

10 de marzo del 2023

Bogotá

**SALA CORTE CONSTITUCIONAL DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN
EN TURNO PARA REPARTO
E.S.D.**

**ARTÍCULO 110 DE LA AGENCIA ESPECIAL EN EL
PROCEDIMIENTO JUDICIAL DEL PROCESO PENAL**

SPOA N° 080016001257201302965.

**REFERENCIA: DERECHO DE PETICION DE INTERESES PARTICULARES
ART 23 DE LA C.N DE LA LEY 1755 DEL CODIGO PENAL
ADMINISTRATIVO CONTENCIOSO**

ACCIONANTE: EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO

**ACCIONADO: JUZGADO TERCERO PROMISCOU DE FAMILIA DEL
MUNICIPIO DE SABANALARGA ATLÁNTICO**

PERITO: PEDRO ACUÑA

**EN CONTRA DEL JUEZ QUE HIZO UN REMATE EN 49 DÍAS Y EL ABOGADO
QUE PRESENTÓ UN PODER (CHIMBO) PARA HACER ESTE REMATE SIN
LA AUTORIZACIÓN Y SIN LA NOTIFICACIÓN DE MI FIRMA LEGITIMA, YA
QUE LA FISCALIA SEGUNDA ME ESTA DILANTANDO ESTE PROCESO DE
ESTE BIEN INMUEBLE Y NO HAN NOTIFICADO A NINGUNO DE ESTE
REMATO DE LOS IMPLICADOS.**

Yo, quien se suscribe **EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.201.455** expedida en Palestina Caldas, y residenciado en la Calle 24 N° 27-34 Barrio Isabel Cristina en el Municipio de Sabanalarga Atlántico.

FUNDAMENTOS DE HECHOS

Donde el señor de la Fiscalía 2 en turno del municipio de Sabanalarga Atlántico, donde me están dilatando este proceso contra el patrimonio del Estado Colombiano de un bien inmueble ubicado en Sabanalarga, y en contra del Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Sabanalarga Atlántico, por medio del presente escrito hago ante su despacho muy respetuosamente, a fin de solicitarles la intervención de fundamentos y

analizar y averiguar e investigar el proceso penal administrativo de lo antes mencionado con la referencia de radicado ya que están dilatando y a la vez archivando este proceso y l me están vulnerando todos mis derechos

fundamentales de estos hechos que me acontecen de este proceso victima **EDGAR ALBEIRO GIRARDO CIRO, ya identificado**, en que la Procuraduría de la ciudad de Barranquilla se encuentra el proceso judicial penal administrativo por Fraude Procesal y Estafa.

**PETICION ESPECIAL
DE
FUNDAMENTO**

Solicito a esta entidad de fundamento de la Agencia Especial de Investigaciones, se digne a investigar, verificar, analizar todo este proceso sobre un bien inmueble ubicado en Sabanalarga-Atlántico que nos acontecen de este proceso, pido con el debido respeto que merecen, de la Corte Suprema de Justicia, y desde ya se pronuncien mediante intervención inmediata de este proceso que nos acontecen loantes posible ya que están dilatando el mismo en Sabanalarga- Atlántico (Fiscalía 2 en Turno).

PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA EN EL ARTÍCULO 5, DECRETO 2591 DE 1991; DICE TEXTUALMENTE LA ACCIÓN DE TUTELA PROCEDE CONTRA TODA ACCIÓN U OMISIÓN DE LAS AUTORIDADES PUBLICAS QUE HAN VIOLADO, VIOLE O AMENACE VIOLAR CUALQUIERA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES SEÑOR MAGISTADO EN TURNO EN EL ARTICULO 8 DEL DECRETO 2591 DE 1991 DICE:

aun cuando el afectado disponga de otro medio de defensa judicial la acción de tutela procederá cuando se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable entre otros aspectos

FUNDAMENTO DE DERECHO:

está fundamentado en el artículo 86 de la C.P y en los decretos 2591 de 1991, en el 306 de 1992 entre otras.

COMPETENCIA DE FUNDAMENTOS.

señor magistrado en turno es usted competente para decir sobre esta acción de tutela por ser de características constitucional y por estar dentro de la jurisdicción donde ocurrieron los hechos de conformidad con el decreto 2591 del 1991

PRUEBAS ANEXADAS

-Copia de la Cédula de Ciudadanía
Copia de la Agencia especial y todos los documentos que hicieron en 49 días por el juez en turno del juzgado tercero en turno por remate

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la calle 24 N° 27-34 barrio Isabel Cristina, Sabanalarga-Atlántico.

MOVIL:3196969296

Atentamente,

Edgar Albeiro Giraldo Ciro
10 201 455 Accept

EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO
CC. No. 10.201.455 Exp. Palestina Caldas



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 10.201.455

GIRALDO CIRO
APELLIDOS

EDGAR ALBEIRO
NOMBRES

Edgardo Giraldo
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 30-JUL-1964

COCORNA
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

25-OCT-1982 PALESTINA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Alba Lope
REGISTRADORA NACIONAL
ALBA LÓPEZ



A-0304800-22134254-M-0010201455-20050408

0514405085A 02 178425634

(BOGOTA)

SEÑORES:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION PENAL ADMINISTRATIVA PUBLICA PARA
REPARTO EN TURNO MAGISTRADO

SPOA No. 080016001257201302965

EDGAR ALBEIRO GIRLADO CIRO, mayor y vecino del municipio de Sabanalarga – Atlántico, residente en la Calle 24 No. 27 – 34 Barrio Isabel Cristina en el municipio de Sabanalarga, identificado con la cedula de ciudadanía número 10.201.455 expedida en Palestina - Caldas, actuando en calidad de denunciante en el proceso de la referencia, de manera atenta me dirijo a usted, con la finalidad de solicitarle información relacionada con el tramite dado a esta denuncia, por cuanto lo último que me han notificado, ha sido el archivo de la investigación por atipicidad de la conducta, conforme al oficio No. 20450-01-04-29-207 emanado de la Fiscalía 29 Administración Pública de la seccional Atlántico, actuación que no debió efectuarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El suscrito instauró denuncia por la presunta comisión de los delitos de fraude procesal, fraude a resolución judicial en concurso con prevaricato por acción, cometido por irregularidades en el transcurso del Proceso Ejecutivo Hipotecario radicado bajo el número 2011 – 00143 llevado en el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga.
2. De la actuación desplegada por la Unidad de la Fiscalía que usted regenta, se iniciaron entre otras actuaciones las siguientes: i) Definido el Programa Metodológico, se procedió a realizar interrogatorio al señor **LEONCIO DE JESUS POSADA RESTREPO**; ii) Inspección judicial con un arquitecto perito, a fin de que realice un nuevo avalúo comercial para la fecha de los hechos; iii) entrevistar a los señores **CESAR GIRALDO CIRO** y **RUBEN CARMONA**, a fin de que aportaran información conducente a la investigación; iv) Solicitar a Bancolombia certificado del estado del crédito hipotecario del señor **EDGAR GIRLADO CIRO** y; v) Las entrevistas y diligencias para recolectar los elementos materiales probatorios; vii) Realizar una inspección judicial en la sociedad denominada Inversiones Alcira y compañía limitada, con el fin de obtener copia de los soportes del desembolso de los \$250.000.000 millones.
3. En la orden de archivo CIU 080016001257201302965, se señala en uno de sus apartes "En fecha 13 de junio de 2017 el Fiscal Primero Seccional de Sabanalarga Atlántico suscribe constancia de remisión de carpeta en el que manifiesta que: 'luego de analizar los EMP, EF e ILO recolectadas hasta el momento, como producto de las ordenes a policía judicial impartidas, no se puede inferir razonablemente que quien figura en el proceso hipotecario como demandante y sus apoderado judicial, se encuentren inmersos en la conducta denunciada, existen si elementos probatorios que nos permiten vislumbrar que el perito realizó el avalúo del inmueble origen del litigio, pudo haber un peritaje erróneo perjudicando con ello al denunciante, con ese concepto manifiestamente contrario a la ley, por lo que nos

Maria Mercedes (C) [Signature]
09/04/2019

encontráramos frente a la conducta punible de PREVARICATO POR ACCION dicho delito es de conocimiento de la unidad de delitos contra la administración pública de Barranquilla'. (Subrayas fuera de texto)

4. El Fiscal Primero considera por la labor de campo desempeñada que el dictamen del perito sobre el avalúo del inmueble no fue elaborada por una persona que tuviese el conocimiento técnico o profesional, fue elaborada por un Técnico en Contabilidad que según la definición del Código de Procedimiento Civil, es un oficio público, ejercidas por personas idóneas, es decir, que deben tener conocimientos y capacidades en determinadas áreas. Por lo expuesto debo poner en duda que el dictamen de un Técnico en contabilidad sería más exacto que el de un arquitecto o ingeniero civil, relacionado con avalúo del inmueble.
5. Por otro lado la figura del servidor público¹ se define a la luz de la Constitución política como aquellos que forman parte de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado. Así mismo contempla la posibilidad de que los particulares temporalmente ejerzan funciones públicas. En el caso que ocupa la atención del despacho, el señor **PEDRO ACUÑA LECHUGA**, de manera transitoria presta un servicio al Estado, ya que los auxiliares de la justicia² ejercen de manera transitoria funciones públicas. Conforme a la definición que trae el código de procedimiento civil, el Perito evaluador de inmuebles debe ser una persona idónea, vale decir, un arquitecto o ingeniero con conocimientos en estructura, construcción de obras civiles y que conociera el valor del metro cuadrado de construcción, en especial, por la zona en la que se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del proceso. El peritazgo fue realizado por una persona que es Técnico Contable, hecho que de por sí atenta contra los intereses patrimoniales del suscrito denunciante y que no se tuvo en cuenta por parte del ente investigador. Si bien es cierto que para efectuar el avalúo toman como base el valor catastral, lo cierto es que en muchas ocasiones este valor no siempre es acertado o cercano al valor real.
6. Otro hecho que genera inquietud, es que el indiciado, el señor **PEDRO ACUÑA LUCHUGA**, manifieste en el interrogatorio que el realizó un avalúo y que en ocasiones debe asesorarse de un arquitecto, este no lo vio conveniente y no pidió dicha asesoría, por lo que el señor Fiscal debe tener en cuenta que aunque

¹ Constitución Política Artículo 123. Son servidores públicos los miembros de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente y por servicios.

Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento.

La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio.

² El Código de Procedimiento Civil vigente a la época de los hechos investigados los define en su artículo 8 en la siguiente forma: "**ARTÍCULO 8o. NATURALEZA DE LOS CARGOS.** Artículo modificado por el artículo 1, numeral 1 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente: Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos que deben ser desempeñados por personas idóneas, de conducta intachable, excelente reputación e incuestionable imparcialidad. Para cada oficio se exigirán versación y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, título profesional legalmente expedido. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio, y no podrán gravar en exceso a quienes solicitan que se les dispense justicia por parte del Poder Público."

manifiesta que a él lo contrató el demandante en el proceso de la referencia (al que hizo la hipoteca), cuando por disposición del artículo 9 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la época, este debía ser designado por el señor Juez de conocimiento del proceso ejecutivo hipotecario.

7. El avalúo fue presentado por el señor Acuña Lechuga al señor Alexander More Bustillos, no obstante, discrepo del valor indicado al inmueble por cuanto, lo ideal para este tipo de actuaciones, es que el demandante ha debido contratar los servicios de una entidad o profesionales especializados, preferiblemente en propiedad raíz, puesto que según certificación expedida por la señora **EDILDA BEATRIZ DIAZ AGUIRRE** Coordinadora con funciones asignadas área de Oficina Judicial, de fecha 9 de junio de 2017, estaba el señor **PEDRO ACUÑA LECHUGA**, habilitado en el año 2012, para ejercer el cargo 422 Técnico de Contabilidad y Finanzas, mas no para ocupar el cargo de perito avaluador debido a que su especialidad no es precisamente la relacionada con la finca raíz.
8. Caso distinto fue el avalúo que practicó el Arquitecto constructor **FREDYS DE JESUS AHUMADA VILORIA**, quien lo valoró en la suma de **MIL QUINIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (\$1.501.804.183,38)**, conforme a lo expuesto en la entrevista efectuada por la Fiscalía a través del Técnico Investigador II de esa entidad, la señora **ADA CRISTINA PUERTA JIMENEZ**.
9. La Fiscalía General de la Nación, el día 5 de noviembre de 2015, siendo las 13:45 horas el técnico investigador en compañía de un arquitecto del CTI, realizaron la diligencia de inspección judicial a fin de realizar un nuevo avalúo comercial al inmueble, para la fecha de los hechos, ubicado en la calle 26 No. 28 - 14 en el municipio de Sabanalarga, el cual se estimó en **(\$919.750.000,00) NOVECIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS**, valor que dista aún más del avalúo efectuado por el perito, pues, este último no tuvo en cuenta, para su dictamen lo establecido en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial), que establece el uso del suelo, en el sector donde se ubica el inmueble que este caso era comercial.
10. Por último, el Fiscal archiva la investigación, únicamente para el delito de Prevaricato por acción siendo indiciado el señor **PEDRO ACUÑA LECHUGA**, mas no para las otras conductas punibles, que deben ser investigadas, pues de la actuación surtida en el Proceso Ejecutivo Hipotecario radicado número 2011 - 00143 llevado en el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, no se vislumbra el pago del excedente del valor asignado al deudor, sino que se evidencia que una vez declarado desierto el remate, este debió repetir el mismo procedimiento para llevar a cabo una nueva diligencia de remate, incluso para la adjudicación al demandante, que no se practicó.

Teniendo en cuenta lo expuesto, me permito formular a su despacho las siguientes:

PETICIONES

1. Que se vincule al señor **PEDRO ACUÑA LECHUGA**, por cuanto con su dictamen por debajo del valor real del inmueble, indujo en error al señor Juez Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, ya que al momento de realizar el control de legalidad dentro del ejecutivo hipotecario, se evidenciaron falencias que me perjudicaron, tal y como lo vislumbra el siguiente cuadro comparativo:

Avalúo del inmueble	
Por el perito	\$609.400.000,00
Por la Fiscalía	\$919.750.000,00
Por el Arquitecto constructor	\$1.501.804.183,38

2. Otra inconsistencia que se presentó en el proceso, fue que se debió notificar al Bancolombia, para que se hiciera parte en el proceso como acreedor hipotecario, y no se hizo constituyéndose esto en una nulidad insaneable, que debió ser decretada aun de oficio, aunque no se haya alegado. Muñ a pesar de haberse realizado el control de legalidad.
3. Corresponde consecencialmente a la Fiscalía realizar una inspección al proceso, para corroborar entre otras cosas que el inmueble rematado fue adjudicado y al suscrito denunciante, no se le devolvió el remanente que correspondía, esto en consideración a que la primera subasta fue declarada desierta.
4. Que de acuerdo con la investigación adelantada por la Fiscalía Primera Seccional de Sabanalarga, al señor **LEONCIO DE JESUS POSADA RESTREPO**, halló méritos para solicitar al Juez Tercero Promiscuo Municipal de Sabanalarga, audiencia de formulación de imputación de cargos, por el delito de fraude procesal, sin que hasta la fecha, se haya realizado la misma. Por lo que solicito se sirva efectuar lo correspondiente ante el juez de control de garantías.
5. Que se ordene a quien corresponda, realizar las averiguaciones que conduzcan al esclarecimiento de los hechos, sobre todo en lo relacionado con el avalúo del inmueble rematado, la devolución del remanente al suscrito, que haya surgido por el remate del inmueble embargado.
6. Que se siga la investigación en relación con los otros delitos, que no fueron objeto de archivo por conducta atípica.

ANEXOS

Acta de diligencia de remate del inmueble de mi propiedad, declarada desierta por parte del Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga - Atlántico.

PRUEBAS

INSPECCION JUDICIAL O SOLICITUD DE INFOMRAC

1)

A) De manera atenta solicito al señor fiscal 02, se sirva practicar inspección judicial al juzgado tercero promiscuo del circuito de Sabanalarga

Sabanalarga, a fin de que exhiba o allegue con destino a la investigación, el proceso radicado bajo el número 2011 - 00143, en el que figura como demandante Inversiones Alcira y como demandado el suscrito **EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO**, con la finalidad, de constatar el valor real cancelado al demandante o en su defecto al pago del excedente, producto de la diligencia de remate, llevado en el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga.

- b. Solicitar al Banco Agrario de Colombia S. A. sucursal Baranoa, oficina en la que al momento de los hechos la cuenta de depósitos judiciales el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, estaba activa o abierta para que certifique, si a nombre del suscrito existió o existe un título judicial, en el que se ordenó o haya ordenado el pago del remanente, del bien inmueble rematado. En caso afirmativo, se sirva certificar nombre del beneficiario, número de identificación y copia del documento de identidad. En caso negativo, que el despacho judicial, explique las razones que tuvo para no entregar el remanente al suscrito. Esto se solicita debido a que al suscrito nunca se le devolvió el remanente a que tenía derecho.

NOTIFICACIONES

Quedo atento a su decisión la cual recibiré en la Calle 24 No. 27 - 34 Barrio Isabel Cristina en el municipio de Sabanalarga.

Atentamente,

Edgar Albeiro Giraldo Ciró

EDGAR ALBEIRO GIRLADO CIRO

C. C. No. 10.201.455 de Palestina - Caldas



4

7

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO PROMISCOO DEL CIRCUITO
SABANALARGA - ATLANTICO

Si esta

REFERENCIA. -2011- 00143.
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO.
DEMANDANTE: INVERSIONES ALCIRA & LIMITADA.
DEMANDADO: EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO.

SABANALARGA, DIECINUEVE (19) DE JULIO DEL DOS MIL DOCE (2012).

DILIGENCIA DE REMATE:

En Sabanalarga, a los diecinueve (19) días del mes de julio del año dos mil doce (2012), siendo el día y hora señalados se constituye en audiencia pública el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de esta ciudad, para llevar a cabo diligencia de remate ordenada por auto anterior dictado dentro del proceso Ejecutivo referenciado bajo el No. 0143/11, instaurado por INVERSIONES ALCIRA & LIMITADA contra EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO. El bien inmueble materia de la subasta se encuentra debidamente embargado, secuestrado y avaluado, de propiedad de la parte demandada: "Lote de terreno urbano marcado con el numero 14 de la manzana f de la urbanizacion LA SABANA, ubicado en la calle 26 No.28-14 en el Municipio de Sabanalarga, Departamento del Atlantico, con area superficial de 192 M2 junto con las mejoras y anexidades, lote comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: linda con el lote 13 de la misma manzana, lado que mide 16 metros. POR EL SUR: linda con lote numero 15 de la misma manzana, lado que mide 16.00 metros. POR EL ESTE: linda con el lote numero 6 de la misma manzana, lado que mide 12.00 metros. POR EL OESTE: linda con predio del mercado público, lado que mide 12.00 metros, al inmueble descrito corresponde la matricula inmobiliaria No. 045-13633. AVALÚO: el avalúo dado al inmueble es de SEISCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 609.400.000 POSTURA BASE: Será postura admisible para esta diligencia la que cubra el 70% del avalúo de los inmuebles, por ser la PRIMERA licitación y todo postor para ser admitido como tal deberá consignar a ordenes de este juzgado el 40% de dicho avalúo. El remate fue anunciado en un periódico de amplia circulación en la ciudad y en una radiodifusora de la misma, publicaciones que se hicieron con mas de diez de antelación a la fecha de la subasta, aportando igualmente el certificado de tradición y libertad de los inmuebles actualizados, expedido dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha del remate, de conformidad con lo establecido en el numeral 4, inciso segundo del Art. 525 del CPC., aspectos estos que aparecen en el expediente. Habiendo transcurrido una hora desde que se inició la diligencia sin que se presentara postura se declara desierta esta diligencia de remate. Se deja constancia de que esta presente el Dr. ALEX DE JESUS VILLAREAL ALVAREZ, como apoderado sustituto del demandante identificado con la C.C. 72.148.950 de Barranquilla, y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 94.809 del Consejo Superior de la Judicatura. Tambien se encuentra presente el apoderado de la parte demandada Dr. FEDERMAN GOMEZ CAICEDO, identificado con la C.C 8.635.048 y

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO PROMISCOO DEL CIRCUITO
SABANALARGA ATLANTICO
El presente es una copia original que reposa en este juzgado
Fecha 09 JUL 2014
Secretario

8

portador de la tarjeta profesional de abogado No. 64859 del Consejo Superior de la Judicatura. No siendo otro el objeto de esta diligencia se da por terminada y se firma por los que en ella han intervenido.

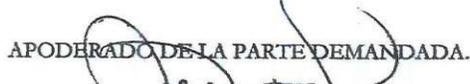

JULIAN GUERRERO CORREA
EL JUEZ


RAFAEL SUAREZ DELGADO.

EL SECRETARIO

APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE.

ALEX DE JESUS VILLAREAL ALVAREZ.

APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA.

FEDERMAN GOMEZ CAICEDO

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO PROMISCUO DEL CIRCUITO
SABANALANIA ATLANTICO
El presente es fiel copia original que remesa en
este juzgado.
Fecha: 01 JUL. 2014


(57) Hojas.
76. Hoja

4

Sabanalarga Atlántico
E. S. D.

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: INVERSIONES ALCIRA & CIA LTDA
DDO: EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO
RAD: 2011/0054
143

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO PROMISUO DEL CIRCUITO
SABANALARGA ATLANTICO
El presente es fiel copia original que reposa en
este juzgado.
Fecha: 01 JUL 2014
Señor:

EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO, varón, mayor de edad, residente en esta
Municipalidad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. ~~10.201.455~~ expedida
en Palestina, a usted con todo respeto me permito dirigirme con el propósito de
manifiestarle que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se
refiere al Dr. FEDERMAN GOMEZ CAICEDO, mayor de edad, identificado con cédula
de ciudadanía N° 8.635.048 de Sabanalarga, domiciliado y residente en la Calle 16
N° 11-65, abogado titulado en ejercicio con T.P. N° 64.859 inscrito ante el Consejo
Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste e
interponga RECURSOS en la demanda de la referencia donde aparezco como
demandada por la firma INVERSIONES ALCIRA & CIA LTDA.

Mi apoderado queda ampliamente facultado según las estipuladas en el Artículo
70 del C.P.C. y demás normas concordantes.

Sírvase señor Juez tener al Doctor FEDERMAN GOMEZ CAICEDO, como mi
apoderado y facultades establecidas en el presente poder.

De usted, muy respetuosamente,

Edgar Albeiro Giraldo
10.201.455
EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO
C.C. No. ~~10.201.455~~ expedida en Palestina (Palestina)

ACEPTO
Federman Gomez Caicedo
FEDERMAN GOMEZ CAICEDO
C.C. No. 8.635.048 de Sabanalarga
T.P. No. 64.859 del C. S. de la J.

NOTARIA UNICA DEL CIRCUITO
DE SABANALARGA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
En el despacho del Notario Roberto Molina Barros
de Sabanalarga el día 01 de JUL de 2014
se presentó Edgar Albeiro Giraldo
Ciro.
El cual se identificó con la cédula de ciudadanía
10.201.455 Expedida en Palestina
y dijo que mercedo el anterior documento
y que la firma estampada es de su autoría
Igualmente reconocido como suyo el poder
anterior al índice descrito que a continuación se
estampa.

Oficina Calle 16 N° 11 - 65 Cel. - 314 5169220
Sabalarga Atlántico

2

INFORME FOTOGRAFICO



IMAGEN 1. Se observa la calle 26 del barrio la Sabana del municipio de Sabanalarga.



IMAGEN 2. Se muestra inmueble ubicado en la calle 26 No 24-80, sitio donde se realiza la inspección.



IMAGEN 3. Se aprecia el primer piso del inmueble objeto de la inspección.

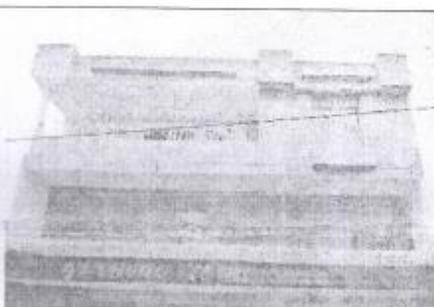


IMAGEN 4. Se muestra el segundo y tercer piso de la edificación.



IMAGEN 5. Se aprecia la entrada al inmueble.

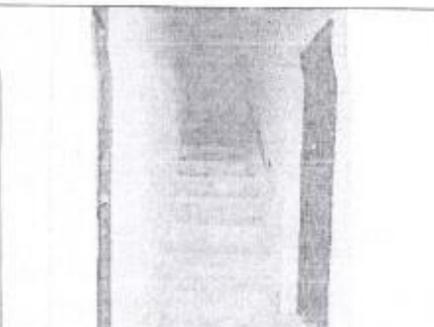


IMAGEN 6. Se observan las escaleras que comunican al segundo y tercer piso.

No. : 13 -

- INSTRUMENTOS UTILIZADOS
 - Software Autodesk 2014
 - Microsoft Office
 - Cinta Métrica en Fibra de Vidrio, Marca Stanley.
 - GPS

7. Resultados de la actividad investigativa (Descripción clara y precisa de los resultados)

- 7.1. Se obtuvo de la Fiscalía Seccional 01 del Municipio de Sabanalarga, Copias del expediente, para soporte legal del presente avalúo comercial.
- 7.2. Se realizó Inspección Judicial al inmueble objeto del presente avalúo, realizando levantamiento topográfico y fijación fotográfica, el cual se anexa.
- 7.3. Se obtuvo valores comerciales de metros cuadrados de terrenos y de construcción, en Internet Inmobiliaria ARENA, Revistas Inmobiliaria etc., el cual se anexa.
- 7.4. Realizado el avalúo comercial para la época de los hechos 2012, se estima el valor del inmueble en \$919.750.000 son NOVECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CON SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.
- 7.5. Se constató que el edificio tiene un sótano en su primer nivel, en obra negra, igualmente el segundo nivel y tercero, se encuentra sin acabado, en el cuarto nivel o tercer piso se encuentra un apartamento confortable con todos sus acabados.
- 7.6. Finalmente es importante mencionar que el Indiciado LEONCIO DE JESUS POSADA, realizo venta del inmueble a la señora FABIOLA ACUÑA, quien en la actualidad es la propietaria según su manifestación. Para su conocimiento y fines pertinentes.

8. Anexos:

- Copias del Expediente, legales del predio.
- Album Fotográfico.
- Soporte de valores comerciales

9. Servidor de Policía Judicial:

Entidad	Código	Grupo de PJ	Servidor	Identificación
Fiscalía General de la Nación	7809	Grupo de Arquitectura, Ingeniería Civil y Topografía	JOSE TADEO ZAKZUK MARTINEZ PROFESIONAL DE GESTION II	73.087.563

Firma.

Nota: En caso de requerir más espacio para diligenciar alguna de estas casillas, utilice hoja en blanco anexa, relacionado el número de Noticia criminal.

- FIN DEL INFORME -

Valor comercial metros cuadrados de terrenos y de construcción.

Seguidamente se procederá a realizar el avalúo comercial del inmueble solicitado, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado y el Método de Reposición y el de la Depreciación, que es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, lo que se debe avaluar es la vida *remanente* del bien, métodos seguidos en nuestro Protocolos de avalúos de bienes inmuebles de Ingenieros y Arquitectos de la Fiscalía General de la Nación, en donde en base a esta guía se estima el valor comercial de un inmueble.

Por otra parte se analizó los valores comerciales de varias Revista de bienes inmuebles y finca raíz, de diferentes inmobiliarias, de la ciudad de la costa especialmente del Municipio de Sabanalarga Departamento del Atlántico, igualmente en Internet, entre algunas de ellas ARENAS S.A Inmobiliarias, en donde luego de un análisis comparativos de valore comerciales de terrenos, se obtuvo que en sitio objeto del presente avalúo, el Metro cuadrado de terreno oscila entre \$350.000 y \$450.00 de pesos a precios de hoy

Así mismo el precio del metro cuadrado de Construcción oscila entre 1.400.000 a 1.700.000 acabados y en obra negra 600.000 a 800.000.

4.5. Valor del Terreno.

Para el año 2012, el valor del terreno en esta zona donde se encuentra ubicado el inmueble, tiene un valor comercial apetecible debido que se encuentra ubicado frente al mercado sectorial y zona comercial de viveres y abarrotes, oscilaba entre \$400.000/m2 a \$600.000/m2. Escogiendo el valor intermedio de 500.000/m2 x 192m2 de terreno, resultando un valor comercial de **\$96.000.000**

4.6. Valor Construcción

Con respecto al valor comercial del inmueble hay que tener en cuenta su acabado, ya que los tres primeros niveles se encuentra en obra negra, en donde se estimaremos un valor de 850.000/m2, por su estructura, en donde realizado la sumatoria de los tres niveles en obra negra nos resulta un área 595 que multiplicado por 850.000/m2 nos resultaría un valor de **505.750.000**

El apartamento con acabado terminado ubicado en el tercer piso oscila aprox \$1.500.000 por su área 211m2 resultando un valor de **\$ 318.000.000**

Seguidamente realizaremos la sumatorias de los valores obtenidos:

- Valor del terreno: \$96.000.000
- Valor obra negra (1,2 y 3 nivel) 505.750.000
- Valor apartamento acabado: \$ 318.000.000
- VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: \$919.750.000**

TH

Son Novecientos Diecinueve Millones con Setecientos Cincuenta mil pesos.

Área Total de construcción: 806m2

5. Toma de muestras

No. de EMP y EF	Sitio de recolección	Descripción de EMP y EF
NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Nota: En el evento en que se recolectan EMP o EF, inicie los registros de cadena de custodia.

6. Descripción clara y precisa de la forma, técnica e instrumentos utilizados

Descripción clara y precisa de la forma y la TÉCNICA, no deben referenciarse manuales, procedimientos, protocolos, guías o instructivos.

4.2.1.5. Tomas de Fotografías.

Así mismo se realizó un levantamiento fotográfico del inmueble de tres piso con sótanos, en donde se muestra el estado actual, sus acabados, y colindancia del mismo, para ser anexado a la investigación de la referencia y el presente avalúo comercial.



Plano Satelital con Coordenadas N 10° 38'17.3 y W 74° 55'22.0,

4.3. Avalúo. ✓

TH

DEFINICIONES CONCEPTUALES

4.3.1. AVALUO: Tasación del valor de un predio a precios comerciales realizada por un perito o firma especializada en propiedad raíz, con miras a determinar una operación mercantil.

4.3.2 AVALUO COMERCIAL: Es el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien inmueble.

4.3.3 METODO 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 debidamente actualizados en el tiempo, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para establecer los valores por metros cuadrados de terrenos, en este caso que nos compete, hemos tenido en cuenta el **METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**, como soporte documental y en donde nos soportamos con las revistas de inmobiliarias y en Internet, con el fin de llegar a la estimación del valor del Terreno del predio objeto del presente Avalúo y la construcción existente para el año 2012, fecha del avalúo realizado por el perito auxiliar de la justicia.

4.3.4 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo para construir un bien semejante al del objeto de avalúo y al cual se le resta la depreciación acumulada. Este cálculo debe hacerse a precios del momento del avalúo e incluir la ganancia normal del constructor.

4.3.5 METODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien (normalmente el terreno) a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

4.2. Inspección Judicial al inmueble.

Así mismo, procedimos a realizar inspección judicial al inmueble en cuestión, en asocio con el Perito Fotógrafo, una vez en el lugar fuimos atendidos por una Señora de Nombre quien se encontraba en el inmueble de nombre **LINDA ACUÑA CUENTA** CC No 22.663.440 celular No 310-7317420 a quien se le informó el objetivo de la diligencia a realizar con previa identificación como funcionario judicial del CTI de la Fiscalía General de la Nación, una vez le explico el objeto nos manifestó que ella no podía dejarnos entrar debido que ella se encontraba en calidad de vigilancia del inmueble, que la dueña actualmente su hermana de Nombre **FABIOLA ACUÑA CUENTA** con celular No 300-2532911, residente en Barranquilla, en donde se comunicaron vía celular, explicándole el motivo de la diligencia, informándolo que ella había adquirido el inmueble al señor **LEONCIO DE JESUS POSADA** y que ella no podía permitir el acceso sin antes comunicarle a ellos, en donde procedió informar sobre nuestra presencia y el objeto del mismo, por tanto el señor **GERMAN POSADA** Hermano del señor **LEONCIO**, se comunicó con nosotros en donde igualmente se le comunico con el motivo de la diligencia y la orden del fiscal asignado al caso, explicándonos que iba a llamar su abogado para que se comunicara con nosotros, finalmente, así fue el Doctor **ALEXANDER MORETH** (abogado) celular No 310-6360972, ordenó su ingreso para la práctica de la diligencia judicial.

4.2.1. Descripción del Inmueble.

4.2.1.1 Inmueble de Tercer Piso (Sótano).

El inmueble se encuentra localizado en el Municipio de Sabanalarga, sector el Mercado en la calle 26 No 24-80 o 28-14, ubicado en una zona comercial, elaborada en estructura tradicional, en donde tiene un Sótano, Primer y segundo Piso para bodega y un tercer piso donde se encuentra un apartamento totalmente acabado.

Acabados: En el sótano se encuentra en obra negra, al igual que el primero y segundo piso, se encuentra un espacio utilizado como habitación o depósito dependiendo la necesidad. En el tercer piso se encuentra el apartamento, con varias habitaciones, sala comedor, baños, Cocina integral y una terraza con vista hacia la calle.

4.2.1.2. Descripción del Sector.

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble es de uso comercial residencial, se encuentra ubicado el Mercado Sectorial, por lo tanto su valor comercial es alto con relación a otros inmuebles ubicados en zona no comercial, se encuentra instalado con todos sus servicios domiciliarios, sus vías son de importancia en el sector.

4.2.1.3. Documentos legales del Predios.

Con la finalidad de ser aportado en el avalúo, se obtuvo la Escritura Publica No 1.411 de Diciembre 04 de 2007, de Propiedad del señor **EDGAR ALBEIRO GIRALDO CIRO**, otorgado por **DELIA VILLAFANE MERCHENA**, con Matricula Inmobiliaria No 045-013633 y referencia Catastral No 010003910002000

4.2.1.4. Levantamiento Topográfico.

El inmueble se encuentra ubicado dentro de las Coordenadas N 10° 38'17.3 y W 74° 55'22.0, por el frente colinda con la vía principal y el Mercado sectorial con una longitud de 12.00 metros al igual que al fondo y por los lados mide 17.60, con un área del terreno de 211.2 m2 de los pisos segundo y tercero y en el primer piso tiene 12.00m² y por los lados tiene 16.00 m² con un área de 192m². A continuación relaciono el área por pisos.

Área sótano = 192m²
Área Primer Piso = 192m²
Área segundo piso = 211m²
Área tercer Piso = 211m²

No. : 13 - 80542

		USO EXCLUSIVO POLICIA JUDICIAL																				
		N° CASO																				
No. Expediente CAD		0	8	0	0	1	6	0	0	1	2	5	7	2	0	1	3	0	2	9	6	5
		Dpto	Mpto	Ent	U. Receptora	Año			Consecutivo													



INVESTIGADOR DE CAMPO -FPJ-11-

Este informe será rendido por la Policía Judicial para aquellas tareas puntuales que no sean objeto de informe ejecutivo

Departamento	BOLIVAR	Municipio	CARTAGENA	Fecha	2015-11-12	Hora:	1	0	0	0
--------------	---------	-----------	-----------	-------	------------	-------	---	---	---	---

1. Destino del informe:

Seccional: ATLANTICO
Unidad: SABANALARGA
Despacho: Doctor
ALEXANDER QUINTO MERCADO
WILMAR GOMEZ OROZCO
Fiscal Seccional 01

THI.

O.T. No 38082 asignada el 2015-10
-OPJ o Solicitud No. 960 de fecha 2015-10-19

Conforme a lo establecido en los artículos 209, 255, 257, 261 y 275 del C.P.P. me permito rendir el siguiente informe.

2. Objetivo de la diligencia

Realizar Inspección Judicial con un arquitecto perito, a fin de realizar un nuevo avalúo comercial para la fecha de los hechos, del inmueble ubicado en la calle 26 No 28-14.

3. Dirección en donde se realiza la actuación

Fiscalía Seccional 01 de Sabanalarga.
Municipio de Sabanalarga calle 26 No 28-14

4. Actuaciones realizadas

4.1. Inspección Judicial al Expediente.

El día 5 de Noviembre del año en curso, nos desplazamos al Departamento del Atlántico, municipio de Sabanalarga, con el fin de brindar apoyo técnico investigativo, con respecto a la realización de un avalúo comercial de un inmueble ubicado en la calle 26 No 28-14, por tal razón nos hicimos presente en la Fiscalía que lleva el caso, con la finalidad de recopilar los documentos atinente a la denuncia, como son los documentos legales del predios (escrituras, Matricula Inmobiliaria etc), el avalúo realizado por el perito Auxiliar de la justicia, copias de la resolución del Juzgado del Mandamiento de Remate del Inmueble y el motivo por el cual fue rematado.

Una vez en el lugar fuimos atendidos por la Asistente Judicial del Fiscal Seccional 01 **WILMER GOMEZ OROZCO**, a quien le comunicó igualmente el motivo de la diligencia, ordenando la entrega del expediente para fotocopiar los documentos necesarios para la realización del presente avalúo.

INFORME FOTOGRAFICO



IMAGEN 31. Se aprecia el interior de esta habitación.



IMAGEN 32. Se muestra la entrada a la tercera habitación de la vivienda.



IMAGEN 33. Observa el interior de la tercera habitación.



IMAGEN 34. Se aprecia la entrada a otra de las habitaciones del apartamento.



IMAGEN 35. Se aprecia el interior de esta habitación.

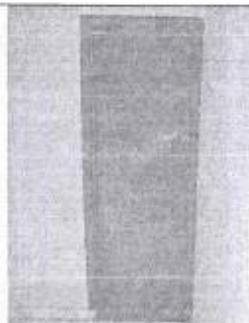


IMAGEN 36. Se aprecia la entrada al baño del apartamento.

INFORME FOTOGRAFICO

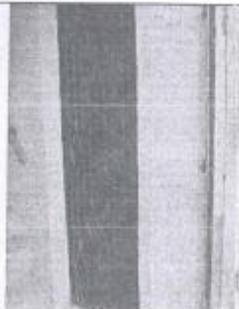


IMAGEN 7. Se observa la entrada al primer piso de la edificación.

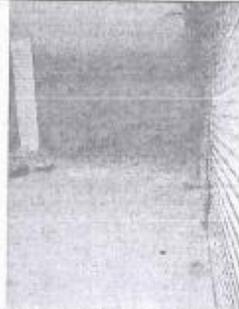


IMAGEN 8. Vista del primer piso del inmueble.



IMAGEN 9. Se aprecia el primer piso de la edificación.

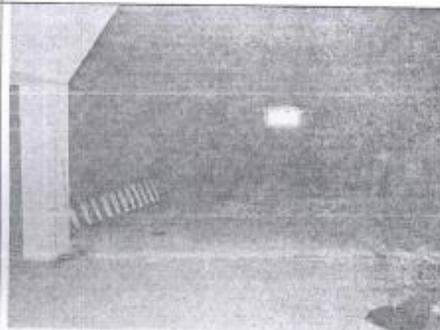


IMAGEN 10. Complemento de la imagen anterior.

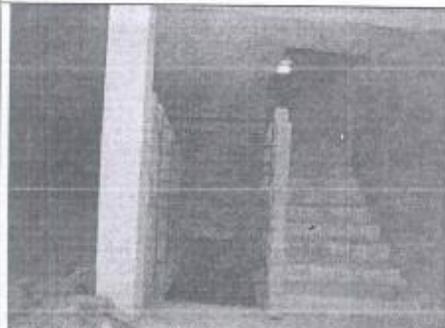


IMAGEN 11. Vista de las escaleras de acceso al sótano y al segundo piso de la edificación.



IMAGEN 12. Se muestran las escaleras que comunican al sótano de la edificación.

INFORME FOTOGRAFICO

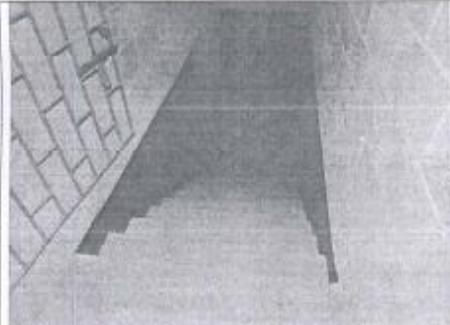


IMAGEN 13. Se muestran las escaleras de descenso al sótano.

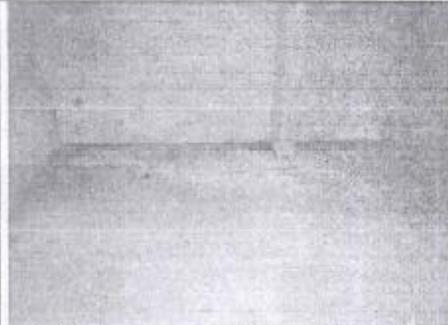


IMAGEN 14. Se observa el sótano de la edificación.

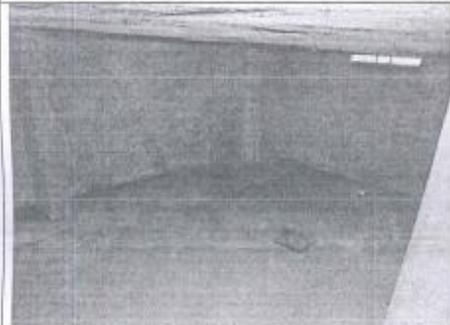


IMAGEN 15. Complemento de la imagen anterior.

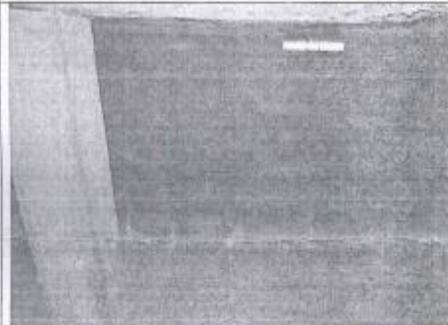


IMAGEN 16. Complemento de la imágenes anteriores.



IMAGEN 17. Se muestran escaleras que comunican al segundo piso de la construcción.

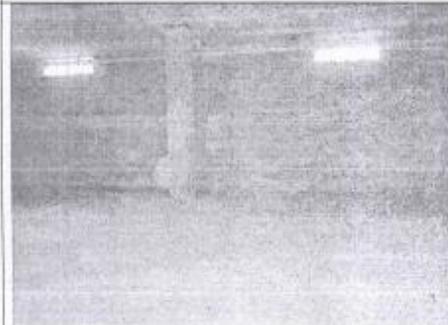


IMAGEN 18. Se aprecia el segundo piso de la construcción.

INFORME FOTOGRAFICO

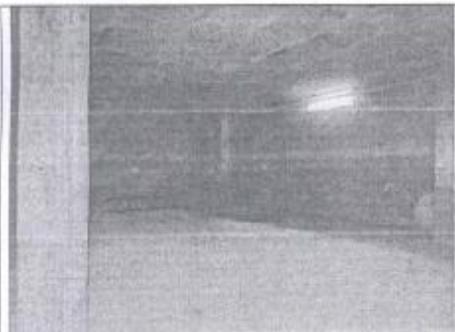


IMAGEN 19. Complemento de la imagen anterior.

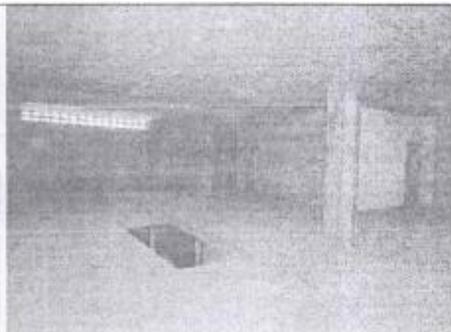


IMAGEN 20. Se muestra el segundo piso de la edificación.

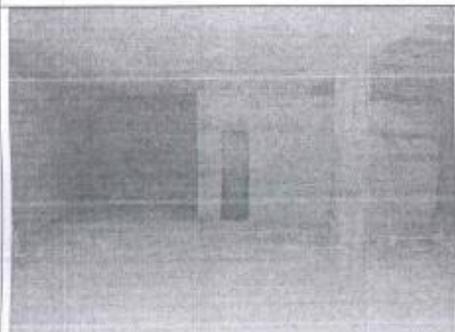


IMAGEN 21. Se muestra una puerta que comunica a las escaleras principales de la edificación.

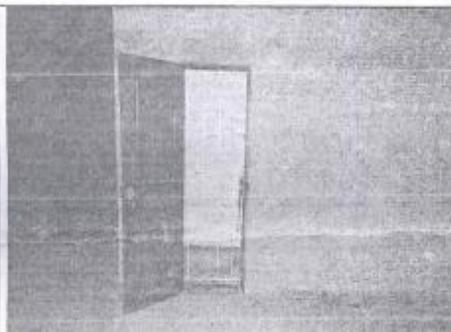


IMAGEN 22. Se aprecia el acceso a las escaleras principales de la edificación.



IMAGEN 23. Se muestran las escaleras que comunican al tercer piso de la edificación.



IMAGEN 24. Complemento de la imagen anterior.

INFORME FOTOGRAFICO

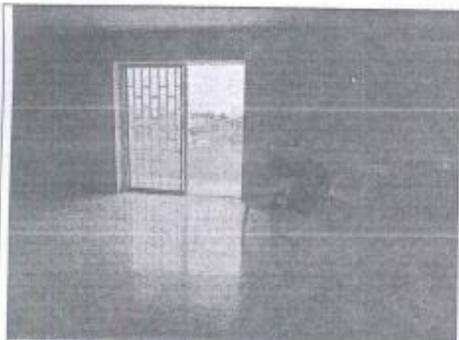


IMAGEN 25. Se observa el tercer piso de la construcción, donde se encuentra un apartamento.

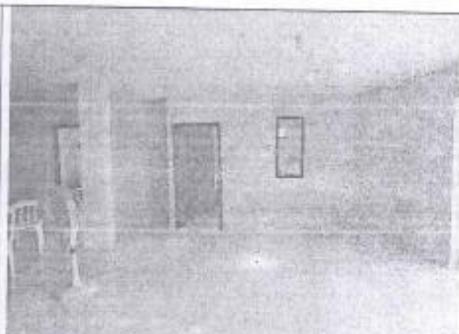


IMAGEN 26. Se muestra la entrada a una de las habitaciones del apartamento.



IMAGEN 27. Se muestra una de las habitaciones del apartamento.



IMAGEN 28. Se aprecia el interior de esta habitación.



IMAGEN 29. Vista del lugar donde se encuentra la cocina y las otras habitaciones del apartamento.



IMAGEN 30. Se aprecia la entrada a otra de las habitaciones del apartamento.