

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO N°0155

GARCIA PAYAN <garciapayanabogados@gmail.com>

Mié 22/03/2023 04:34 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: laurasierragomez17@gmail.com <laurasierragomez17@gmail.com>

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO N°0155

Referencia: VERBAL DECLARATIVO DE DIVISIÓN MATERIAL

Demandante: INVERSIONES SIERRA GÓMEZ LTDA.

Demandado: HERMANOS MARTINEZ GOMEZ Y OTROS.

Radicado No.: 13836318900220150008501

22 de Marzo de 2023

Señor:

ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO, BOLIVAR

En su Despacho.

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO N°0155

Referencia: VERBAL DECLARATIVO DE DIVISIÓN MATERIAL

Demandante: INVERSIONES SIERRA GÓMEZ LTDA.

Demandado: HERMANOS MARTINEZ GOMEZ Y OTROS.

Radicado No.: 13836318900220150008501

VALERIA GARCIA PAYÁN, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.061.764.374 de POPAYÁN portadora de la Tarjeta Profesional de Abogada No. 354541 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de **INVERSIONES SIERRA GOMEZ S.A.S** con NIT 811009766-6, por medio del presente escrito Interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Auto Interlocutorio N°. 0155 del 16 de Marzo de 2023.

Reparo en concreto N°1

Sea lo primero para decir que me opongo a la decisión del A Quo de en el auto decidir nombrar partidor del predio yendo en contravía de la seguridad jurídica de anteriores decisiones de órganos jurisdiccionales, desde el año 2015 el secuestre de proceso ejecutivo singular de mayor cuantía en el proceso ante el juzgado segundo Civil del circuito de Cartagena bajo el radicado N° 0117 del 2010, hace entrega del inmueble rural ubicado en el Corregimiento del Nispero del Municipio de Maria la Baja en el Departamento de Bolivar, esta entrega se hace partiendo de lo adjudicado en remate judicial del 25 de septiembre de 2014, proceso y sentencia que se encuentra en firme, es preciso dejar claro que el secuestre afirma el 09 de Enero del año 2015 lo siguiente:

“En este estado, se recibe a satisfacción por parte del adquirente y este queda en posesión y propiedad del porcentaje adjudicado de la misma, inmueble que se encontraba embargado y secuestrado por cuenta del proceso judicial antes señalado”.

Es preciso decir que en el proceso judicial se presento la partición sugerida y entregada en el anterior proceso, el mapa del peritazgo entregado por el secuestre y durante todas las etapas probatorias se ha evidenciado cual sería la división que conduzca a no permitir las situaciones difusas, desconocer las decisiones judiciales anteriores seria someter a la persona jurídica a la contingencia e incertidumbre para gozar y exigir el respeto de sus derechos.

Han pasado 8 años desde la sentencia judicial del proceso ejecutivo y la posterior entrega del secuestre, ante el desconocimiento de estas pruebas importantes, se esta sacrificando los principios de la cosa juzgada y seguridad jurídica lo cual al final afectaría el debido proceso.

Es preciso recordar al despacho que en el peritazgo realizado por el Perito Walter Figueroa Puello, basándose el en las pruebas del proceso Judicial y la realidad de la visita se evidencio y se reitero la información de la división sugerida durante el proceso judicial además de basarse en el proceso anterior ya en firme.

Reparo en concreto N°2

Desde el 22 de Abril del año 2019 se solicito por parte del juzgado concepto sobre la división sugerida por parte de INVERSIONES SIERRA S.A.S. a la Corte Suprema de justicia se le informo que la demora en proferir sentencia era por la falta de dicho concepto y en auto de Sustanciación N° 0543 se reitera dicha solicitud que hasta el momento no se ha cumplido por parte de la secretaria de planeación del Municipio de Maria la Baja.

Es claro que los porcentajes de división ya son claros y el acervo probatorio es suficiente para proferir sentencia, en la demanda y las etapas procesales se cumplió con lo determinado en la ley 1564 del 2012 en su articulo 406, donde se establece la división que fuere procedente, no desconoce esta apoderada que el juez esta facultado por la ley para decidir una partición diferente a la solicitada por las partes pero con el fin de proteger los derechos fundamentales de la seguridad jurídica y el debido proceso.

PETICIÓN

1. Solicito al Señor Juez, reponer el auto en mención y proceder a dictar sentencia, el día 29 de junio de 2.023, basado en lo expuesto.

Anexos:

1. Los enunciados en la parte motiva.

Atentamente,

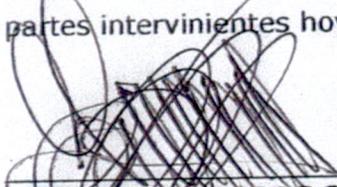


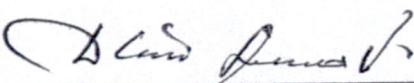
VALERIA GARCIA PAYAN
C.C 1.061.764.374 de Popayán
T.P 354541 del C.S de la Judicatura

ACTA DE ENTREGA DE PREDIO RURAL

En la finca Marsella, ubicada en el Corregimiento de El Níspero, Municipio de Marialabaja, Departamento de Bolívar, se reunieron los señores **HENRY CONTRERAS SAENZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.099.018 de Cartagena, actuando en calidad de secuestre en el proceso ejecutivo singular de mayor cuantía en el juzgado segundo civil del circuito de Cartagena bajo el radicado # 0117 del 2010 y el señor **HERNAN DARIO SIERRA VELASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.053.981 de Medellín, representante legal de la sociedad INVERSIONES SIERRA GOMEZ LTDA, identificada bajo el Nit. 8110097666, para hacer entrega el primero y recibir el segundo, el inmueble rural ubicado en el corregimiento del Níspero del municipio de Marialabaja (Bolívar), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 060-34776 de la oficina de registro de instrumentos público de Cartagena, el cual Fue adjudicado en remate en la fecha 25 de septiembre del 2014, al señor CARLOS MARTINEZ SANDOVAL, identificado con cedula de ciudadanía # 9.077.178, quien a su vez transfirió a título de compraventa los derechos de la cuota del 65.21% del inmueble antes descrito a la sociedad antes mencionada, En este estado, se recibe a satisfacción por parte del adquirente y éste queda en posesión y propiedad sobre el porcentaje adjudicado de la misma, inmueble que se encontraba embargado y secuestrado por cuenta del proceso judicial antes señalado.

En este estado no siendo otro motivo de la presente se firma este acta por las partes intervinientes hoy 09 de enero del año 2015.


HENRY CONTRERAS SAENZ
CC No. 73.099.018 de Cartagena
Secuestre


HERNAN DARIO SIERRA VELASQUEZ
CC No. 70.053.981 de Medellín
Representante legal
I Inv Sierra Gómez Ltda.

Turbaco, Septiembre del 2021.

Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE TURBACO – BOLIVAR

Atte. Dr. Alfonso meza.

Sr. Juez.

E. S. D.

La Ciudad.

Referencia: Proceso Declarativo Verbal de División Material; Radicado No. **2015-0085**.

Respetado Señor Juez:

Atendiendo la amable solicitud del Despacho del señor Juez, con la presente tengo el gusto de presentarle mi Concepto Técnico de Avalúo Comercial sobre el inmueble, Ubicado en Jurisdicción del Municipio de María la Baja, sobre un predio Rural, Ubicado en el corregimiento de Níspero, por camino destapado que comunica a Níspero con Flamenco, ubicado este sobre la margen derecha con dirección de la vía anteriormente descrita, identificado con la Referencia Catastral No. **00-00-0003-0129-000** y Matricula Inmobiliaria **No. 060-34776**.

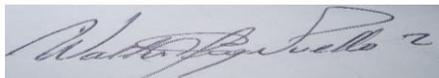
Cabe aclarar, que este trabajo de Avalúo, se realizó teniendo en cuenta lo preceptuado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, donde se establecen los métodos valuatorios a utilizar en este tipo de trabajos periciales.

De lo anterior, solicito al Despacho del señor Juez, que una vez tramitado el Informe Técnico de Avalúo, se me **FIJEN LOS HONORARIOS DEFINITIVOS** a los cuales tengo Derecho por la labor Encomendada por su Digno Despacho.

Anotación: Manifiesto al despacho del señor Juez, que al momento de llegar al predio en fecha 20 de Agosto de la presenta anualidad, en la Finca Marsella, Hoy Guayabal, fui abordado por los Demandados Fredy Martínez Mercado, Pedro Daniel Martínez, Dalmiro Martínez Pérez, Norma Martínez Zambrano, Amin Eduardo Martínez Rodríguez y otras personas más, quienes impidieron el acceso al predio para realizar el trabajo de avalúo y en base a eso, se procedió a realizar la Metodología utilizando las fotografías, existentes, las que se lograron al momento de llegar al predio donde aparecen los Demandados y las fotos que se tomaron en la diligencia de inspección el día de la entrega del inmueble y el estudio realizado en el entorno.

Cualquier información adicional, estaré gustoso en suministrarla.

Sin otro particular, me suscribo como su servidor y colaborador



WALTER FIGUEROA PUELLO.

C.C. No. 9.282.016 de Turbaco.

Perito avaluador. Lic. 0365 del C. S. de la J.

Registro Matricula Asociado No. R.A. No. C.C-09-4666.

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 8. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.**
- 9. ANALISIS DE ANTECEDENTES**
- 10. CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 11. METODO VALUATORIO.**
- 12. ASPECTOS GENERALES.**
- 13. ESTUDIO ECONOMICO.**
- 14. AVALUO.**
- 15. ANEXO.**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco
- 1.2. **RADICACIÓN:** 13836318900220150008500.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Rural - Agropecuario
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Bolívar.
- 1.6. **MUNICIPIO:** María la baja.
- 1.7. **VEREDA:** Níspero – Flamenco.
- 1.8. **NOMBRE DEL PREDIO:** FINCA MARSELLA – hoy Guayabal.
- 1.9. **MARCO JURÍDICO:**
-Ley 388 de 1.997
-Resolución 620 de 2.008.
- 1.10. **PLANCHA IGAC:** 37-II-A3.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agrícola.
- 1.12. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** 08-20-2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- **No Predial:** 13-442-00-00-0003-0129-000.
- **Dirección:** Finca Marsella, Hoy en día Finca Guayabal, camino a Níspero que conduce a flamenco, Predio Rural, Jurisdicción del Municipio de María la Baja – Bolívar.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
07-03-2014	01	Clima, Cálido Seco; Valor Potencial 61, Pendiente, Plana; Disponibilidad de Agua, Abundante; Uso Actual, 4, Uso por norma, área de producción agropecuaria, Vías, Malas	7	550.959.000	1.081.250.000	331	603.975.000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Escritura pública.
- b) Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- c) Planos donde se encuentra el área de lote a dividir, tomadas de la ficha predial elaborada por la parte demandante y ajustada jurídicamente al área Sentenciada y fallada por el despacho del señor juez.
- d) Auto de Nombramiento.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** 65,21% a nombre del Inversiones Sierra Gómez Ltda. y el 34,79% a nombre de Katya María Gutiérrez de Chávez y Otros.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** La parte que corresponde a Inversiones sierra Gómez Ltda, Escritura 3200 del 10-10-2014 Notaria Tercera de Cartagena.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 060-34776.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector donde se ubica el predio materia de avalúo está delimitado por el norte con predios que son o fueron de Amelia Martínez de Chams y el señor Abrahán Chams. por el Oriente con la señora Amelia Martínez de Chams, por el Sur linda con el señor Eleuterio San Martínez Gonzales y por el Occidente linda con vía que de Níspero Conduce a Flamenco de por medio con el señor Perfecto Tovar y Amelia Martínez de Chams.
- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector donde se encuentra ubicado el predio materia de avalúo está conformado por minifundios, dedicados a la agricultura de frutales y productos de pancojer, también hay predios dedicados a la ganadería extensiva, algunos predios debido al uso permitido se están utilizando como cultivo de arroz.
- 5.3. **DESARROLLO:** El desarrollo de la región está representado en los proyectos de ganadería y productos de pancojer, y actividades de siembra de Arroz, los productos estos que se comercializan en la ciudad de Cartagena.
- 5.4. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en Dos Divisiones actualmente producto de la División Material adjudicada en Remate a la empresa Inversiones Sierra Gómez Ltda.
- 5.5. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Para el acceso al predio de Avalúo, se permite el acceso por vía principal que comunica el Municipio de María la Baja, más exactamente en la carretera Troncal de Occidente que comunica de Cartagena- María la baja. Sucre, desde un punto de acceso denominado Corregimiento de Retiro Nuevo-Bolívar, por medio de vía destapada en regular estado de conservación por las lluvias existentes en el sector por la época de invierno.

- 5.6. **SERVICIOS COMUNALES:** En el sector donde se encuentra ubicado el predio, solo se aprecian fincas de las mismas características rurales y agropecuarias.
- 5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** el sector donde se ubica el predio no cuenta con servicios públicos básicos completo, solamente dispone del servicio de energía eléctrica, que pasa por el predio, según fotos anexas.
- 5.8. **SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO:** Al momento de la visita la situación de orden público es normal.
- 5.9. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización en el sector son buenas, la norma de uso del suelo, y la ubicación frente a la vía de acceso o camino destapado que de Níspero conduce a flamenco, permiten que los predios del sector tengan un alto índice de valorización.
- 5.10. **TRANSPORTE PÚBLICO:** Para el acceso al predio en mención, estos son utilizados como mato taxis, Colectivos, carros particulares y Animales por medio de las vías antes mencionadas, es decir, es transitado en ambas direcciones.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El certificado de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de la Alcaldía Municipal de María la Baja, el Uso del suelo del predio con Referencia catastral No. 13-442-00-00-0003-0129-000. se Clasifica como de Zona Rural de Uso Agrícola Y ganadero (Z.U.A.G.), según lo establecido por el acuerdo Municipal; teniendo en cuenta esta disposición planteada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.O.B.T del Municipio de María la Baja, se procede a realizar el respectivo trabajo de Avalúo de bienes rurales y cultivos y mejoras, teniendo en cuenta y previendo lo establecido por la Resolución 620 de 2008 en sus artículos 29, 30, 31 y 32 donde se encuentran los procedimientos establecidos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1.997.

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

El inmueble producto de este estudio o Concepto Técnico de Avalúo comercial, ordenado por el despacho del señor Juez, posee las siguiente Descripción: Tratase de un predio rural, destinado para explotación agrícola y ganadera, con topografías semiplano, totalmente enmontado, con cerramientos con nacederos maderables y cercas muertas con 4 y 5 líneas de alambre púas, donde se aprecia internamente cultivos de arroz, zonas de represamientos de aguas lluvias , arroyo que limita o cruza parte del predio, no posee servicios públicos existentes. El predio en este momento se encuentra dividido en dos partes de diferentes porcentajes, de los cuales se Avaluaran en las partes o áreas asignadas, según lo ordenado por el despacho del señor juez, descritas más adelante en sus porcentajes definidos.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 8.1. **UBICACIÓN:** El predio materia de avalúo se encuentra ubicado sobre la Carretera que de Níspero conduce a Flamenco, parte esta que hace parte de la Jurisdicción del Municipio de María la Baja, predio Identificado hoy en día como Finca Guayabal, antes Marsella.
- 8.2. **ÁREAS:**

FUENTE	ÁREA Ha
INVENTARIO	108 + 1250

Se adopta para la liquidación el área aportada en el inventario por ser el área a Avaluar.

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

8.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: De acuerdo a las escrituras y plano inserto en el expediente, los linderos del predio de mayor extensión son:

El Predio de Mayor extensión, se identifica con los siguientes linderos, según escritura anexa y Folio de Matricula aportado al expediente, así:

POR EL NORTE con predios que son o fueron de Amelia Martínez de Chams y el señor Abrahán Chams.

OR EL ORIENTE con la señora Amelia Martínez de Chams,

POR EL SUR linda con el señor Eleuterio San Martínez Gonzales y

POR EL OCCIDENTE linda con vía que de Níspero Conduce a Flamenco de por medio con el señor Perfecto Tovar y Amelia Martínez de Chams.

- **LINDEROS Y MEDIDAS DEL PREDIO CON REFERENCIA CATASTRAL No. 13-442-00-00-0003-0129-000, QUE LE CORRESPONDE AL DEMANDANTE *INVERSIONES SIERRA GOMEZ LTDA* Y QUE CORRESPONDE AL 65,21% DE LA DIVISION MATERIAL OBTENIDA EN EL REMATE DEL INMUEBLE, EMITIDA EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA, QUE SE GENERA DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION ANTES DESCRITO Y QUE ES ORDENADO POR MEDIO DEL JUZGADO A SER AVALUADO, DONDE QUEDARIA DESCRITO Y ACTUALIZADO ASI:**

POR EL FRENTE: Linda con la vía destapada que conduce de Níspero a Flamenco de por medio, con predios de Adiv y Carlos Charris Martínez y Mide según plano topográfico de la División 343,76 Metros.

POR EL FONDO: Linda con predios del señor Yamil Chams y Mide 477,30 Metros.

POR LA DERECHA, entrando: Linda con Resto del Área de mayor extensión producto de la División, hoy de Herederos de Donicel Martínez Martínez y Mide 1.434,39 Metros.

POR LA IZQUIERDA, entrando: Linda con Predios del señor Guadis Chams y Mide 1.345,46 Metros.

El Área de este Predio Dividido y que corresponde al **65,21 %** del Área de Mayor extensión, Posee un Área perimetral según Medidas Topográficas de **69 Hectáreas con 9.562 Metros cuadrados.**

- **LINDEROS Y MEDIDAS DEL PREDIO CON REFERENCIA CATASTRAL No. 13-442-00-00-0003-0129-000, QUE LE CORRESPONDE A LA *PARTE DEMANDADA O HEREDEROS DEL FINADO DONICEL MARTINEZ MARTINEZ (Katia María Gutiérrez de Chávez y Otros)* Y QUE CORRESPONDE AL 34,79% DE LA DIVISION MATERIAL OBTENIDA DE LA PARTE RESTANTE EMITIDA EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA, QUE SE GENERA DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION ANTES DESCRITO Y QUE ES ORDENADO POR MEDIO DEL JUZGADO A SER AVALUADO, DONDE QUEDARIA DESCRITO Y ACTUALIZADO ASI:**

POR EL FRENTE: Linda con la vía destapada que conduce de Níspero a Flamenco de por medio, con predios de HMT Grup S.A.S. y Mide según plano topográfico de la División 399,70 Metros.

POR EL FONDO: Linda con predios del señor Yamil Chams y Mide 348,23 Metros.

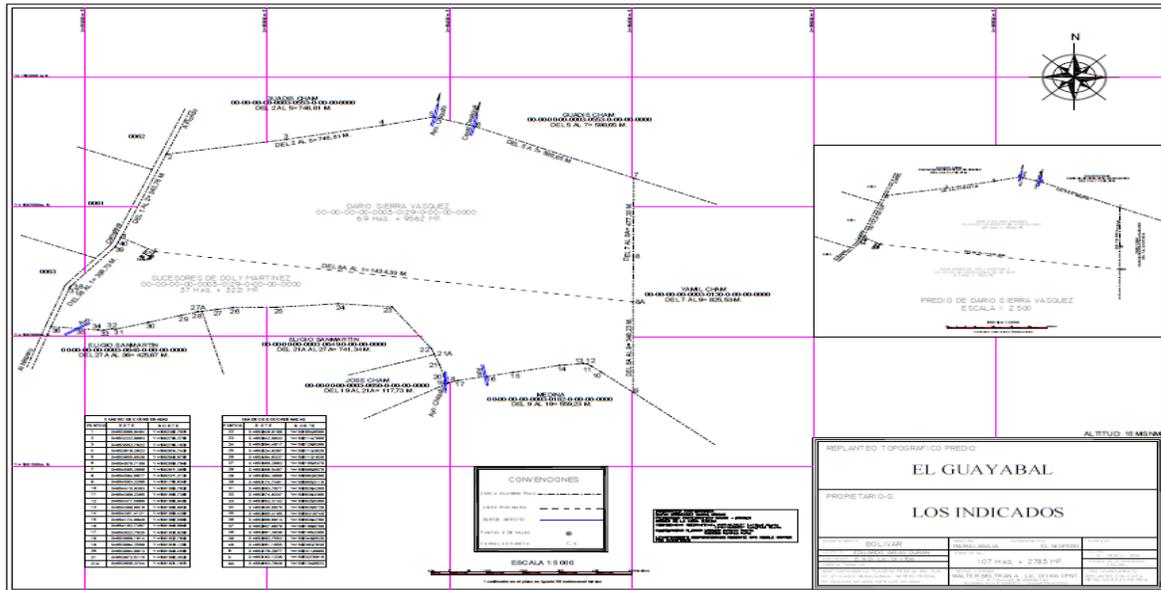
POR LA DERECHA, entrando: Linda con predios de Henry San Martin Barrios, Felicidad San Martin Barrios, José Chams y el señor Medina y Miden Respectivamente 425.67 Metros, 741,34 Metros, 117,73 Metros y 559,23 Metros Respectivamente, para un **total de 1.843,97 Metros** según Medidas del Plano Topográfico de la División.

POR LA IZQUIERDA, entrando: Linda con Resto del Predio de Mayor extensión, hoy del Demandante Inversiones Sierra Gómez Ltda y Mide 1.434,39 Metros.

El Área de este Predio Dividido y que corresponde al **34,79 %** del Área de Mayor extensión, Posee un Área perimetral según Medidas Topográficas de **37 Hectáreas con 3.221 Metros cuadrados**.

- Estas áreas anteriormente descritas, serán la base para el Área de Avalúo Realizar en el Predio de los Señores Inversiones Sierra Gómez Ltda y la parte del Área de Sucesores del Finado Donicel Martínez Martínez (Katia María Gutiérrez de Chávez y Otros)

Fig. 1. Plano Topografico del Area general ya Dividida, del predio o Finca Guayabal.



8.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio materia de avalúo, de acuerdo a lo observado durante la visita, es presenta topografía plana con un rango de pendiente entre 3 y 7%.

8.5. FORMA GEOMÉTRICA: La figura que muestra el inmueble se asemeja a un polígono irregular.

8.6. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El predio como sus alrededores se ubica en suelos de clima cálido seco, con temperaturas promedio de 28-29°C, la cabecera municipal se eleva a 14 msnm.

ALTURA: promedio 14 msnm

TEMPERATURA: promedio 28-29°C

PRECIPITACIÓN: promedio 124 mm

PISO TÉRMICO: Cálido seco

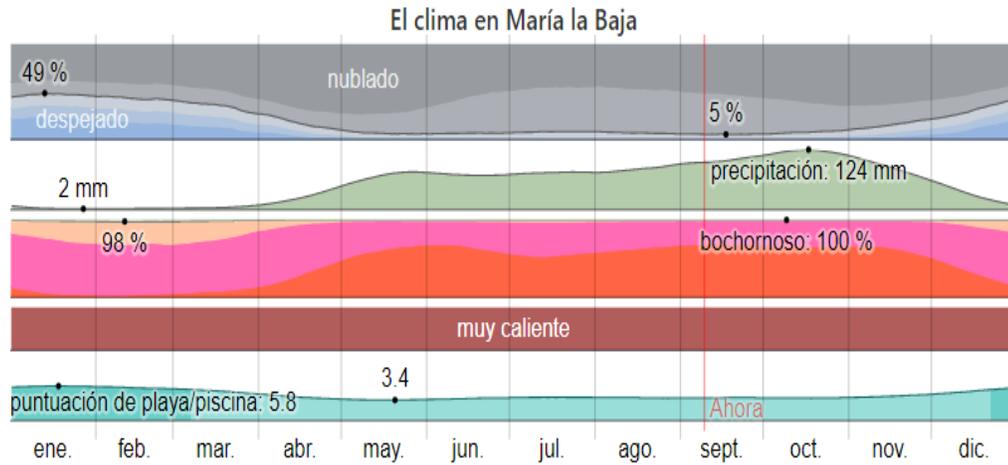
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: No hay

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Puntos altos del promedio, mayo y octubre

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año

VEGETACIÓN NATURAL: Bosque tropical

Coordenadas geográficas
Latitud: 9.983
Longitud: -75.3
Latitud: 9° 58' 59" Norte
Longitud: 75° 18' 0" Oeste



El tiempo por mes en María la Baja. Haga clic en cada gráfico para ver más información

- 8.7. **SUELOS:** En el predio materia de avalúo, de acuerdo al Estudio de Suelos del Departamento de Bolívar, se encuentran la siguiente clase de suelos:
- 8.8. **SISTEMA HÍDRICOS:** En el área a Avaluar se encuentran recursos hídricos.
- 8.9. **FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El área a avaluar se encuentra sobre la variante destapada que sirve de comunicación entre el Corregimiento de Nispero y Flamenco en mal estado de conservación
- 8.10. **VÍAS INTERNAS:** El predio no presenta vías internas.
- 8.11. **CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:** El área o predio a avaluar tiene cercas actualmente como colindantes en nacederos y cercas muertas con 4 y cinco hilos de alambre púas e internamente, posee portón de acceso en hierro de dos hojas y muros a los lados de soporte en material.
- 8.12. **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** La explotación económica del predio estaba en cultivos actualmente de arroz y ganado.
- 8.13. **FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta una forma geométrica irregular y que no afecta en nada la explotación del mismo
- 8.14. **REDES DE SERVICIOS:** El predio tiene servicio de energía eléctrica, es decir, estas pasan por encima del predio.
- 8.15. **IRRIGACIÓN:** El predio no se encuentra dentro de un distrito de riego.
- 8.16. **OTROS:** El predio no está afectado por servidumbre alguna, pero posee internamente servidumbre de gasoducto.

8.17. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentran una (1) unidad fisiográfica clasificada de la siguiente manera:

8.18. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el área avaluar no se encuentra construcción alguna, solo casa vieja con techo de zinc y cerramientos en palos naturales.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos recientes realizados en la zona, solo se encontró una negociación realizada en predios del señor Eligio San Martin en este Año, lo que permite consultar a expertos avaluadores de la lonja de Cartagena (Investigación Directa) y poder determinar el valor actual del metro cuadrado o Hectárea de tierra en esta zona.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Como aspectos positivos que se pueden nombrar para el predio materia del presente avalúo podemos mencionar es que se trata de un terreno apto para el cultivo de distintas especies de productos de pan coger tales como yuca, ñame, maíz plátano, cultivo de Arroz y árboles frutales y también puede adelantarse la cría a gran escala de ganado vacuno y de todas las especies avícolas que se ven en la región.

También consideramos como positiva la cercanía del predio con la ciudad de Cartagena y el departamento de sucre, a donde se llega fácilmente por la doble calzada.

El Único aspecto negativo significativo que se pudo describir, es el mal estado de la vía para salir del predio a la vía principal o troncal del caribe.

11. MÉTODO VALUATORIO.

En el tema de la investigación para determinar el objeto de avalúo del área o predio que se pretende Avaluar, es necesario la utilización de los Métodos valuatorios emitidos o establecidos en la Resolución 620 de 2008, método este permitido para establecer valores en predios comerciales y Residenciales, y más en el caso que nos allega y del cual se describe:

Artículo 10:

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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, pero al no encontrar transacciones recientes en el entorno, **se procede a realizar la Investigación directa**, método este apropiado para determinar el objeto a cual he sido notificado por la parte interesada.

Artículo 16:

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años. (No aplica para este caso)

Artículo 13:

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc= Valor comercial

Ct= Costo total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor del terreno

Parágrafo. *Depreciación.* Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4 (ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).(No aplica para este caso).

Artículo 14:

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para 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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. (No aplica para este Caso).

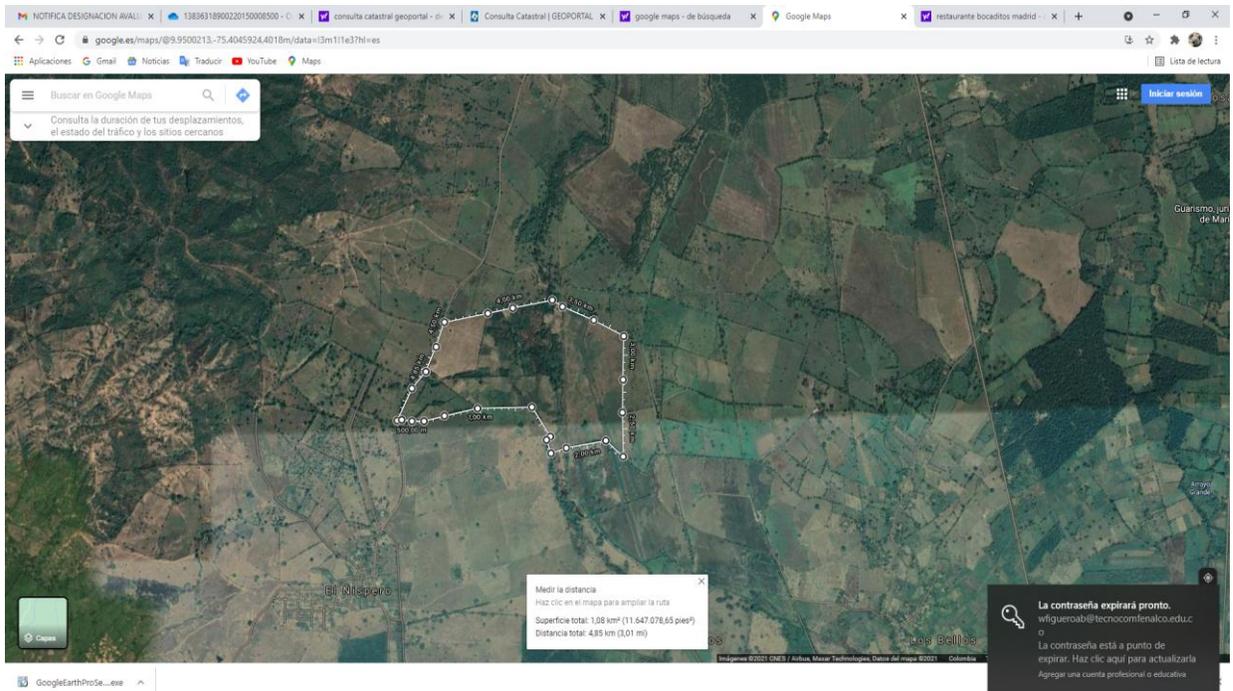


Fig. 3. Vista satelital del Área del predio de mayor extensión.

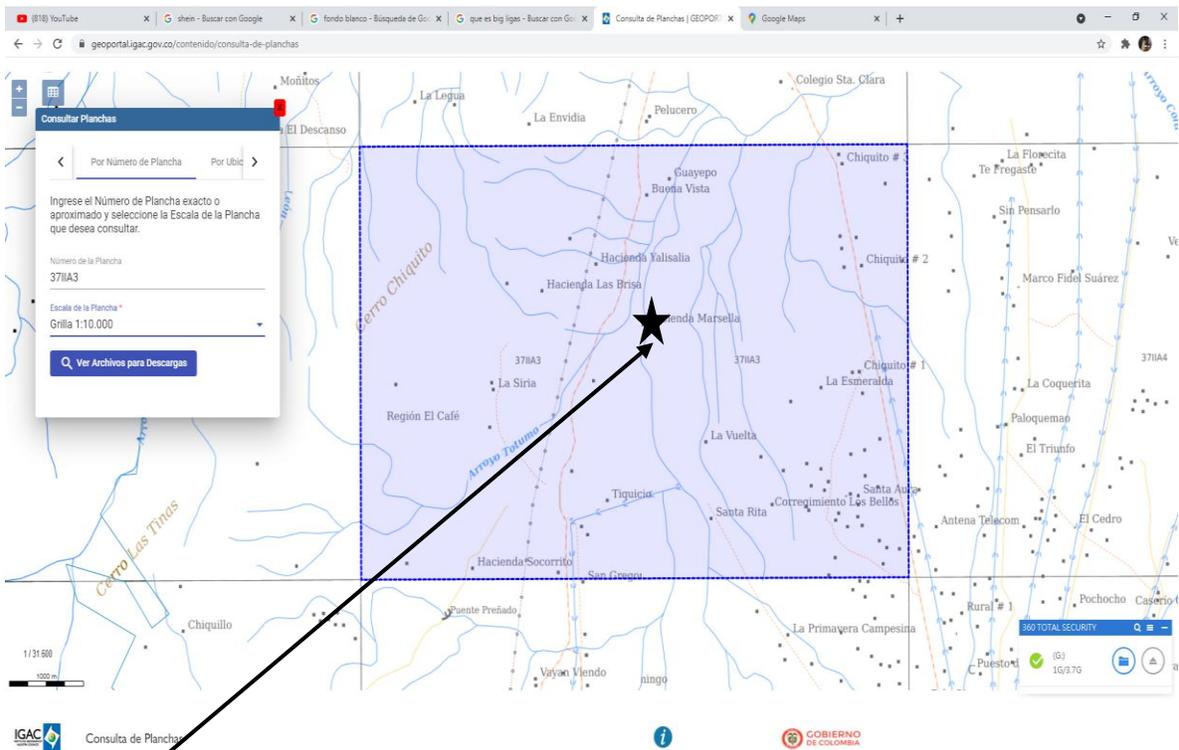


Fig. 4. Ubicación del predio sobre la Plancha Catastral del IGAC No. 37IIA3.

- **CERTIFICACIÓN**

El Avaluador certifica que:

- No es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien avaluado o a la escritura del mismo.
- Asume que la escritura presenta las características legales normales y por tanto negociables, y por tal razón no emite concepto alguno sobre la misma.
- El Avalúo se realiza en base a medidas del predio basadas en plano anexo.
- No posee ningún tipo de interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- Realizó la valoración conforme al código de ética y normas de conducta.
- Posee experiencia en el mercado y tipología de bien que se está valorando.
- Efectuó la visita de inspección y verificación al bien Inmueble y se utilizó consultoría profesional de terceros en la preparación del informe, ya que no se encontró oferta activa en el sector.

- **PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.**

El presente informe de valuación cumple con los requisitos y exigencias de la norma ICONTEC NTS 1 -01 y se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe, cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

El informe de valuación no es confidencial para las partes hacia quien está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, solo trata de un concepto técnico basado en mis conocimientos sobre dicho trabajo dirigido a solo un proceso de División Material radicado en el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito, Hoy en día Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco-Bolivar, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

- **DECLARACIONES**

Manifiesto que no tengo ningún tipo de vinculación laboral, como tampoco de lazos de consanguinidad con el solicitante del avalúo.

- **DECLARACIÓN**

- Declaro bajo la gravedad del juramento que las opiniones expresadas en el presente dictamen pericial, las opiniones y análisis efectuados son independientes y corresponden a mi real convicción y ejercicio profesional.
- Que no he sido solicitado en avalúos anteriores o en curso por la misma parte y cuyo trabajo puede ser comparado con otro solo para determinar valores, sin responsabilidad alguna del perito quien hace sus veces en este trabajo.
- Que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la ley 789 del 27 de Diciembre de 2002, y bajo la gravedad del juramento, en mi calidad de persona natural, no tengo trabajadores a mi servicio.
- Que los análisis, métodos e investigaciones efectuados en el presente informe pericial aplican los métodos, análisis y requerimientos exigidos en las normas Colombianas sobre la materia, a saber; Normas Técnicas (ICONTEC) sobre avalúos, Resolución 620 de 2008, entre otros.
- Así mismo los valores expresados, se entienden actuales, advirtiéndose que las mejoras o cambios en el bien avaluado y su desgaste natural, así como las fluctuaciones del mercado y las condiciones de valorización, inflación o depreciación de la moneda, el avalúo puede perder vigencia con el tiempo.

- Actuando de buena fe y actuando con su leal saber y entender, el evaluador presume verdadera la información recibida de sus fuentes, incluyendo la documentación aportada por el solicitante o propietario y declara no tener interés particular, presente o futuro, en los bienes objeto del avalúo.
- No se ha intentado rendir una opinión sobre titulación o cualquier otra materia de índole legal.
- El método valuatorio generalmente empleado es el de investigación directa y el comparativo de mercado (con expertos evaluadores) para determinar el valor comercial. Ambos métodos son complementarios y permiten la verificación teórica.
- De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el presente avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición.

13. ESTUDIO ECONÓMICO.

13.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Para establecer los valores de unidad de terreno en este tramo de la zona en estudio, fue necesario utilizar las encuestas a personas conocedoras o Peritos Avaluadores, debido a la ausencia de ofertas y la no consecución de valores de compraventas recientes y homogéneamente comparables al área en estudio.

Los valores encontrados para este predio, tiene como base el resultado de los valores obtenidos por información en el terreno; investigados por el suscrito a personas capacitadas en este tipo de trabajos en la fecha 2 de Septiembre del año en curso y anteponiendo de base el Área del predio de 108 Hectáreas aproximadas, con ubicación anteriormente descrita.

<i>Nombre</i>	<i>Ocupación</i>	<i>Valor Hectárea</i>
<i>OSWALDO FORTICH</i>	<i>Perito LONJA – Perito Rama Judicial - Cel: 312:4612698</i>	<i>14.000. 000.oo</i>
<i>JAIME ESPINOSA – PERITO I.G.A.C.</i>	<i>Perito Avaluador CEL:315-3037163</i>	<i>15.000. 000.oo</i>
<i>LUIS PUELLO</i>	<i>Perito – Perito Rama Judicial- CEL: 311-6749604</i>	<i>14.500. 000.oo</i>
<i>PROMEDIO</i>		<i>\$ 14.500.000</i>
<i>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</i>		<i>\$ 870.000</i>
<i>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</i>		<i>6 %</i>
<i>LIMITE SUPERIOR</i>		<i>\$ 15.000.000</i>
<i>LIMITE INFERIOR</i>		<i>\$ 14.000.000</i>

*Observación: El coeficiente de variación nunca debe ser Superior al 7.5%.

Por lo anterior se opta por escoger, el resultante de la media aritmética como valor de referencia, el valor de **\$ 14.500.000 aprox / Hect.**

Cabe aclarar, que al momento de la realización del presente trabajo de avalúo, manifiesto bajo juramento, no haber encontrado oferta alguna en la fecha de realización del Avalúo, solo una transacción no muy cerca al predio de avalúo, ya que este está conformado por Finca con las mismas características del predio Avaluado en el mismo sector, por tal razón no se le aplicaría este método valuatorio y no se puede comparar al del predio al cual se está realizando el respectivo informe de avalúo, solo se le aplicaría el Método de Investigación Directa, por tal razón, solo se aportan los valores aportados por los peritos antes descritos en la investigación directa.

13.2. VALORES ADOPTADOS: Basado en el procesamiento de los datos obtenidos mediante las Encuestas utilizadas y utilizando métodos estadísticos legalmente establecidos, se llegó a un precio unitario por metro cuadrado del terreno de **\$ 1.450** para esta zona clasificada como Z.U.S.R, (Zona de Uso de Suelo Rural Agrario).

14. AVALÚOS.

14.1. AVALÚO DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNIT.	SUBTOTAL
TERRENO	M2.	1.072.783 Mts2	\$ 1.450	\$ 1.555.535.350

15. AVALÚO TOTAL:

DESCRIPCIÓN	AREA A AVALUAR	VALOR TOTAL
TERRENO O PREDIO DE <u>INV. SIERRA GOMEZ LTDA, AREA CORRESPONDIENTE AL 65,21%</u> DEL AREA DE MAYOR EXTENSION DE 107 HECT CON 2.783 Mts ² . Según plano topográfico anexo al expediente.	69 Hectáreas con 9.562 metros cuadrados, para un valor antes descrito por metro Cuadrado de \$ 1.450.	\$ 1.014.364.900.
PREDIO DE LOS <u>HEREDEROS DEL FINADO DONICEL MARTINEZ MARTINEZ (Katia María Gutiérrez de Chávez y Otros), AREA CORRESPONDIENTE AL 34,79%</u> DEL AREA DE MAYOR EXTENSION DE 107 HECT CON 2.783, según Plano Topográfico anexo al expediente y al informe.	37 Hectáreas con 3.221 metros cuadrados, para un valor antes descrito por metro Cuadrado de \$ 1.450.	\$ 541.170.450
AVALÚO TOTAL		\$ 1.555.535.350

SON: UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.

OBSERVACIONES: Cabe mencionar, que las medidas estipuladas en el avalúo, corresponden a las áreas que allí se demuestran en el documento, es decir, se sacan de las medidas establecidas en el Plano realizado y Aportado Y en el cuadro anterior se aprecian cada uno de las Divisiones a Avaluar, con sus respectiva Área y Valor Comercial.

Atentamente,

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is cursive and appears to read 'Walter Figueroa Puello' followed by a small mark.

**WALTER FIGUEROA PUELLO.
C.C. No. 9.286.016 de Turbaco.
Perito Avaluador. Lic. 0365 del C. S. de la J.
Matricula No. R.A. No. C.C-09-4666.**

16. ANEXOS:

- Fotografías en el predio.
- Plano topográfico del área de terreno a Avaluar.



- Fotos tomadas al momento de la visita al predio y donde se aprecia la negativa de dejarme acceder al predio para la realización del Respectivo Trabajo de avalúo del Inmueble, en la fecha del 20 de Agosto del 2021, el Finca Guayabal, Corregimiento de Níspero, Jurisdicción del Municipio de María la Baja – Bolívar.





- Parte interna del predio, se aprecian red de servidumbre de gas, Construcción de casa antigua y explotación de ganado.

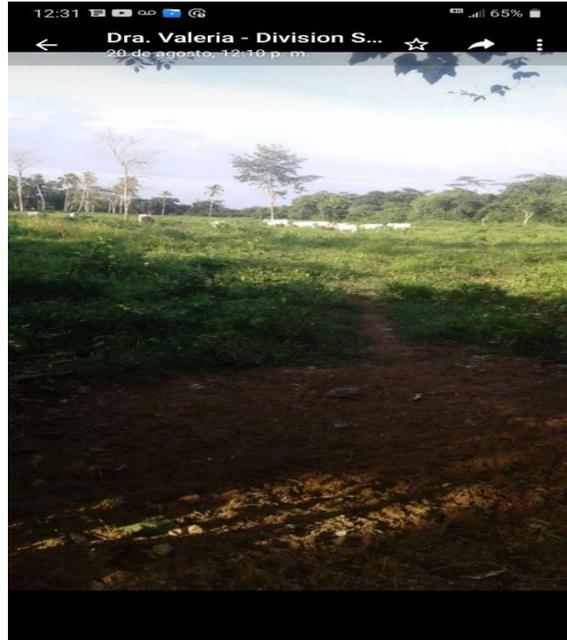




ILUSTRACIÓN N° 17: AQUÍ SE ENCONTRÓ UNO DE LOS CANALES DEL SISTEMA DE RIEGO QUE PASA POR LA FINCA PARA LOS CULTIVOS QUE SE PRODUCEN



ILUSTRACIÓN N° 15: AL LADO DEL ARBUSTO ANTERIORMENTE MOSTRADO SE DENOTA UNA LAGUNITA CON AGUA LLUVIA QUE MANTIENE VIVA LA VEGETACIÓN DE ESA ZONA.

- **Se aprecia canal de sistema de riego que pasa por el predio y represamiento de agua en el predio por época invernal.**



