



REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
CIENAGA - MAGDALENA

TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

REF: PROCESO VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA seguido por ERNESTINA VILLAMIL CASTRO contra JOSE FERNENDEZ DE CASTRO Y demás PERSONAS INDETERMINADAS. RAD. 47-189-40-89-002-2017-00098-00.

Visto el memorial que precede en donde el perito designado señor JAVIER GONZALEZ RODRIGUEZ dentro del proceso de la referencia, presenta dictamen pericial, se corre traslado de la misma por el término de (3) días a las partes, de acuerdo con el artículo 110 del C.G.P.

Lo anterior queda a disposición por el termino de tres (3) días.

Fijado hoy 28 de junio de 2021, a las 08:00 a.m.

LEONOR G. JIMÉNEZ BARROS
SECRETARIA



JAVIER GONZALEZ RODRIGUEZ

**Auxiliar de la Justicia, Avaluador. Matricula N° R.N.A. / C.C N°-14-3009
Avalúos, Inmuebles Urbanos, Rurales, Industriales (Maquinaria y Equipos)**

Ciénaga junio 25 de 2021.

Señor:

PEDRO MIGUEL VICIOSO COGOLLO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIENAGA MAGDALENA

E. S M

REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA AGRARIO DEMANDANTE
ERNESTINA VILLAMIL CASTRO DEMANDADO JOSE FERNANDEZ DE
CASTRO Y OTROS. RAD. 2017 – 00098-00

**ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL DEL INMUEBLE RURAL DENOMINADO
LA SERPIENTE EN POSESION DE ERNESTINA VILLAMIL CASTRO UBICADO
EN EL SECTOR DE AGUCOCA (CORREGIMIENTO DE SEVILLANO) MUNICIPIO
DE CIENAGA**



JAVIER DAVID GONZALEZ RODRIGUEZ Identificado con cedula de ciudadanía
12.625.253, mayor de edad y vecino de esta localidad en calidad de auxiliar de la

justicia acreditado por el consejo superior de la judicatura mediante acuerdo 1518 de agosto del 2002, modificado por el acuerdo N° PSAA 10-7339 de 2010 de octubre 6 me dirijo con el acostumbrado respeto ante su despacho para rendir el siguiente dictamen.

CONSIDERACIONES

El JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIENAGA, mediante auto de fecha de junio del presente año, me asigna perito dentro del proceso mencionado, donde es objeto de estudio de estudio el siguiente bien inmueble denominado LA SERPIENTE, el cual se encuentra inscrito con la Matricula Inmobiliaria N°222-15930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Ciénaga Magdalena e identificado según IGAC con la cedula catastral N°47189-000100030006000 y Escritura Publica N° 353 de fecha 03 - de septiembre de 1965 de la Notaria Única de Ciénaga Magdalena, dicho inmueble objeto de la Litis se encuentra en posesión del solicitante por más de 20 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Para que determine los siguientes aspectos (1) la identificación plena del inmueble con su extensión, cabidas y linderos (2) hacer un análisis descriptivo del bien inmueble con sus mejoras (3) mencionar la actividad económica y mejoras existente dentro del predio objeto de la Litis.

DESARROLLO

Reunidos en las instalaciones del Juzgado Promiscuo Municipal de Pueblo Viejo con el Señor Juez, secretario del despacho y representante del demandante, dado inicio a la audiencia como fue señalada, se procede a trasladarnos al lugar donde está ubicado el bien inmueble denominado LA SERPIENTE tomando vía al sur, atravesando la troncal del caribe y la variante que va de este a oeste del municipio de ciénaga, despues tomamos la carretera que conduce asía sevellano hasta llegar al bien inmueble objeto de la Litis en el sector de agua coca, allí fuimos recibido y atendidos por el señor Juan Miguel Ávila Niño identificado con cedula de ciudadanía N° 85.450.736, señor a quien se le transfirió la posesión por la demandante mediante un contrato de compraventa, estando en el predio la serpiente observe en el expediente el certificado de tradición y certificado del igac que se trata de un predio rural con matricula inmobiliaria N° 222-15930 de la oficina de registro de instrumento público de ciénaga y cedula catastral N° 47189000100030006000 del Igac, de una extensión de 30 hectárea que colinda al Norte: hoy, con predio de Villamil, antes, playones de Agua coca Sur: antes con predio de Margo Bolaño viuda de Diazgranados hoy, predio de Juan Miguel Ávila Niño Este: con predio de Alfonso Navarro y predio de Juan Miguel Ávila Niño Oeste: en medio con carretera que conduce a Sevellano y playón de la ciénaga grande predio de en el cual hay asentada

una construcción con la siguiente característica, mide de frente 9.10 metros por 8 de fondo, tiene una plantilla hecha en cemento con 8 columnas en concreto con sus respectiva viga de amarre, una alcoba empañetada y piso embaldosado, un baño enchapado con su inodoro con todo sus accesorios, cubierta loza de concreto, un tanque elevado, al lado oeste se aprecia un panel de energía con su caja de control, en el entorno de esta construcción también se observa unos árboles nativo de la región como es el trupillo aprovechado para sombra, un sembrado de 500 palma de coco en una distancia de 6 metro, cultivo que abarca un área de 4 hectáreas, galpón para cría de gallinas, un corral con 26 carneros, tres vacas, la finca la serpiente la cual es objeto a usucapir también se encuentra cercada con madrina de madera muerta y con hilos de alambre de púa, lo detallado son actos de posesión que ha venido ejerciendo el señor Juan Miguel Ávila Niño desde el momento en que la señora Ernestina Villamil Castro le transfirió los derecho de posesión mediante contrato de compraventa del predio rural denominado la Serpiente con certificado de tradición y certificado del igac y con matricula inmobiliaria N° 222-15930 de la oficina de registro de instrumento público de ciénaga y cedula catastral N° 47189000100030006000 del Igac, de una extensión de 30 hectárea

ABSUELVO LOS PUNTOS MENCIONADO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL DICTAMEN

IDENTIFICACION PLENA DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO LA SERPIENTE CON SU EXTENSION, CABIDAS Y LINDEROS

Se trata de un inmueble rural denominado la Serpiente con certificado de tradición y certificado del igac y con matricula inmobiliaria N° 222-15930 de la oficina de registro de instrumento público de ciénaga y cedula catastral N° 47189000100030006000 del Igac, de una extensión de 30 hectárea que colinda al Norte: hoy, con predio de Villamil, antes, playones de Agua coca Sur: antes con predio de Margo Bolaño viuda de Diazgranados hoy, predio de Juan Miguel Ávila Niño Este: con predio de Alfonso Navarro y predio de Juan Miguel Ávila Niño Oeste: en medio con carretera que conduce a Sevillano y playón de la ciénaga grande dicha área del inmueble hoy se encuentra en posesión del demandante por más de 20 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida,

DETERMINAR Y DESCRIBIR LAS MEJORAS EXISTENTE DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO LA SERPIENTE

Como he observado sobre el inmueble objeto de la litis en el hay asentada una construcción con la siguiente característica, mide de frente 9.10 metros por 8 de

fondo, tiene una plantilla hecha en cemento con 8 columnas en concreto con sus respectiva viga de amarre, una alcoba empañetada y piso embaldosado, un baño enchapado con su inodoro con todo sus accesorios, cubierta loza de concreto, un tanque elevado, al lado oeste se aprecia un panel de energía con su caja de control, en el entorno de esta construcción tambien se observa unos árboles nativo de la región como es el trupillo aprovechado para sombra, un sembrado de 500 palma de coco en una distancia de 6 metro, cultivo que abarca un área de 4 hectáreas, galpón para cría de gallinas, un corral con 26 carneros, tres vacas, la finca la serpiente la cual es objeto a usucapir tambien se encuentra cercada con madrina de madera muerta y con hilos de alambre de pua,

FUENTE: ver nuevo estudio de planimetría de fecha junio 2021, fotografía satelital de google earth, registro fotográfico del inmueble, certificado de tradición, certificado del Igac y escritura pública incorporadas en el proceso.

ASPECTOS JURÍDICOS

Referencia Catastral: N° 47189-000100030006000 IGAC

Esta referencia catastral es la que le da la identificación al predio y suministra datos adicionales.

Escritura Publica N° 353 de fecha 03 - de septiembre de 1965 de la Notaria Única de Ciénaga Magdalena,

Matricula Inmobiliaria N°: 222-15930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Ciénaga Magdalena, impreso de 28 de mayo de 2019.

En las siguientes anotaciones observo que el derecho de propiedad se encuentra afectado por demanda de proceso de pertenencia

Anotación N° 1 fecha 11-01-2012

Documento: oficio 1745 del 14/03/1989 Notaria de Ciénaga

Especificación: 101) Compraventa

Interviniente en el acto

De: Díaz granado Bolaño Rafael

A: Fernández Fernández Castro José

Además, aclaro demarcando en el plano la porción del bien inmueble pretendido

NIVEL SOCIO- ECONOMICO: la tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos parceleros que mantienen un ingreso bajo y medio bajo.

COMERCIALIZACIÓN: se desarrollan la actividad del agro y otra actividad en esta región, los productos son comercializados en los mercados, barranquilla, fundacion ciénaga y santa marta.

SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO: desde hace algunos años atrás se nota que la región es más frecuente visitada porque no existe la presencia de grupos armados al margen de la ley, la comunidad manifiesta gozar actualmente de una calma.

VALORIZACIÓN: en el sector antes descrito se han venido promoviendo programas de desarrollo en la explotación agricultura por parte de particulares, después de un periodo de crisis por las situaciones violentas que acontecieron muchos años atrás esta valorización se ha reflejado en los distintos predios o sector, porque notablemente ha mejorado. Además, han estado en nuevas actividades de cultivos existentes en su mejoramiento.

METODOLOGÍA DE TRABAJO, Dentro de los aspectos que cubren los inventarios de la tierra con fines agropecuarios, se validaron en este avalúo; uso actual de la tierra y socio- economía. Tales materias comprenden varias etapas de trabajo; recolección de información y materiales, interpretación, toma de procesamiento, análisis e interpretación de la información, se selecciona el área donde se va a efectuar la evaluación, y se procede a recopilar información disponible, lo cual con ello se trata de ahorrar tiempo, energía y dinero, las fuentes de información necesarias se las han considerado las siguientes: Las fuentes personales, las fuentes documentales, Clasificación o examen de la información y materiales. Una vez cumplida, se procederá a examinar y clasificar los materiales e información disponible para evaluar la calidad del dato, para lo cual utilizaremos, Material cartográfico Información meteorológica y climatológica Información hidráulica. Una vez recopilada, examinada y clasificada toda la información, se procedió al procesamiento, análisis e interpretación de las mismas, mediante los siguientes procesos, análisis cuantitativo, análisis cualitativo, representación de los datos y resultados, de valoración.

VALORACIÓN DEL TERRENO EN EL PREDIO Para determinar el valor productivo de la tierra, se han considerado las cualidades y propiedades que provienen de las condiciones naturales y físicas consideradas desde el punto de vista de la fertilidad. Se mide mediante una "unidad de productividad". Estas condiciones se clasifican en agronómicas, topográficas, climatológicas y de explotación: Textura de la capa arable Profundidad efectiva Agronómicas Apreciación textural del perfil Drenaje Nivel de fertilidad del suelo Relieve Topográficas Erosión Dificultad de explotación Posibilidad de irrigación de la tierra Distribución de lluvias y temperaturas Climatológicas Exposición solar Vientos Heladas Disponibilidad de mano de obra Salubridad de explotación Aprovechamiento del agua para riego Vías internas

Forma geométrica y discontinuidad del predio El modelo actual para establecer la clasificación agrológica, se basa en el "Sistema Internacional Americano de Clasificación de la Tierra" que agrupa a la tierra en ocho clases con el propósito de interpretar el medio físico natural y la capacidad de producir, determinando condiciones indicadas. Buen drenaje, Bajo nivel de fertilidad. Sin riesgo de erosión. presenta pendientes moderadas menor al 10%. pedregosidad Tierras que requieren prácticas de manejo agrícola y conservación del suelo, tierras de relieve no quebrado,

OBJETO DEL AVALUO DEL PREDIO DENOMINADO EL JOBO

Estimar el valor comercial del inmueble, entendiéndose como valor comercial "*el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien*". Este valor se determina mediante la investigación del mercado inmobiliario a través de metodologías valuatorias y el análisis estadístico de los resultados de la investigación.

Método de comparación o de mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

En el informe adjunto se suministra los datos que se utilizaron para haber llegado a la conclusión expresada.

EXTENSION TOTAL = 30 Ha.+1956 metros cuadrado destinadas en palma de aceite, bovino y otros animales

VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS EN BIEN INMUEBLE

ITEM	UNIDA.	EDAD	V. PROD	VALOR TOTAL
BOVINO	3	meses h- 3 años	\$ 1.300.000	\$ 3.900.000
CULTIVO	500	Entre 4y 5	\$50.000	\$ 25.000.000
GALPON + GALLINA	20			\$ 2.300.000
CORRAL + CARNERO	26			\$ 3.600.000

CONSTRUCCION		6 AÑOS		\$ 35.000.000
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS				\$ 69.800.000

EXTENSION TOTAL = 30 HETAREAS

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO DEL BIEN INMUEBLE

<u>ITEM</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>V . HECTAREAS</u>	<u>V . TOTAL</u>
TERRENO	30Has	\$ 4.000.000	\$ 120.000.000=

En la disección de la información obtenida, he concluido que su valor es \$ 120.000.000 = CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M/L

Declaro que he inspeccionado personalmente el predio descrito en el presente informe ubicado en el corregimiento de Sevillano municipio de Ciénaga, sector Aguaa coca; que en ningún momento he tenido directa ni indirectamente interés alguno en el inmueble objeto de estudio, que dentro de mi leal saber y entender las opiniones suministradas son correctas y que he elaborado el presente informe de conformidad con las normas de ética profesional fijadas para sus afiliados por la Sociedad de Corpolonjas de Colombia.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto No. 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, se autorizó el siguiente método:

Método de comparación o de mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

De acuerdo a la resolución 620 de IGAC de fecha 2008, artículo Noveno (9) parágrafo Uno (1), el análisis estadístico de los encuestados solo se puede aceptar como valor probable cuando no existen ofertas, ventas, avalúos, u otros medios de comparación.

Determinación del valor del metro cuadrado de construcción:

Para determinar el valor del metro cuadrado de la construcción principal, o Antigua, utilizamos el Método de Reposición, determinando el valor de la depreciación, con base en las Tablas de Fitto y Corvini, considerando la Edad y el Estado de Conservación del inmueble.

Las consultas realizadas a diferentes constructores, y los valores obtenidos en las revistas especializadas en construcción,

ANALISIS FACTICO

En medio del desarrollo del procedimiento de inspección en el bien inmueble denominado LA SERPIENTE, observo que el solicitante pretende adquirir el siguiente predio, mediante un proceso de pertenencia, por tener una posesión de más de 20 años, en este lapsus de tiempo se ven reflejadas mejoras naturales en un cultivo de palma de aceite y algunos árbol frutal y obras civiles como construcciones casas hechas con maderas, cubierta en zinc, instalación eléctrica, dicho predio es objeto de la Litis.

NOTA DEL AVALUADOR

Este peritazgo o avalúo se rinde por petición del despacho del JUZGADO SEGUNDO PROMISCO, teniendo en cuenta el método comparativo con inmuebles similares en características y lugar, oferta y demandar en operaciones de mercado abierto de inmuebles. El precio establecido en el presente avalúo, puede tener un margen de desfase del cinco por ciento (5%), ya sea por defecto o por exceso, en caso de alguna negociación, el precio puede variar en el valor estipulado de acuerdo con la oferta y la demanda, en el momento de efectuarse la negociación, por convenio entre las partes, por cambio en las disposiciones legales vigentes a la fecha de elaboración de este informe o por orden público. La validez de este avalúo es inmediata, de acuerdo con las normas legales vigentes es de un año mínimo, contado a partir de la fecha de su elaboración, alterándose solo si cambian o modifican los factores que determinaron este avalúo o lo expresado anteriormente,

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE CIENAGA

FECHA DE LA VISITA N° 1 - 16 de JUNIO de 2021.

FECHA DE VISITA N° 2 - ESTUDIO INMUEBLE 21 de JUNIO de 2021

DEPARTAMENTO: MAGDALENA

MINICIPIO: CIENAGA MAGDALENA

CORREGIMIENTO: SEVILLANO

SECTOR: AGUA COCA

TIPO DE INMUEBLE: RURAL AGRICOLA

POSEESOR: ERNESTINA VILLAMIL CASTRO

JUAN MIGUEL AVILA NIÑO

MATRICULA INMOBILIARIA: N° 222-15930

REF CATASTRAL: N° N°4718900010003-0006-000

ESCRITURA N° 353 3 SEPT 1965

POSESION: PUBLICA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA

SUELO: PLANO CON PENDIENTE del 5%.

CLIMA: 32 grados promedio, altitud entre 14 y 15 metros.

PREDIO DENOMINADO: LA SERPIENTE

DESTINACIÓN ACTUAL: AGRICOLA Y GANADERA

AREA TOTAL RECORRIDA DEL BIEN INMUEBLE: 30 HECTAREA

Anexos:

Cuadro fotográfico

Plano del inmueble objeto de estudio

Imagen satelital de la zona donde está ubicado el inmueble denominada el Jobo

Este peritazgo al realizarse sugiere tenerse en cuenta los hechos recientes y antecedente remoto señalados dentro del proceso.

Intereses, necesidades y motivación, también el contexto, las condiciones de modo, tiempo y lugar en que se da la Litis; el sentido, la percepción de cada persona

Este es mi dictamen Señor inspector y estoy dispuesto a ampliarlo cuando usted lo considere necesario. Solicito a su vez con el acostumbrado respeto señalarme los correspondientes honorarios.

Del Juez

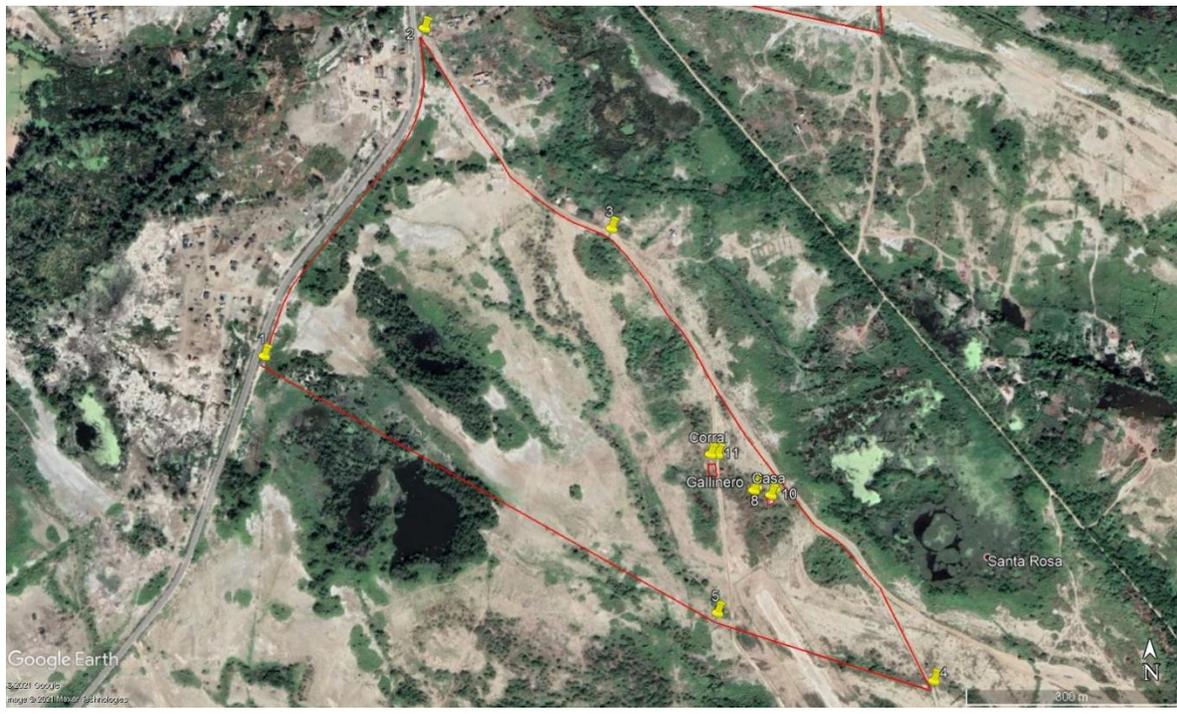
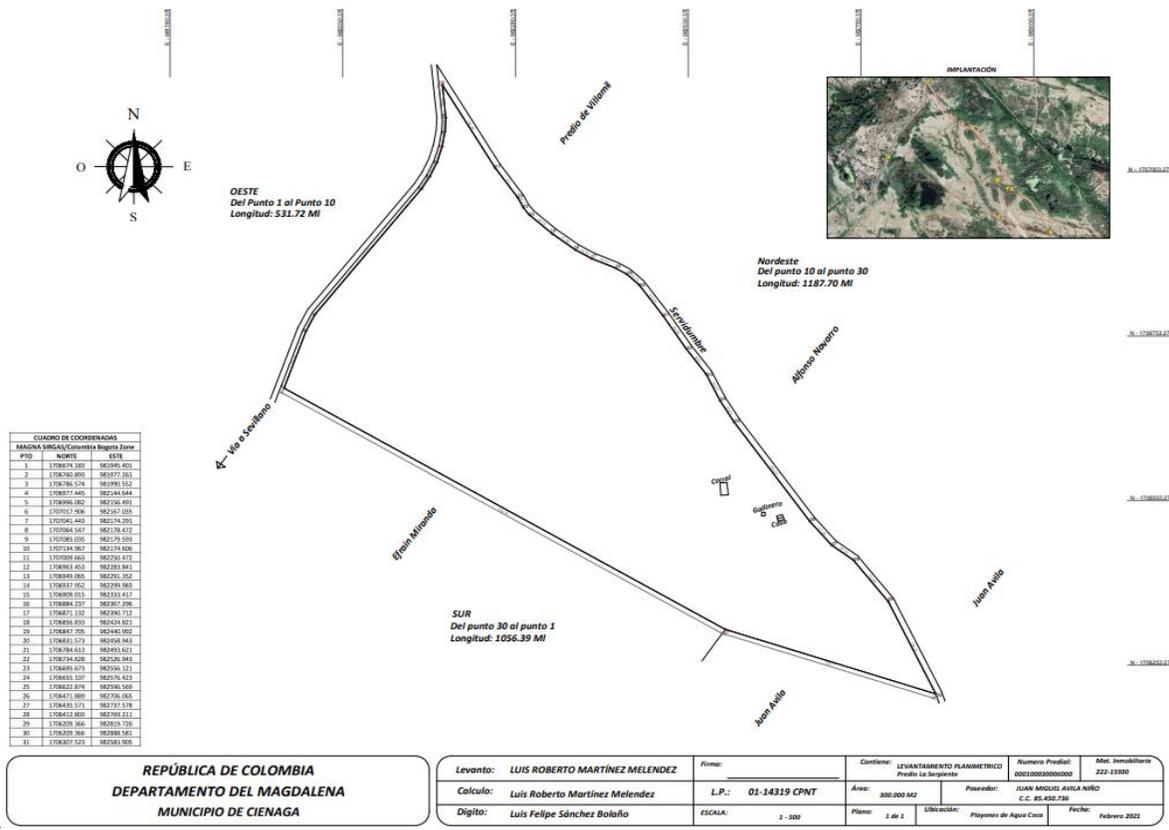
Atentamente,

JAVIER D GONZALEZ RODRIGUEZ.

C.C. No.12.625.253. De Ciénaga Magda.

Registro de Matrícula No. R.N.A/C.C. N° 14 – 3009

Auxiliar de la justicia – Rama judicial



Las siguientes imágenes muestra asentada una construcción con la siguiente característica, mide de frente 9.10 metros por 8 de fondo, tiene una plantilla hecha en cemento con 8 columnas en concreto con sus respectiva viga de amarre, una alcoba empañetada y piso embaldosado, un baño enchapado con su inodoro con todo sus accesorios, cubierta loza de concreto, un tanque elevado, al lado oeste se aprecia un panel de energía con su caja de control,



Las siguientes fotos muestran el entorno de la construcción también se observa unos árboles nativos de la región como es el trupillo aprovechado para sombra, un sembrado de 500 palmas de coco en una distancia de 6 metros, cultivo que abarca un área de 4 hectáreas, galpón para cría de gallinas, un corral con 26 carneros, tres vacas, la finca la serpiente la cual es objeto a usucapir también se encuentra cercada con madrina de madera muerta y con hilos de



