

Apartadó, abril 14 de 2021

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Necocli -Antioquia

PROCESO: VERBAL-MENOR CUANTIA-REINVINDICATORIO
DEMANDANTE: LILIA INES PRETEL FABRA
DEMANDADO: INDUSTRIAL PECUARIA LTDA
RADICADO: 05-490-40-89-001-2020-00282-00

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PERITO: DE ACUERDO AL ART 226 DEL CGP

NOMBRE: MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO
IDENTIFICACION: C.C. 39.405.422
TELEFONO 3108430339
DIRECCION: Carrera 99A No. 100-39 Barrio Chinita Apartadó
Antioquia
PROFESION: Tecnóloga en costos y auditoría

ACTIVIDAD: Desde el año 1982 me encuentro vinculada a la actividad inmobiliaria, y desde el año 1998 estoy dedicada a la actividad valuatoria, con registro expedido por ASOLONJAS No 577. A partir del 11 de mayo de 2018, en atención a la ley 1673 de 2013, me encuentro certificada en las modalidades de urbano, rural, Maquinaria y Equipo móvil y Especiales, con RAA No. AVAL-39.405.422

CAPACITACION Curso de bienes inmuebles urbanos y rurales con la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
Curso de avalúo de maquinaria y equipo
Tallera de avalúo de inmuebles especiales
Publicaciones No he realizado publicaciones

Listado de peritajes realizados en los últimos años

FECHA	RADICADO		PROCESO	JUZGADO	MUNICIPIO
Marzo 30 2016	217-20014	DTE: ALEJANDRO CARDONA DDO: CESAR AUGUSTO OROZCO	REIVINDICATORIO	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL	CHIGORODO
Julio 26 2016	214-00151-00	DTE: HECTOR HINESTROZA P DDO: EVERNY MOSQUERA	ORDINARIO REIVINDICATORIO	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	APARTADO
Agosto 5 2017	2007-203	DTE: TEOFILO ANAYABERRIO DDO: ELADIO TORRES MADERA	EJECUTIVO LABORAL DE UNICA INSTANCIA	JUZGADO LABORAL DEL CIRCUITO DE TURBO	TURBO
Sepbre 22 2017	2014-00508-00	DTE: HECTO MANUEL SEPULVEDA M DDO: MERCEDES HERRERA C. Y OTROS	AGRARIO DE PERTENENCIA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	APARTADO
Sepbre 25 2017	2014-00465-00	DTE: MARIA LUCERO PULGARIN C DDO: MANUEL GUILLERMO RAMIREZ	PERTENENCIA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	APARTADO
Sepbre 26 2017	2015-002203- 00	DTE: NATALIA ANDREA ALVAREZ YOTROS DDO: JAKELINE DUARTE LONDOÑO	ORDINARIO REIVINDICATORIO	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO	TURBO
Sepbre 28 2017	2004-551	DTE: MARIA MORENO DDO: LIBIA ESTHER LARGO	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL	CHIGORODO
Octubre 13 2017	2015-0569-00	DTE: DEWIS DAVIS HERRERA V DDO: ELVIA ROSA GUISAO Y TERCERAS PERSONAS	PERTENENCIA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	APARTADO
marzo 16/2018	2017-00018	DTE: JUAN CAMILO HENAO S DDO: JUAN POLICARPO GOMEZ T Y PERSONAS INDETERMINADAS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE RIO SUCIO-CHOCÓ	RIOSUCIO CHOCÓ
Junio 07/2018	2015-478	CAUSATE: FABIO DE JESUS CEBALLOS INTERESADOS: LILIANA PATRICIA Y OTROS	SUCESION INTESTADA	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO	APARTADO
junio 21 de 2018	002-2017-007	DEMADANDE: LUZ ALBANY MEJIA H. DEMANDANDO:AGROPECUARIA LA GAJA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS	PERTENENCIA AGARIA	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO	APARTADO
Julio 03 de2018	2017-0072	DEMADANDE: ARTEMIA BENITEZ CARDALES. DEMANDANDO: PERSONAS INDETERMINADAS	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA	JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE RIO SUCIO-CHOCÓ	RIOSUCIO CHOCÓ
JULIO 24 DE 2018	2016-0581	DEMADANDE: LUIS MARIO SEGURA Y OTROS DEMANDADO: VICTOR MANUEL URIBE RIVERA	REIVINDICATORIO AGRARIO	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO	APARTADO
Noviembre 08 de 2018	2017-09	DEMADANDE: LO CREATIVO S.A.S DEMANDANDO: PREEXEQUIALES LOS LAURELES S.A.S. e INES GRACIELA GONZALEZ MADRID	ARBITRAL	CENTRO DE CONCILIACIO Y ARBITRAJE CAMARA DE COMERCIO DE URABA	APARTADO

No he sido designado por la misma parte en ningún otro proceso

No me encuentro incurso en ningún caso de recusación

Los métodos valuatorios empleados para dicho peritaje son los que contempla la Ley 620 de 2008, la cual establece las diferentes metodologías valuatorias

En el presente avalúo se utilizó el método comparativo para el terreno

EL PERITAJE

De acuerdo a Oficio No. 149 de fecha abril 09 de 2021, emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Necoclí- Antioquia, solicita lo siguiente

1. Identificación del inmueble.
2. Circunstancias de tiempo, modo, lugar y personas que estén poseyendo en la actualidad el bien objeto de litigio.
3. La explotación económica.
4. Mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual.
5. El avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones

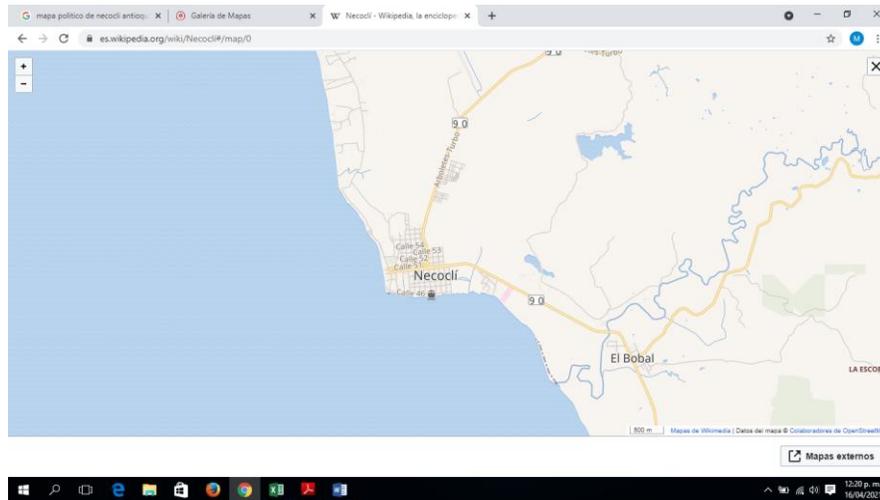
2. LA DILIGENCIA

El día 10 de abril de 2021, siendo las 3 pm, en compañía de la señora LILIA INES PRETEL FRABRA, identificada con CC. 39.412.172, el apoderado de la demandante Dr. JHON JADER PALACIOS SANCHEZ, con tarjeta profesional 179.964 del C.S.J, abordamos una embarcación en el muelle de Necoclí, con el objeto de ubicar el predio denominado ALEJANDRÍA, la cual se encuentra integrada al predio de mayor extensión denominado La Virgen del Cobre

2.1 Identificación del Inmueble:

En el sitio se procede a identificar el inmueble por lo siguiente:

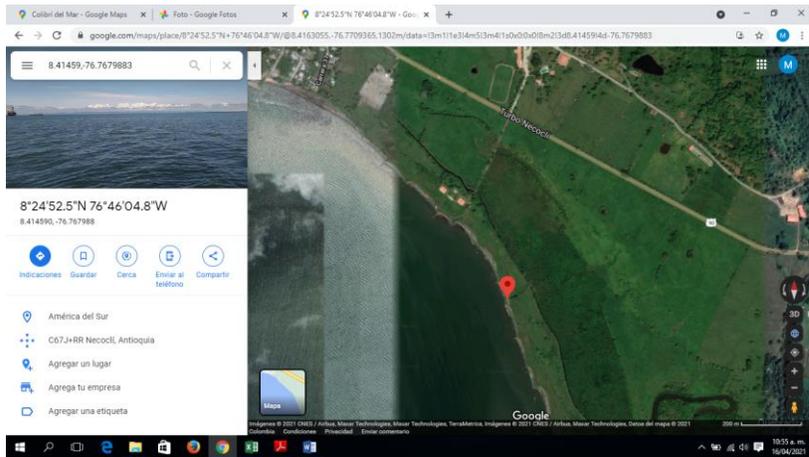
Ubicación: Vereda Bobal, Municipio de Necoclí



Con el objeto de ubicar el bien, se toma la escritura pública No. 47 de la notaría de Turbo de fecha abril 09 de 1959, cuyas colindancias son las siguientes:

finca rural con todas las mejoras y anexidades que contiene, situada en el corregimiento de Necoclí del Municipio de Turbo, Departamento de Antioquia, en el paraje "EL BOBAL" denominada "ALEJANDRIA" y comprendida por los siguientes linderos: Por el costado occidental se parte de una palma de coco situada a la orilla del Golfo de Urabá, y de ahí, siguiendo toda la orilla de la costa, se llega a una boquita o caño que desemboca en el mar, teniendo en esta parte una longitud de 275 metros; de aquí se continúa por el costado norte, deslindando con mejoras de Flor de Maria Lemus hasta encontrar una estaca de matarratón, en una longitud de 115 metros; de aquí se vuelve por el costado oriente, deslindando con mejoras de Juan Balceiro, hasta encontrar otra estaca de matarratón, en una longitud de 275 metros; de aquí se vuelve por el costado Sur, deslindando con mejoras de Agustín Bolaños, en una longitud de 115 metros; hasta encontrar sobre la playa la palma de coco, punto de partida. --

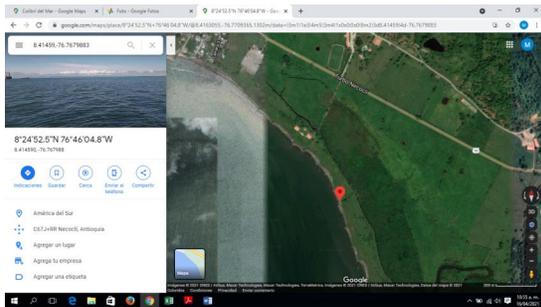
Dentro de los linderos se encuentra un punto de referencia que no ha cambiado, que es el caño que desemboca al mar, el cual se encuentra en las siguientes coordenadas N8.41459,- W76.7679883 y el frente al mar caribe



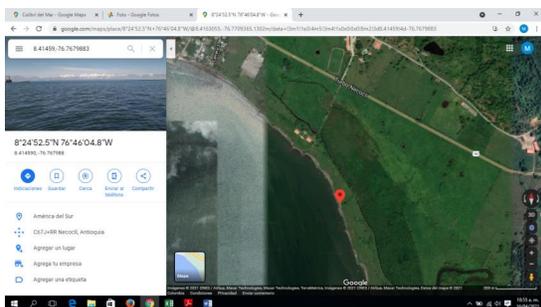
Ya ubicado este punto de referencia se procede a verificar las otras colindancias, encontrando que actualmente son predios de la finca La Virgen del Cobre

Por lo tanto en el sitio encontramos las siguientes colindancias

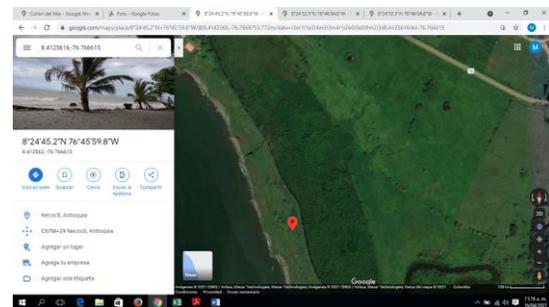
- Norte: Con predios de la Hacienda la Virgen del Cobre, en 115 metros
- Sur: Con predios de la Hacienda la Virgen del Cobre, en 115 metros
- Oriente: Con predios de la Hacienda la Virgen del Cobre, en 275 metros
- Occidente: Con playas del mar Caribe, en 275 metros



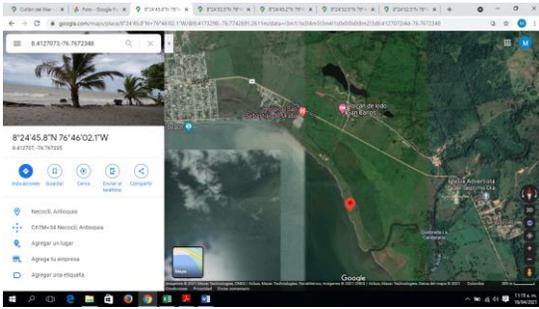
Lindero Norte: con caño que sala al mar



Lindero Sur



Lindero Oriente con Hacienda Virgen del Cobre



Lindero Occidente con el mar Caribe

2.2 Circunstancias de tiempo, modo, lugar y personas que estén poseyendo en la actualidad el bien objeto de litigio

En la inspección al inmueble, denominado Alejandría, ubicado en la vereda el Bobal del municipio de Necoclí y que actualmente se encuentra integrado al predio de mayor extensión denomina Hacienda La Virgen del Cobre, se observa un inmueble únicamente con pastos establecidos.

No se encontraron vivientes, para hacer las respectivas consultas, sin embargo, por no tener ninguna cerca que lo separe del predio de mayor extensión ni construcciones que se pueda determinar su ocupación por parte de una persona, se deduce que dicho inmueble se encuentra dentro del predio de mayor extensión y que es explotado por los propietarios de la Hacienda la Virgen del Cobre



2.3 La explotación económica

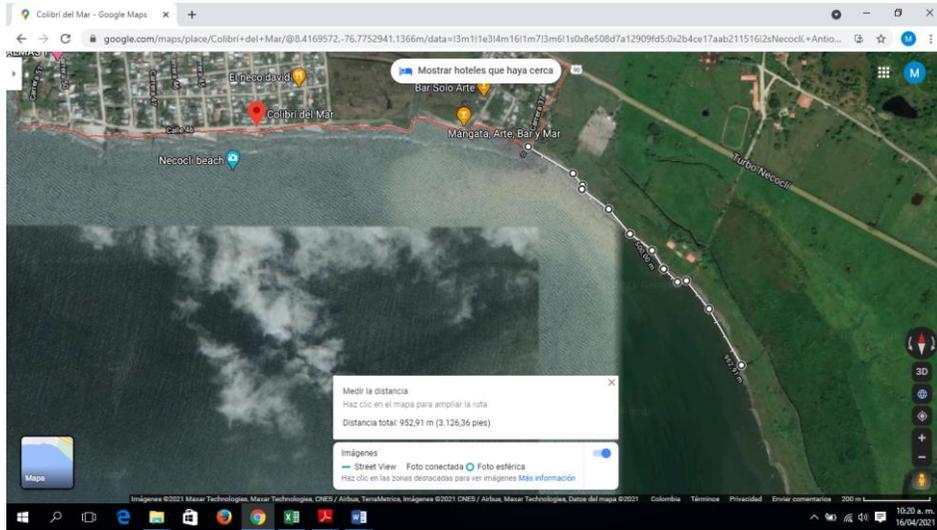
Actualmente se encuentra explotado con pastos ya que se encuentra a un predio de mayor extensión, cuya explotación económica es la ganadería extensiva

2.4 Mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual.

3 Hectáreas en pasto

El acceso que se conoció al predio es por la playa, en una distancia de 950 metros, desde la carrera 37 del municipio de Necoclí

MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO



Acceso por la playa desde la carrera 37 hasta el predio, en una distancia de 950 metros

2.5 El avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones

2.5.1 Mejoras

Se procede a calcular los costos para el establecimiento de 1 hectarea de pasto

PRESUPUESTO ESTABLECIMIENTO DE UNA HECTAREA DE PASTO					
	Unidad de Medida	Cantidad	Valor Unitario	Medida	Valor Total
Tumbada Rastrojo	jornales	10	\$ 35.000		\$ 350.000
Preparación terreno	jornales	5	\$ 35.000		\$ 175.000
Semilla clima cuna	kilos	10	\$ 32.000		\$ 320.000
Siembra semilla	jornales	6	\$ 35.000		\$ 210.000
Fumigación	Ciclos	2	\$ 35.000		\$ 70.000
VR. ESTABLECIMIENTO HA DE PASTO					\$ 1.125.000

Valor establecimiento de 3 Has de pasto: \$ 1.125.000 x 3= \$ 3.375.000

2.5.2 Frutos Civiles

Por arrendamiento de 3 hectáreas de pasto, cargando 4 reses en promedio para pasto desde enero de 1990 a diciembre 31 de 2020

Carrera 99A # 100- 39 CHINITA CEL. 3108430339 APARTADO ANT.

MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO

Se procede a establecer el arrendamiento de pasto para cabeza desde enero de 1990, para lo cual se investiga el valor actual por cabeza que es de \$ 20.000, y el tiempo se divide en décadas para su valoración así:

Década de enero de 1990 a diciembre de 1999

Década de enero de 2000 a diciembre de 2009

Década de enero de 2010 a diciembre de 2020

MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO

AÑO	VR. RES	CANT RESES	FACTOR IPC	MESES/AÑO	TOTAL DECADA	PROMEDIO AÑO	VR. MES 4 RESES	VALOR DECADA
		4		12				
1990	\$ 1.150	\$ 4.600	1,3236	\$ 55.200				
1991	\$ 1.522	\$ 6.089	1,2682	\$ 73.063				
1992	\$ 1.930	\$ 7.722	1,2513	\$ 92.658				
1993	\$ 2.415	\$ 9.662	1,226	\$ 115.943				
1994	\$ 2.961	\$ 11.846	1,2259	\$ 142.146				
1995	\$ 3.630	\$ 14.521	1,1946	\$ 174.257				
1996	\$ 4.337	\$ 17.347	1,2163	\$ 208.168				
1997	\$ 5.275	\$ 21.100	1,1768	\$ 253.194				
1998	\$ 6.207	\$ 24.830	1,167	\$ 297.959				
1999	\$ 7.244	\$ 28.977	1,0923	\$ 347.718				
2000	\$ 7.913	\$ 31.651	1,0875	\$ 379.812	\$ 2.140.119	\$ 194.556	\$ 19.456	\$ 2.334.675
2001	\$ 8.605	\$ 34.421	1,0765	\$ 413.046				
2002	\$ 9.263	\$ 37.054	1,0699	\$ 444.644				
2003	\$ 9.911	\$ 39.644	1,0649	\$ 475.725				
2004	\$ 10.554	\$ 42.217	1,055	\$ 506.599				
2005	\$ 11.135	\$ 44.539	1,0485	\$ 534.462				
2006	\$ 11.675	\$ 46.699	1,0448	\$ 560.384				
2007	\$ 12.198	\$ 48.791	1,0569	\$ 585.489				
2008	\$ 12.892	\$ 51.567	1,0767	\$ 618.803				
2009	\$ 13.881	\$ 55.522	1,002	\$ 666.265				
2010	\$ 13.908	\$ 55.633	1,0317	\$ 667.598	\$ 5.473.015	\$ 547.301	\$ 54.730	\$ 6.567.618
2011	\$ 14.349	\$ 57.397	1,0373	\$ 688.761				
2012	\$ 14.884	\$ 59.538	1,0244	\$ 714.451				
2013	\$ 15.248	\$ 60.990	1,0194	\$ 731.884				
2014	\$ 15.543	\$ 62.174	1,0366	\$ 746.083				
2015	\$ 16.112	\$ 64.449	1,0677	\$ 773.389				
2016	\$ 17.203	\$ 68.812	1,0575	\$ 825.748				
2017	\$ 18.192	\$ 72.769	1,0409	\$ 873.228				
2018	\$ 18.936	\$ 75.745	1,0318	\$ 908.943				
2019	\$ 19.538	\$ 78.154	1,038	\$ 937.848				
2020	\$ 20.281	\$ 81.124	1,0061	\$ 973.486	\$ 8.173.821	\$ 817.382	\$ 81.738	\$ 9.808.585
VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES								\$ 18.710.877

Carrera 99A # 100- 39 CHINITA CEL. 3108430339 APARTADO ANT.

MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO

2.5.3 Lucro Cesante

Se establece el valor de una res, comercializado en subasta a la fecha y con el factor del banco de la república se establece el valor al año 1990

AÑO	VALOR 4 RESES	INT. MENSUAL	VALOR AJUSTE AÑO	VALOR CAPITALIZADO AÑO
		0,01		
1990	\$ 1.480.000	\$ 14.800	\$ 177.600	\$ 1.657.600
1991	\$ 1.657.600	\$ 16.576	\$ 198.912	\$ 1.856.512
1992	\$ 1.856.512	\$ 18.565	\$ 222.781	\$ 2.079.293
1993	\$ 2.079.293	\$ 20.793	\$ 249.515	\$ 2.328.809
1994	\$ 2.328.809	\$ 23.288	\$ 279.457	\$ 2.608.266
1995	\$ 2.608.266	\$ 26.083	\$ 312.992	\$ 2.921.258
1996	\$ 2.921.258	\$ 29.213	\$ 350.551	\$ 3.271.808
1997	\$ 3.271.808	\$ 32.718	\$ 392.617	\$ 3.664.426
1998	\$ 3.664.426	\$ 36.644	\$ 439.731	\$ 4.104.157
1999	\$ 4.104.157	\$ 41.042	\$ 492.499	\$ 4.596.655
2000	\$ 4.596.655	\$ 45.967	\$ 551.599	\$ 5.148.254
2001	\$ 5.148.254	\$ 51.483	\$ 617.790	\$ 5.766.044
2002	\$ 5.766.044	\$ 57.660	\$ 691.925	\$ 6.457.970
2003	\$ 6.457.970	\$ 64.580	\$ 774.956	\$ 7.232.926
2004	\$ 7.232.926	\$ 72.329	\$ 867.951	\$ 8.100.877
2005	\$ 8.100.877	\$ 81.009	\$ 972.105	\$ 9.072.983
2006	\$ 9.072.983	\$ 90.730	\$ 1.088.758	\$ 10.161.741
2007	\$ 10.161.741	\$ 101.617	\$ 1.219.409	\$ 11.381.149
2008	\$ 11.381.149	\$ 113.811	\$ 1.365.738	\$ 12.746.887
2009	\$ 12.746.887	\$ 127.469	\$ 1.529.626	\$ 14.276.514
2010	\$ 14.276.514	\$ 142.765	\$ 1.713.182	\$ 15.989.695
2011	\$ 15.989.695	\$ 159.897	\$ 1.918.763	\$ 17.908.459
2012	\$ 17.908.459	\$ 179.085	\$ 2.149.015	\$ 20.057.474
2013	\$ 20.057.474	\$ 200.575	\$ 2.406.897	\$ 22.464.371
2014	\$ 22.464.371	\$ 224.644	\$ 2.695.724	\$ 25.160.095
2015	\$ 25.160.095	\$ 251.601	\$ 3.019.211	\$ 28.179.307
2016	\$ 28.179.307	\$ 281.793	\$ 3.381.517	\$ 31.560.824
2017	\$ 31.560.824	\$ 315.608	\$ 3.787.299	\$ 35.348.122
2018	\$ 35.348.122	\$ 353.481	\$ 4.241.775	\$ 39.589.897
2019	\$ 39.589.897	\$ 395.899	\$ 4.750.788	\$ 44.340.685
2020	\$ 44.340.685	\$ 443.407	\$ 5.320.882	\$ 49.661.567
VALOR LUCRO CESANTE				\$ 49.661.567

MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO

RESUMEN FINAL MEJORAS, FRUTOS CIVILES Y LUCRO CESANTE

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR MEJORAS	\$ 3.375.000
FRUTOS CIVILES	\$ 18.710.877
LUCRO CESANTE	\$ 49.661.567
VALOR TOTAL	\$ 71.747.444

Anexos:

Tabla Banco de la República

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la carrera 99A No. 100-39 del barrio Chinita del municipio de Apartadó Antioquia, celular 310-8430339, correo electrónico ter.et@hotmail.com



MARIA TERESA TRUJILLO RESTREPO
C.C. 39.405.422
R.N.A 3949 CERTIFICACION URB-1001
RAA AVAL-39405422