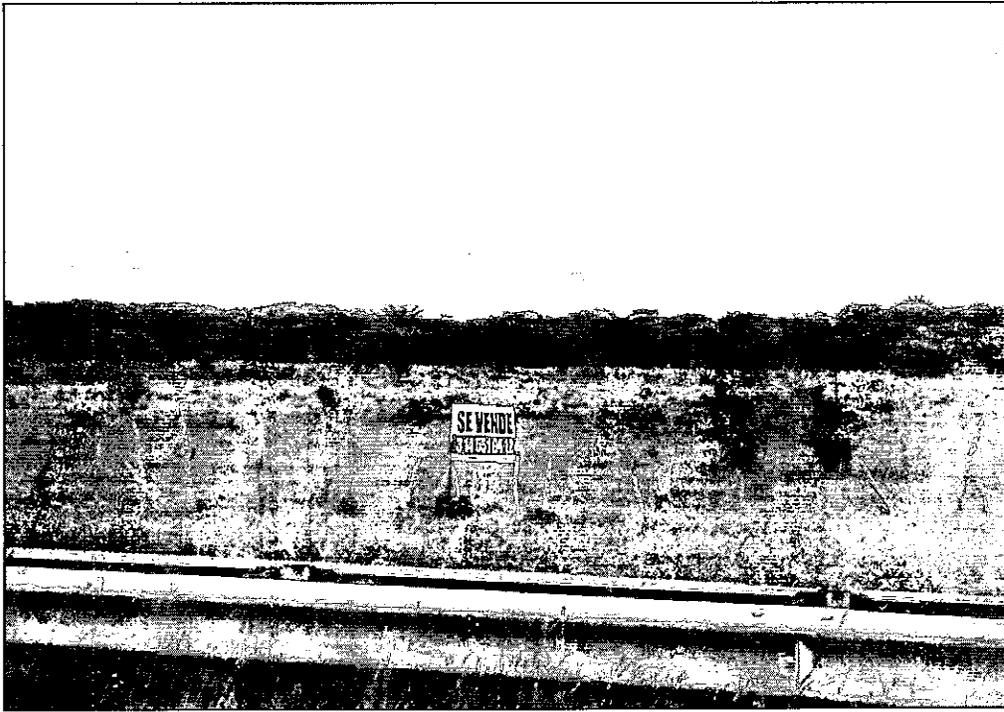
INMOBILIARIA AGUAMARINA S.A.S.

Agua Marina S.A.S.
INMOBILIARIA
Nit: 900841614-5
Tel: (57) 318 7935877





ENCUESTA DIRECTA 30.000 M2 \$1.600.000.000 PROPIETARIO NORMAN GIL CELULAR 3145884713



ENCUESTA DIRECTA 120.000 M2 \$7.800.000.000 PROPIETARIO WILLIAM HERNANDEZ CELULAR 3145518412

fincaraiz.com.co

Regístrate Ingresar Publica GRATIS* en 1 paso

Está en Inicio / [Ecuador](#) / [Cartagena](#) / [Ponteuzuela](#) / Lote En Venta Cartagena Ponteuzuela

Lote en Venta
Cartagena Ponteuzuela

\$ 550.000.000

Usado



1.00 Ha Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad - Municipio

Teléfono

Estoy interesado en este inmueble y quiero recibir más información

Acepto la Política de tratamiento de datos y términos y condiciones

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo

Enviar y ver teléfono

CODIGO 4365360 TERRENO 10.000 M2 \$550.000.000 FINCA RAIZ TEL (5) 6580308 MOVIL 3103950927

fincaraiz.com.co/lote-en-venta/cartagena/ponteuzuela-det-4365246.aspx

Está en Inicio / [Ecuador](#) / [Cartagena](#) / [Ponteuzuela](#) / Lote En Venta Cartagena Ponteuzuela

Lote en Venta
Cartagena Ponteuzuela

\$ 500.000.000

Usado



1.00 Ha Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Área: 1.00 Ha Precio m²: 50.000/m² Estrato: 0

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad - Municipio

Teléfono

Estoy interesado en este inmueble y quiero recibir más información

Acepto la Política de tratamiento de datos y términos y condiciones

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo

Enviar y ver teléfono

ASESORAR

Aviso Profesional
Asesorar Inmobiliaria De Colombia

CODIGO 4365246 TERRENO 10.000 M2 \$500.000.000 FINCA RAIZ INMOBILIARIA ASESORAR TEL (5) 6580308 MOVIL 3103950927

603

fincaraiz.com.co

Regístrate Inicia

Publica GRATIS* en 1 paso

Está en: Inicio / Buscar / Cartagena / Islas Y Del Caribe / Lote En Venta Cartagena Pontezuela

Volver al resultado.
← Anterior

Lote en Venta
Cartagena Pontezuela

\$ 1.350.000.000

Favoritos

Usado

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

Nombre:
Email:
Ciudad - Municipio:
Teléfono:

Estoy interesado en este inmueble que viene en fincarai.com.co.

Acepto la [Política de tratamiento de datos y términos y condiciones](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono



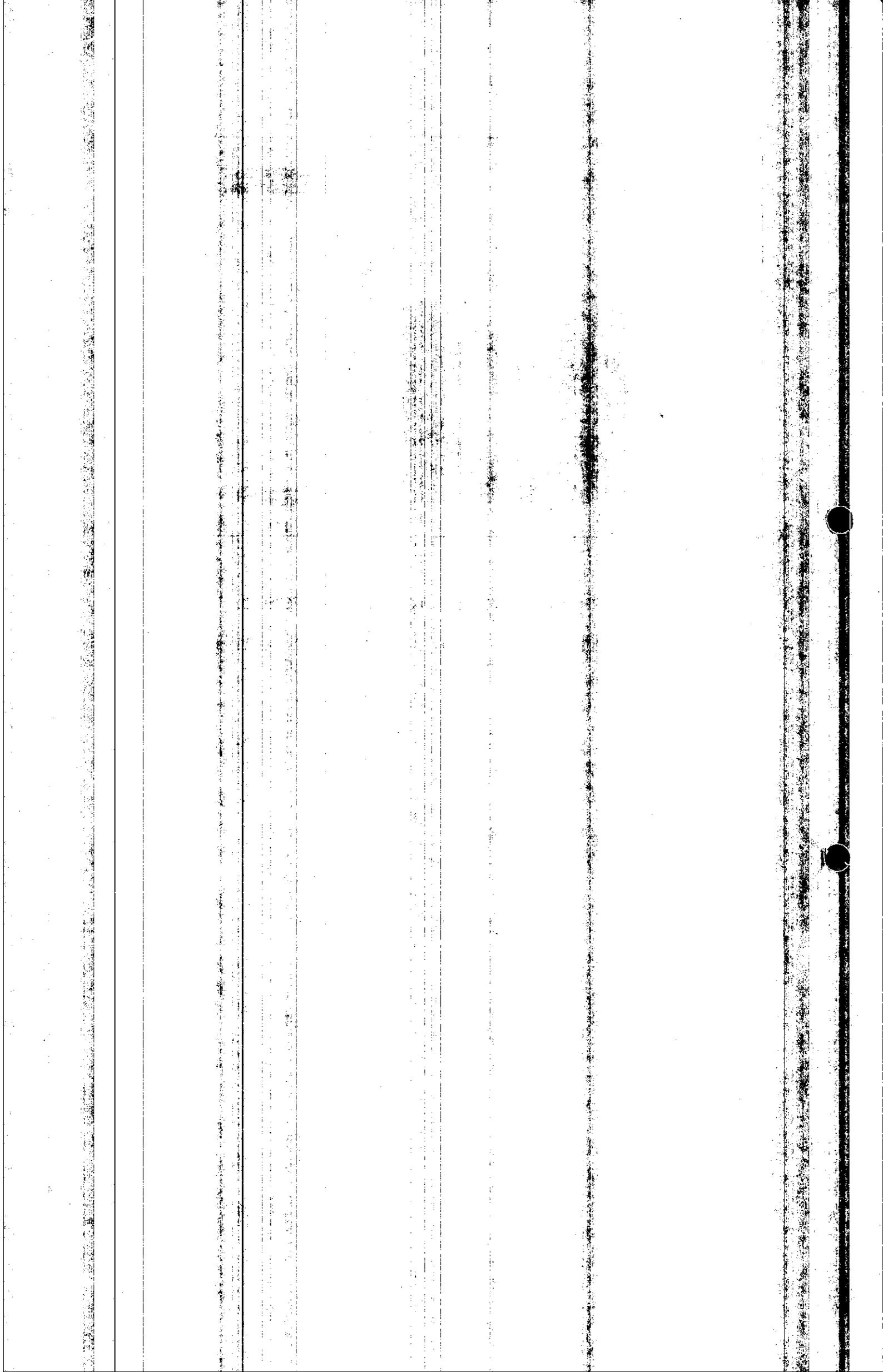
2/6

26.000 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar



CODIGO 3170764 TERRENO 26.000 M2 \$1.350.000.000 TEL (5) 3686060

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/cartagena/pontezuela-det-3170764.aspx>



607

fincaraiz.com.co/lote-en-venta/cartagena/pontezuela-det-2753770.aspx

fincaraiz.com.co Registrarse Ingresar **Pública GRATIS* en 1 paso**

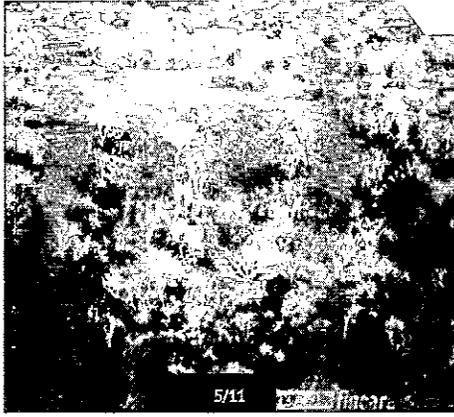
Está en: Inicio / Bolívar / Cartagena / Pontezuela / Lote En Venta Cartagena Pontezuela

Volver a este listado
← Anterior

Lote en Venta
Cartagena Pontezuela

\$ 550.000.000
Favoritos

Usado



5/11

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

Nombre

Email

Ciudad Municipio

Teléfono

El tu información será procesada de acuerdo a la política de privacidad.

Acepto la Política de tratamiento de datos y Términos y condiciones

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar mensaje

Inicio 1.10 Ha Sin especificar Sin especificar Sin especificar

CODIGO 2753770 TERRENO 11.000 M2 \$550.000.000 TEL (5) 6581931

https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/cartagena/pontezuela-det-2753770.aspx

