

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

E.

S.

D.

Ref.: PROCESO ACUMULADO INICIADO POR DANIEL BARBOSA PINZON

Contra: HENRY YEPES SANDOVAL

Rad. 25307-31-03-001-2014-00042-00

MELANNIE VIDAL ZAMORA, en mi calidad de apoderada de la parte demandante dentro del presente asunto, de manera muy respetuosa y encontrándome dentro del término legal, me permito interponer RECURSO DE REPOSICION y en subsidio apelación contra el auto de fecha 9 de diciembre de 2020, donde se niegan unas medidas cautelares solicitadas, así:

I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Las consideraciones indicadas por el despacho para NEGAR las medidas cautelares solicitadas por la suscrita, no corresponde a la realidad, teniendo en cuenta que dentro del proceso obra el avalúo catastral de los lotes embargos, dentro de los recibos de impuesto predial allegados por el otro demandante Conjunto Residencial Parques de Centenario, los cuales sumando los seis (6) lotes, no superan los DIECINUEVE MILLONES DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE(\$19.017.600); por lo que no sería suficiente para cobrar lo adeudado por el señor Henry Yepes Sandoval., pues el capital del presente asunto, supera los 150 salarios mínimos legales.

De otra parte y atendiendo al requerimiento realizado por el despacho, para realizar el remate de los bienes inmuebles ya embargados y secuestrados, es pertinente precisar que la Arquitecta Luz Amanda Castro González, fue contratada por mi mandante, con el fin de realizar el respectivo avalúo, lo cual nos arrojó la imposibilidad de surtir un remate frente a los mencionados lotes, pues no cuentan con licencia de construcción por estar dentro de la franja de protección lateral o ronda hídrica de la quebrada El Coyal reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental y que no fue tenida en cuenta en el Plan de Ordenamiento Territorial de Girardot; situación conocida por el demandado Henry Yepes, teniendo su calidad de constructor en la región.

Conforme a lo cual solicitamos de manera muy respetuosa la reposición del auto de fecha 9 de Diciembre de la presente anualidad, decretando las medidas cautelares solicitadas.

Anexo informe rendido por el perito, en nueve (9) folios.

Atentamente,



MELANNIE VIDAL ZAMORA

C.C. No. 1.022.325.537 de Bogotá D.C.

T.P. No. 238.402 del C. S. de la J.

**AVALÚO COMERCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL CENTENARIO
CALLE 13 No.20-26
LOTES MANZANA D Nos. 31,32,33,34,35,36
GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

**JUZGADO 1º. CIVIL DEL CIRCUITO
GIRARDOT, CUNDINAMARCA
PALACIO JUDICIAL**

**PROCESO EJECUTIVO ACUMULADO
No. 2014 - 00042**

**DEMANDANTE
DANIEL BARBOSA PINZON Y OTROS.**

**DEMANDADO
HENRY YEPES SANDOVAL**



**PRESENTADO POR:
LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
PERITO AVALUADOR**

3.2. IDENTIFICACION, MATRICULA, CEDULA CATASTRAL, CABIDA Y LINDEROS DE LOS SEIS (6) PREDIOS EN LOS SIGUIENTES CUADROS:

MANZANA D LOTE No 31		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72520		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0045-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Zona verde comunal
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Casa 32 de la misma Mza
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE:2,091%

MANZANA D LOTE No 32		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72521		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0029-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Casa 31 de la misma Mza
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Casa 33 de la misma Mza
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE:2,005%

MANZANA D LOTE No 33		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72522		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0030-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Casa 32 de la misma Mza
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Casa 34 de la misma Mza
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE:2,005%

MANZANA D LOTE No 34		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72523		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0031-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Casa 33 de la misma Mza
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Casa 35 de la misma Mza
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE: 2,005%

MANZANA D LOTE No 35		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72524		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0032-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Casa 34 de la misma Mza
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Casa 36 de la misma Mza
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE:2,005%

MANZANA D LOTE No 36		
MATRICULA INMOBILIARIA: 307-72525		
CEDULA CATASTRAL01-02-0104-0033-801		
LINDEROS ESPECIFICOS		
PUNTO CARDINAL	LONGITUD ML	COLINDANTE
NORTE	14,00	Casa 35 de la misma Mza
ORIENTE	6,00	Predios particulares Barrio Centenario
SUR	14,00	Con parqueadero comunal
OCCIDENTE	6,00	Vía Vehicular común
AREA TOTAL M2	84,00	COEFICIENTE:2,091%

En la Propiedad Horizontal existe el termino CASA, no LOTE como están actualmente no construidos.

Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble.

4. DETALLES GENERALES

4.1. ESTRATO: Tres (3)

4.2. SERVICIOS PUBLICOS:

ALCANTARILLADO: No presentan.

ACUEDUCTO: No presentan.

ENERGIA: No presentan.

GAS: No presentan

4.3. VÍAS DE ACCESO:

Las vías colectoras alternas son:

- Calle 13 (fachada del conjunto)
- Calle 17
- Carrera 22
- Carrera 21
- Carrera 18
- Vía a Nariño

4.4. TRANSPORTE PÚBLICO

El Conjunto se localiza en el barrio Centenario y el flujo vehicular en la zona está cubierto por las diferentes empresas de transporte público urbano e interdepartamental.

4.5. FECHA DE VISITA: 1 de Marzo de 2020.

4.6. FECHA DEL INFORME: 10 de Marzo de 2020.

5. DETALLES DE URBANISMO

El Conjunto Residencial Bosques del Centenario se localiza al costado occidental de la zona urbana del municipio de Girardot, Cundinamarca, esta conjunto residencial, cuenta con portería y vigilancia las 24 horas la cual ofrece calidad y seguridad a los residentes y visitantes, en cuanto a los servicios cuenta con área social, piscina y BBQ.

El Conjunto está conformado por 4 manzanas las 3 primeras construidas y cada una de ellas integrada por unidades privadas, identificadas como aparece en la relación de los Coeficientes de Copropiedad y en la Manzana D se ubican los lotes objeto.

5.1. NORMATIVIDAD VIGENTE

• DEFINICIONES

CLASES DE BIENES. El Conjunto Residencial Bosques del Centenario objeto de este reglamento, fue constituido y sometido al Régimen de Copropiedad, de tal manera que los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Con- dominio, en proporción a los coeficientes de copropiedad que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privada y copropietario en los bienes afectados al uso y goce común. **PARAGRAFO.** En todo acto de disposición o gravamen de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos separadamente de los bienes de dominio particular al que acceden.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN BIENES PRIVADOS PARA OBRAS NUEVAS.

Los propietarios de bienes privados interesados en realizar obras nuevas, reparaciones locativas, ampliaciones o mantenimientos deberán proceder de acuerdo con las normas urbanísticas de la ciudad de Girardot, a las normas de edificabilidad del Conjunto Residencial Bosques del Centenario y al siguiente reglamento de construcciones para Vivienda unifamiliar hasta de dos (2) pisos con un área privada construida de 106,83M².

El Condominio Campestre Tulipanes cuenta con espacios amplios para zonas verdes, vías principales adoquinadas con acceso directo a los diferentes predios y se observa amplia conservación ambiental y paisajística. Los amplios lotes permiten desarrollar quintas campestres, el sector proyecta buena valorización y desarrollo.

5.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS TERRENOS

FORMA GEOMETRICA

Rectangular con fachada principal sobre el costado occidental.

TOPOGRAFIA.

Predio plano.

DISPOSICION DE LOS INMUEBLES

4 Medianeros.

2 lotes esquineros.

5.3. DETALLES DEL ESTADO ACTUAL.

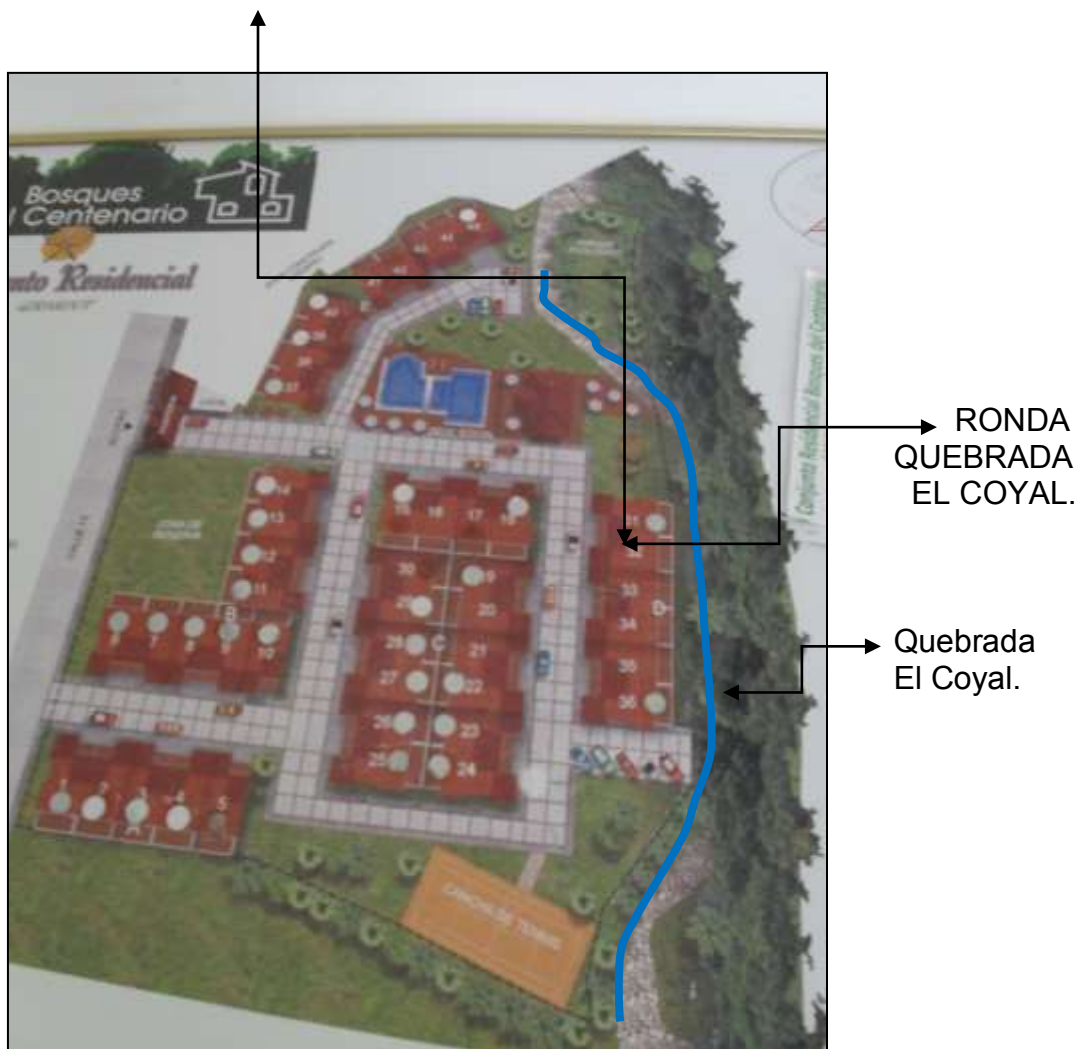
Los lotes se localizan en el sector Oriental del conjunto a unos 200 mts. Aproximadamente de la portería cerca al límite del muro de cerramiento que limita con el cauce de la quebrada el Coyal.

Los inmuebles actualmente no presentan construcción, están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Con relación a la localización puedo mostrar los siguientes aspectos:

El parque ecológico es una franja que se encuentra sobre la ronda de la quebrada se efectuó un relleno para tener mayor área donde construir sin medir consecuencias ambientales y de seguridad humana.

Se evidencia alteración del cauce de la quebrada el Coyal.

Todo el Loteo en la manzana D se localiza sobre la franja de afectación o ronda de aislamiento Lotes a valorar Nos: 31,32,33,34,35,36, mostrados en el proyecto inicial como casas.



Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La información jurídica encontrada en el folio de matrícula inmobiliaria contenido en el certificado de tradición y libertad, sirvió como base para la realización del presente trabajo, sin haber hecho un estudio de títulos.

6. INFORME FOTOGRAFICO

ESTADO ACTUAL DE LOS PREDIOS MANZANA D

El muro de aislamiento y cerramiento se encuentra en regular estado está perdiendo estabilidad.

No se observa manejo estructural serio y en una oleada invernal se pueden ocasionar



Muro de aislamiento con la quebrada El Coyal.



De acuerdo a la información suministrada por residentes del Conjunto, indican que funcionarios de la Corporación Autónoma Regional CAR Oficina Provincial Alto Magdalena, como funcionarios de la Oficina de Planeación municipal realizaron inspecciones a este Conjunto Residencial "PARQUES DEL CENTENARIO" e hicieron un informe presentado sobre la inspección efectuada a la ronda de la quebrada El Coyal entre los años 2010 y 2011 e indicaron que no hay aprobación por parte de Planeación Municipal de licencias de construcción de 6 viviendas que están sobre la ronda de río (e indican los 6 predios de la Mza D) y que el constructor señor HENRY YEPES SANDOVAL conocía de la no viabilidad de dichas viviendas.

Al frente de los predios se localiza la vía vehicular y la Manzana C.



Por la verificación física de la evaluadora mediante visita y su experiencia en el ramo de la construcción ratifica que los 6 predios se localizan en un área no edificable por estar dentro de la franja de protección lateral o ronda hídrica de la quebrada El Coyal reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental y que no fue tenido en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial de Girardot y su norma reglamentaria.

La ronda de la quebrada forma parte de la ribera y tendrá un aislamiento: zona o franja a que alude el *artículo 83, letra d, del Decreto-Ley 2811 de 1974*, “Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos hasta treinta (30) metros de ancho”.

Si se efectuaran construcciones sobre terrenos no aptos se podrían establecer futuras afectaciones de estabilidad y vulnerabilidad Estructural, acarreado alto grado de afectación ambiental, jurídico, normativo y económico entre otros.

7. VALORACION

Para el método utilizado realizamos los siguientes pasos:

- a. Análisis del POT en la zona y sus decretos reglamentarios básicamente sobre normatividad.
- b. Localización específica de los Lotes
- c. Conclusiones de los estudios.

VALOR RAZONABLE

El valor razonable de esta medición se basa en el avalúo catastral, al fijar el precio del activo incluyendo el 50% del incremento y se deja claro de los riesgos que implican no tener actualmente la probabilidad de obtener licencia de construcción para cada predio.

Teniendo en cuenta la situación física de los predios no presentarían un valor comercial por su alto riesgo en cuanto a la localización, únicamente podrían funcionar como zona verde o franja de parqueaderos con riesgos de inundación, es decir que no presentan justiprecio.

Para la valoración se asume el Artículo 444 punto 4., del Código General del Proceso.

Tratándose de las afectaciones, el valor de los bienes inmuebles será del avalúo catastral incrementado en un cincuenta por ciento (50 %) y un (20%) más para los dos predios esquineros quedando valorados de la siguiente forma:

DIRECCION PREDIO	AVALUO CATASTRAL	50% INCREMENTO	AVALUO TOTAL
MANZANA D LOTE 31	1.981.000,00		
MANZANA D LOTE 31 INCREMENTO 20% POR SER ESQUINERO	396.200,00		
VALOR CON INCREMENTO	2.377.200,00	1.188.600,00	
VALOR FINAL MZA D LT 31			3.565.800,00
MANZANA D LOTE 32	1.981.000,00	990.500,00	2.971.500,00
MANZANA D LOTE 33	1.981.000,00	990.500,00	2.971.500,00
MANZANA D LOTE 34	1.981.000,00	990.500,00	2.971.500,00
MANZANA D LOTE 35	1.981.000,00	990.500,00	2.971.500,00
MANZANA D LOTE 36	1.981.000,00		
MANZANA D LOTE 36 INCREMENTO 20% POR SER ESQUINERO	396.200,00		
VALOR CON INCREMENTO	2.377.200,00	1.188.600,00	
VALOR FINAL MZA D LT 36			3.565.800,00
VALOR TOTAL DE LOS SEIS (6) PREDIOS EQUIVALE A:			19.017.600,00

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VALOR M2	V/TOTAL
1	TERRENOS ESQUINEROS	M2	84,00	42.450,00	\$ 3.565.800,00
1	TERRENOS MEDIANEROS	M2	84,00	35.375,00	\$ 2.971.500,00

El valor asumido es el siguiente:

SON: DIECINUEVE MILLONES DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MDA/CTE.

8. CERTIFICACION E IDONEIDAD DE LA AVALUADORA

9. ANEXOS