

Doctor  
HERNAN JOSÉ JARAVA OTERO  
**JUEZ SEGUNDO (2º) PROMISCO MUNICIPAL DE SAN MARCOS - SUCRE**  
E.S.D.

**REFERENCIA.** PROCESO EJECUTIVO.  
**DEMANDANTE:** OSVALDO ELÍAS ACEVEDO MENESES.  
**DEMANDADO:** EDINSON MANUEL ORTEGA LÓPEZ.  
**RADICADO No.** 70-708-40-89-002-2020-00081-00.

**ASUNTO:** Recurso de reposición y en subsidio de apelación.

**FIDEL MANUEL CARABALLO MIRANDA**, abogado titulado, con Tarjeta Profesional No. 71473 del Consejo Superior de la Judicatura y C.C.No. 2.754.937 De Ciénaga de Oro (Córdoba.), en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por este medio acudo a su honorable despacho con el propósito de manifestarle que presentamos recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 10 de julio de este año, proferido en este asunto.

Las razones de orden fáctico y legal que encontramos para discrepar de su decisión, pasan seguidamente a explicarse.

De conformidad con lo señalado en el numeral primero de la parte resolutive de la providencia objeto de censura, el juzgado por usted presidido dispuso textualmente, lo siguiente:

*“PRIMERO: Señalar el día cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), a las 9:00 A.M., como nueva fecha y hora para la realización de la diligencia virtual de remate **de los bienes inmuebles** materia de este asunto.”*

De la orden judicial precedentemente transcrita se tiene que el juzgado dispone sacar a remate **los bienes inmuebles** materia de este asunto, siendo que lo que realmente debe ser objeto de la almoneda, se circunscribe a LA CUOTA PARTE de unos inmuebles de propiedad de la parte demandada.

De manera que yerra el despacho cuando decide fijar fecha y hora para el remate de los bienes y no, la cuota parte de los mismos.

Tan cierto es que se emite una decisión que no consulta la realidad procesal, que en providencias anteriores que han sido dictadas en el decurso procesal, como por ejemplo en la calendada 3 de febrero pasado, con miras a programar idéntica actividad o fase procesal, su despacho dispuso literalmente: “Señalar el día (...) para la realización de la diligencia virtual de remate **DE LA CUOTA PARTE** de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. (...)”, es decir, la orden judicial emitida en tales oportunidades guardaban

armonía con la noticia procesal, dado que lo que realmente se persigue para los referidos fines, es **la cuota parte** de dichos inmuebles, pero no la totalidad de los mismos, como finalmente se ordenó en el auto materia de este recurso, por la que a nuestro humilde modo de ver el impugnatorio tiene vocación de prosperidad, conforme así se le solicita.

Lo anterior implica que frente a ese solo desacierto le permitiría al despacho acceder a reponer la providencia, dado que un eventual aviso de remate debe ceñirse estrictamente a lo ordenado por el juzgado, y de ser así, estaría comprometiendo intereses ajenos al debate.

Aunado a lo anterior constituye una razón más para no compartir la decisión del despacho con miras a verificar la almoneda fijada en dicha providencia, el hecho de que se pretenda subastar los bienes con fundamento en unos avalúos que no los justiprecian, siendo que los mismos se encuentra abismalmente muy alejados de los valores que realmente les corresponden, al pretenderse subastar por el avalúo catastral.

Para ello constatar no es sino observar los valores que incluso le fueron asignados comercialmente por parte de la propia parte demandante, quien consiente de tal situación, decide aportarlos, pero que con todo y ello, el despacho insiste acoger valores ínfimos en detrimento de los intereses de mi representado, bajo la premisa que fueron aportados extemporáneamente, dándole más preponderancia a la forma que a la sustancia y con ello, incurriendo en un exceso ritual manifiesto, al desconocer la realidad procesal.

Y es tan incontestable el hecho de que los avalúos por medio de los cuales se pretende fijar la subasta no reflejan su valor real, que nos permitimos aportar con este escrito un avalúo comercial para que, frente a su evidente diferencia, se acceda a reponer el auto.

En efecto, según lo que registra el proceso y los verdaderos valores que tienen las cuotas partes, teniendo en cuenta su ubicación y demás factores que los valorizan, tenemos:

<b>AVALUOS CATASTRALES</b>	<b>AVALUOS COMERCIALES</b>
Cuota Parte del bien con Matrícula Inmobiliaria No. 346-555: -- Dieciocho Millones Doscientos Ochenta y Seis Mil Doscientos Cincuenta y Seis Pesos Moneda Corriente. (\$18.286.256)	Cuota parte de ese mismo bien: Ochenta y Dos Millones Quinientos Ochenta y Dos Mil (\$82.582.000) Pesos Moneda Corriente, teniendo en cuenta que el avalúo total del bien corresponde a la suma de Mil Quinientos Setenta y Nueve Millones Trescientos Ochenta y Tres Mil (\$1.579.383.000) Pesos Moneda Corriente.

<p>Cuota Parte del bien con M.I.No. 346-2075 – Cuatro Millones Ochocientos Seis Mil Setecientos Diez Pesos Moneda Corriente (\$4.806.710).</p>	<p>Cuota Parte de ese mismo bien: Diecinueve Millones Seiscientos Sesenta y Un Mil Ochocientos Cuarenta y Dos pesos con diez centavos, moneda corriente (\$19.661.842,10), teniendo en cuenta el valor total del inmueble: Trescientos Setenta y Tres Millones Quinientos Setenta y Cinco Mil (\$373.575.000) Pesos Moneda Corriente.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Del anterior cuadro comparativo meridianamente se desprende que existe un ostensible desequilibrio de valores que de manera alguna puede ser admisible por parte del despacho judicial como tampoco para las partes en este proceso, mucho menos para mí representado, con el argumento de que no estamos en la fase para aportar avalúos.

Tal postura iría en contravía de lo que incluso ha sostenido la jurisprudencia patria, como la que a continuación citamos:

**(...)al desestimar el juez a-quo la valoración del dictamen pericial POR HABER SIDO PRESENTADO FUERA DEL TÉRMINO ASIGNADO, y en su lugar considerar el valor del avalúo catastral como lo establece el art. 516 del C.P.C., dio al rompe con la consecución de una verdad real sobre la procesal, MÁXIME SI SE TIENE EN CUENTA QUE, ERA OSTENSIBLE LA IRREALIDAD QUE MOSTRABA EL DOCUMENTO APORTADO COMO AVALÚO DEL PREDIO QUE NO CONSULTA EN MÍNIMA MEDIDA LO VERDADERO DE LA SITUACIÓN, recuérdese que el proceso y todo el dinamismo que en éste se despliegue, se erigen en una herramienta necesaria para la concreción y efectividad de las normas sustanciales."**

Así mismo que:

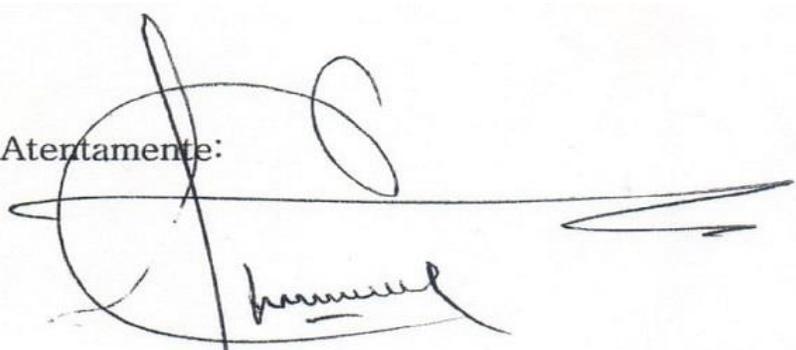
**"En reiterada jurisprudencia, esta Corporación ha señalado que la observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio no puede servir al propósito de hacer que las ritualidades procesales se conviertan en un fin en sí mismas, pues LA PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL IMPONE QUE LOS PROCEDIMIENTOS SIRVAN COMO MEDIO PARA LOGRAR LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS DE LAS PARTES Y DEMÁS INTERVINIENTES EN LOS PROCESOS."**

De allí, aun tratándose del avalúo comercial que ha sido desechado por el despacho, y aún más respecto del que realmente justiprecia los bienes y que en esta oportunidad se aportan, es latente que el avalúo catastral no refleja el valor de los bienes, pudiéndose acoger por parte

del despacho los valores más ajustados con la ley, la constitución y la jurisprudencia.

En conclusión, frente a los anteriores reparos reiteramos al señor Juez nuestra solicitud del que se acceda a reponer el auto objeto de este recurso. En subsidio, apelamos.

Atentamente:



---

FIDEL MANUEL CARABALLO MIRANDA  
C. C. 2.754.937 de Ciénaga de Oro.  
T. P. No. 71.473 del C. S. J.

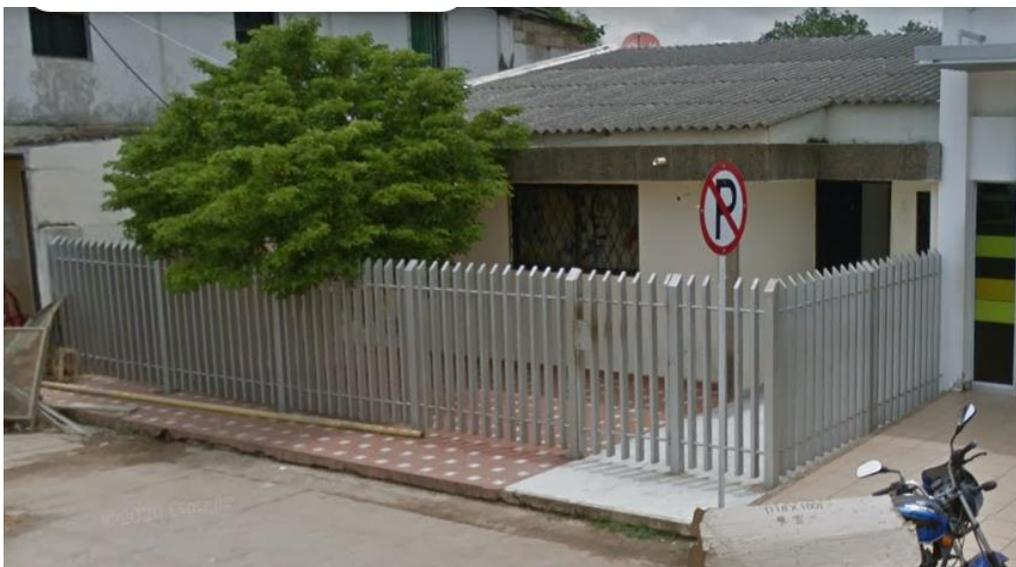
Stamp: CARABALLO MIRANDA FIDEL MANUEL

Anexo los siguientes Documentos

- 1-Anexo Avalúo Bien inmueble Urbano
- 2-Anexo Avalúo Bien inmueble Rural

# 1-Anexo Avalúo Bien inmueble Urbano

## INFORMACION BASICA



<b>TIPO DE AVALUO</b>	Urbano
<b>SOLICITANTE</b>	Edison Ortega López
<b>OBJETO DEL AVALUO</b>	Determinar el Valor Comercial del Inmueble
<b>INMUEBLE QUE SE VALUA</b>	Vivienda Unifamiliar
<b>DESTINACION ACTUAL</b>	Vivienda Unifamiliar
<b>DIRECCION</b>	Calle 18A N° 25-27
<b>AVALUADOR</b>	Arq. Rafael Montes Rotela
<b>FECHA</b>	Julio-2023
<b>AREA LOTE</b>	540.50 M2
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	205 m2 M2
<b>AREA LIBRE</b>	324.91 M2
<b>NUMERO PREDIAL</b>	707080100000000490032000000000
<b>N° ESCRITURA Y FECHA</b>	



## MEMORIA DESCRIPTIVA

<b>LOCALIZACION</b>	Calle 18A N° 25-27
<b>VECINDARIO Y ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR</b>	Está ubicado en el barrio centro al frente del parque Galán, el sector residencial, institucional, comercial y bancario el vecindario es bueno las actividades

	predominantes del sector son residencial y comercial
<b>ESTRATO SOCIO ECONOMICO DEL SECTOR</b>	Estrato 3
<b>VIAS DE ACCESO DEL SECTOR</b>	Vías vehiculares en pavimento rígido en regular estado de conservación
<b>VIAS DE ACCESO DEL INMUEBLE</b>	Vías vehiculares en pavimento rígido y asfáltico (calle 18,18 A, kras 24 y 25) en aceptable estado de conservación
<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>	Buenas
<b>INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR</b>	La zona conecta fácilmente con vías arterias de importancia en el municipio como las carreras 25, calle 19 que es la vía principal de acceso a la cabecera municipal
<b>TRANSPORTE</b>	El transporte público es informal a través del servicio de mototaxismo pero está cerca de las terminales de taxis intermunicipales como cotranschipilin, Torcoroma entre otras.

### SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS	SECTOR	INMUEBLE
<b>Energía Eléctrica</b>	110-220v	110-220v
<b>Acueducto</b>	Si	Si
<b>Alcantarillado</b>	Si	Si
<b>Anden</b>	Si	Si
<b>Red de teléfono</b>	Si	Si
<b>Gas Natural</b>	si	Si
<b>Calzada</b>	sencilla	sencilla
<b>Servicio de Internet</b>	Si	Si
<b>Tv cable</b>	Si	Si

### DETALLES DE CONSTRUCCION

<b>PISOS INTERIORES</b>	Pisos en cerámica tráfico 3
<b>MUROS</b>	En bloque de cemento 0.15 y 0.10 pañetados y pintados, presenta enchapes piso-pared en cerámica en la zona íntima(baños) y labores, vinilo tipo 1 y estuco
<b>CUBIERTA Y ESTRUCTURA</b>	Tejas onduladas de asbesto cemento, con estructuras en madera, viga canal en la parte de acceso a la vivienda sobre la calle 18 A
<b>CIELO RASO</b>	presenta cielo raso en placa plana de Eternit y estructura de madera en la vivienda
<b>PUERTAS</b>	las puertas de la vivienda son en madera, para las alcobas de .90x2.0m y baños de 0.70x2.0m la de acceso es de 1.0x2.0 m presenta rejas metálicas de seguridad en el acceso de la vivienda (ver LEVANTAMIENTO PLANO ARQUITECTONICO)

<b>VENTANAS</b>	Ventanas en aluminio corredizas, pérgolas en concreto en el interior, VER LEVANTAMIENTO PLANO ARQUITECTONICO Y anexo fotográfico)
<b>BAÑOS</b>	los baños son enchapados (2) 1 baño interno para la alcoba 4 y otro externo para las alcobas 1,2 y 3 en cerámica piso y muros h= 2.2 m lavamanos, ducha, sanitario en buen estado, la alcoba principal n°4 posee baño interno
<b>COCINA</b>	Mesón en concreto enchapado, lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes inferiores estante superior,
<b>ENTREPISOS</b>	No presenta
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto reforzado, levantes en bloque de cemento con vigas de cimient y corona en toda la vivienda. El cerramiento es en mampostería de bloque 0.9 de cemento con columnetas cada 4 metros en promedio.
<b>FACHADA</b>	Pintura en vinilo
<b>ESCALERAS</b>	No presenta
<b>SALIDA TELEFONO</b>	si
<b>INSTALACION ELECTRICA</b>	110-220 distribuidas en 5 circuitos y controladas por un tablero multibreak (Ocultas) .
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>	Las instalaciones sanitarias o de aguas negras están conectadas al alcantarillado municipal, las instalaciones de agua potable se distribuyen en toda la vivienda y poseen tanques de almacenamiento (tanque elevado) y alberca superficial de 1.5m3 ,posee electrobomba.
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	No presenta
<b>DIVISIONES</b>	Mampostería
<b>MUROS</b>	En bloque 0,15,0.9 de cemento presenta vigas intermedias.
<b>KIOSCO</b>	Kiosco en forma rectangular , columnas (6) circulares en concreto, cubierta en palma y buen estado de conservación.

### ANALISIS TECNICO

<b>DISEÑO Y DISTRIBUCION</b>	Bueno para su uso
<b>ACABADOS</b>	Buen estado
<b>ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE</b>	Bueno
<b>UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR</b>	Bueno por su ubicación (cercano al sector institucional, bancario y comercial (notaria, instrumentos públicos registraduría, Subentendadas Olimpica, Ara etc)
<b>DESARROLLO Y PROYECCION</b>	aceptables
<b>VIAS DE ACCESO</b>	aceptables
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>	Aceptables
<b>VECINDARIO</b>	Bueno

## ASPECTO ECONOMICO

<b>UTILIZACION ACTUAL</b>	El inmueble actualmente está siendo utilizado como vivienda unifamiliar
<b>ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA</b>	La zona presenta un crecimiento significativo nivel comercial y residencial e institucional en el Municipio
<b>OFERTAS Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE</b>	La oferta de este tipo de inmueble es buena ya que está en sector mixto (residencial, institucional y comercial, buena ubicación dentro del municipio)
<b>POSIBILIDADES DE RENTA</b>	Actualmente son buenas,

## GRADO DE COMERCIALIZACION

Se tienen en cuenta tres grados de comercialización que son:

**TIPO A:** Bueno, con una excelente posibilidad de negociación del inmueble de bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo

**TIPO B:** Regular, se encuentran negociaciones a mediano plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento

**TIPO C:** Malo, posibilidades muy bajas de negociación

En el análisis del mercado inmobiliario encontramos que la recuperación económica por la que atraviesa el país lo ralentiza considerablemente y esto se observa en la lentitud de sus negociaciones, esta situación ha traído una disminución notable los valores de las transacciones.

Para el tipo de inmueble en estudio las posibilidades de negociación son regulares actualmente por la situación antes mencionada, a pesar de todo el crecimiento del Municipio y la demanda constante de vivienda, comercio y la posibilidad de fluir la inversión jalona la comercialización de estos inmuebles.

Por tanto, se considera el grado de comercialización del tipo B.

Para este avalúo se tomaron los datos suministrados por los interesados, además se actualizaron los levantamientos Arquitectónicos y topográficos, se realizó un anexo fotográfico.

## VALOR DE MERCADEO PARA EL LOTE

La actividad inmobiliaria en la zona es regular, lo cual nos obliga a analizar muestras de negociaciones de terreno realizadas en diferentes puntos del Municipio, con características similares al sector, las cuales nos arrojan resultados como los siguientes:

1. En este mismo sector se ofrece una oferta de un lote de terreno de 8mt x 14mts área de 112 mts<sup>2</sup> por un valor de \$39.200.000, o sea a razón de \$300.000 aproximadamente por mt<sup>2</sup>.
2. En este mismo sector aledaño se presenta una oferta de un lote de terreno de 200 mts<sup>2</sup> por valor de \$70.000.000 a razón de \$ por 350.000 mt<sup>2</sup>.

Por consiguiente, tenemos: 540.50 mt<sup>2</sup> (área lote) x \$ 380.000 por M<sup>2</sup> (promedio estimado) = **205.390.000** para el valor del lote.

## **COSTOS Y EVALUACION**

Para determinar los valores del inmueble (Terreno y mejoras), se tuvo en cuenta los métodos de reposición para la construcción teniendo en cuenta los factores de depreciación y comercialización.

### **PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Para la construcción, por la calidad de la misma, los acabados que presenta se determinan como valor de reposición acertado, para una vivienda unifamiliar de este tipo, la suma de \$ **900.000 por mts<sup>2</sup>**, de acuerdo con los precios de obras civiles manejados por la Gobernación de Sucre específicamente para el Municipio de san Marcos, considerando la edad y estado del inmueble, se le aplica una depreciación en su valor unitario por metro cuadrado (ya tomados en cuenta en este valor).

205 mt<sup>2</sup> (área correspondiente construida) x \$ **950.000** = \$ **194.750.000** M.C

En conclusión, tenemos:

Valor del Lote	<b>\$ 205.390.000,00</b>
Valor construcción del inmueble(casa)	<b>\$ 194.750.000,00</b>
Total suma de valores	<b>\$ 400.140.000,00</b>

El valor total del avalúo comercial es de: \$ **400.140.000,00** (cuatrocientos millones Ciento cuarenta mil pesos) M/C.

División del valor del predio (casa) son: 17 cuota partes entre heredero,

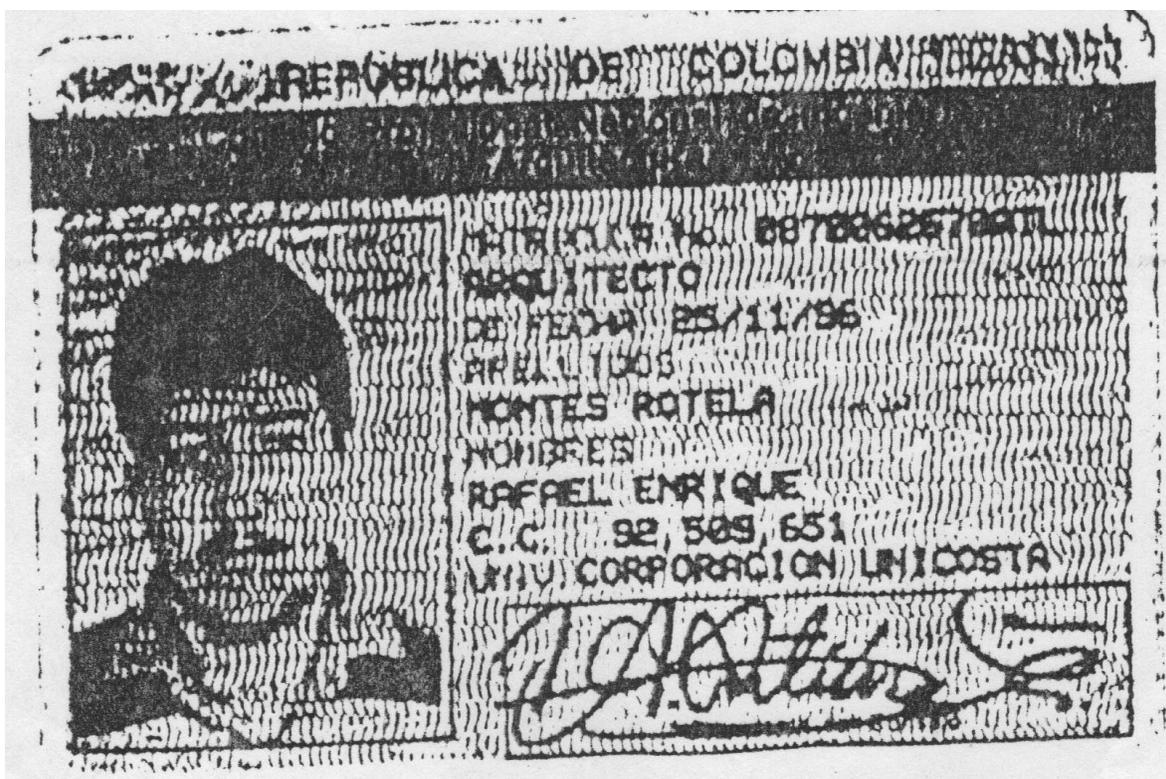
En conclusión, tenemos

Valor del Lote (casa)	<b>\$ 400.140.000,00</b>
Cuota partes entre herederos	<b>\$ 17</b>
Total, valor por cuota parte	<b>\$ 23.537.647,06</b>

**El valor por cuota parte de cada heredero es de: (veintitrés millones quinientos treinta y siete mil pesos) M/C.**

**RAFAEL E. MONTES ROTELA**  
Arquitecto M.P N° 0870062670 del Atl.

ANEXO FOTOGRAFICO



Republica de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional



y en su nombre

# La Corporación Unicosta

Por cuanto

**RAFAEL ENRIQUE MONTES ROTELA**

CC. N. 92'509.651 SINCELEJO LM 92'509651 DM II

ó todas las materias que los Estatutos Universitarios exigen, le confiere el título de

**A R Q U I T E C T O**

RENOVADO POR RES. N. 1372 JUNIO 28/93 DEL ICFES

de lo cual se expide el presente Diploma en Barranquilla. República de Colombia.

El día 30 de JULIO de 1993

Presidente Junta Directiva.

Presidente Consejo Fundadores.

El Rector

Decano

Secretario General

Gobernador del Atlántico

Secretario de Educación

Anotado al folio No. 163 del Libro de Registro de Diplomas

No. 76

Refrendado en Barranquilla el 7 de Julio

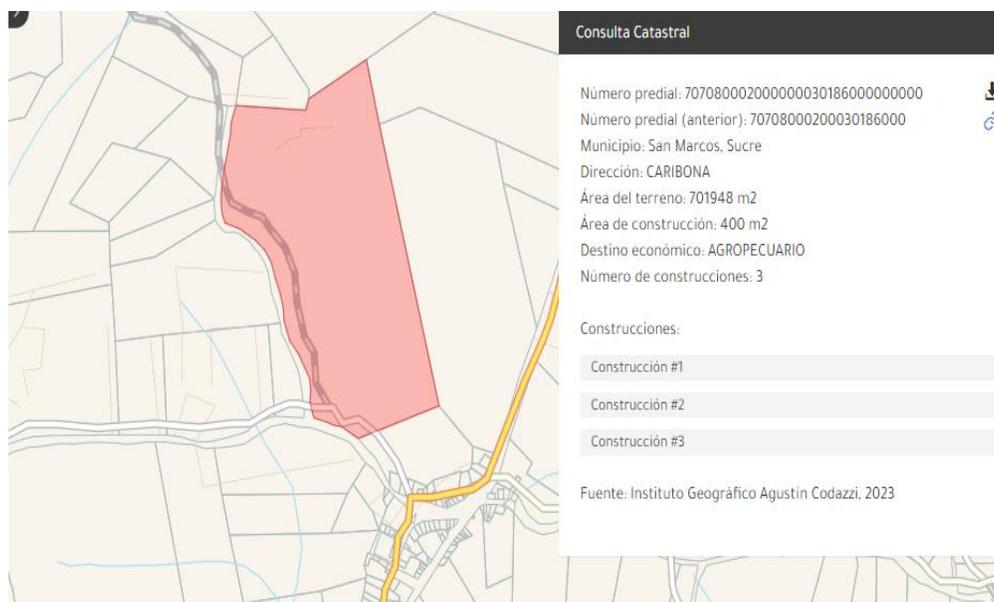
de 1995

## 2-Anexo Avalúo Bien inmueble Rural

### INFORMACION BASICA

<b>TIPO DE AVALUO</b>	Rural
<b>SOLICITANTE</b>	Édison Manuel Ortega López
<b>OBJETO DEL AVALUO</b>	Determinar el Valor Comercial del predio
<b>INMUEBLE QUE SE VALUA</b>	Predio. Finca Caribona
<b>DESTINACION ACTUAL</b>	Predio rural
<b>DIRECCION</b>	Corregimiento de Buenavista –Mpio de San Marcos
<b>AVALUADOR</b>	Ing. Tirso Manuel Montes Rotela MP N° 0820281548 del Atl.
<b>FECHA</b>	JULIO-2023
<b>AREA LOTE</b>	70 HAS. +1.948,00 m2
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	
<b>CODIGO CATASTRAL</b>	707080002000000030186000000000
<b>Nº ESCRITURA Y FECHA</b>	-----

### CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO GENERAL



### MEMORIA DESCRIPTIVA

<b>LOCALIZACION</b>	Corregimiento de Buenavista –Mpio de San Marcos, predio CARIBONA
<b>VECINDARIO Y ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR</b>	Está ubicado en el corregimiento de Buenavista el predio conecta con la carretera San marcos-el viajano , el uso del suelo es agropecuario
<b>VIAS DE ACCESO DEL SECTOR</b>	Carretera asfaltada en pavimento flexible, vías terciarias asfaltadas y presencia de placa huellas.
<b>VIAS DE ACCESO DEL INMUEBLE</b>	Vías vehiculares en pavimento rígido y vías balastadas de carácter rural.
<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>	Con tendencia favorable a mediano plazo
<b>INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR</b>	La zona cuenta con una red de vías terciarias en regular estado y la Via o carretera asfalta san marcos-viajano conectando fácilmente con

	la cabecera municipal y la troncal de occidente a la altura de el Viajano, jurisdicción de Sahagún.
<b>TRANSPORTE</b>	El transporte público es informal a través del servicio de mototaxismo, también colectivos que cubren la ruta a la cabecera municipal, además es paso obligado del transporte de buses intermunicipales e interdepartamentales.

### SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS	SECTOR	INMUEBLE/PREDIO
Energía Eléctrica	110-220v	110-220v
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	no	no
Anden	Si	no
Red de teléfono	Si	no
Gas Natural	Si	no
Calzada	no	no
Servicio de Internet(satelital)	Si	Si

### ASPECTO ECONOMICO

<b>UTILIZACION ACTUAL</b>	El inmueble actualmente está siendo utilizado como predio agropecuario
<b>OFERTAS Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE</b>	La oferta de este tipo de inmuebles es regular con tendencia favorable, por la reactivación agropecuaria y programas estatales.

### GRADO DE COMERCIALIZACION

Se tienen en cuenta tres grados de comercialización que son:

**TIPO A:** Bueno, con una excelente posibilidad de negociación del inmueble de bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo

**TIPO B:** Regular, se encuentran negociaciones a mediano plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento

**TIPO C:** Malo, posibilidades muy bajas de negociación

En el análisis del mercado inmobiliario rural encontramos que la recuperación económica por la que atraviesa el país lo ralentiza considerablemente y esto se observa en la lentitud de sus negociaciones, esta situación ha traído una disminución notable los valores de las transacciones.

Por tanto, se considera el grado de comercialización del tipo B.

Para este avalúo se tomaron los datos suministrados por los interesados, además se actualizaron los levantamientos topográficos y planimétricos

## VALOR DE MERCADEO PARA EL LOTE

La actividad inmobiliaria en la zona es variable, lo cual nos obliga a analizar muestras de negociaciones de terreno realizadas en diferentes puntos del Municipio, con características similares al sector, las cuales nos arrojan resultados como los siguientes:

<b>Predio con numero Predial 707080002000000030219000000000</b>							
cantidad	693.885	unidad	M2	Vr/unit	\$1.800	Vr total	\$1248.993.000
<b>VALOR DEL TERRERO</b>							<b>\$1.248.993.000</b>

<b>Predio con numero Predial 707080002000000030402000000000</b>							
cantidad	2.685.425	unidad	M2	Vr/unit	\$2.200	Vr total	\$5.907935.000
<b>VALOR DEL TERRERO</b>							<b>\$5.907.935.000</b>

Por consiguiente, tenemos: en promedio el valor del metro cuadrado es de \$2.000 lo que representa un valor promedio de \$20.000.000 por hectárea(10.000m<sup>2</sup>)

## COSTOS Y EVALUACION

Para determinar los valores del inmueble (Terreno y mejoras), se tuvo en cuenta los métodos de análisis de precios en la zona 4 del dpto. de sucre para la construcción teniendo en cuenta los factores de depreciación y comercialización.

Valor del Lote por hectárea LOTE	\$ 22.500.000
Área del Predio, 70 has.+1.948,00m <sup>2</sup>	\$ 82.582.000
<b>Total</b>	<b>\$ 1.579.383.000,00</b>

El valor total del avalúo comercial es de: **\$ 1.579.383.000 mil quinientos setenta y nueve millones trescientos ochenta y tres mil pesos M/C):**

División del valor del predio Caribona son: 17 cuota partes entre heredero,

En conclusión, tenemos

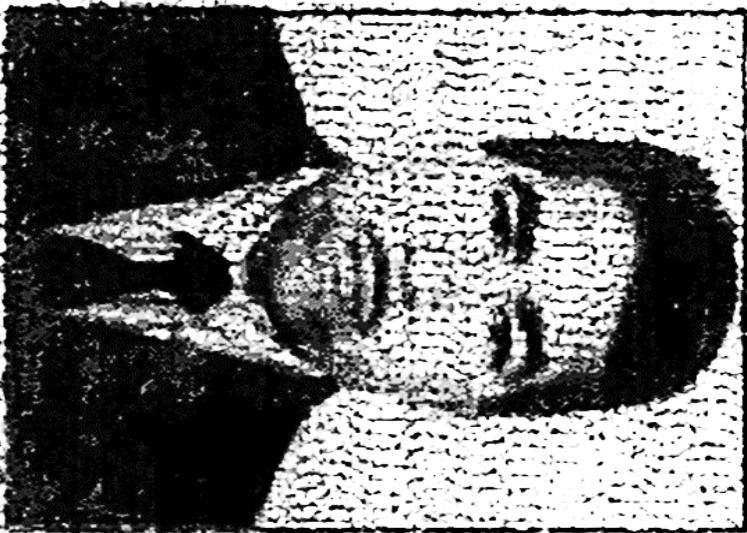
Valor del Lote Caribona	<b>\$ 1.579.383.000,00</b>
Cuota partes entre herederos	<b>\$ 17</b>
Total, valor por cuota parte	<b>\$ 92.904.882,35</b>

**El valor por cuota parte de cada heredero es de: (noventa y dos millones novecientos cuatro mil ochocientos ochenta y dos pesos y treinta y cinco centavos**



**Ing. Civil TIRSO MANUEL MONTES ROTELA**  
**MP N° 0870062670 del Atlántico.**  
**MP N° 0870062670 del Atlántico.**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



MATRICULA No. 0820281548ATL  
INGENIERO CIVIL  
DE FECHA 2000/07/27  
APELLIDOS  
MONTES ROTELA  
NOMBRES  
TRISO MANUEL  
C.C. 92.509.437  
UNIVERSIDAD  
UNICOSTA

**COLOSOFT**  
Presidente del Consejo

República de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional



y en su nombre, la

Corporación Universitaria de la Costa  
CUC

Con Personería Jurídica No. 352-Abril 1.971  
Por cuanto

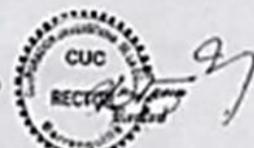
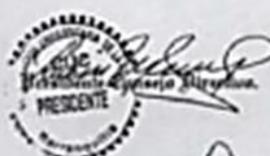
**Tirso Manuel Montes Kotela**

Identificado con C.C. 92.500.437 de ~~Montes~~ ~~L.M.~~ ~~COLO~~ ~~U.M.~~  
Cursó todas las materias que los Estatutos Universitarios exigen, le confiere el  
Título de

**Ingeniero Civil**

Aprobada por Resolución No. 0418 Marzo 4 de 1992 emanado del Jefe  
En fe de lo cual se expide el presente Diploma en Barranquilla, Atlántico  
El día 5 de Febrero de 1998

  
Presidente Consejo Académico



Anotada al folio No. 117 del Libro de Registro de Diplomas en No. 00712  
Estandado en Barranquilla el 12 de febrero de 1998

01449