DICTAMEN PERICIAL DE LA.INSPECCION JUDICIAL RAD: 2018-00259

Seguridad de Cuentas <dino_silva09@hotmail.com>

Lun 18/03/2024 8:48

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Puebloviejo <jprmpuebloviejo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (4 MB)

INSPECCION ASOCIACION DE PENSIONADOS.pdf; DECLARACIONES ARTICULO 226 (1).pdf;

Buen día

Señores
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Pueblo Viejo - Magdalena

Anexo al presente envío dictamen pericial de la inspección judicial dentro del proceso de la referencia

Quedo atento

DINO SILVA FUSCALDO
Perito

Señor:
JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL
Ciénaga – Magdalena
E. S. D.

REF: **PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA**
DTE: **ASOCIACION DE PENSIONADOS DE INCORA API**
DDO**:** **LUIS VICTOR ARIZA PARADA Y OTROS**
RAD: **47-570-4089-001-2018-00259-00**

PRUEBA PERICIAL: Artículo 226 del Código General del Proceso.

DECLARACIONES E INFORMACIONES DEL PERITO:

1. DINO SILVA FUSCALDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.543.042 de Santa Marta.
2. Domicilio: Calle 16 No. 17 – 133 del casco urbano de Ciénaga Magdalena, celular: 300 8054948, correo email: dino_silva09@hotamil.com
3. Profesión: Ing. Agrónomo con T.P. No. 8152 expedida por el Ministerio de Agricultura. Miembro - perito Lonja de Propiedad raíz de Santa Marta y del Magdalena, con certificación del registro nacional de avaluadores (R.N.A.) y Auxiliar de la Justicia de la rama judicial del poder público, Consejo Superior de la Judicatura.
   Anexos: certificaciones.
4. Participación como perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena en la realización de los avalúos comerciales de los predios, para la realización del tramo de la doble calzada Ciénaga a Santa Marta y avales del tramo Copey hasta el Río Magdalena de la interconexión eléctrica ISA.
   También peritazgos de procesos de pertenencia, reivindicatorios, ordinarios de los juzgados del departamento del Magdalena.
5. Proceso de Venta y Bien Común , seguido por Ángel Rafael Fernández Gamero, contra herederos indeterminados de Rafael Alberto Pacheco López.
   Rad: 2017 – 00360 – 00
   Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ciénaga Magdalena
   Fecha del dictamen: Noviembre 4 de 2020
   Apoderado: Jesús David Celedón Zabaraín

   Proceso Reivindicatorio de dominio, seguido por Román, Jerjez, Jacobo y Mónica Payares Almarales, contra Martha Inés Torres Pertuz.
   Rad: 2018 – 00039 – 00
   Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ciénaga Magdalena
   Fecha del dictamen: Noviembre 22 de 2018
   Apoderado: Juan Fernando Fontalvo Locarno.

Proceso Verbal reivindicatorio seguido por Aerosanidad Agricola S.A.S. contra Robinson Quinto Morelli.
Rad: 2018 – 00394 – 00
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ciénaga Magdalena
Fecha del dictamen: Junio 12 de 2019
Apoderado: Juan Manuel Olivella Vives

Proceso Declarativo de Pertenencia, seguido por Edith Gómez Meléndez contra Carmen Alicia Fernández Daza y personas indeterminadas.
Rad: 2017 – 00403 – 00
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta Magdalena
Fecha del dictamen: Marzo 11 de 2020
Apoderado: Roger Socarrás Lastra.

6. No he sido designado en procesos anteriores, o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias, basado en la resolución No. 0762 actualmente 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales a los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Ortofoto google maps ubicación del predio y levantamiento planimétrico del predio LA MARTA, levantado y calculado por el topógrafo profesional JERSON BOLAÑO HERNANDEZ con L.P. No. 01-14435 del C.P.N.T. de fecha marzo de 2023.

De usted.

Atentamente,

DINO SILVA FUSCALDO
C.C. No. 12.543.042 de Santa Marta
Ing. Agrónomo – Minagricultura
Auxiliar de la justicia

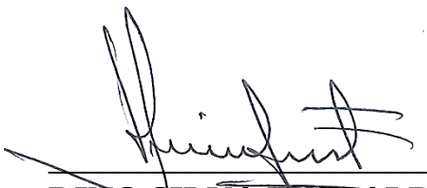
Señor:
JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL
Pueblo Viejo – Magdalena
E. S. D.

REF: **PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA**
DTE: **ASOCIACION DE PENSIONADOS DE INCORA API**
DDO**:** **LUIS VICTOR ARIZA PARADA Y OTROS**
RAD: **47-570-4089-001-2018-00259-00**

DINO SILVA FUSCALDO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C. No 12.543.042 de Santa Marta, en mi condición de perito dentro del proceso en referencia, por medio del presente escrito allego a su despacho dictamen pericial realizado el día 28 de febrero de 2024, en el predio ubicado en el sector denominado Villa Vel, ubicado Municipio Pueblo Viejo, Departamento del Magdalena.

El cual consta de 26 folios consistentes en descripción, plano tamaño carta del predio, cedula y tarjeta profesional topógrafo, documentos del perito y registro fotográfico, más otro folio de hoja de remisión.

Del señor Juez,



DINO SILVA FUSCALDO
Ing. Agrónomo
T.P. No 8152 Min Agricultura
Auxiliar de la Justicia

Solicitante: **JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE PUEBLO VIEJO -MAGDALENA**
REF: **PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA**
DTE: **ASOCIACION DE PENSIONADOS DE INCORA API**
DDO**:** **LUIS VICTOR ARIZA PARADA Y OTROS**
RAD: **47-570-4089-001-2018-00259-00**

Nombre del predio	LOTE DE TERRENO URBANO
Municipio:	PUEBLO VIEJO
Departamento:	MAGDALENA
Fecha de la diligencia:	FEBRERO 28 de 2024
Fecha del informe:	MARZO 18 DE 2024
Tipo de inmueble:	LOTE DE TERRENO URBANO
Coordenadas:	10°59’33’’N 74°18’40’’O altitud: 1 m.s.n.m.

Identificación del predio: Se trata de un predio o lote de terreno urbano, uso residencial cabaña con construcción de unas mejoras constructivas y con unas mejoras agrícolas, plantación de palmas de coco, maderables de mins, almendros, entre otros, en buen estado de desarrollo y fitosanitarios.

El predio se encuentra ubicado en el sector denominado Villa Vel, antes de llegar al casco urbano del Municipio de Pueblo Viejo, con una cabida de 3.024 metros cuadrados, según levantamiento planimetrico, calculado y levantado por al topógrafo profesional Jerson Bolaño Hernández, con L.P. No 01 -14435 del C.P.N.T. de fecha abril del 2023.

Población más cercana: El casco urbano del corregimiento de Tasajera.

Forma de llegar al predio: De Ciénaga se toma la troncal del caribe, antes de llegar antes de llegar al casco urbano del Municipio de Pueblo Viejo, margen derecha, aproximadamente unos 4 kilómetros, encontramos el predio en mención.

Servicios públicos: Posee redes de energía eléctrica y agua potable en funcionamiento.

Servicios comunales: Los más cercanos se encuentran en el casco urbano del Municipio de Pueblo Viejo y sus corregimientos, Isla del Rosario, Palmira y Tasajera.

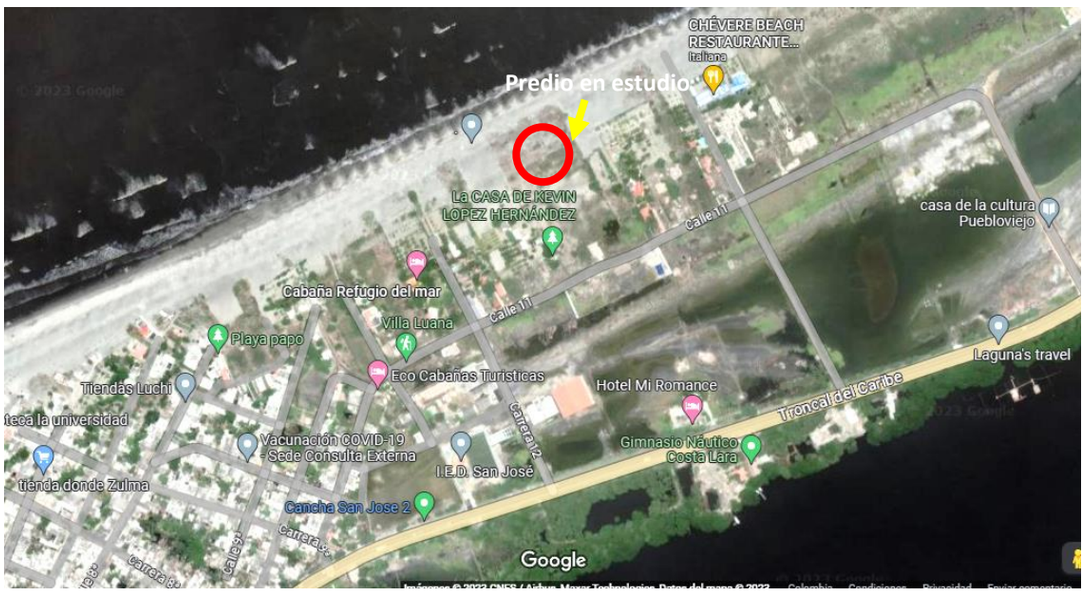
Aspecto Jurídico: El predio tiene el siguiente registro:
Anotación: No. 001 de fecha 06/08/1996 Rad. 1311
Documento: Escritura No. 570 de fecha 03/08/1996 de la Notaría Única de Ciénaga Magdalena.
Especificación: 101 compraventa.
De: Municipio de Pueblo Viejo
A: Asociación de Pensionados del INCORA API
A: Cooperativa de empleados del INCORA LTDA “CODEINCO”
Anotación: No. 002 de fecha 23/04/2007 Rad. 2007-529
Documento: Escritura No. 8144 de fecha 22/12/2006 de la Notaría 13 de Bogotá.
Especificación: 0111 adjudicación Liquidación Sociedad Comercial – 50% (modo de adquisición)
De: Cooperativa de empleados del INCORA “CODEINCO” en liquidación.
A: Ariza Prada Luis Víctor y otros

Matricula inmobiliaria: No. 222 – 24495, de fecha abril 19 de 2018, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Ciénaga Magdalena.

Cedula Catastral: 47570001000000000284000000000, según certificado de libertad y tradición de fecha abril 19 del 2018.

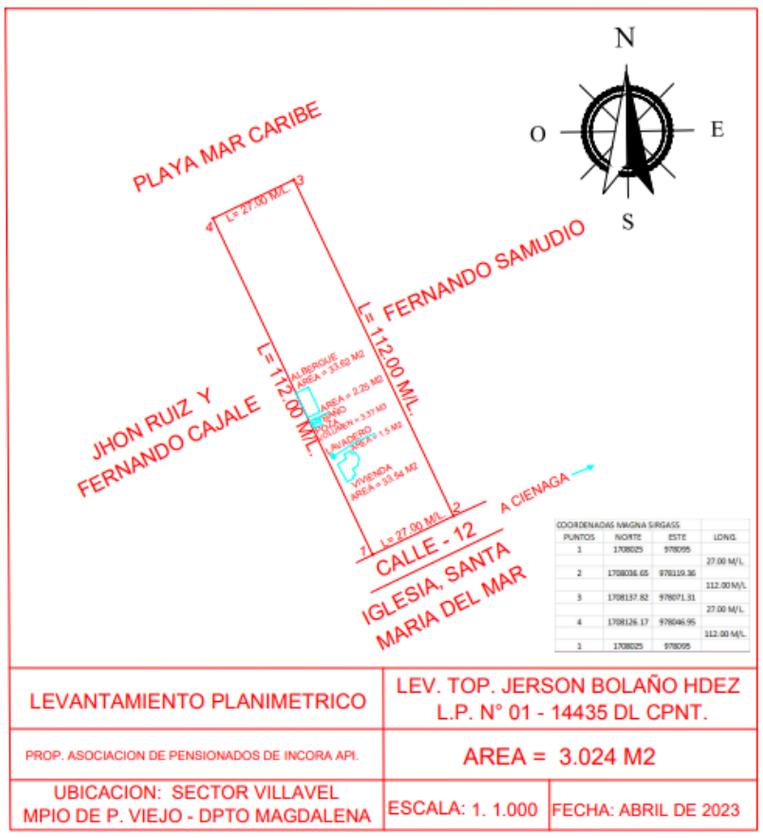
Generalidades del predio: Se trata de un predio o lote de terreno urbano, uso residencial cabaña con construcción de unas mejoras constructivas y con unas mejoras agrícolas, plantación de palmas de coco, maderables de mins, almendros, entre otros, en buen estado de desarrollo y fitosanitarios.

ORTOFOTO UBICACIÓN SECTOR PREDIO



Fuente: Google maps

LEVNTAMIENTO PLANIMENTRICO AGUAS VIVAS



AREA Y LINDEROS DEL PREDIO LOTE DE TERRENO URBANO, DE PROPIEDAD DE LA ASOCIACION DE PENSIONADOS DEL INCORA API

Área del terreno: 3.024 metros cuadrados. Según levantamiento planimétrico, calculado y levantado por al topógrafo profesional Jerson Bolaño Hernández, con L.P. No. 01.14435 del C.P.N.T. de fecha Abril de 2023.

LINDEROS DEL PREDIO

Norte: En 27.0 metros lineales, con playas del Mar Caribe, comprendidos dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 4 al delta No. 3, mide 27.0 metros lineales.

Fuente: Ver levantamiento planimétrico

Este: En 112.0 metros lineales, con predios Fernando Samudio, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones :

Del delta No. 3 al delta No. 2, mide 112.0 metros lineales.

Fuente: Ver levantamiento planimétrico

Sur: En 27.0 metros lineales con calle 11 en medio, con predio de la Iglesia Santa María del Mar, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 2 al delta No. 1, mide 27.0 metros lineales.

Fuente: Ver levantamiento planimétrico

Oeste: En 112.0 metros lineales, con predio de Jhon Ruiz y Fernando Cajale, comprendido entre los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 1 al delta No.4, mide 112.0 metros lineales.

Fuente: Ver levantamiento planimetrico

Área del terreno: 3.024 metros cuadrados.

CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES INSTALADAS DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO URBANO, DE PROPIEDAD DE LA ASOCIACION DE PENSIONADOS DEL INCORA API

- **Vivienda:** Construida con muros de bloques de cemento, pañetados y pintados, cubierta de laminas de asbesto cemento (eternit), sobre estructura de madera, pisos con plantilla de cemento, puerta de madera tallada y rejas de hierro de protección, ventanas marco de aluminio y vidrio anoloc. Un tanque elevado de material plástico pvc de 500 litros de capacidad. Toda esta construcción en buen estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 – 28 años aproximadamente (Ver registro fotográfico)
  Área de construcción: 33.54 metros cuadrados

- **Albergue:** Construido con muros con láminas planas de asbesto cemento (eternit) y material plástico, cubierta de láminas de zinc, sobre estructura de

madera, pisos en plantilla de cemento rustico, puerta en madera. Toda esta construcción en regular estado de conservación con una edad de construcción o vetustez de 3 años aproximadamente, (ver registro fotográfico)
Área: 33.62 metros cuadrados.

- **Lavadero externo:** Construido con material concreto, alberca y mesón. Toda. esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 años aproximadamente, (ver instalación de una
Área: 1.5 metros cuadrados

- **Lavadero externo:** Construido con material concreto, alberca y mesón. Toda esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 años aproximadamente, (ver instalación de una
Área de construcción: 1.5 metros cuadrados.

- **Baño externo:** Construido con muros de láminas de zinc, cubierta de láminas de zinc, pisos en cemento rustico. Toda esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 8 años aproximadamente, (ver instalación de una
Área de construcción: 2.25 metros cuadrados

- **Poza séptica:** De forma cuadrada, construida con muros de material ladrillo pañetados y tapa en concreto. En funcionamiento y con una edad de construcción o vetustez de 15 años aproximadamente, (ver instalación de una
Volumen: 3.37 metros cúbicos

REGLAMENTACION URBANISTICA

Tomado directamente del POT

Zona Noroccidental: Comprende los barrios de las comunas localizados a partir de la Troncal del Caribe. Es un área que concentra la mayor población urbana. Las coberturas de servicios públicos son relativamente bajas y la oferta de servicios institucionales es limitada. La mayor parte de los barrios vecinos de la Ciénaga y de los playones de Guacoca están localizados en zonas de riesgo. Su articulación funcional al resto del perímetro urbano – Centro, Zona Litoral, Noroccidente- está seriamente limitada por la vía Troncal del Caribe. La malla vial en esta área es deficiente. El diseño de las vías no favorece la rápida evacuación de las aguas lluvias, que corren en sentido este oeste y este sur. Las inundaciones por aguas lluvias y desbordamiento de la Ciénaga Grande explican el avanzado deterioro de las vías (en pavimento y en tierra).
Esta situación limita en época de invierno el servicio de transporte y la movilización de los habitantes del sector.

La estructuración de un sistema de vías y transporte, el mejoramiento de la infraestructura domiciliar y social, el aumento de la oferta de espacios públicos, la reducción del déficit de vivienda y la reubicación de asentamientos en áreas de riesgo son acciones que reclaman una atención de corto y mediano plazo. La precariedad de las condiciones de vida de los habitantes del sector noroccidental amerita un tratamiento preferencial en el marco de las políticas públicas urbanas. La oferta de infraestructura y servicios en el noroccidente esencial para asegurar

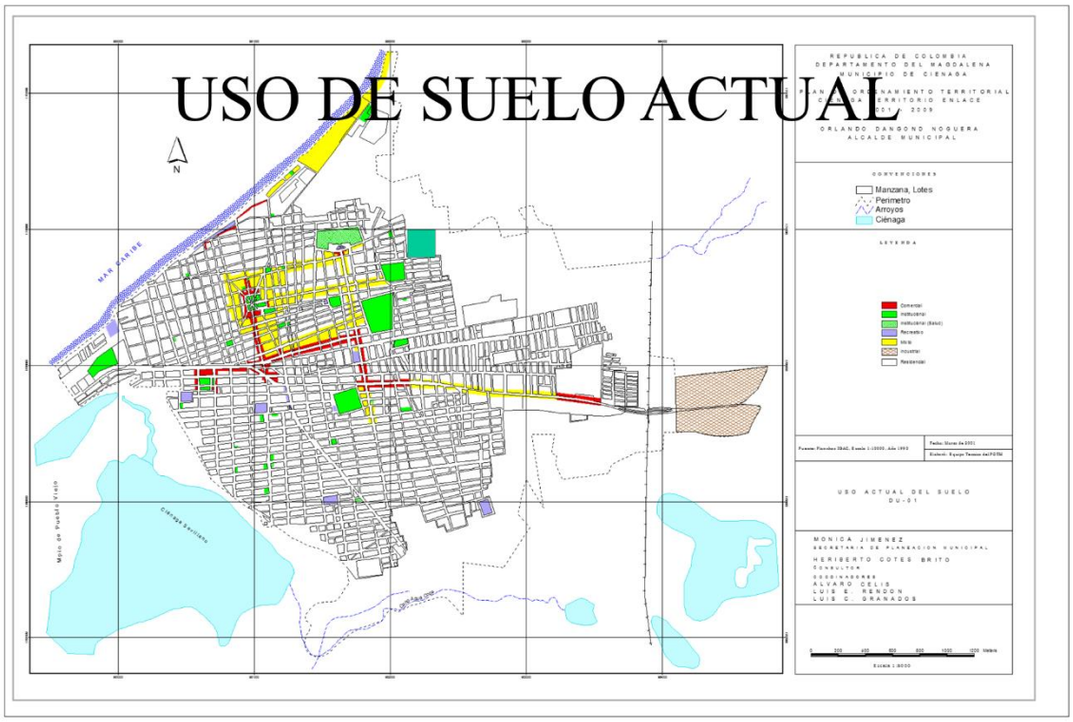
una mayor movilidad e integración entre el sector y el centro de la ciudad. La oferta de espacio público comprende, además de mejorar y ampliar el espacio construido, la incorporación del espacio natural correspondiente a las áreas de interés especial (litoral lagunar, caño y playones de Guacoca).

Comprende, básicamente, las extensiones del perímetro urbano sin desarrollar a partir de las áreas de influencia de Costa Verde, el Estadio de Béisbol, la Urbanización La Floresta, el Mercado Nuevo y la Troncal del Caribe. Está área posee las partes más altas de la ciudad y sus terrenos son aptos para el desarrollo residencial e institucional. Los precios relativamente bajos en el área favorece la oferta de terrenos destinados al desarrollo de programas de vivienda de interés social y a la reubicación de asentamientos subnormales. El área ha tenido un desarrollo espontáneo, disperso e ilegal. La falta de vías interna adecuadas que conecten con el centro y norte de la ciudad y la deficiencia de los servicios domiciliares e institucionales están contribuyendo a la marginalización y limitan la expansión ordenada de este segmento. Este segmento encierra las mayores posibilidades de desarrollo de la ciudad y de su integración más eficiente a la oferta de servicios y actividades en el subcorredor Ciénaga Santa Marta. La provisión de vías, de espacios públicos y servicios básicos son acciones imprescindibles de una política encaminada a desconcentrar la ciudad y generar nuevos polos de crecimiento institucional e industrial. La oferta de terrenos para VIS, el control sobre la ocupación del suelo, la adecuación de espacios institucionales sociales (concentraciones escolares, campo universitario, centros de salud, polideportivo, sedes administrativas alternas) y la provisión eficiente y de calidad de servicios públicos son los ingredientes principales de una política llamada a elevar la calidad de vida, proyectar la ciudad y mejorar las condiciones de competitividad del territorio urbano.

Artículo 49. Clasificación del suelo

Son los distintos tipos de usos que se dan al interior de la estructura urbana constituida y de los futuros suelos de expansión urbana y que se definen así para el área urbana del municipio de Ciénaga.

Uso habitacional o residencial
Uso múltiple o mixto.
Uso comercial.
Usos industriales.
Usos institucionales.
Suelo de alto riesgos y amenazas.



Se pone a consideración, tener en cuenta ésta apreciación emitida por la **Corporación Autónoma Regional del Magdalena "CORPAMAG"**, de un predio especifico que se encuentra ubicado en el tramo del presente estudio.

Por otra parte, en fecha junio 14 de los corrientes fue emitido concepto técnico con ocasión a la visita de inspección ocular efectuada el 11 de mayo, donde se evidencia que el predio objeto de su solicitud se encuentra efectivamente bordeando área de ciénaga del municipio de Ciénaga, contiguo a la troncal del caribe, y se establecen las consideraciones que a continuación se señalan:

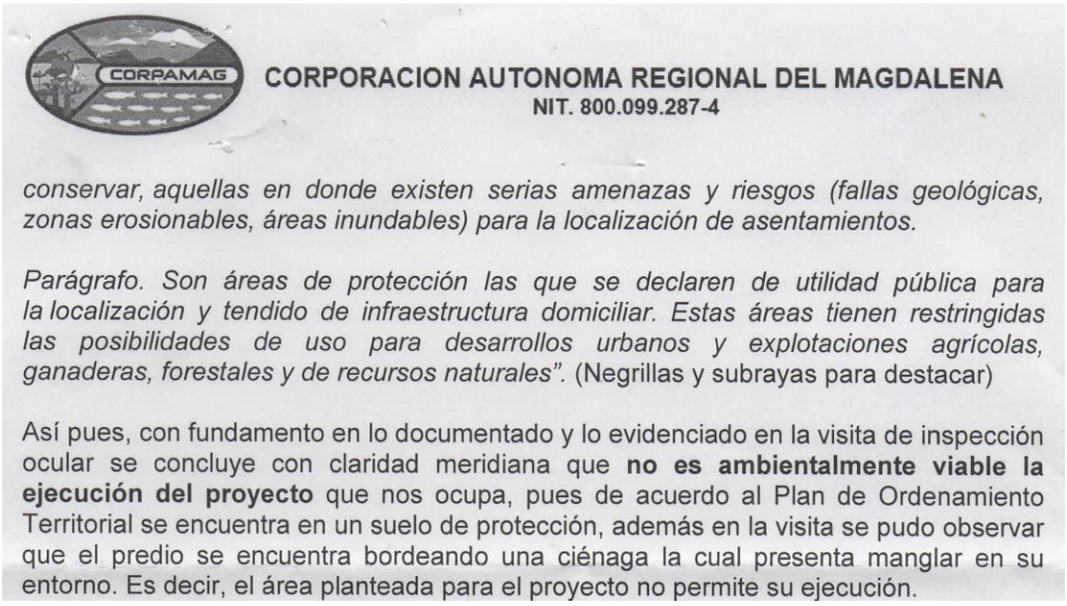
El artículo 35 de la Ley 388 de 1997 define los suelos de protección, así:

"Artículo 35º.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, ***tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."*** (Negrillas y subrayas para destacar)

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ciénaga el área donde se encuentra localizado el predio con matrícula inmobiliaria N°222-6371, **se encuentra superpuesto en suelo de protección que de acuerdo a la Ley 388 de 1997 se encuentra restringida la posibilidad de urbanizarse.**

El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ciénaga en su artículo 409°, define:

"Artículo 409º. Suelo de Protección*: Es el suelo que involucra áreas que no son aptas para desarrollo urbano y/o residencial. La Ley 388 de 1997 define como áreas de protección aquellas de valor ambiental o paisajístico que conviene*



CORPAMAG

CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL MAGDALENA
NIT. 800.099.287-4

conservar, aquellas en donde existen serias amenazas y riesgos (fallas geológicas, zonas erosionables, áreas inundables) para la localización de asentamientos.

Parágrafo. Son áreas de protección las que se declaren de utilidad pública para la localización y tendido de infraestructura domiciliar. Estas áreas tienen restringidas las posibilidades de uso para desarrollos urbanos y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales". (Negrillas y subrayas para destacar)

Así pues, con fundamento en lo documentado y lo evidenciado en la visita de inspección ocular se concluye con claridad meridiana que **no es ambientalmente viable la ejecución del proyecto** que nos ocupa, pues de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra en un suelo de protección, además en la visita se pudo observar que el predio se encuentra bordeando una ciénaga la cual presenta manglar en su entorno. Es decir, el área planteada para el proyecto no permite su ejecución.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para la elaboración del estudio de mercado en la vía que conduce Ciénaga – Barranquilla, en el tramo que comprende desde el sector parque el Carmen (la virgencita) hasta el Peaje de Tasajera. Se consideró estimar el valor comercial del metro cuadrado en el sector, utilizando método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. y en concordancia con el Decreto 1420 de 1998.*

Artículo 9°. Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.La encuesta se realiza al bien investigado y el entrevistado conoce tanto los aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales se debe tener en cuenta en la estimación del valor.*

El perito Avaluador tiene con toda claridad sobre la normatividad del inmueble.

La encuesta se realiza con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea y/o metro cuadrado).

La encuesta se realiza para unidades de área, y se verifica que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACION DIRECTA: De acuerdo con artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, con las ofertas encontradas da una luz sobre el valor, sin embargo se realizó la investigación directa (encuestas con agricultores, moradores y comercializadores del sector).

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Para la determinación del valor del terreno se encontraron siete (7) ofertas en el sector y las cuales se relacionan:

Oferta N° 1. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos y bloques de cemento, cubierta de zinc, pisos de cemento pulido, toda la construcción en mal estado. Área del lote 106. Metros cuadrados.

Ofertas N° 2: Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, cubierta de asbesto de cemento, pisos de cemento pulido puertas y rejas metálicas, toda la construcción en aceptable estado. Área de construcción 96 metros cuadrados, Área del lote 210. Metros cuadrados.

Oferta N° 3: Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas y ventanas en madera, toda la construcción regular estado. Área de construcción 60 metros cuadrados, Área del lote 150 Metros cuadrados.

Oferta N° 4: Venta de Lote de terreno, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, Área del lote 5000 Metros cuadrados

Oferta N° 5. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas en madera, con nomenclatura calle 12 o troncal de caribe No. 8 – 40 en Pueblo Viejo. Área de construcción 45 metros cuadrados, Área del lote 600 Metros cuadrados

Oferta N° 6. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas en madera, con nomenclatura carrera 7 No. 6 – 56 en la Isla del Rosario. Área de construcción 70 metros cuadrados, Área del lote 210 Metros cuadrados

Oferta N° 7. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, sin cubierta y sin piso, todo en mal estado. Área de construcción 30 metros cuadrados, Área del lote 875 Metros cuadrados.

Oferta N° 8. Venta de Lote y construcción, ubicada en Tasajera a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloque de cemento pañetados y pintados, cubierta de zinc, pisos de cemento pulido, puertas en madera, Área de construcción 48 metros cuadrados, Área del lote 75 Metros cuadrados

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCION CONSTRUCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE
1	Entre Cienaga - Pueblo viejo	$ 30.000.000	30%	$ 21.000.000	105	$ 152.381	Casa	$ 5.000.000	Lote y Casa	
2	Entre Cienaga - Pueblo viejo	$ 50.000.000	10%	$ 45.000.000	210	$ 157.143	Casa	$ 12.000.000	Lote y Casa	Tel: 301-4426965
3	Entre Cienaga - Pueblo viejo	$ 30.000.000	2%	$ 29.400.000	150	$ 142.667	Casa	$ 8.000.000	Lote y Casa	Tel:312 - 7773915
4	Entre Cienaga - Pueblo viejo	$ 600.000.000	5%	$ 570.000.000	5000	$ 114.000		$ -	Lote	Tel:4102673 / 3002652615 / 3043855489
5	Entre Cienaga - Pueblo viejo	$ 25.000.000	0%	$ 25.000.000	600	$ 36.667	Casa	$ 3.000.000	Lote y Casa	Tel: 3022639393 / 3203883634
6	Isla del rosario	$ 25.000.000	5%	$ 23.750.000	210	$ 94.048	Casa	$ 4.000.000	Lote y Casa	Tel:3206536726
7	Isla del rosario	$ 20.000.000	5%	$ 19.000.000	875	$ 19.429	Casa	$ 2.000.000	Lote y Casa	Tel:3003149926
8	Tasajera	$ 20.000.000	15%	$ 17.000.000	72	$ 166.667	Casa	$ 5.000.000	Lote y Casa	TeL:3022066954

MEMORIAS DE MERCADO - CORREGIMIENTO DE PALERMO

Valores Obtenidos

Nombre del predio	Ubicación	Contacto	Mts2	Vr Area (Hect.)	Base para los calculos estadisticos	
M1- Oferta	Entre Cienaga - Pueblo Viejo		105	$ 152.381,00	1.028,60	1.058.017,96
M2- Venta.	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel: 301-426965	210	$ 157.000,00	-3.590,40	12.890.972,16
M3- Oferta	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel: 312-7773915	160	$ 142.667,00	10.742,60	115.403.454,76
M4- Oferta -	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel:4102673 / 3002652615 / 3043855489	5000	$ 135.000,00	18.409,60	338.913.372,16
M4- Oferta -	Tasajera	Tel: 302-2066954	72	$ 180.000,00	-26.590,40	707.049.372,16
			Suma	**767.048,00**		468.265.817,04
		Media Aritmetica		**153.409,60**		

$$\sqrt{\frac{468.265.817,04}{(N-1)}} \quad 2 \quad \frac{21.639,45}{2,00} \quad 10.819,73$$

$$\text{Coeficiente de variacion } A = \frac{10.819,73}{153.409,60} \quad 7,05\% \quad \text{Menor a 7,5\%}$$

Limite Superior	164.229,33
Limite Inferior	142.589,87

VALORES ADOPTADOS: Partiendo del valor promedio de las ofertas **$153.409.60,** se homogeniza de acuerdo a las características particulares que posee el sector, con el fin de conseguir el valor más probable del metro cuadrado del terreno.

Para el valor de la construcción

Para determinar el valor de la construcción consultamos los valores de la revista CONSTRUDATA No. 210, periodo de marzo a mayo de 2024 además con los otros constructores de urbanizaciones vecinas y estimamos el valor de metro cuadrado de construcción para viviendas como la que estamos avaluando, con estos acabados y se utilizó el método de reposición el precio de base será $1,447.000.oo M².

Edad… 28 años.
Calificación 3.0
Vida técnica 70 años

Depreciación; 28/70= 40.0 a este valor le corresponde una depreciación del 41.03%
$ 1.447.000 x 41.03 % = $ 593.704.10 entonces $ 1.477.000 – $ 593.704.10 = $ 853.295.90

DETERMINACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL PREDIO LOTE DE TERENO 2023

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Lote de terreno Urbano Municipio Pueblo Viejo Magdalena				
Lote terreno	M^2	3.024	$ 153.409.60	$ 463.910.630.40
			Subtotal	**$ 463.910.630.40**
Mejoras constructivas				
Vivienda	M^2	33.54	$ 843.295.90	$ 28.619.544.50
Albergue	M^2	33.62	$ 75.000.00	$ 2.521.500.00
Lavadero externo	M^2	1.50	$ 200.000.00	$ 300.000.00
Baño externo	M^2	2.25	$ 80.000.00	$ 180.000.00
Poza séptica	M^3	3.37	$ 150.000.00	$ 505.500.00
			Subtotal	**$ 32.126.544.50**
Mejoras agrícolas				
Cultivo de coco	Und	18.0	$ 250.000.00	$ 4.500.000.00
Maderables mins	Und	20.0	$ 100.000.00	$ 2.000.000.00
			Subtotal	**$ 6.500.000.00**
			Valor total inmueble	**$ 502.573.174.90**

Son: QUINIENTOS DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS CON 90/100 M/L.

CONCLUSIONES

- Se pudo constatar la instalación de la valla procesal, con sus dimensiones, ubicada en la entrada del predio, visible como lo exige el Código General del Proceso, Artículo 375, numeral 7.
  a. La denominación del juzgado que adelanta el proceso.
  b. El nombre del demandante.
  c. El nombre del demandado
  d. El número de radicación del proceso.
  e. La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
  f. El emplazamiento de todas las personas que crean tener derecho sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
  g. La identificación del predio.

Tales datos se encuentran escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) cms de ancho por cinco (5) cms de ancho.

- Realizado el levantamiento planimétrico calculado y levantado por el topógrafo profesional Jerson Bolaño Hernández, con L.P. No. 01 – 14435 del C.P.N.T. de fecha abril de 2023 del predio denominado lote de terreno urbano, de propiedad de la Asociación de Pensionados del INCORA API, resultó un área de 3.024 metros cuadrados, dentro del cual existe convergencia con relación a las coordenadas y puntos georreferenciado, con respecto a la información de Geoportal del IGAC.

Dentro del predio se encuentra construidas unas construcciones o mejoras constructivas detalladas así:

- **Vivienda:** Construida con muros de bloques de cemento, pañetados y pintados, cubierta de laminas de asbesto cemento (eternit), sobre estructura de madera, pisos con plantilla de cemento, puerta de madera tallada y rejas de hierro de protección, ventanas marco de aluminio y vidrio anoloc. Un tanque elevado de material plástico pvc de 500 litros de capacidad. Toda esta construcción en buen estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 – 28 años aproximadamente (Ver registro fotográfico)
  Área de construcción: 833.54 metros cuadrados

- **Albergue:** Construido con muros con láminas planas de asbesto cemento (eternit) y material plástico, cubierta de láminas de zinc, sobre estructura de madera, pisos en plantilla de cemento rustico, puerta en madera. Toda esta construcción en regular estado de conservación con una edad de construcción o vetustez de 3 años aproximadamente, (ver registro fotográfico)
  Área: 33.62 metros cuadrados.

- **Lavadero externo:** Construido con material concreto, alberca y mesón. Toda. esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 años aproximadamente, (ver instalación de una
  Área: 1.5 metros cuadrados

- **Lavadero externo:** Construido con material concreto, alberca y mesón. Toda esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 25 años aproximadamente, (ver instalación de una
  Área de construcción: 1.5 metros cuadrados.

- **Baño externo:** Construido con muros de láminas de zinc, cubierta de láminas de zinc, pisos en cemento rustico. Toda esta construcción en regular estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 8 años aproximadamente, (ver instalación de una
  Área de construcción: 2.25 metros cuadrados

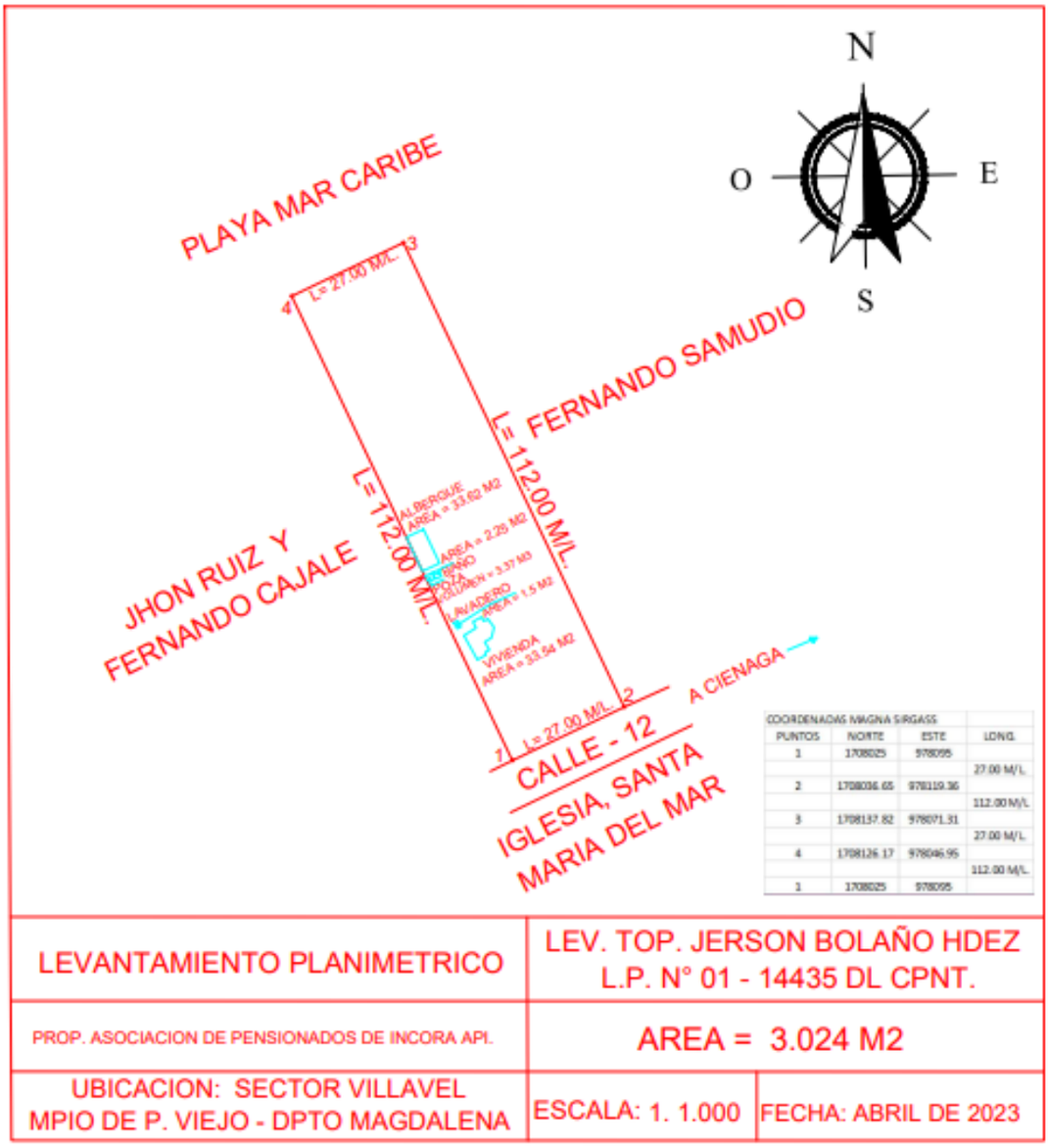
- **Poza séptica:** De forma cuadrada, construida con muros de material ladrillo pañetados y tapa en concreto. En funcionamiento y con una edad de construcción o vetustez de 15 años aproximadamente, (ver instalación de una
  Volumen: 3.37 metros cúbicos

  - Dentro del predio también se encuentran instaladas unas mejoras agrícolas, como plantas de coco, maderables mins y un árbol frondoso de almendra, en buen estado desarrollo y fitosanitario con una edad de siembra de 25 a 28 años aproximadamente (Ver registro fotográfico).

    Plantas de coco: 18.0 unidades
    Maderables: 20.0 unidades

- El predio se encuentra demarcado y linderado por postes de concreto en parte y cercas de madera y alambre púa en regular estado de conservación.

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO LOTE DE TERRENO URBANO



Del señor Juez, atentamente,

DINO SILVA FUSCALDO
Ing. Agrónomo
T.P. No 8152 Min Agricultura
Auxiliar de la Justicia

CUADRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOTE D ETERERNO URBANO

ENTRTADA AL PREDIO

CALLE 11 ESTE – OESTE

CALLE 11 DE OESTE A ESTE

CERRAMIENTO LINDERO OESTE

VIVIENDA

VALLA PROCESAL

CUADRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOTE DE TERRRENO URBANO

ALBERGUE

PLANTAS DE COCO

MEJORAS AGRICOLAS

ARBOL ME ALMENDRA

LINDERO ESTE

AREA INTERNA

CUADRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOTE DE TERRENO URBANO

CULTIVO DE COCO

AREA INTERNA

LINDERO OESTE

LINDERO NORTE

PLAYA DEL MAR CARIBE

PLAYA DEL MAR CARIBE

CUADRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOTE DE TERRENO URBANO

LAVADERO EXTERNO

TANQUE ELEVADO

IGLESIA

TANQUE ALMACENAMIENTO

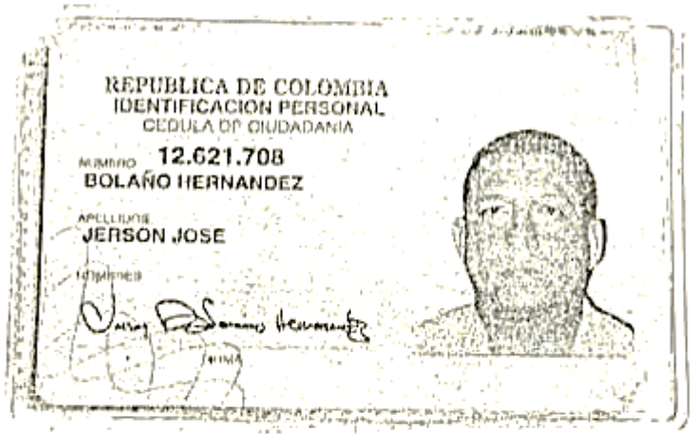
LINDERO OESTE

LAVADERO EXTERNO

CUADRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO LOTE DE TERRENO URBANO

BAÑO EXTERNO

POZA SEPTICA



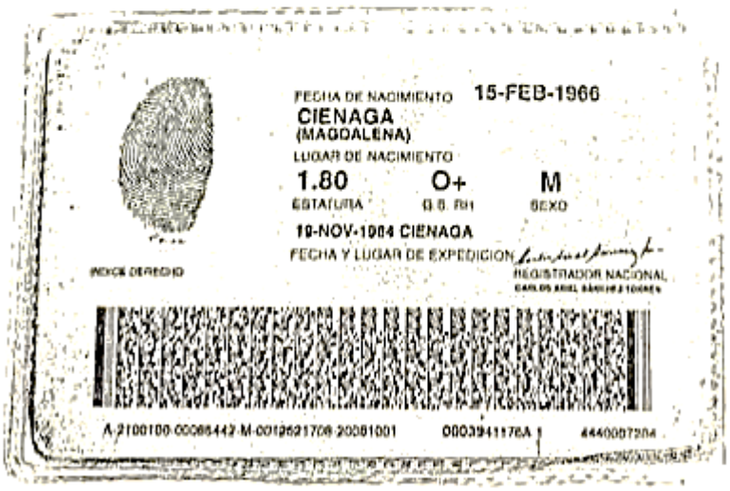
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 12.621.708
BOLAÑO HERNANDEZ

APELLIDOS
JERSON JOSE

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 15-FEB-1966
CIENAGA
(MAGDALENA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

19-NOV-1984 CIENAGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL

INDICE DERECHO

A-2100100-00086442-M-0012621708-20081001 0003941176A 1 4440007204

República de Colombia

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre JERSON JOSE BOLAÑO HERNANDEZ

Cédula 12.621.706

Licencia Profesional No. 01-14435

Resolución: 02-4436 - 13/08/2013

TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA

SEDE - SANTA MARTA

Presidente

Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional
Junto con la Resolución aprobatoria.

Esta tarjeta es documento público y usted obtuvo el Certificado de Vigencia acredita al titular para ejercer la profesión de TOPOGRAFO en la República de Colombia de acuerdo con la Ley 70 de 1979 y el

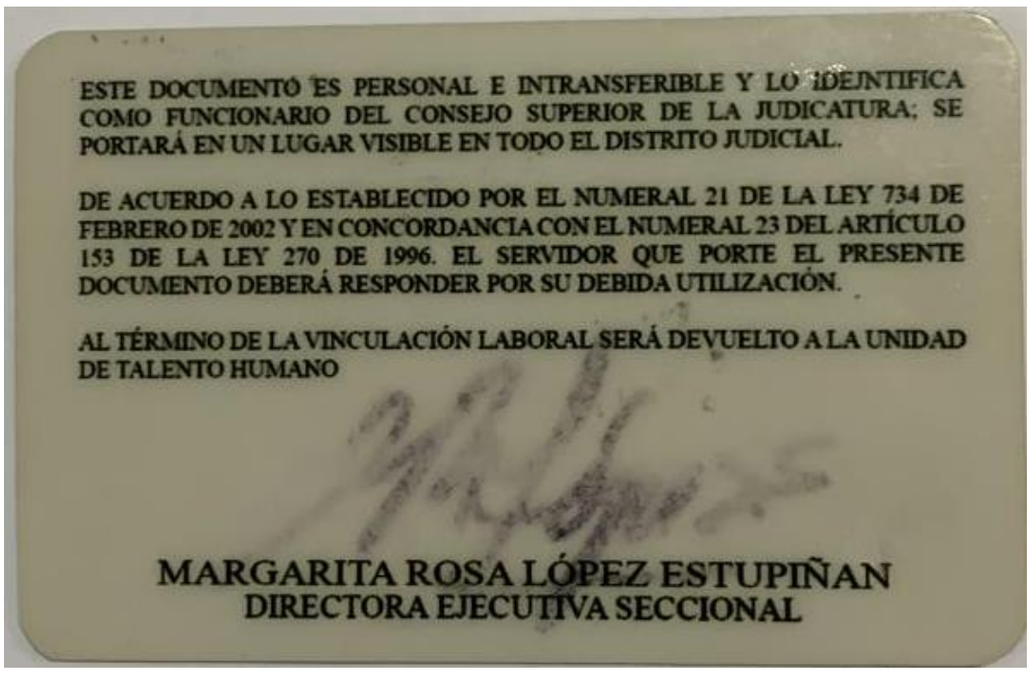
Decreto Reglamentario 1250 de 1981

Si esta tarjeta es encontrada, por favor, enviarla a la dirección de la oficina del Consejo Profesional Nacional de Topografía

Calle 33 No. 7-27 Ofc.:502 Tel.: 2881490
http://cpnt.org Bogotá - Colombia

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional de Topografía. Email:info@cpnt.org

REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE SANTA MARTA
NOMBRES: DINO JOSÉ
APELLIDOS: SILVA FUSCADO
C.C.: 12,643,042
R.H.: O+
INGENIERO AGRÓNOMO - AUXILIAR DE LA JURISDICCIÓN


ESTE DOCUMENTO ES PERSONAL E INTRANSFERIBLE Y LO IDENTIFICA COMO FUNCIONARIO DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA; SE PORTARÁ EN UN LUGAR VISIBLE EN TODO EL DISTRITO JUDICIAL.
DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL NUMERAL 21 DE LA LEY 734 DE FEBRERO DE 2002 Y EN CONCORDANCIA CON EL NUMERAL 23 DEL ARTÍCULO 153 DE LA LEY 270 DE 1996. EL SERVIDOR QUE PORTE EL PRESENTE DOCUMENTO DEBERÁ RESPONDER POR SU DEBIDA UTILIZACIÓN.
AL TÉRMINO DE LA VINCULACIÓN LABORAL SERÁ DEVUELTO A LA UNIDAD DE TALENTO HUMANO
MARGARITA ROSA LÓPEZ ESTUPIÑAN
DIRECTORA EJECUTIVA SECCIONAL

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA

CERTIFICA

Que el Ingeniero Agrónomo **DINO SILVA FUSCALDO,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 12.543.042 expedida en Santa Marta, es miembro activo de esta Lonja en calidad de avaluador, desde junio del 2000. Con Matricula profesional No. 8152 de Ministerio de Agricultura, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. No. 1570, registro RAA - Aval – 12543042, en la especialidad de inmuebles rurales y urbanos.

Que el señor **DINO SILVA FUSCALDO** no ha sido sancionado por el gremio en ninguna oportunidad.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los dieciocho (18) días del mes de marzo de 2024.

PEDRO RAMIREZ LOZANO

+57 (5) 421 0649 / 314 588 4493
lonjadesantamarta.com
info@lonjadesantamarta.com
Calle 19 No. 2A-43 Ed. Mirador del Parque Of. 208, Santa Marta D.T.C.H.

PIN de Validación: bc8f0b33

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12543042, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12543042.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jul 2017	**Regímen de Transición**	**23 Nov 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jul 2017	**Regímen de Transición**	**26 Ene 2022**	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0715, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro

Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0469, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1269, vigente desde el 01 de Marzo de 2022 hasta el 28 de Febrero de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0986, vigente desde el 01 de Marzo de 2022 hasta el 28 de Febrero de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIÉNAGA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 16 NO. 17 - 133
Teléfono: 3008054948
Correo Electrónico: dino_silva09@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Urbano- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE"

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12543042

El(la) señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: bc8f0b33

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bc8f0b33

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) dias del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 dias calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal