

## PROCESO DIVISORIO

emilce anaya munive <emilceanaya@hotmail.com>

Mié 4/08/2021 2:15 PM

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (977 KB)

20210804150518191.pdf;

**PROCESO DIVISORIO, TRASLADO DE CONTESTACION DE LA DEMANDA RADICADA 130 DE 2021**

# *EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE*

## *ABOGADA*

*Centro Edificio Banco del Estado Piso 15, oficina 06ª*

*Email: emilceanaya@hotmail.com*

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Cartagena de Indias.-**

**REF. PROCESO DIVISORIO**

**DTE: BUENAVENTURA HEREDIA RACERO Y OTROS**

**DDO: PEDRO HEREDIA RACERO**

**RAD: 13001-31-03-001-2021-00130-00**

**EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE**, Abogada, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, ante usted con el debido respeto, en mi calidad de apoderada judicial del señor **PEDRO HEREDIA RACERO**, dentro de la oportunidad legal con el fin de descorrer el traslado dispuesto para los ejecutados dentro de la demanda referenciada, lo cual hago de la siguiente forma:

### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto.-

**AL SEGUNDO:** Es cierto. -

**AL TERCERO:** Es cierto.-

**AL CUARTO:** Es cierto, pero debo agregar que se encuentra aprobada mediante sentencia que se encuentra ejecutoriada. -

**AL QUINTO HECHO:** Ciertamente mi mandante habita en una cuota parte del inmueble, pero también existen otros herederos que también lo ocupan como su residencia habitacional y para negocio. La obligación de mantener el inmueble no es únicamente de mi mandante, también lo es de los otros que también se benefician de ello. La obligación de cancelar los impuestos no es únicamente de mi cliente es de todos los herederos en la proporción en que les fue adjudicado su cuota parte.-

No es cierto que mi mandante no se quiere allanar a la venta, él está de acuerdo con la venta, pero con el avalúo actual del inmueble, porque desde que se dictó la sentencia aprobatoria de la partición a la fecha de hoy el inmueble ha tenido otro valor y lo que él quiere es que se venda por

# **EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE**

## **ABOGADA**

*Centro Edificio Banco del Estado Piso 15, oficina 06<sup>a</sup>*

*Email: [emilceanaya@hotmail.com](mailto:emilceanaya@hotmail.com)*

el precio justo, para tal fin aportaremos dictamen pericial que así lo demuestra.-

**AL SEXTO HECHO:** Como he dicho, mi mandante no se opone a la venta, lo que pretende es que se venda por un justo precio, para que todos se beneficien en la proporción en que les fue adjudicado su cuota parte y los impuestos que se deben se deben cancelar en las mismas proporciones de su cuota parte.-

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

En cuanto a las prestaciones solo le encontramos diferencias en el segundo punto de las pretensiones, por lo que mi mandante se opone al dictamen pericial presentado, toda vez que no se ajusta a la realidad, y en su defecto aportamos uno nuevo conforme lo establece el Art. 409 del C.G.P., donde muestra que el inmueble tiene un avalúo por \$567.000.000,00.-

Mi mandante está de acuerdo en que se venda el inmueble, se allana a la venta, pero como se ha dicho, por un justo precio.-

### **PRUEBAS**

Dictamen pericial hecho al inmueble por el señor **JORGE GUZMAN YEPEZ**, el cual se aporta en Cinco (5) folios.-

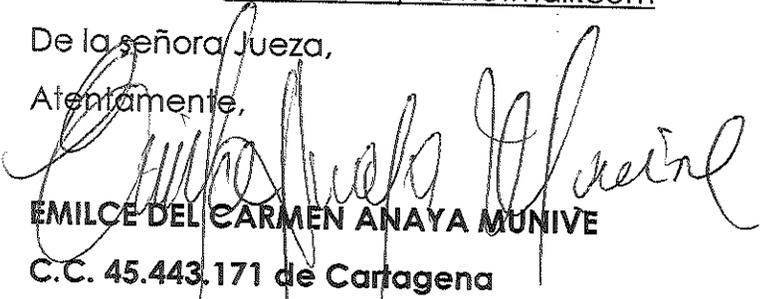
### **NOTIFICACIONES**

Las partes en las direcciones suministradas en la demanda ejecutiva que nos ocupa.-

La suscrita las recibe en la secretaría de su Juzgado y en mi Oficina de Abogada, ubicada en el Edif. Del Banco del Estado, Piso 15, Of.06. Correo electrónico [emilceanaya@hotmail.com](mailto:emilceanaya@hotmail.com)

De la señora Jueza,

Atentamente,

  
**EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE**

**C.C. 45.443.171 de Cartagena**

**T.P. 121740 del C. S. de la J.**

# EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE

## ABOGADA

Centro Edificio Banco del Estado Piso 15, oficina 06<sup>a</sup>

Email: [emilceanaya@hotmail.com](mailto:emilceanaya@hotmail.com)

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO

DTE: MARELBIS FLORES HEREDIA Y OTROS

DDO: PEDRO HEREDIA RACERO

RAD: 13001-31-03-001-2021-00130-00

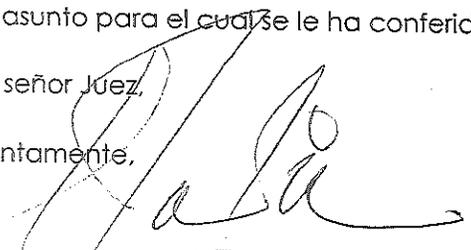
**PEDRO HEREDIA RACERO**, varón, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.069.929, ante usted con el debido respeto a través del presente escrito para manifestarle que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 45.443.171 expedida en Cartagena e inscrita ante el Consejo Superior de la Judicatura con Tarjeta Profesión No. 121740, con correo [emilceanaya@hotmail.com](mailto:emilceanaya@hotmail.com), para que me represente dentro del proceso de la referencia, iniciado por la señora **MARELBIS FLORES HEREDIA Y OTROS**, en mi contra.-

La Dra. ANAYA MUNIVE, tiene las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, previstas en el Art. 77 del C.G.P., además las de recibir, transigir, conciliar, contestar demanda, presentar recursos, incidentes, en general todo acto que estime conveniente y necesario para la defensa de mis intereses.-

Mi apoderada queda relevada de costas y gastos que se generen por su gestión dentro del asunto para el cual se le ha conferido este poder.-

Del señor Juez,

Atentamente,

  
**PEDRO HEREDIA RACERO**

C.C. No. 9.069.929

ACEPTO

  
**EMILCE DEL CARMEN ANAYA MUNIVE**

ANTE LA SUSCRITA NOTARIA PRIMERA  
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

Fue presentado personalmente este Documento por

Pedro Heredia

Racero

C.C. 9.069.929

DE Cartagena



Huella

Fecha:

02 AGO. 2021



NOTARIO ENCARGADO  
RESOLUCION SNR 7042

SEGUN EL ART 3º DE LA  
RESOLUCION 6467 DE 2015 SNR,  
LA PRESENTE AUTENTICACION  
SE REALIZA POR EL SISTEMA  
TRADICIONAL DEBIDO A

- 1 IMPOSIBILIDAD PARA CAPTURA DE HUELLA
- 2 DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO
- 3 FALLA ELECTRICA
- 4 FALLA EN EL SISTEMA
- 5 IDENTIFICACION CON DOCUMENTO DIFERENTE A LA C C
- 6 OTROS \_\_\_\_\_

# JORGE GUZMÁN YEPEZ

*Perito Contable de Bienes Muebles e Inmuebles*  
*Licencia N°155 del Concejo Seccional de la Judicatura de Bolivar.*

*Cartagena de Indias 2 de agosto de 2021*

## **AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE ( CASA )**

A solicitud del señor PEDRO HEREDIA RACERRO : Rindo este dictamen o avalúo comercial.

Documentos aportados:

Esta ubicado el bien inmueble en el Barrio Escallon Villa.

Dirección: Calle Buenos Aires Carrera 54 # 30 F 29 en Cartagena.

Escritura publica: # 1534 de la notaria primera del circulo de Cartagena de fecha septiembre 9 del 1953.

Referencia Catastral: # 01-03-0412-0005-000.

Matricula inmobiliaria: # 060108735.

## **REPARTO DEL INMUEBLE.**

Esta repartido así: Puerta de entrada en madera,3 ventanas que dan acceso al frente del inmueble en material de aluminio y vidrio con su careta en hierro, 2 ventanas mas que dan acceso al lado derecho del inmueble en material tubo de hierro y madera, sala comedor, cocina, 2 alcobas con puertas, un baño en obra negra, piso en baldosa, techo en eternit sostenido en listones de madera,goza de todos los servicios públicos domiciliarios ( agua, luz,y gas ). En términos generales el inmueble se encuentra en regular estado de conservación.

NOTA: Dentro del mismo predio se encuentra un apartamento repartido así: Puerta de entrada en madera,una ventana que da acceso al patio en material de aluminio y vidrio,sala comedor,2 alcobas, cocina , baño, un pequeño lavadero, piso en cerámica, techo en eternit sostenido en listones de madera, también goza de todos los servicios públicos domiciliarios, su estado es de buena conservación. Existe un patio que es utilizado para el parqueo de carros y motos ( parqueadero) .

## **LINDEROS Y MEDIDAS:**

1) Por el frente linda con calle Buenos Aires por medio y mide 10:00 Mts.

2) Por la derecha entrando linda con la calle Cristóbal Colon por medio y mide 27:00 Mts

3) Por la izquierda entrando linda con predio del señor Manuel Maturana y mide 27:00 Mts.

4) Por el fondo linda con predio de un taller de motos y vehículos de nombre Ber Motor y mide 10:00 Mts.

Para un área de 297:00 Mts

## **ASPECTO ECONÓMICO DEL SECTOR**

El aspecto en términos de dinero de la propiedad, lograría en un mercado abierto, según la modificación que se hizo al **plan de ordenamiento territorial ( POT)** por el acuerdo 033 de fecha 3 de octubre del 2007, emanado del Concejo Distrital de Cartagena.

## INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1) Tipo de inmueble: casa tipo familiar de una planta.
- 2) Tipo de avalúo: Comercial.
- 3) solicitante : Pedro Heredia Racerro.
- 4) Fecha de visita: 29 de julio del 2021.
- 5) Fecha de informe: agosto 2 del 2021
- 6) Perito evaluador: Jorge Guzmán Yepez

## SERVIDUMBRES:

A 100 Mts de distancia encontramos la avenida Pedro de Heredia, la principal vía de Cartagena.  
A 200 Mts encontramos la Villa Olímpica con los siguientes escenarios deportivos: Estadio de futbol, Plaza de toros, Estadio de Beisbol, Pista atlética, Estadio de softbol, coliseo de combate.  
Encontramos supermercados, almacenes, droguerías, hospitales, centros médicos, almacenes de repuestos y conjuntos cerrados.

## VÍAS DE ACCESO

Todas las vías aledañas se encuentran pavimentadas en concreto rígido, en cualquier medio de transporte se puede llegar al inmueble.

## AVALÚO COMERCIAL DEL MISMO

He tomado como base para el avalúo de este inmueble lo siguiente:

Su ubicación, localización, estado de las vías, contorno, aspecto económico, tranquilidad del sector, progreso en el aspecto de construcción etc.

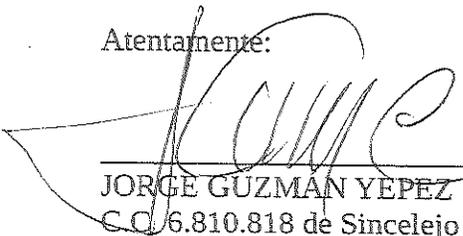
Por todos estos aspectos mencionados estimo que el avalúo comercial del bien inmueble es el siguiente:

ÁREA DEL LOTE	297:00 Mts
ÁREA CONSTRUIDA	180:00 Mts
ÁREA SIN CONSTRUIR	117:00 Mts
VALOR METRO CONSTRUIDO	180x 2.500.000 = \$ 450.000.000
VALOR METRO SIN CONSTRUIR	117 x 1.000.000 = \$ 117.000.000
VALOR TOTAL DEL LOTE	\$ 567.000.000

**Son quinientos sesenta y siete millones de pesos m/c.**

De esta manera queda rendido el dictamen o avalúo comercial solicitado por la parte interesada  
Anexo fotos del predio.

Atentamente:

  
JORGE GUZMAN YEPEZ  
C.C. 6.810.818 de Sincelejo

**Dirección Barrio Boston Calle 31 C N°47 – 34  
Cel: 314 5588827.  
Cartagena de Indias**



