

INFORME PREDIO PUERTO ARTURO

juan david giraldo ramirez <jalkar52@hotmail.com>

Vie 22/07/2022 3:44 PM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Caldas - Salamina

<j03prmpalsalamina@cendoj.ramajudicial.gov.co>;juan david giraldo ramirez <jalkar52@hotmail.com>

 3 archivos adjuntos (996 KB)

DOCUMENTOS.pdf; PRESENTACION para todos los informes.pdf; IMG-20220118-WA0056 (1) (1).jpg;

 [INFORME.pdf](#)

Adjunto informe, por favor confirmar recibido, conforme, mil gracias

Cordialmente

I.A.I JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

cc 4.343.938

PRESENTACION

JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ con c.c. 4.343.938 de Anserma , Tarjeta Profesional N° 6835 del Ministerio de Agricultura, Ingeniero Agrónomo desde el año 1984, es decir más de 35 años de experiencia Profesional, con conocimientos y bases topográficas, obras y construcciones civiles para el sector agroindustrial, dentro del pensum académico, Administrador general finca Bananera en el Urabá para la exportación de Banano por dos años, Gerente de la Cooperativa de Caficultores de Anserma Caldas, por 8 años, Copropietario y Gerente de la sociedad de Radiodifusión de Anserma Caldas, Radio Regional Independiente- La Voz de Anserma Caldas , por más de 20 años, fundación mixta apoyo a la educación superior Univalle, sede Anserma, Cargo: Director y docente hora cátedra (Comunicación Organizacional). Director de la UMATA de Anserma Caldas por 18 meses, también desde hace más o menos 20 años administro propiedades, y actualmente, hace unos 8 años, administro un edificio de tres pisos, con tres apartamentos y parqueadero para 8 carros, además de una casa, todos en Anserma Caldas, a los cuales les hago mantenimiento, mejoras, adecuaciones, y reparación de daños que resulten, por lo cual, debo contratar y averiguar precios, sobre materiales, contratos de mano de obra, y demás, lo cual me ha dado una experiencia práctica en el cálculo económico de mejoras y ejerzo como profesional como Perito, de acuerdo a lo dispuesto al “numeral 2 del Art. 48 del Código General del Proceso, tal y como lo señala el artículo 14 del Acuerdo PSAA15-10448 de 2015.”, en procesos de , Ubicación, Áreas, servidumbres, alinderamientos y amojonamientos, divisorios, y divisorios de grandes comunidades. Peritajes y avalúos judiciales especiales (Estación de Gasolina, Hotel, Mina en Marmato Caldas), mejoras y frutos civiles y naturales, y medición satelital de predios con GPSgarmin, desde el año 2007 en los Juzgados de Anserma Caldas, en los Juzgados Civil del Circuito, primero y segundo promiscuo Municipal de Anserma Caldas, Juzgado de Familia de Anserma Caldas, Juzgado Municipal de Supia Caldas, Juzgado Municipal de Belalcazar Caldas, Juzgados primero y segundo promiscuo Municipal de Salamina Caldas, Juzgado Promiscuo Municipal de Viterbo Caldas, Juzgado Promiscuo Municipal de La Merced Caldas, en Ubicación, identificación, Áreas, Linderos, Mejoras y peritajes tanto en el área Urbana como Rural, actualmente, apoyo técnico en la Inspección de Policía de Anserma Caldas. Y como independiente he sido cultivador, productor, y Asistente técnico en Vivero de flores para mercado Nacional, asesor en cultivos de café, Café Orgánico, plátano, banano, morera, pastos, y frutales de los diferentes climas.

El día 12 de Diciembre de 2020 recibí la tarjeta como técnico Avaluador, de la Corporación Lonja Nacional de Evaluadores. Expertos en Bienes Raíces. “CORPOANEX”, con registro Nacional Especialista en Avalúos 2001-1030, en las trece (13) categorías.

I.A. JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

Tarjeta Profesional N 6835 del Ministerio de Agricultura

Cel. 3108316792

Correo: jalkar52@hotmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **4.343.938**
GIRALDO RAMIREZ

APELLIDOS
JUAN DAVID

NOMBRES
Juan David Giraldo R.
 FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **29-SEP-1953**

MANIZALES (CALDAS)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTATURA **O+** G.S. RH **M** SEXO

06-DIC-1974 ANSERMA
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Juan David Ramirez
 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0900700-00085802-M-0004343938-20081001 0003945983A 1 4780000502

República de Colombia
MINISTERIO DE AGRICULTURA
TARJETA PROFESIONAL
 N° **6835**

NOMBRE Juan David Giraldo Ramirez

C. C. No. 4.343.938 DE Anserma

Ingeniero Agrónomo De Caldas
 PROFESION UNIVERSIDAD

Juan David Giraldo Ramirez

MINISTRO DE AGRICULTURA

Esta tarjeta faculta al titular para el ejercicio de su profesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 20 de 1971, los Decretos 2141 de 1980 y 619 de 1981 y la Resolución 517 de 1980.

253 **Mayo 18-84**
 RESOLUCION No. FECHA DE EXPEDICION

Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"
 NIT. 901.353.934-7

REGISTRO NACIONAL
 ESPECIALISTA EN AVALUOS 2001-1030
JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ
 C.C. 4.343.938 Exp. ANSERMA



FECHA DE AGREMIACIÓN: 12/12/2020
 Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces.

ESPECIALISTA EN AVALUOS: Urbanos, rurales, semovientes, recursos naturales, activos operacionales, inmuebles especiales, obras de infraestructura, orfebrería, intangibles e intangibles especiales, maquinaria fija y móvil. Este carnet es personal e intransferible, identifica al portador como miembro del equipo de trabajo de la Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX".

Ingrese a www.corpoanex.com para verificar este documento.
 Código verificación: 588d

 *Diana Patricia Marroquin Bojaca*
 INDICE DERECHO FIRMA

DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA
 Rep. Legal Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"
 TEL. (031) 6785469
 Celular: 3124269082 - 3144348746
 Bogotá, D.C.
FECHA DE EXPIRACIÓN 12/12/2021

OBJETO DEL INFORME

De acuerdo a lo solicitado, el objeto del presente informe es:

- 1) Identificación plena del predio, en base a las piezas procesales, a los documentos del certificado de tradición, al mapa catastral del IGAC, y a la inspección judicial, es decir, identificar el predio, en cuerpo cierto, su ubicación dentro del Municipio de Salamina Caldas, identificarlo plenamente, área, su estado, y Linderos, y que corresponda o no al mismo del proceso, y del que se pretende por los diferentes actores del proceso
- 2) A partir de los hechos de la demanda y las contestaciones, y según validaciones en el sitio, los eventuales.
 - a) Actos de Mejoras.
 - b) Frutos, producidos, e identificando, valor, clase, edad, y demás pertinente.

1) Identificación plena del predio.

METODOLOGIA

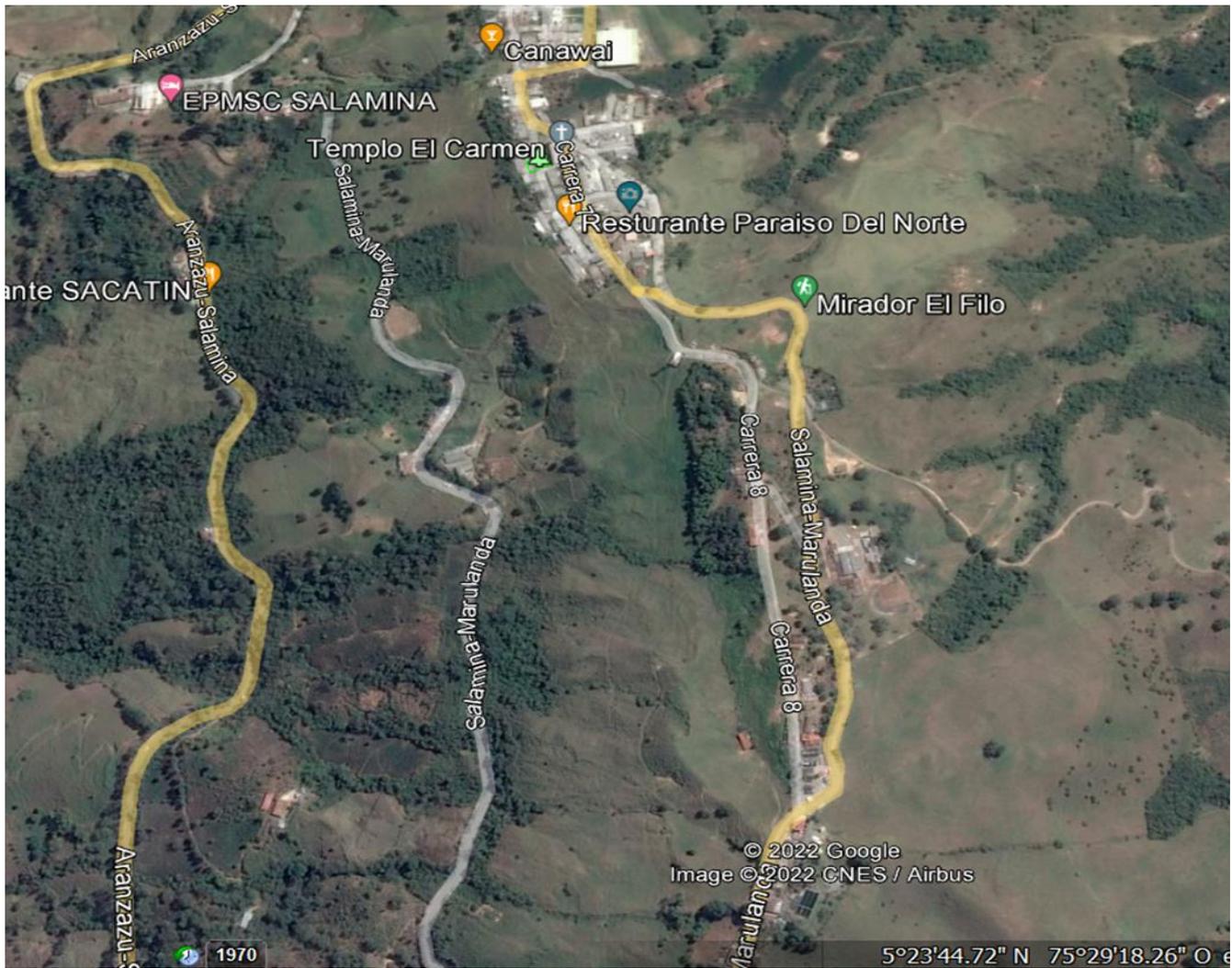
Para efecto de determinar el bien, en cuerpo cierto, aplicamos la siguiente metodología.

- Identificación, del predio por documentos, o piezas procesales, mapa catastral, matrícula y ficha catastral
- Identificación física del bien, sus coordenadas y Ubicación practicando su respectiva inspección ocular., y el reconocimiento con GPSgarmin, para encontrar su ubicación geográfica, y ubicarlo con en la plataforma de mapas del Google Earth, y que corresponda al predio de ficha catastral 176530002000000060340000000000

TIPO DE PREDIO

El predio se encuentra ubicado en el área Rural del Municipio de Salamina Caldas, Vereda La Palma, A este predio se llega por la vía que de Salamina se sale por el lado Sur, por los lados de la estación de policía, , la Galería, tomando según el mapa, por las carreras 7 y 8, vía que conduce de Salamina a San Félix y a Marulanda, pasando por el Templo de el Carmen, siguiendo por la vía que va en parte en huellas de cemento, pasando por un predio que tiene un letrero “Finca CIBELES”, sigue Empocaldas, y varias propiedades, al borde de la vía a mano izquierda, hasta llegar a un cerco de postes de madera, con punta verde, y una portada metálica, un poco más adentro, donde se lee, Hogar Protección Niñez, se llega a la casa del predio, y el cual queda a bordo de dicha vía, al lado izquierdo.



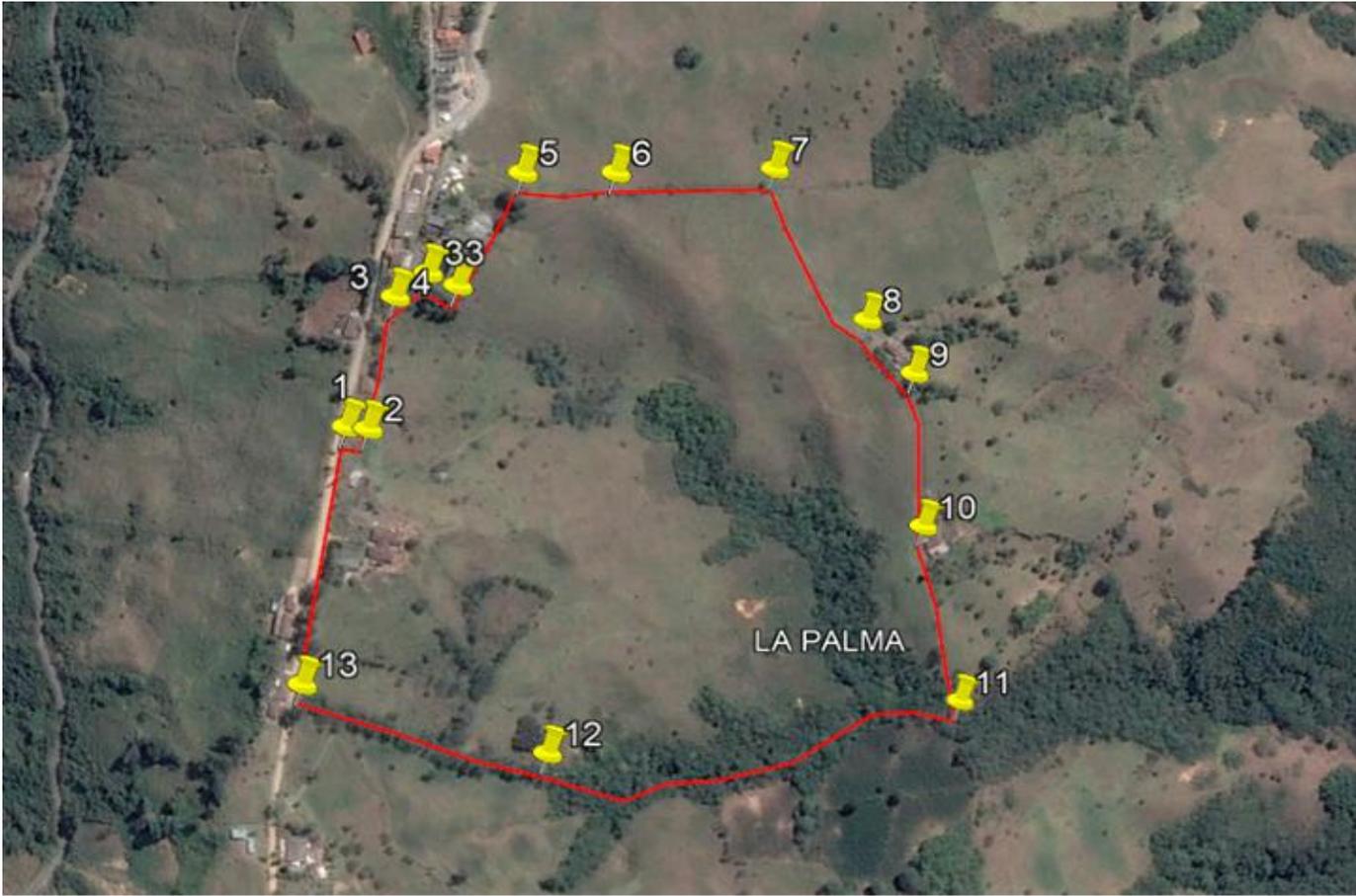


Ya en este predio, se procedió a realizar todo el recorrido por sus linderos, bien demarcados y definidos, en compañía de los señores Rogelio Arias Trujillo, Luis Eduardo Castañeda Cano, y la funcionaria de la alcaldía Municipal de Salamina Lorena Alejandra Giraldo Álvarez, los dos primeros, muy conocedores del predio denominado Puerto Arturo, y sus linderos, los cuales me fueron mostrando, según lo indicado por ambos, y que tomo de buena fe, y la funcionaria, que conoce el sector y los predios, ya que vive por dicho sector, y de acuerdo a las coordenadas tomadas directamente en el campo con un GPSmap 62s Garmin, se detallan el mapa que se monta en la plataforma de Google Earth, dando de la siguiente forma y ubicación.

Puntos de las coordenadas:

1	5° 23' 8,70" N	75° 29' 2,50" O	2	5°23' 8,50"N	75°29' 2,20"O
3	5° 23' 11,80"N	75°29' 1,40"O	33"	5° 23' 12,40"N	75°29' 00,50"O
4	5° 23' 12,10"N	75°28' 59,90"O	5	5°23' 14,80"N	75°28' 58,40"O
6	5°23' 14,90"N	75°28' 56,30"O	7	5°23' 15,10"N	75°28'52,20"
8	5°23' 11,40"N	75°28' 50,30"O	9	5°23' 10,10"N	75°28' 49,20"O
10	5°23' 6,20"N	75°28' 48,90"O	11	5°23' 1,60"N	75°28' 47,80"O
12	5°23' 00,80"N	75°28' 57,90"O	13	5°23' 2,40"N	75°29' 3,40"O

Con un área aproximada de 173.000 m2, como esta en el mapa catastral del IGAC.



Como vemos es un recorrido, por los puntos indicados, por el cuerpo cierto, con dos personas conocedoras del predio, don Rogelio Arias, y don Luis Eduardo Castaño, el punto 1- donde hay un pino, al pie de una casa predio vecino ficha 60339, se va hacia el Oriente, bordeando la casa hasta el punto 2- y se gira al Norte, por cerca de alambre de púa, de allí al punto 3, por cercas vivas y alambre de púa, pasando por detrás de las viviendas, de los predios 60339, 60338, y 60337, pasando por un poste de aluminio de la Chec, que hay cuerdas de energía eléctrica, hasta llegar al predio 60336, en la parte de atrás, lindero con el predio 60335, de Empocaldas, que hace una especie de comba al punto 33", de allí hacia abajo al Oriente, bordeando el predio 60335, de Empocaldas, hasta el punto 4- que se gira a la izquierda, siempre por cercas vivas y alambre de púa y postes de cemento por el cerco de Empocaldas, que hay una parte muy caídos, y se va hacia el Norte por la parte baja del predio de Empocaldas hasta llegar a una esquina en lindero con el predio 60812, propiedad de CIBELES (antes de Fabiola Ochoa de Cárdenas), que es el punto 5-, de aquí hacia abajo al Oriente, por lo que antes era una chamba, y siempre por cerco de alambre de púa, cerco que aunque es viejo, se ve que ha tenido su cuidado, y sostenimiento, para el mantenimiento del ganado, es decir las labores normales, de un predio ganadero, lo que es en la parte de las cuerdas de alambre de púa, con sus grapas, para tenerlas en su sitio, porque lo que es en postería, si se ve que no hay reposición de estacones o postes, del cerco, se sigue de para abajo, pasando por el punto 6, hasta llegar al punto 7-, por el predio finca CIBELES, donde hay un árbol medio caído, y una lata de zinc, como una especie de letrero, y de allí gira a la derecha como hacia el Sur, por un cerco de alambre de púa, que se ve que es más nuevo, y lindero con el predio 60811, que según don Rogelio Arias, también actualmente es de la misma finca CIBELES, este cerco hace una especie de comba a la izquierda, hasta llegar a un tanque redondo de almacenamiento de agua, que no está en uso, pero ya en predio 60348, de la Familia Quintero (Edgar Quintero), que es el punto 8-, de aquí un poco de travesía, hacia el lado izquierdo, como hacia el suroriente, al punto 9-, ya a lindar con el predio 60347, hoy de Alberto Arias (antes Hernán Bernal), de aquí hacia abajo, hacia el Sur, siempre por cerco de alambre de púa, pasando por otro poste de aluminio que conduce cuerdas de energía de la Chec, y al frente de la casa del predio del señor Alberto Arias, que es el punto 10-, y se sigue hacia abajo, al sur, hasta el caño profundo, donde tomo la coordenada lo más cerca posible, y la cual se calcula en la plataforma, y es el punto 11-, ya por este caño hacia arriba, al Occidente, lindero con otra parte del predio 60811, en un pequeño trayecto, y se sigue por este caño profundo arriba, lindero con el predio 60346 de Emilio Murillo (antes Emilio Grisales), pasando por donde hay un árbol grande, ya de fácil acceso, que es el punto 12-, y se sigue por un pequeño cause de agua, y cercas vivas, hacia arriba al Occidente, hasta la vía, que va de Salamina hacia San Feliz y Marulanda, y de allí se gira, al norte, por el cerco de madera, inmunizada, de color negro, y las puntas verdes, hasta el punto 1-, donde está el pino, punto de partida. Este fue el recorrido, por los puntos indicados por las dos personas conocedoras del predio, don Rogelio Arias Trujillo y el señor Luis Eduardo Castañeda Cano, y técnicamente, es el predio, que se tiene como Cuerpo Cierto. El predio en su gran mayoría, por no decir que casi todo, está en potreros, en buen estado de manejo, para mantener el ganado, con división de potreros, en ganadería extensiva, es decir potreros grandes, con sus cercas de alambre de púa, hay una parte en zonas de bosques, para la protección de aguas, y de reserva forestal, y por ser zonas más pendientes, así mismo se vio varios, derrumbes grandes, unos más recientes, otros mucho más antiguo, así mismo, un gran socavón, por la parte que baja unos tubos de aguas servidas, de alcantarillado, que está en mal estado, perjudicando el predio, y con mucho riesgo, para los animales vacunos.

Punto 1-



Punto 2-



Punto 3-



Punto 4-



P-5- Empoaldas y Cibeles



Punto 6-



Punto 7-



Punto 8-



Punto 9-



Punto 10-



Punto 11- caño profundo



P-12- viene del caño



Punto 13



Por su ubicación, Geo referenciada, de acuerdo a las coordenadas tomadas directamente, en el predio, con GPSgarmin, y su georeferenciación, con Google Earth, y con el plano catastral, del Agustín Codazzi, el predio corresponde al predio con ficha catastral 176530002000000060340000000000, misma ficha que aparece en el certificado de tradición 118-3344, denominado Puerto Arturo, con un área de 173.000 metros cuadrados (17 Has. 3.000 m2), según el certificado Catastral Nacional, y según el Certificado de tradición con una cabida de 21 hectáreas, y de acuerdo al cuerpo cierto, por los puntos con GPS, de aproximadamente 17 Has. 3.000 m2.

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

7013-126380-44848-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

DEPARTAMENTO:17-CALDAS

MUNICIPIO:653-SALAMINA

NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0006-0340-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0006-0340-000

DIRECCIÓN:PUERTO ARTURO

MATRÍCULA:118-3344

ÁREA TERRENO:17 Ha 3000.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:461.0 m²

AVALÚO:\$ 51,167,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento
NIT

Número de documento
00

Nombre
HOGAR PROTECCION LA NINEZ SALAMIN

Certificado generado con el Pin No: 210723951745564669

Nro Matrícula: 118-3344

Página 1 TURNO: 2021-118-1-3648

Impreso el 23 de Julio de 2021 a las 02:57:24 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 118 - SALAMINA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: SALAMINA VEREDA: LA PALMA

FECHA APERTURA: 21-07-1980 RADICACIÓN: POR OFICIO CON: ESCRITURA DE: 17-07-1980

CODIGO CATASTRAL: 176530002000000060340000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-2-006-340

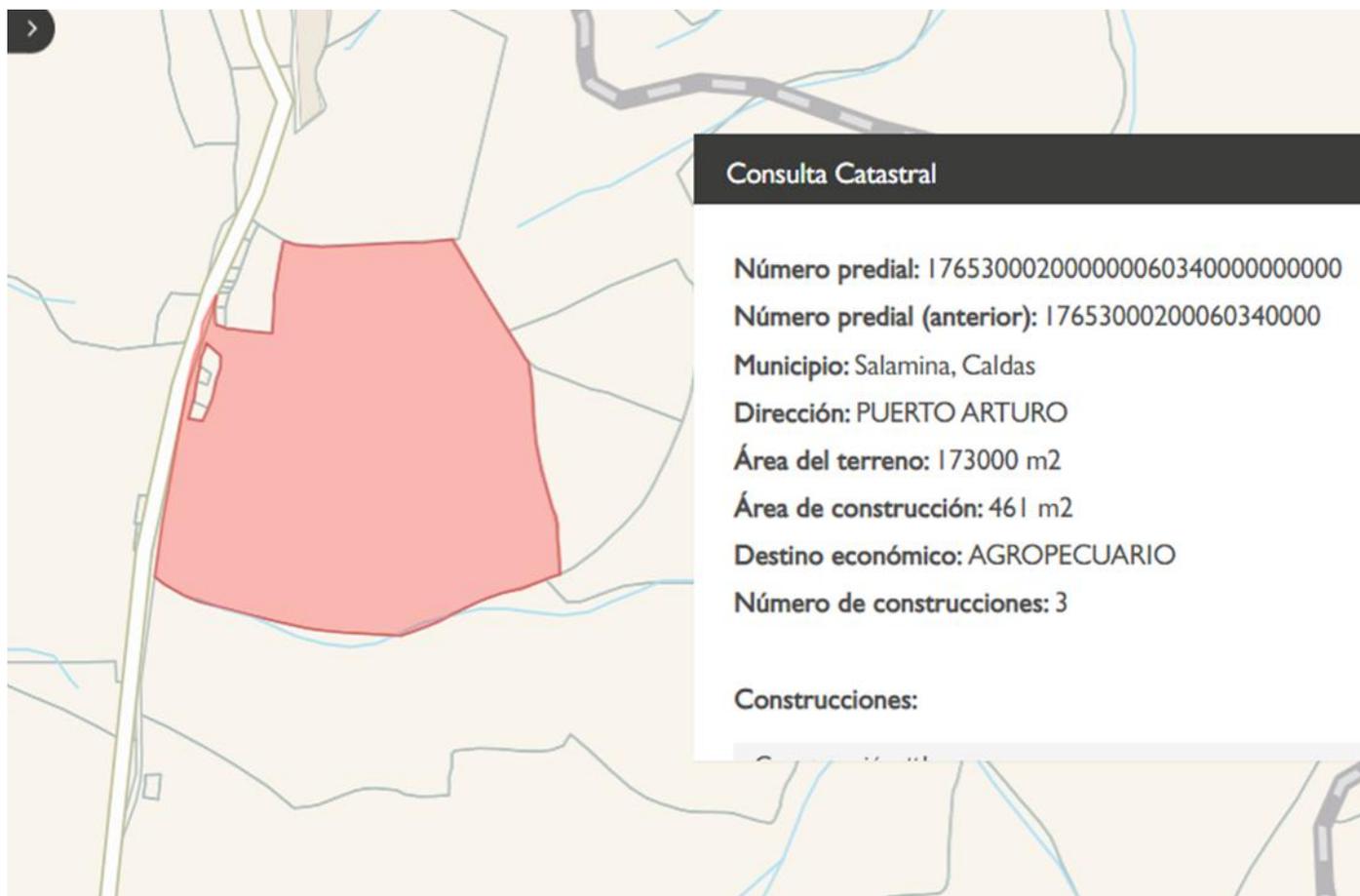
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE UNA CABIDA DE VEINTIUNA HECTAREAS MEJORADO CON CASA DE HABITACION CAFE PASTOS SOMBRIO Y DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 458 DEL 17-07-80 NOTARIA UNICA DE SALAMINA. SIN LINDEROS SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

SUPERINTENDENCIA



Cuyos linderos de acuerdo al Agustín Codazzi, son:

NORTE: con el predio 176530002000000060812000000000, Finca CIBELES. **ORIENTE:** con el predio 176530002000000060811000000000, con el predio 176530002000000060348000000000, y con el predio 176530002000000060347000000000. **SUR:** con el predio 176530002000000060811000000000, en una pequeña área, por la parte de abajo separados por el caño profundo, y con el predio 176530002000000060346000000000. **OCCIDENTE:** con la vía en huellas que de Salamina va hacia San Félix, con el predio 176530002000000060339000000000, el 176530002000000060338000000000, con una pequeña muela que sale a la vía, porción pequeña de terreno, que en el cuerpo cierto no la hay, sigue con el predio 176530002000000060336000000000, y con el predio 176530002000000060335000000000, que es el de Empocaldas.



En las escrituras aparece una descripción de linderos así:

176530002000000060340000000000, Y CUYOS LINDEROS SON:### EN DONDE DESPUNTA UNA CHAMBA EN LA CARRETERA QUE DE ESTA CIUDAD CONDUCE A SAN FÉLIX, DE AQUÍ POR LA CARRETERA ARRIBA EN DIRECCIÓN A SAN FÉLIX A DONDE EMPIEZA UNA CHAMBA LINDERO CON TERRENO DE EMILIO GRISALES; DE AQUÍ POR ESTA ÚLTIMA CHAMBA ABAJO, LINDANDO CON EL MISMO AL NACIMIENTO DE UN AGUA, LINDERO CON EL MISMO; DE AQUÍ POR EL AGUA ABAJO, LINDANDO CON EL MISMO, A LA DESEMBOCADURA DEL AGUA EN UNA CHAMBA, LINDERO CON TERRENOS DE HEREDEROS DE HERNÁN BERNAL , DE AQUÍ POR LA CHAMBA ARRIBA LINDANDO CON LOS MISMOS, AL LINDERO CON TERRENO DEL SEÑOR EDGAR QUINTERO, DE AQUÍ CONTINUANDO CON LA CHAMBA ARRIBA, LINDANDO CON EL MISMO A LINDERO DE TERRENO DE LA SEÑORA FABIOLA OCHOA DE CÁRDENAS, Y DE AQUÍ CONTINUANDO POR LA CHAMBA ARRIBA, LINDANDO CON LA MISMA A DONDE LA CHAMBA TERMINA EN LA CARRETERA QUE DE ESTA CIUDAD CONDUCE A SAN FÉLIX, PRIMER PUNTO DE PARTIDA### DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS TOMADOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 459 DE 17 DE JULIO DE 1980 NOTARIA DEL CIRCUITO DE SALAMINA-CALDAS.

Es decir, interpretando técnicamente, esta descripción de linderos, se tiene que, esa chamba es por el predio o finca CIBELES, antes de Fabiola Ochoa de Cárdenas, pero sale a la carretera, es decir no existía Empocaldas, y se va por la vía a San Félix, hasta otra chamba , que en mi recorrido es el punto 13, es decir este recorrido, es al contrario del que se hizo, en la inspección, chamba abajo, con Emilio Grisales, hoy de Marino Murillo, predio 60346, pasando por el nacimiento de agua, se sigue por el mismo lindero, hasta la desembocadura del agua en una chamba, lindero con terreno del señor Hernán Bernal, hoy Alberto Arias, predio 60347, para arriba con el mismo, al lindero con el señor Edgar Quintero, hoy los mismos Familia Quintero, predio 60348, y se continua hacia arriba con lindero de la señora Fabiola Ochoa de Cárdenas, predio 60811, y se continua chamba arriba lindando con la misma , hoy finca CIBELES, donde termina la chamba en la carretera, punto de partida, es decir según esa descripción no existen los predios 60335 de Empocaldas, 60333,60334,60588,60827, 60336,60337, 60338,y 60339, pero por su ubicación y descripción de linderos y sus colindante, técnicamente, se trata del mismo predio, del Agustín Codazzi, en su mapa catastral, técnicamente, del mismo predio del certificado de tradición, técnicamente, del mismo predio que se pretende en las Pertenencias, en la reconvección, y en el proceso de restitución, y, técnicamente, es el mismo que se visitó, con el despacho, con todas las partes involucradas, y el mismo predio que se verifico, en el recorrido, con GPSgarmin, en compañía del señor Rogelio Arias Trujillo, el señor Luis Eduardo Castañeda Cano, la funcionaria Lorena Alejandra Giraldo Álvarez, y el Perito Juan David Giraldo Ramírez, y que se verifico, el Cuerpo Cierto, del predio como está hoy, que es la misma ubicación, del predio con ficha catastral 176530002000000060340000000000, y Matricula 118-3344, denominado Puerto Arturo, con un área de 173.000 metros cuadrados (17 Has. 3.000 m2).

La descripción de linderos de la escritura 459, técnicamente, coincide con la descripción, de linderos actualizada, que está en un aparte de la pieza procesal.

linderos actuales así: ##### Por el costado occidental, que es el frente o cabecera del inmueble, pasa la carretera que de Salamina conduce al corregimiento de San Félix – Salamina; partiendo en la cabecera, en el lindero que está a bordo de la carretera con la finca denominada CIBELES de propiedad de la familia de Omaira Murillo, girando por el costado izquierdo lindando, por detrás, con el predio de EMPOCALDAS, siguiendo con linderos de la propiedad de Alfonso, seguida de herederos de Osiel Murillo, y propiedad de la familia Castaño, al pasar ésta propiedad se gira al costado derecho a encontrar la carretera antes mencionada, continuando por ésta en dirección al corregimiento de San Félix Salamina, hasta donde despunta una chamba que también sirve de lindero con propiedad del señor Marino Murillo, chamba abajo en dirección al oriente, lindero con el mismo, al nacimiento de agua; por este vertedero de agua abajo hasta la desembocadura de una chamba, lindero con terreno del mismo señor Marino Murillo; de aquí por una chamba girando al costado izquierdo del inmueble, que es su fondo o cola lindando con el mismo, hasta encontrar el lindero con terreno de Alfonso Arias; de aquí girando al costado izquierdo, continuando hacia arriba lindando con el mismo, hasta encontrar el lindero con terreno de la finca de la familia de Omaira Murillo (Antes Fabiola Ochoa de Cárdenas), de aquí continuando por este lindero hacia arriba a donde termina el mismo en la carretera que de Salamina que conduce a San Félix, primer punto de partida ##### [...].”

Y la descripción de linderos actualizada, en otro aparte de las piezas procesales, técnicamente, es la misma descripción de linderos del mapa catastral del IGAC, lógicamente, con más detalles de los colindantes, la cual es:

servicios instalaciones, anexidades y cuyos linderos actualizados son los siguientes: ##### Por el Norte, Partiendo de la Propiedad de **EMPOCALDAS**, predio distinguido con la ficha Nro. 00-02-0006-0335-000 y en dirección al **ORIENTE** lindando con propiedad de **SERGIO RAMIREZ MURILLO**, predio distinguido con la ficha catastral Nro. 00-02-0006-0812-000, por todo este lindero y de para abajo hasta encontrar el predio denominado **ENCIMADAS** de propiedad del Municipio de Salamina, en el **ORIENTE** con ficha catastral Nro. 00- 02-0006-0811-000 lindero con este y en dirección **SUR**, hasta encontrar predio de **EDGAR QUINTERO MEJIA** distinguido con la ficha catastral Nro. 00-02-0006-0348-000, se sigue en lindero con este por el **ORIENTE** hasta encontrar la finca denominada **LOS SAUCES** de propiedad de **ALBERTO ARIAS TRUJILLO** con ficha catastral Nro. 00-02-0006-0347-000 se voltea a la derecha por el linero **SUR** con predio denominado **ENCIMADAS** de propiedad del Municipio de Salamina, distinguido con ficha catastral Nro. 00- 02-0006-0811-000 se sigue de para arriba lindero por el **SUR** con propiedad del señor **MARINO MURILLO**, predio distinguido con la ficha catastral Nro. 00-02-0006-0346-000, siempre por el sur hasta llegar a la Carretera que de Salamina conduce a San Félix se Voltea a la derecha por el **OCCIDENTE** y por la carretera en dirección **NORTE**, hasta encontrar predio de propiedad de **ALFONSO HINCAPIE** distinguido con las fichas catastrales Nro. 00-02- 0006-0339, 0337,0335-000, se voltea a la derecha por los linderos de este

predio, luego se voltea a la izquierda siempre lindado con este en dirección **SUR - NORTE**, se voltea a la izquierda en lindero con este y en dirección **OCCIDENTE**, hasta salir o encontrar la carretera que de Salamina Conduce a San Félix, por esta en dirección **NORTE** hasta llegar a la propiedad de la señora **OMAIRA MURILLO** predio conocido con la ficha catastral Nro. 00-02-0006-0336, 0827-000 por este lindero y dirección **SUR ORIENTE** se voltea a la izquierda en dirección **ORIENTE** hasta encontrar el lindero con **EMPOCALDAS**, predio conocido con el Nro. 00-0006-0335-000 por este y en dirección **ORIENTE**, siempre con linderos de **EMPOCALDAS** se voltea a la izquierda en dirección **NORTE** y lindando con este hasta encontrar lindero propiedad de **SERGIO RAMIREZ MURILLO**, distinguida con la ficha catastral Nro. 00-02-0006-0812-000, primer lindero, punto de partida y encierra. #####

El predio, en cuerpo cierto, técnicamente, está plenamente identificado, por los puntos que se me indicaron, los cuales los tomo con la buena fe, de que son los reales, y que coinciden técnicamente, con el mapa catastral del Agustín Codazzi, que es el mismo predio, con ficha catastral 176530002000000060340000000000, y Matricula 118-3344, denominado Puerto Arturo, con un área de 173.000 metros cuadrados (17 Has. 3.000 m2), y es el mismo predio que describen en las piezas procesales, de todas las partes del proceso.

PANORAMICA DEL PREDIO EN EL 2004, EN GOOGLE EARTH



PANORAMICA DEL PREDIO EN EL 2009, EN GOOGLE EARTH



PANORAMICA DEL PREDIO EN EL 2014, EN GOOGLE EARTH.



3) ANALISIS Y VERIFICACION DE

- a) Actos de Mejoras.
- b) Frutos, producidos, identificando, valor, clase, edad, y demás factores pertinente.

En mi evaluación técnica, debo tener en cuenta varios aspectos como son:

¿Qué es una mejora según el Código Civil?

ARTICULO 967.

Se entienden por **mejoras** voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.

¿Qué son las mejoras según el Código Civil?

Las mejoras son aquellas obras que importan la modificación de la cosa, con el consecuente aumento de su valor económico y que conforme los clasifica el art. 916° del Código civil pueden ser útiles, necesarias o de recreo (...). aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien (art.

¿Cómo se clasifican las mejoras?

Mejoras Necesarias: Aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien. **Mejoras**

Útiles: Las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.

Mejoras de Recreo: Aquellas que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad. hace 6 días

¿Qué son las mejoras de un inmueble?

^

Se entiende por reparaciones o **mejoras** locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el **inmueble** en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.» 15/07/2021

Mejoras necesarias: Aquellas invertidas en la **cosa** para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso. **Mejoras útiles:** Las que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo. 13/02/2018

Mejoras

Aquellos desembolsos patrimoniales realizados el poseedor inmediato (arrendatario) tendientes a aumentar el valor o utilidad del bien del poseedor mediato (arrendador o dueño). Teniendo tales mejoras las características de modificar materialmente el bien sobre el cual se realicen y el de reembolsables.

Mejoras necesarias

Aquellos desembolsos patrimoniales de carácter urgente realizados (por el poseedor inmediato) sobre el bien (del poseedor mediato) con el objetivo de evitar su destrucción.

Mejoras útiles

Aquellos desembolsos patrimoniales, que sin tener el carácter de urgente, se realizan (por el poseedor inmediato) sobre el bien (del poseedor mediato) y que aumentan el valor del mismo.

Mejoras de recreo

Aquellos desembolsos patrimoniales, que sin tener el carácter de urgente, se realizan (por el poseedor inmediato) sobre el bien (del poseedor mediato) por razones superfluas (como el ornato, lucimiento o mayor comodidad) y que benefician a quien las realiza.

Las **mejoras útiles** hacen referencia a las adiciones que se hacen al inmueble a fin de incrementar su utilidad, como construir un baño adicional, ampliar la cocina, construir un balcón, etc. Este tipo de **mejoras** no las puede hacer el arrendatario, sino con la autorización expresa del arrendador. 15 jul 2021

¿Qué es una mejora de un inmueble?

Las **mejoras** necesarias, son aquellas sin cuales el **inmueble** no podría ser conservado; las útiles, son cuales no siendo indispensables para la conservación del **inmueble**, sin embargo resultan provechosas para el locatario o el locador; las de recreo o suntuarias, son las realizadas en beneficio exclusivo de quien las ... 16 mar 2018

¿Cuáles son las mejoras de mero mantenimiento? ^

la **mejora de mero mantenimiento**, que es la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa (art. 1934, inc. c); ii. la mejora necesaria, es decir, la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa (art.

Y como es claro un perito da herramientas técnicas, sobre lo que se solicita, con visita reconocimiento recorrido observación consulta sobre lo que se pretende, además de consultar documentos inherentes a lo que se pretende, y por su conocimiento, profesión y experiencia dar un dictamen Técnico, ajustado a lo real y sobre el terreno, es decir en lo físico y material, y determinar en lo técnico, si hay o no mejoras, útiles, así como frutos, a futuro, si los hay, y para las fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones, es bueno aclarar que hay frutos naturales y civiles, de los naturales lo que dan los cultivos, pero en agricultura y técnicamente, estos son buenos o muy malos, y solamente depende del buen manejo administrativo, técnico y agronómico, para lograr los buenos frutos, ya que “La tierra es un recurso escaso, por lo cual es limitado, inmóvil, irreproducible, que se hace diferente uno de otro, por su riqueza y accesibilidad, donde se da renta por el pago, del uso de la tierra, en su estado natural, y la mayor renta es la que se produce por lo invertido en ella, es decir todas las mejoras agrícolas y de infraestructura”.

2.1. mejoras en infraestructura. como datos tenemos, escritura N^o 459, del 17 de Julio de 1980, fecha en que adquirió la propiedad, el “Hogar de protección de la niñez de Salamina Caldas, por cesión de la “Asociación de desarrollo comunal Central”, quien lo había adquirido, con recursos propios, recursos de la Gobernación de Caldas y del Municipio de Salamina Caldas, es decir ya existía la infraestructura, para la institución sin ánimo de lucro, poder operar, y cumplir su objetivo, y luego, en el mismo predio el Comité de Cafeteros, con el 70% de sus recursos, y el 30%, de recursos de la Junta Administradora, construyeron una “Escuela Hogar”, en el año 1986.

TERCERO: DE ACUERDO A SU TRADICIÓN, EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL CENTRAL, ENTIDAD CON PERSONERÍA JURÍDICA QUE LE FUE CONCEDIDA POR LA RESOLUCIÓN N° 1387 DE 31/12/1970 PROCEDENTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS. LA COMPRAVENTA FUE REALIZADA CON APORTES DE LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL CENTRAL, EL DEPARTAMENTO DE CALDAS Y EL MUNICIPIO DE SALAMINA-CALDAS.

CUARTO: DE ACUERDO A SU TRADICIÓN, EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR EL HOGAR DE PROTECCION DE LA NIÑEZ DE SALAMINA-CALDAS, (CENTRO QUE FUE CREADO A TRAVÉS DE LA ORDENANZA N° 13 DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1966 PROVENIENTE DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS), POR CESIÓN REALIZADA POR LA ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL, DE CONFORMIDAD A LA ESCRITURA PÚBLICA N° 459 DE 17 DE JULIO DE 1980 NOTARIA ÚNICA DE SALAMINA-CALDAS. LA CESIÓN FUE REALIZADA CON UN FIN ESPECIAL.



Como vemos, la infraestructura de la propiedad tiene más de 40 años, y la escuela Hogar más de 35 años, y como se pudo observar, el estado de la casa, con un área aproximada a los 320 metros cuadrados, casa mixta, pero en su gran mayoría, en bahareque, con un pañete en cemento, puertas y ventanas en madera, pisos, en baldosa, y tabla, techos en guadua, listones de madera, cielo raso en cartón, y techo de teja de barro, con corredores al frente, con chambrana en macana, como se pudo observar con la inspección judicial, con el despacho, y todas las partes involucradas, que la casa esta, en muy mal estado, con guaduas, apuntalando el techo, para que no se caiga.

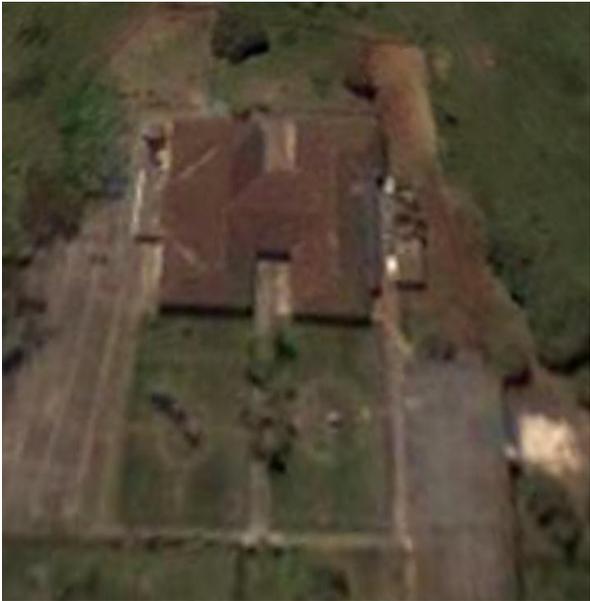




Como se ve en las fotos, la casa que actualmente, habita el señor Rogelio Arias Trujillo, con su esposa, técnicamente, está en muy mal estado, no se visualiza ningún tipo de mejora Útiles, que valoricen la casa, es más se comentó que por parte del Alcalde de Salamina, iba a solicitar una visita, del comité de riesgos, por la situación de la casa, además se puede ver que la casa ha desmejorado, si la comparamos con una foto antigua, de cómo estaba la casa, solamente se ve un mantenimiento normal, es decir mejoras necesarias y de recreo, a la pieza donde duermen los residentes, el sitio donde tienen el comedor, y el sitio donde hay como una sala, pero el piso que es en madera, hay tablas hundidas, es decir están cediendo, sobre el piso, y los prados de los jardines de la entrada, a la casa del predio, es decir desde que están los tenedores, poseedores o encargados, a partir de los hechos de la demanda y sus contestaciones, la casa no ha tenido ningún tipo de mejoras Útiles.



Foto aérea de la casa en el 2014, y 2009, Google Earth, donde se ve la forma de la casa, y los arboles de pino





En los alrededores de la casa, hay zonas con cemento, como andenes, dos jardines al lado del callejón central para llegar a la casa que está en cemento, una cancha de recreo, para la escuela hogar, y como se pudo observar, están en el estado, original, desde que se construyó, es decir no se ve ningún tipo de mejora, lo que es en la parte de prados y jardines, al igual, que la Escuela Hogar, que construyo el Comité de Cafeteros, la parte de unidades sanitarias, que es la única parte que hay en techo de Eternit, por el lado de la casa, por políticas de la federación Nacional de Cafeteros, en escuelas rurales, donde se ve claramente el deterioro, y que desde hace muy buen tiempo, no están en uso, ya que las canecas de agua que están en la plancha de cemento encima, están hasta con maleza, las paredes con musgo, como si nunca se le hubiera hecho una lavada o limpieza, y en la parte de la construcción donde funciona, la Escuela Hogar, por la calidad de materiales, esta se ve mejor, pero solo el mantenimiento, o mejora necesaria, pero de todos modos, se ve principalmente, el deterioro generalizado, en pisos, techo, cielorrasos.

FOTO ANTIGUA DEL JARDIN



ESTADO ACTUAL DEL JARDIN



UNIDADES SANITARIAS DE LA ESCUELA HOGAR



ESCUELA HOGAR o centro educativo, aproximadamente 115 metros cuadrados.



2.2. Evaluación en otras infraestructuras: está el corral, con el embudo, en madera, para manejo de ganado, que se ve claramente, que hace mucho tiempo no se usa, ni ha tenido, ningún tipo de mejora, o mantenimiento, un galpón para pollos, aproximadamente 66 metros cuadrados, en material, en su parte baja del encerramiento, y una bodega en ladrillo, con su puerta metálica, techo en Eternit, soportado, en unas pequeñas columnas y en guadua, el techo en guadua y algunos listones de madera, que soportan el techo de Eternit, galpón que actualmente, se utiliza como establo, para el ordeño de las vacas, se nota un leve mantenimiento, pero muy reciente, pero no para las fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones, y consiste en unos pocos soportes de guadua, para sostener el techo, es decir, técnicamente, unas mejoras necesarias, para poderlo usar, y una porqueriza, que actualmente, no se utiliza, y se observa que desde hace mucho tiempo, no está en funcionamiento, de aproximadamente 45 metros cuadrados, está en 3 compartimientos a cada lado y un pasadizo, en el centro, en material, la parte baja, como hasta 1,20 metros, de altura, en la entrada dos columnas de material, y el resto en listones de madera, para soportar el techo que esta en Eternit, y otra gran parte en hojas de zinc.

EMBUDO EN MADERA



GALPON



PORQUERIZA



Conclusión: En cuanto a mejoras, útiles, en infraestructura, no se evidencia, como se ve en el registro fotográfico, y como se pudo ver claramente, en la visita de inspección judicial, no existe, ningún tipo de agregado, que de un mayor o mejor valor.

En cuanto los tanques o abrevaderos, para el ganado, los que se vieron en el recorrido y reconocimiento del predio, se observa, que técnicamente, no hay mejora útil, solamente una mejora, necesaria, para que no se dañen totalmente, y para el manejo del ganado, en los diferentes tiempos de los hechos de la demanda y sus contestaciones, pero están en regular estado, el segundo, esta sin poder usarse, no sirve.



Para seguir, analizando técnicamente, otros aspectos, es muy claro tener en cuenta las fechas de lo hechos de la demanda y sus contestaciones, como son los siguientes: extractados de la contextación a la demanda de pertenencia de reconvención y de la demanda excluyente con algunos soportes

A pesar de lo anterior, es claro que la posesión a la cual se hace referencia, debe contarse a partir del 05 de diciembre de 2008, tal afirmación se hace en virtud al Acta de Conciliación laboral Nro. 40 de fecha 04 de diciembre de 2008, llevada a cabo en la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de Salamina, Caldas, por medio de la cual el señor ROGELIO ARIAS TRUJILLO pretendía realizar reclamación laboral al Hogar de Protección de la Niñez en la que

De la demanda reivindicatoria

OCTAVO: Mi representado LUIS EDUARDO CASTAÑEDA CANO, le propuso al señor ROGELIO ARIAS TRUJILLO, demandado en la presente acción reivindicatoria, que con el fin de que el predio no quedara sin personas a cargo y en contra prestación por el uso o usufructo del mismo, se quedara allí y realizara labores de cuidado y preservación de los suelos para proveerse de su manutención en calidad de tenedor, reconociendo en todo caso el dominio que ejerce sobre el inmueble el HOGAR DE PROTECCIÓN DE LA NIÑEZ.

Salamina, Abril 4 de 2008

Señor
JESUS ALBERTO LOPEZ GALVIS
Secretario General
Alcaldía Municipal
Salamina - Caldas

Para fines pertinentes, me permito hacerle entrega de la siguiente documentación correspondiente al Hogar Protección de la Niñez:

Inventario de animales
13 animales entre (un toro, vacas, terneros , terneras y novillas).

Cuenta de ROGELIO ARIAS
Cuenta de GLORIA MIRYAM CHICA VARGAS

El señor Rogelio Arias Trujillo vendió la posesión y mejoras que tenía sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 118-3344 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, al señor JOSÉ DUVÁN GALLEGO GUTIÉRREZ identificado con la C.C. 1.0246.056 de Manizales, mediante escritura pública número 6832 del 30 de septiembre de 2017, otorgada por la Notaría Segunda de Manizales Caldas.

El Señor José Duván Gallego Gutiérrez, inicio actos de posesión desde el 01 de octubre de 2017, consistentes en: labores de reparación y reposición de cableado de redes eléctricas, instalación de lámpara frente a la entrada al predio, reparación de cercas, empradizada y limpieza de prados aledaños a la vivienda, desmalezado con guadañadora y fumigación de todos los potreros, limpieza de los mismos, y en general dispuso las labores de mantenimiento

El señor José Duván Gallego Gutiérrez ejerció la posesión de manera quieta, publica, pacífica e ininterrumpida desde el 30 de septiembre de 2017 hasta el 02 de enero de 2020, lo cual hacía con la ayuda del señor HERNANDO CARDONA GALLEGO.

La primera posesión ejercida por el señor **Rogelio Arias Trujillo** desde el **05 de diciembre de 2008 hasta el 30 de septiembre de 2017**, la segunda posesión ejercida por el señor **José Duvan Gallego Gutiérrez** desde el **01 de octubre de 2017 hasta el día 02 de enero de 2020** cuando le vendió la posesión al señor **Hernando Cardona Gallego** y este último siguió ejerciendo la posesión con ánimo de señor y dueño hasta la fecha de radicación de la presente demanda.

A partir de lo anterior se hará un único análisis técnico, para efecto de posible identificación de mejoras, así.

2.3. Presunta plantación de mejoras:

2.3.1. **Respecto a los cercos perimetrales, y de los potreros, para el mantenimiento del ganado:** técnicamente, son unas mejoras necesarias, para dicho mantenimiento del ganado en el predio, para su beneficio, y según lo manifestado por el señor Rogelio Arias Trujillo, a los cercos, más o menos, cada 4 años, se le hace su mantenimiento, si es en la periferia, lo normal, es que se hace con los vecinos, que tengan predio, también con ganado, ya que es compartido, muy raras excepciones, se hace un trabajo extra, por que se cayó, o lo tumbó el ganado, es decir mantenimientos (antes del 2017, y después del 30 de septiembre de 2017). En el recorrido, se observó, que lo que son los estacones, en su gran mayoría, son viejos, el alambrado, está bien, es decir se ha realizado la mejora necesaria, de poner grapas, añadir, alambre de pua, donde se requiere, y lo demás para mantener en pie, el alambrado perimetral, y lógicamente, los cercos de los potreros, todo esto dentro de las fechas de los hechos de la demanda y las contestaciones, ((antes del 2017, y después del 30 de septiembre de 2017, hasta diciembre de 2020, fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones)). Es importante tener en cuenta, que según los hechos de la demanda y sus contestaciones (compraventa en el 2017, de Rogelio Arias a José Duvan Gallego), este último, se hubiera encargado de reparación de cercas, empradizada y limpieza de prados.

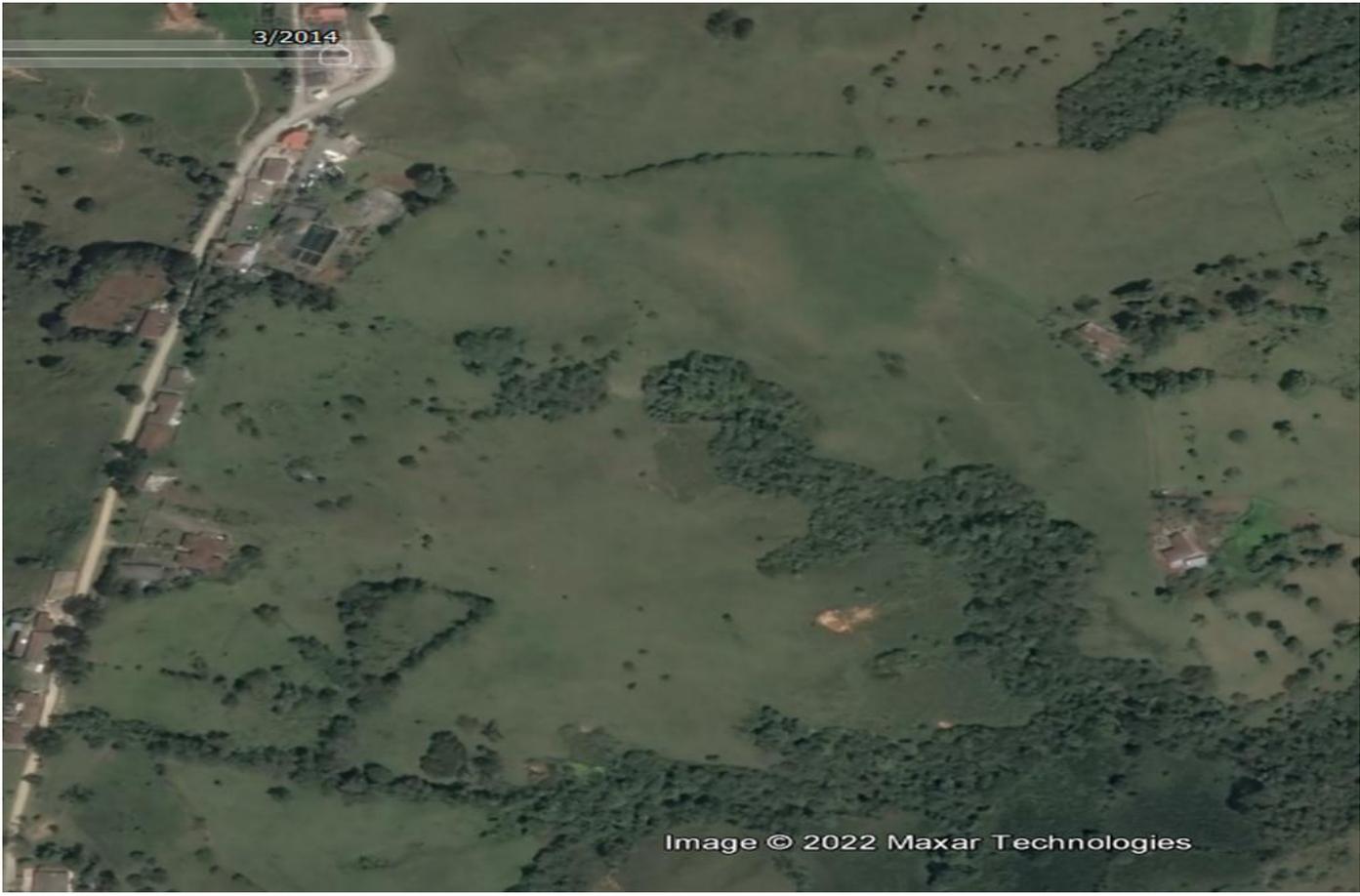


2.3.2. En cuanto a la limpia o mantenimiento de los potreros, es una labor que normalmente, se debe realizar cada seis (6) meses, una vez con guadaña, o machete, pero hoy en dia se hace con guadaña, y en este predio de acuerdo a lo manifestado por el señor Rogelio Arias Trujillo, se gasta en tre 10 y 12 jornales, a \$100.000.00 el jornal, es decir entre \$1.000.000.00 y \$1.200.000.00, y a los 6 meses, se rota, con un herbicida, que es el Tordon, y como este se aplica, solamente, en las malezas de hoja ancha, no en el pasto, se gasta una garrafa de 4 litros, en el predio, y se requiere mas o menos 15 jornales, que estan a \$50.000.00, el jornal, lo que equivale a \$750.000.00, las dos limpias, una con guadaña, y otra con el herbicida, y unos 4 jornales, en un mantenimiento del cercos, lo que seria mas o menos unos \$2.500.000.00 (incluyendo, mano de obra, insumos y materiales), en el año, todo esto, tecnicamente, se puede en parte considerar una mejora Util, por que el predio, tecnicamente, no se desmejora, mantiene su valor, mas la valorizacion del mercado, y del sector, pero tambien hay que tener en cuenta, que el poseedor, o tenedor, o encargado, tambien se esta beneficiando, es decir una mejora necesaria, para su propio beneficio, según las fechas de la demanda y sus contestaciones, ((antes del 2017, y despues del 30 de septiembre de 2017, hasta diciembre de 2020, fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones)).

PANORAMICAS DEL ESTADO DE LOS POTREROS



REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO DONDE SE VISUALIZA LOS CERCOS PERIMETRALES, Y EL ESTADO DEL PREDIO, EN LOS AÑOS 2004, 2009, Y 2014, FOTOS SATELITAL DE LA PLATAFORMA GOOGLE EARTH.





3. **Con respecto al café, platano y algunos frutales.** de acuerdo a lo manifestado por el señor Rogelio Arias Trujillo, y lo observado, actualmente posee 200 arboles de café, de 9 años de sembrado, y ya los esta derramando para soquear, es decir un proceso de renovacion, ademas que tiene 12 matas de platano, 2 Naranjos, 2 limones, 2 Nisperos. Hay que tener en cuenta que el predio tecnicamente, tenia tambien una vocacion de café, como se ve en el certificado y en la escritura.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE UNA CABIDA DE VEINTIUNA HECTAREAS MEJORADO CON CASA DE HABITACION CAFE PASTOS SOMBRIOS Y DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 459 DEL 17-07-80 NOTARIA UNICA DE SALAMINA. SIN LINDEROS SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

SUPERINTENDENCIA

De acuerdo a la información , la cual se toma de buena fe, existen 200 árboles de café, los cuales tienen una edad de siembra de hace 9 años, según lo manifestado, por el, y se han cogido sus cosechas, es decir ya se han beneficiado de sus frutos, actualmente, dicho café se encuentra en un proceso de renovación, y técnicamente, un árbol de cualquier cultivo, su producción depende de su manejo, es decir, un buen manejo técnico, y fitosanitario, cumplen su ciclo de vida, normal, y se puede soquear, en café técnicamente, los parámetros de la federación Nacional de Cafeteros, es de que después de sembrado, a los dos años empieza su producción, a los 3,4, y 5 años, sus mejores cosechas y después del 6 año, empieza a disminuir, y por eso al 7 año, lo recomendado, técnicamente, es de que se realice su renovación, ya sea por soca o por siembra nueva, pero se inicia un nuevo ciclo del cafeto, es decir a partir de la renovación, los frutos, dependen solamente, del manejo, técnico, que se le da a la nueva renovación (zoca, o nuevo colino), hay que tener muy presente que La tierra es un recurso escaso, por lo cual es limitado, inmóvil, irreproducible, que se hace diferente uno de otro, por su riqueza y accesibilidad, donde se da renta por el pago, del uso de la tierra, en su estado natural, y la mayor renta es la que se produce por lo invertido en ella, es decir todas las mejoras agrícolas y de infraestructura. Y no solo plantarlas, sino su mantenimiento he inversión permanente para que sea productiva y adquiera un mayor valor por su estado y su tecnificación. (Queda una duda, técnica, en el café, si tiene 9 años de sembrado, en su manejo, y frutos, antes de 2017, y su manejo, y frutos, a partir del 1 de Octubre de 2017, hasta el 2020).

Es decir, este cultivo, que ya cumplió su ciclo, es decir, al árbol de café en su estado por ciclo, ya dio sus frutos, y ya se recibió, el beneficio, del árbol, y se arranca otro nuevo, ciclo, muy independiente, uno del otro, y este nuevo ciclo, solo depende del manejo técnico, que se le da, otra cosa, es si existiera, un árbol de café ya para producción, donde ya se le invirtió, en insumos, mano de obra, buen manejo técnico, y demás, ahí, si se puede valorar los frutos a futuro, pero en este caso, es un nuevo ciclo, como si se iniciara, un nuevo cultivo, los frutos, solo dependen del manejo que se le siga dando al cultivo, ya renovado.

Sobre el plátano, cada mata, da un racimo y desaparece, sigue, lo que técnicamente, se llama el retorno, y también depende del manejo técnico, que se le da, ya que es una nueva mata, o renovación, y para las fechas de los hechos de la demanda, ya se ha beneficiado, de sus frutos y de sus retornos.

Sobre los frutos, a futuro, en estos dos cultivos, no los hay, ya que todo depende, de, si a partir de la fecha se le invierte, buena cantidad de insumos, y mano de obra, ya que se empieza nuevamente, el ciclo de productividad, con una zoca del cafetal, o con el nuevo retorno, o hijos, de las matas de plátano.

Con respecto a los cítricos, se tienen unos parámetros por árbol, ya en producción, de entre 40 y 50 mil pesos por árbol, lo que en este caso son \$200.000.00

Los 2 Nisperos, se puede tener un parámetro de \$30.000.00, por árbol. Lo que sería un total de \$60.000.00

Con respecto a los árboles frutales, que no es un cultivo comercial, se tienen como árboles o cultivo, para el consumo, familiar, o para su propio aprovechamiento, frutos naturales, al igual, que las pocas, matas de plátano, para el autoconsumo, pero de todos modos, se le dio un valor, como mejora, pero no se considera técnicamente, como mejora Útil, ya que no es un cultivo comercial, que valore, la propiedad.



Las imágenes, muestran el estado, de los cultivos, y sus frutos, frutales de muchos años, cafeto, ya en mal estado de productividad, y mala calidad, al igual que el platano.

4. otras referencias de mejoras

El Señor José Duván Gallego Gutiérrez, inicio actos de posesión desde el 01 de octubre de 2017, consistentes en: labores de reparación y reposición de cableado de redes eléctricas, instalación de lámpara frente a la entrada al predio, reparación de cercas, empedrada y limpieza de prados aledaños a la vivienda, desmalezado con guadañadora y fumigación de todos los potreros, limpieza de los mismos, y en general dispuso las labores de mantenimiento

Actos que se ponen en la demanda excluyente

Se manifiesta en hechos relevantes, sobre otro tipo de mejora, como es instalacion de lampara frente a la entrada al predio, y labores de reparacion, y reposicion, de cableado de redes electricas, esto tecnicamente, son mejoras de Recreo, y necesarias, y no mejoras Utiles, que tecnicamente, valoricen la propiedad, ademas una lampara de este tipo, tecnicamente, se puedo desintalar, y llevarsela.

LAMPARA Y SU CABLEADO



DIFERENTES REDES ELECTRICAS dentro de la casa



Como dice en los hechos, del texto, arreglos que fueron despues del 1 de Octubre de 2017, para el dia de la visita, ya se ven deteriorados, y asi se ven en las fotos.

4.1. En cuanto la construccion del cerco, que esta sobre la via de Salamina a San Felix, tecnicamente, se puede considerar una mejora Util, que aunque no es en infraestructura, es una mejora, que da buena apariencia visual, a la propiedad, esta en el frente, en todo el largo, que la propiedad linda con la via Salamina-San Felix, y puede dar un incremento economico a la propiedad, esta mejora consiste, en unos 86 postes de madera fina, inmunizados, con pintura asfaltica negra, y pintura verde en la punta de arriba, con buen encordado (5) de alambre de puas, para impedir, la entrada facil de personas, esta mejora, puede tener un valor total entre estacones, pintura inmunizante, alambre de puas, mano de obra (jornales), y demas imprevistos (grapas), un valor aproximado a los \$3.000.000.00, solamente, me queda una duda tecnica, si se utilizo, la madera de los Eucaliptos que se aserraron del predio Puerto Arturo, en años atrás (entre 2015 al 2020), o si se trata, de obras muy resientes, ya que el dia de la inspeccion judicial, se vio trabajadores, en el sitio, objeto de la demanda y sus contestaciones.



En conclusion. Como vemos, tecnicamente, sobre las mejoras, en su gran mayoria, son mejoras necesarias, y de recreo, tecnicamente, en mejoras Utiles, en infraestructura, no se visualizo, ni se encontro ninguna, como se puede ver en las fotos, ya que una imagen dice mas que mil palabras, ademas en los hechos de la demanda y sus contestaciones, no se habla de mejoras estructurales, en la infraestructura, que valoricen la propiedad.

5. **referencia adicional a frutos: Referencia explotacion ganadera:** En el predio, actualmente, el señor Rogelio Arias Trujillo, tiene 18 vacas y terneros, vacas de leche, que le dan unos 15 litros diarios, según lo manifestado por don Rogelio Arias Trujillo, y lo tomo de buena fe, 12 semovientes, son en compañía con el señor Dario Acevedo, y las otra son de su propiedad, (Informacion que tomo de buena fe, o son parte del inventario, renovado, que se tenia para la fecha de entrega en encargo, 13 animales), ademas es de anotar que en el proceso, no obran, o no encuentre contratos de sobre los ganados, lo que dificulta la valoracion de frutos; y claramente, sobre la explotacion ganadera, su poseedor o tenedor se beneficia de su produccion, y asi mismo mantiene los potreros y cercos, para su propio mantenimiento, y usufructo, al igual, que los demas actores, según las fechas, dentro del proceso, que en los hechos de la demanda y las contestaciones, manifestaron sus actuaciones, y labores dentro del predio, en las fechas que estuvieron, como tenedores, poseedores, o encargados ((antes del 2017, y despues del 30 de septiembre de 2017, hasta diciembre de 2020, fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones)), del predio Puerto Arturo, predio con ficha catastral 176530002000000060340000000000, y Matricual 118-3344.



Nota Final: Las valoraciones corresponden al cuestionario de valores posibles, mejoras plantadas y frutos producidos, con respaldo, con lo indicado, con los hechos de la demanda y sus contestaciones, contrastado con lo que se pudo observar en la inspeccion judicial y el trabajo de campo del perito; una valoracion mas completa dependeria de otros datos que aun no aparecen en el proceso. (antes del 2017, y despues del 30 de septiembre de 2017, hasta diciembre de 2020, fechas de los hechos de la demanda y sus contestaciones)

FOTOS DEL PREDIO EN DICIEMBRE DE 2021







Hay que tener en cuenta que en este informe técnico, se han utilizado como insumos, mapas del Agustín Codazzi, además de utilizar la página del IGAC en el internet, mapa y fotos, de Google Earth, y demás documentos, lo cual en ningún momento está demostrando ninguna posesión legal o jurídica de ninguna de las partes, sino elementos técnicos, como herramienta técnica. Este es un informe técnico, sobre lo solicitado, en cuanto a la identificación plena del predio, y una valoración técnica de mejoras, Útiles, posibles frutos, y posibles valoraciones, por labores desarrolladas dentro del predio, y en ningún momento es un avalúo comercial, de dicha propiedad, lo cual se realizó, con documentos suministrados, los consultados con diferentes entidades, y personas, vía directa o por medios electrónicos y se presumen con la buena fe de su veracidad, además de lo analizado y visto directamente en el predio motivo de este informe técnico.

Este es mi informe técnico, a lo visto, analizado, observado y averiguado.

Juan David Giraldo R.

I.A. JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

C.c. 4.343.938 de Anserma Caldas Cel. 3108316792

Tarjeta Profesional N° 6835 del Ministerio de Agricultura

Técnico Avaluador, de la Corporación Lonja Nacional de Evaluadores. Expertos en Bienes Raíces. "CORPOANEX", con registro Nacional Especialista en Avalúos 2001-1030, en las trece (13) categorías.