

Jericó, Julio 01 de 2020

Señores

Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó

Palacio de la Justicia Cra 4ª No. 6-12 Sector La Terraza piso 2.

Referencia: Proceso Ordinario

Radicado: 2013-00071-00

Demandante: Aníbal Palacio Botero y otros

Demandado: Cooperativa Coofur

INFORME PERICIAL PARA PROCEDIMIENTO

Que emite el Perito JOAQUIN FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, identificado con documento de identidad número 71.230.502 de Andes, inscrito en "CORPOLONJAS DE COLOMBIA", con R.N.A / C.C.-03-4587 y RAA número de Avaluador Aval-71230502 de la ANAV. (Corporación Colombiana de Autorreguladora de Avaluadores)

Perito Auxiliar de Avalúos, Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales.

Presto juramento en forma legal, y aseguro que no le comprenden la generales de la Ley, cumpliendo con el artículo 226 del Código General del Proceso juro decir a verdad y manifiesto que he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese mi deber como perito y enterado del objeto del informe, y que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente,

DICE:

Que cumpliendo los requisitos por el Juzgado, para adjuntar a un proceso presentado al despacho, y en su consecuencia tiene a bien emitir el informe pericial.

EXPERIENCIA:

He realizado inspecciones judiciales y avalúos comerciales para los siguientes juzgados:

Juzgado Promiscuo Municipal de Guatapé Proceso Verbal Especial Ley 1561, Radicado 2016-00065, Perturbación a la Posesión, Radicado 2014-00059, Perturbación a la Posesión, Radicado 2018-00139, Perturbación a la Posesión, Radicado 2018-00112, Imposición de Servidumbre, Radicado 2011-00044, Verbal Pertenenencia, Radicado 2018-



00062, Proceso Verbal Especial Ley 1561, Radicado 2017-00078, Verbal Pertenencia, Radicado 2018-00070, Verbal Pertenencia, Radicado 2016-00064, Declarativo Especial Deslinde y Amojonamiento, Radicado 2012-00078, Declarativo Especial Deslinde y Amojonamiento, Radicado 2019-00023.

Juzgado Promiscuo Municipal de Ebéjico, Proceso Verbal Especial Ley 1561, Radicado 2017-00108, Proceso Verbal Especial Ley 1561, Radicado 2018-00065.

Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Andes, Restitución de Inmueble, Radicado 2016-00233, Proceso Verbal Restitución de Inmueble, Radicado 2017-00237, Proceso de Pertenencia, Radicado 2016-00068, Proceso Verbal Especial Ley 1561, Radicado 2016-00225, Proceso Ejecutivo Hipotecario, Radicado 2018-00025, Proceso de Pertenencia, 2017-00040, Proceso Verbal Pertenencia, 2017-00249, Proceso Verbal Pertenencia, 2016-00117, Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio Pertenencia Ley 1564 de 2012, Radicado 2018-00142, Proceso Verbal Pertenencia, 2016-00064, Proceso Verbal Pertenencia, 2016-00023, Proceso Verbal Pertenencia, 2016-00134, Proceso Verbal Pertenencia, 2018-00006, Proceso Verbal Pertenencia, 2018-00353.

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes, Proceso Verbal Reivindicatorio, Radicado 2016-00274, Proceso Divisorio, Radicado 2017-00203, Saneamiento Pequeña Propiedad Ley 1561 de 2012, Radicado 2016-00112, Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio (Pertenencia) Ley 1564 de 2012, Radicado 2018-00075, Proceso Ejecutivo Singular, Radicado 2014-00017.

Juzgado Promiscuo Municipal de Jardín, Deslinde y Amojonamiento, Radicado 2018-00083, Imposición Servidumbre, Radicado 2018-00191, Proceso Divisorio, Radicado 2018-00112, Proceso Ejecutivo, Radicado 2015-00040. Proceso Liquidación Sociedad Conyugal, Radicado 2016-00107.

Juzgado Civil Laboral del Circuito Judicial de Andes, Proceso Resolución de Contrato, Radicado 2017-00058, Proceso Resolución de Contrato, Radicado 2017-00187, Ejecutivo Hipotecario, Radicado 2016-00204, Proceso Pertenencia, Radicado 2014-00179.

Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Proceso Verbal Especial de Pertenencia Ley 1561 de 2012, Radicado 2015-00126, Proceso Divisorio, Radiado 2018-00096, Proceso Verbal Especial de Pertenencia Ley 1561 de 2012, Radicado 2014-00159.

Juzgado Promiscuo Municipal de Abejorral, Proceso Verbal de Pertenencia, Radicado 2016-00201.

Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Marinilla, Proceso Imposición de Servidumbre, Radicado 2017-00051. Proceso Imposición de Servidumbre, Radicado 2018-00332.



Además he realizado informes periciales y avalúos comerciales para diferentes abogados los cuales adelantan procesos judiciales en los Municipios de Ciudad Bolívar, Betania, Andes, Jardín, Jericó, Salgar, Hispania, Pueblo Rico, Tarso y Yolombó en procesos de pertenencia, Deslinde y Amojonamiento, Imposición de Servidumbre, avalúos comerciales a diferentes inmuebles en procesos ejecutivos, al igual que avalúos para el Juzgado de Familia de Andes, informes periciales en perturbación en uso de servidumbre y linderos para la Secretaría de Movilidad del Municipio de Jardín (Inspección de Policía), al igual que en la Inspección de Policía Municipal de Andes, avalúos para la Alcaldía Municipal de Andes, para diferentes proyectos, y con Bancol entidad encargada de realizar avalúos comerciales para créditos hipotecarios para la Entidad Financiera Bancolombia y Davivienda.

De igual manera, laboré (8) años al servicio del Municipio de Andes en calidad de contratista en la oficina de Catastro Municipal y Secretaria de Desarrollo Económico Sostenible, Secretaria de Hacienda, Formalización y Titulación de predios rurales y urbanos. (2009 - 2017)

Me encuentro inscrito en CORPOLONJAS de Colombia, desde el mes de enero del año 2013.

Objeto:

Realizar informe técnico pericial avalúo comercial de un predio rural dentro del proceso Ordinario antes mencionado, ubicado en el Municipio de Jericó, identificado con folio de matrícula inmobiliaria, número 014-9780.

Dando respuesta a lo solicitado por el Juzgado Promiscúo Municipal de Jericó mediante requerimiento al perito del día 13 de Marzo del año 2020 en el cual se dan 3 días para rendir dictamen, se anexa informe con avalúo comercial, con 42 folios.

Firma: 
Joaquín Felipe Rodríguez R.
C.C. 71.230.502
Perito

Auxiliar de Avalúos, Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales



Respectada Jueza Lina María Nanclares Vélez

Según acta de posesión del día 15 de noviembre del año 2019, en la cual me notifiqué como perito para realizar avalúo comercial y luego de recibir notificación de requerimiento por el correo electrónico el día 13 de marzo y en la cual se dan 3 días para rendir el dictamen, agrego lo siguiente:

Por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social declaró la emergencia sanitaria por medio del coronavirus COVID-19 en el territorio nacional, la cual fue prorrogada hasta el 31 de agosto de 2020 por la Resolución 844 del 26 de mayo.

Por tal razón el Consejo Superior de La Judicatura, mediante acuerdo PCSJA20-11517, del 15 de marzo y en adelante los acuerdos PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556, en los cuales suspendió los términos judiciales, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia de la COVID-19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial.

Además de las anteriores razones, para poder realizar en avalúo se deben realizar las consultas de información geográfica, linderos, áreas, zonas, entre otras, en la base catastral OVC (Oficina Virtual de Catastro), la cual presento fallas entre los meses de noviembre y diciembre del 2019, luego la plataforma se cerró a finales de Diciembre del año 2019 y enero del 2020 por cambio de administración del Departamento de Antioquia, además me encontraba en el proceso de la actualización del Registro Abierto de Avaluador ya que estaba vencido y en los meses de febrero e inicio de marzo presente dificultades de salud.



INFORME TÉCNICO

El día 15 de Noviembre del año 2019, luego de verificar los documentos que reposan en el expediente y establecer las tareas encomendadas por el despacho, realice visita física al predio objeto de la Litis, en compañía del señor Aníbal Palacio Botero, quien es el demandante, nos dirigimos en taxi de la empresa COOVERPAJE. Así; saliendo del parque de Jericó lado Norte del casco urbano por la vía principal pavimentada en unos 10 minutos, pasando por las veredas Guacamayal y La Sola hasta la vereda El Castillo sector conocido como Buena Vista en el kilómetro 7 se llega a la entrada del predio, de allí se transita por camino de herradura en regular estado bajando unos 15 minutos hasta llegar al predio.

Allí se pudo observar que no existe ninguno tipo de cultivos, pues si bien es cierto que se existen plantaciones cardamomo estas se encontraban perdidas en el rastrojo y sin ningún tipo de manejo agronómico y fitosanitario; como tampoco se evidencia ningún tipo de divisiones de potrero ni semovientes ya que en el recorrido se observó rastrojo alto y árboles en desarrollo los cuáles están estableciendo zonas boscosas por todo el predio.

En el recorrido se identificaron los linderos del predio y llegamos hasta donde existen los vestigios de una casa en ruinas, deshabitada, la cual se encontraba muy deteriorada, sin techo y en estado de demolición.

Se anexa avalúo comercial del predio objeto de la Litis en el cual se determinan todos los conceptos físicos, económicos, jurídicos actuales del predio.



AVALÚO COMERCIAL



Pedio No. 0023 – Vereda 00023 (El Castillo)
Zona Rural
Finca Las Cruces
Jericó, Antioquia

Solicitado por:
Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó

Jericó, 18 de marzo 2020



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN JURÍDICA
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
6. MÉTODOS VALUATORIOS
7. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
9. CONSIDERACIONES GENERALES
10. RESULTADO DEL AVALÚO
11. BIBLIOGRAFÍA
12. RESEÑA FOTOGRAFICA Y PLANOS



AVALUO PREDIO RURAL Y/O MEJORAS

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Solicitud del avalúo: Juzgado Promiscuo Municipal		1.2 Regional: Antioquia	
1.3 Fecha de la visita: Día 15 Mes 11 Año 2019		1.4 Fecha del Informe Día 18 Mes 03 Año 2020	
1.5 Tipo de Inmueble: Finca Agropecuaria			
1.6 Localización: El municipio de Jericó está situado en el suroeste de Antioquia a 104 Km. De Medellín por una carretera pavimentada, altura media de 1.950 msnm y con una temperatura promedio de 19° C. El territorio rural del municipio de Jericó está conformado por 31 veredas y un corregimiento, el predio que se pretende avaluar está ubicado en la vereda 0023 El Castillo, ubicada al lado Norte del casco urbano del municipio.			
1.7 Dirección: El Castillo		1.8 Finca: Las Cruces	1.9 Estrato: 2
1.10 Ciudad o Municipio: Jericó		1.11 Destinación Actual del Inmueble: Finca Agropecuaria	
1.12 Documentos suministrados para el avalúo: Certificado de Tradición y Libertad, copia de la escritura, ficha catastral y demás documentos del expediente.			

2. TITULACIÓN.

2.1 Propietario: Fabio de Jesús Palacio Ruiz 50% C.C Nro. 677.153 Oscar de Jesús Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 3.513.633 Fabio de Jesús Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 71.875.758 Jesús Aníbal Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 71.876.014 León Darío Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 71.876.312 Néstor Hernando Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 71.877.825 John Fernando Palacio Botero 3.84%	2.2 Título de Adquisición: Escritura Pública Nro. 240 del 30 de agosto de 1990, Notaria Única de Jericó. Sentencia 0047 del 30 de Julio de 2013, Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó. (Adjudicación Sucesión)
--	--



<p>C.C Nro. 71.877.985 Gloria Estella Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 21.830.156 Amilbia del Socorro Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 21.830.968 Inés Cecilia Palacio Botero 3.84% C.C Nro. 21.830.979 Ligia Margarita Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 21.832.415 Astrid Emigdia Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 21.832.524 Mónica María Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 3.426.113 Beatriz Alicia Palacio Botero 3.85% C.C Nro. 43.806.044</p>	
<p>2.3 Matrícula Inmobiliaria: 004-9780</p>	<p>2.3.1 Fuente: Certificado de Libertad y Tradición</p>
<p>2.4 Cedula Catastral: 3682001000002300023000000000</p>	<p>2.4.1 Numero Predial Nacional : 05368000100000023000000000</p>
<p>2.4.2 Avalúo Catastral : \$ 5.700.918 vigencia 2020</p>	<p>2.4.3 Fuente : Ficha predial No.13302556</p>

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

3.1 DESARROLLO:

Jericó sustenta su desarrollo económico principalmente en la actividad agropecuaria, sigue siendo el café el rubro más representativo de la pequeña economía campesina, sin embargo han venido incursionando cultivos nuevos que diversifican el sector, como lo es la gulupa, el aguacate, el tomate y el lulo, sin dejar de lado las plantaciones forestales comerciales que ocupan un área considerable del territorio, se evidencian dificultades marcadas representadas con el componente de financiación de estos cultivos y los diferentes temas de asociatividad. Se ha venido trabajando en el fortalecimiento de temas como asistencia técnica y tecnificación de los sistemas productivos, paralelo a los componentes de seguridad alimentaria.

En lo referente a actividades pecuarias la principal es la ganadería extensiva, en esta se identifican dos tipos, una dedicada a la producción de carne la cual se sitúa en el clima cálido, sobre tierras relieve inclinado, en el cañón del río Cauca y principalmente en las haciendas La Barcelona, Piedemonte, El Castillo, Berlín,



Naranjales, Las palmas, entre otras; la ganadería de doble propósito se encuentra en tierras con pendientes fuertes (> 25%) sobre climas templados y fríos.

El municipio de Jericó se caracteriza por conservar la arquitectura de la colonización antioqueña y republicana, siendo declarado Pueblo Patrimonio por la Red Turística de Pueblos Patrimonio de Colombia del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO: El inmueble está ubicado según el E.O.T (Esquema de Ordenamiento Territorial) del Municipio de Jericó, En el Acuerdo N. 02 del 17 de Julio del 2010 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EOT, DEL MUNICIPIO DE JERICÓ". Zonificación de Usos y Tratamientos del Suelo Rural. Localizado en la ZONA MEDIA y ALTA, Cuyo uso principal corresponde:

Denominación **Agrícola.**

Tratamiento **Consolidación.**

Uso Principal: Producción de pancoger, café, hortalizas, cardamomo, verduras, frutas, leguminosas.

Uso Complementario: a) Agropecuario de menor escala b) Silvopastoril.

Uso Restringido: a) Comercial b) Industrial y agroindustrial c) Minería d) Explotación de canteras.

Uso Prohibido: a) Parcelaciones b) Servicios o actividades que molesten el reposo campestre y tranquilo, la sana convivencia y la sana moral. c) Ganadería extensiva.

3.3 COMERCIALIZACION: La comercialización de tierras se considera medio, porque existe un conjunto de factores que hacen que estas sean apetecidas como lo son: Clima, calidad de los suelos (franco arenoso – arcilloso), cercanía a los centros de acopio para los productos agrícolas (casco urbano de Jericó), abundante mano de obra y vías en buen estado.

Comportamiento de la oferta y la demanda: La actividad inmobiliaria y comercial en el Municipio de Jericó, estuvo afectada en la pasada década por la crisis social, económica y política que vivió el país y la región cafetera de la cual hace parte esta población, la oferta de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales fue alta contra la baja demanda, la cual repercutió en un estancamiento y en muchos casos rebaja en el valor de los mismos.

A partir de los años 2.015, 2.016, 2.017 se ha aumentado la oferta de las fincas cafeteras y no cafeteras con relación a la demanda, lo cual ha afectado el valor/cuadra de las mismas con una leve tendencia a la baja.

Las fincas ubicadas en el sector Buena Vista (Vereda El Castillo) presentan un buen nivel y atractivo comercial, por sus buenas condiciones de suelos, clima, una gran parte de las fincas combinan la explotación ganadera cafetera, otros cultivos y con fincas de descanso, contando con buenas y cómodas construcciones, tales como vivienda principal, beneficio para lavado de café y piscinas, además de su explotación ganadera. La zona presenta buen atractivo comercial, visual, y paisajístico, ya que se han dado valores que oscilan entre



\$20.000.000 y \$ hasta 40.000.000 valor/cuadra, para fincas agrícolas (con buen manejo agronómico) con mejoras de café, plátano, cardamomo y construcciones; y puede aumentar para fincas de recreo o descanso.

La finca denominada "Las Cruces" donde está ubicado el predio objeto del avalúo, por sus buenas condiciones de suelos, topografía, clima tamaño, ubicación y construcciones, además de su acceso por vía pavimentada que conduce de Jericó – Medellín, transporte público permanente, presenta un nivel de comerciabilidad de tipo medio que puede tender a alto si mejoran las condiciones en cuanto a aumento del precio interno y externo del café el cual es su producto agrícola básico.

El turismo también presenta un renglón importe en la economía del Municipio, lo cual jalonea en valor comercial de los inmuebles, ya que se está dando una importante inversión extranjera y nacional en la zona.

3.4 VIAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Saliendo del parque de Jericó lado Norte del casco urbano por la vía principal pavimentada, pasando por las veredas Guacamayal y La Sola hasta la vereda El Castillo sector conocido como Buena Vista en el kilómetro 7 se llega a la entrada del predio, de allí se transita por camino de herradura en regular estado bajando unos 15 minutos hasta llegar al predio.

Nota: Vía Jericó – La Cascada – Canaán – Jamaica: es la vía principal de acceso a Jericó. Parcialmente discurre por territorio del municipio vecino de Tarso. Comunica a Jericó con la vía nacional Bolombolo – La Pintada.

3.5 SERVICIOS COMUNALES: Junta de acción comunal Aso comunal, JAC La Sola, C.E.R. María González de Ángel, Cooperativa de Cafeteros Jericafé, Cooperativa ASOHOFRUCO; la salud es atendida por la Ese Hospital San Rafael de Jericó y la DLS Dirección Local de Salud.

3.6 SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto: Servicio suministrado por la Asociación Multiveredal de Jericó.

Alcantarillado: Las aguas residuales de las viviendas se llevan por tubería de P.V.C de cuatro (4) pulgadas a los cauces de las cañadas que a su vez desembocan a la Quebradas, también a pozos sépticos.

Energía Eléctrica: Servicio suministrado en la zona por E.P.M (Empresas Públicas de Medellín)

Telefonía celular: Cuenta con una regular o mala señal de celular en la zona.

3.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Buena. Algunos propietarios viven en las fincas otros en Jericó y visitan sus predios diariamente. Se goza de una relativa tranquilidad. El orden público es controlado por la Policía Nacional y el batallón Nro. 11 Cacique Nutivara con sede en Andes.

3.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: El precio interno del café el principal factor para la valorización de las tierras. Además de los cultivos de banano, plátano, cardamomo al igual que potreros con ganado de doble propósito. La buena ubicación, la calidad de los suelos inciden en su valorización. La valorización es considerada media - alta. Existen fincas agropecuarias que además de cultivos de café explotan cultivos de plátano y banano los cuales están alcanzando un renglón importante en la economía. Además la importancia de la inversión extranjera en cuanto a compra de predios para uso turístico.

3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Según el "Titulo VI. De Las Normas de Construcción e Intervención de Edificaciones y del Suelo. Capítulo I. Interpretación Competencia y Funciones. Artículo 92. -Competencia- La encargada de hacer cumplir las normas de construcción en el área urbana y en el área rural, será la Inspección Municipal asesorada por la Oficina de Planeación o por quienes hagan sus veces.

Artículo 93. -La función general de las normas de construcción- Las normas de construcción permiten establecer obligaciones a los propietarios de terrenos y a sus constructores para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano del municipio. El adecuado acatamiento a aquéllas se hará a través del cumplimiento de los requisitos que se enuncian en los artículos siguientes:

Capítulo II Requisitos y Exigencias. Artículo 94. -Estructura Sismo resistente- Toda construcción que se ejecute en el municipio deberá sujetarse en su diseño estructural al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes adoptado por el Gobierno Nacional, con las modificaciones que este sufra durante la vigencia del presente esquema de ordenamiento territorial.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

4.1 Identificación Urbanística:

Tipo de inmueble.	Agropecuario
Forma.	Irregular
Topografía.	Inclinada, pendientes suaves y pronunciadas.
Disposición del inmueble.	Lote interno retirado de la vía principal
Zona Geo Económica	Nro. 316
Zona Física	Nro. 331
Información Gráfica	Plancha nro. 166-III-B-2

4. 2 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – Localización)

Los linderos son los mismos de la Escritura Publica Nro. 240 del 30 de agosto de 1990, Notaria Única de Jericó, División de Material. Lote uno A. El cual queda con una extensión superficial de 9 Hectáreas. Dicho inmueble se distingue por los siguientes linderos "Por la cabecera partiendo de un estacón o mojón de piedra que se clavó en lindero con propiedad de José Luis Restrepo, se sigue en línea recta por serie de mojones lindando con el inmueble señalado para los otros contratantes hasta llegar a otro mojón clavado al pie de un aguacatillo, en predio de Rafael Hernández o sucesión de Carlos E. Palacio; por un costado con inmueble de José Luis Restrepo, hasta llegar a terrenos de Francisco Vélez; por el pie con éste y con fundo de Fernando Peláez G. y por el otro costado con el inmueble del mencionado Hernández o sucesión de Carlos E. Palacio. " Los linderos actuales del predio según la Oficina de Catastro de Jericó son:

NORTE:

Con la propiedad de Inversiones en Lotes y Terrenos S.C.A Rivas y otros, Vereda 0023, Predio 00007
Con la propiedad de Gustavo José Vargas Marín y otros, Vereda 0023, Predio 00008

ORIENTE:

Con la propiedad de Inversiones en Lotes y Terrenos S.C.A Rivas y otros, Vereda 0023, Predio 00007
Con la propiedad de Rafael Hernández Palacio, Vereda 0023, Predio 00025

SUR :

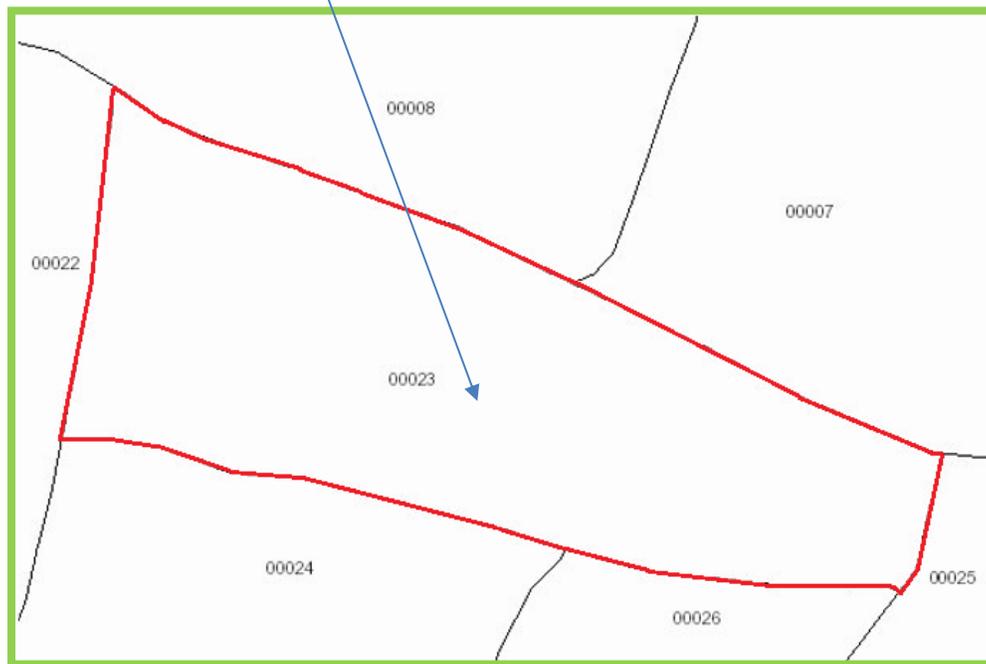
Con la propiedad de Teresita de la Cruz Cardona de Marín, Vereda 0023, Predio 00026
Con la propiedad de Teresita de la Cruz Cardona de Marín y otro, Vereda 0023, Predio 00024

OCIDENTE:

Con la propiedad de Rosario de Jesús Muñoz Sierra y otro, Vereda 0023, Predio 00022

Nota: Los linderos y área de terreno según ficha catastral número 13303556 de Jericó, no corresponden con los linderos físicos encontrados en campo como tampoco corresponde con los linderos y área descritos en el título de adquisición Sentencia 0047 del 30 de Julio de 2013, Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó.

Predio 00023, vereda 0023 (El Castillo). Área 2.0466 Ha Según Catastro



Fuente: OVC (Oficina Virtual de Catastro)



Los linderos del inmueble objeto de la Litis según lo señalado en campo por él demandante Aníbal Palacio Botero se describen así: "Por el Pie o Norte con predio de Adolfo León Palacio y Carlos Palacio; por un costado, lado Occidental, zanjón que divide con el predio de Rosario Muñoz y Leonardo Vélez; por el otro costado, lado Oriental, con predio de la sucesión de Rafael Hernández y por la cabecera, lado Sur, con predio de Ariel Marín y cierra el alindamiento."

4.3 AREA

<p>AREA TOTAL 9.0000 Ha. 90.000 m² Titulo</p> <p>OBSERVACIÓN:</p> <p>Para realizar el informe se tuvo en cuenta el área que figuran en el Titulo de Adquisición Sentencia 0047 del 30 de Julio de 2013, Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó el cual dice que son 9 Hectáreas y NO el área que figura en la oficina de Catastro de Jericó que tiene un área total de 2.0466 Ha. Según ficha Catastral número 13303556, además dice que existe una construcción Residencial con 70 m², la cual se verifico en campo y se encuentra en estado de demolición es decir mal estado.</p>	<p>FUENTE</p> <p>Consulta en las ficha catastral nro. 13303556 de la oficina de Catastro de Jericó.</p>
--	--

4.4 CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS.

ALTITUD (msnm): 1.750 – 1.800	TEMPERATURA ° C 19° C	PRECIPITACIÓN AÑO (mm):
CLIMA: Medio	DISTRIBUCIÓN LLUVIAS (meses): Abril, mayo, septiembre, octubre, noviembre.	

4.5 UBICACIÓN

Centro de mercadeo: Jericó	Medio de transporte: Vehículos de servicio público y particular	Distancia Km. Carro 7 Km. Tiempo recorrido: 10 min.
Población más cercana:	Medio de transporte:	Distancia Km. 6 km.



Casco urbano Jericó	Carro particular, Buses, taxi y J6.	Tiempo recorrido 10 min.
Población de Jericó: Casco urbano Jericó	Medio de transporte: Carro particular, Buses, taxi y J6.	Distancia Km. 7 km. Tiempo recorrido 10 min.

5 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

5.1 CONDICIONES AGROLÓGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE.

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
CLASE IV	Inclinado y semi Inclinado	Del 25 al 50%	9 Has	Terreno Franco-arcilloso, con buen drenaje libre de piedras, con fertilidad media, rico en materia orgánica o nutriente, profundidad efectiva superficial

5.2 RECURSOS HÍDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: Propia	Bueno		Existe una captación de agua de una fuente Hídrica la cual limita el predio por la parte occidental.
ARTIFICIALES: Agua Multiveredal	Bueno	Permanente	

5.3 VÍAS (internas)

CLASE	OBSERVACIONES
Tiene camino de herradura hasta la casa	

5.4 FORMA GEOMÉTRICA (Croquis)

Ficha Predial No. 13303556, forma irregular. Se anexa Plano y Orto foto

5.5 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

Área construida residencial 70 m² vestigios de una construcción rectangular de un piso y casilla para secado, rastros de cultivos de cardamomo perdidos entre el rastro sin ningún manejo agronómico, rastrojos altos en sucesión en el cual existían divisiones de tres potreros.

5.6 FRENTE SOBRE LAS VÍAS

El predio no limita con ninguna vía.

5.7 IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

El predio se encuentra destinado para finca agropecuaria en una zona cafetera y ganadera.

5.8 ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA

En el predio no lo habita ninguna persona, ya que no se encuentra apto para vivienda por su mal estado. El demandante dice que corre con los gastos del bien inmueble como pago de impuestos, servicios públicos, entre otros. En el predio existen unos cultivos de cardamomo, los cuales se encuentran perdidos en el rastrojo, y se puede observar que lleva entre 2 y 3 años sin ningún manejo agronómico por esta razón es imposible de contar cuantas matas de cardamomo se encuentran establecidas en el inmueble.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

6.1 Generalidades:

Construcción convencional de un piso.

6.2 Área de construcción residencial: 70.0 m², Industrial beneficio 0 m².

NOTA: En el predio existía una construcción la cual presentaba un área de 70 m² que aun figura en catastro y en la actualidad se encuentra destruida y mal estado. (Solo quedan los muros y se encuentran en estado de demolición). Se anexan fotografías al final del informe.

6.3 Distribución general casa principal 1er piso: 2 habitaciones sencillas, corredores, cocina pequeña, baño pequeño y secadero o casilla.

6.4 Edad de la edificación o vetustez casa principal: 50 años aprox/. Con mal mantenimiento.

6.5 Especificaciones constructivas casa principal 1er piso: casa construida en bloque, ladrillo, sin vigas de amarre, sin madera, mala fachada, sin cubrimiento de muros de ladrillo, sin pañete, piso en cemento burdo, sin cubierta, sin techo, sin ventana en madera, sin puertas en madera, baño pequeño sin mobiliario, cocina pequeña sin mobiliario.

6.6 Estado de Conservación: Malo

6.7 Equipamiento especial: No tiene.

6.8 Servicios Públicos: En la zona se presta servicio de energía eléctrica por EPM, En la zona se presta el servicio de agua por Multiveredal, agua propia, pozo séptico.

7. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

7.1 Método de comparación o de mercado:

Que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados.

7.2 Método de costo de reposición (Productividad):

Para los cultivos y/o mejoras, en donde se estima el valor establecimiento de una Ha en cardamomo, teniendo en cuenta la fecha de siembra, sus gastos de mantenimiento, estado del cultivo, valor del activo y margen de utilidad por unidad productiva.

7.3 Método Residual:

Para determinar el valor de la construcción, con base en las características constructivas, estado de conservación y vetustez.

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un componente adicional denominado FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, de acuerdo al concepto que tiene el Avaluador acerca de la oferta y la demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en los momentos actuales.



8. RESULTADO DEL AVALUO, ANEXO FOTOGRAFICO Y PLANO.

8.1 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

8.2 DIRECTA

Se entrevistó a comerciantes de tierras del municipio, vecinos de la finca. Conocimiento propio de la zona.

8.3 INDIRECTA

Predios que fueron comprados o referenciados en un lapso no mayor de un año en zonas similares.

8.4 CUADRO ESTADÍSTICO

Nombre del encuestado o fuente indirecta	VALOR POR HECTAREA PROPUESTO POR EL ENCUESTADO POR CLASE AGROLÓGICA IV.				
	Clase(IV)	Clase()	Clase ()	Clase ()	Clase ()
Carlos Alberto Jaramillo, propietario de fincas	9.000.000				
Ing. Rubén Posada	8.500.000				
Rogelio Pérez, Avaluador	9.500.000				
Ingeniero, Uriel Felipe Ramírez	10.500.000				
Media aritmética $X=x/n$	9.375.000				
Desviación estándar $s= (x-X)^2/n$	1.406.250				
Coeficiente de variación $v=(s/x) \times 100$	15.0				
VALOR APORTADO POR CLASE AGROLÓGICA	9.375.000				



8.5 VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENO

CLASE AGROLÓGICA	ÁREA (HAS)	VALOR \$ HECTAREA	VALOR \$ CLASE AGROLÓGICA
CLASE IV	9.0000 Ha	9.375.000	84.375.000
Subtotal 1			\$84.375.000

8.6 CERCAS Y MEJORAS

Clase	Cantidad	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
Ninguna					
Subtotal 1					0

8.7 JAGÜEYES (ESTANQUE PISCÍCOLA)

Diámetro (mts)	Profundidad (mts)	Materiales y mano de obra empleada	Valor total
No tiene			
Subtotal1			0

8.8 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Descripción estado	Área has	\$ Por ha. U/d	\$ Cultivo
PERMANENTES	Según los datos e información que reposa en el expediente, en el lote existen cultivos de cardamomo, los cuales se perdieron en el rastrojo, por lo tanto no tienen ningún valor.		0	\$0



Otros: Semovientes	Ninguno.			
Subtotal2				
SUBTOTAL 1				\$0

8.9 CONSTRUCCIONES Y ANEXO

Todo el predio tiene un área de 90.000 m² de área de lote, según los títulos de adquisición y según oficina Catastro de Jericó el predio figura con área de 70 m² construidos y se describe así:

Destinación	Unidades	Materiales	Servicios	Estado y Conservación	m ²	\$m ²	\$ TOTAL
Vestigios Residencial casa principal 1 piso	1	Bloque, ladrillo, cemento	Sin Energía-agua potable	Mal estado vetustez 50 años aprox.	70		\$0
Beneficio, otros							
Subtotal 3							\$0

Estados	Condiciones Fisicas	Clasificación Normal	Coefficiente de depreciación
1	Nuevo	Optimo (O)	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones	Muy Bueno (MB)	0.99
2	Regular	Bueno (B)	0.975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		
3	Requiere reparaciones simples	Intermedio	0.92
	Regular	Regular (R)	0.82
4	Requiere reparaciones importantes	Deficiente (D)	0.66
	Requiere muchas reparaciones importantes	Malo (M)	0.47
5	Sin valor	Muy Malo (MM)	0.25
	Valor de demolición	Demolición (D)	0.135

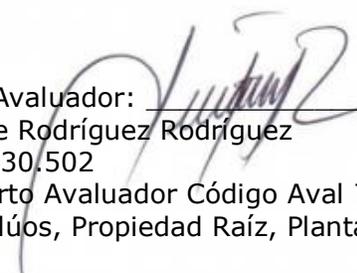


8.9.1 **MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADO**

Detalle	Marca	Edad	Modelo	Vida Útil	Capacidad Producción	\$ Maquinaria
Subtotal 4						

Valor terreno	(subtotal 1)	\$84.375.000
Valor mejora, jagüeyes y cultivos	(subtotal 2)	\$0
Valor construcciones y anexos	(subtotal 3)	\$0
Valor maquinaria y equipos	(subtotal 4)	\$0
AVALÚO TOTAL		\$84.375.000

SON: OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M.L.

Firma Perito Avaluador:  _____
 Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez
 C.C. No. 71.230.502
 Registro Abierto Avaluador Código Aval 71230502
 Perito en Avalúos, Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales



9. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

10. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- El predio cuenta con la normatividad asignada en cuanto a EOT del Municipio de Jericó.
- El sector no presenta problemas de orden público.
- La finca está compuesta por tres (3) lotes, los cuales se encuentran en mal estado y no se pueden identificar en campo.
- El inmueble cuenta con los vestigios de una construcción residencial, en mal estado, sin servicios públicos.
- La finca se encuentra retirada de vía pavimentada Jericó – Medellín lo cual afecta negativamente el valor del inmueble.
- El demandante dice que no tiene datos en cuanto al número total de matas de cardamomo plantadas en la finca.
- Para realizar en avalúo se compararon fincas en la zona, con las mismas características en cuanto a ubicación, clase agrologica, uso, construcciones y no en los cultivos de cardamomo ya que el predio no cuenta con el adecuado manejo para tener condiciones óptimas de desarrollo.
- En el informe se avalúa solo el valor de la tierra, teniendo en cuenta su estado, ubicación y clase agrologica.
- No se avalúan construcciones ya que al momento de la visita se encontraba en total abandono.
- La construcción se encuentra en estado de demolición por no tener ningún tipo de mantenimiento, es decir por encontrarse abandonada.
- No se avalúan cultivos de ningún tipo, ya que al momento de la visita no se evidencio ningún manejo de cultivo.
- No se avalúan semovientes ya que nada de esto existe en el inmueble al momento de la visita.
- No es posible establecer frutos del inmueble ya que no presenta un adecuado manejo agronómico como tampoco valor de administración del bien, ni explotación económica.
- El predio según título de adquisición tiene un área de 9.0000 Hectáreas y fue esta el área que se tuvo en cuenta para el avalúo.
- Según ficha catastral 13303556 el predio tiene un área de 2.0466 Hectáreas y no se tuvo en cuenta para el avalúo.

11. BIBLIOGRAFÍA.

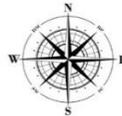
"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL

Se realizó una investigación mediante encuesta a profesionales de la zona, tales como, ingenieros agropecuarios, avaluadores, comerciantes.



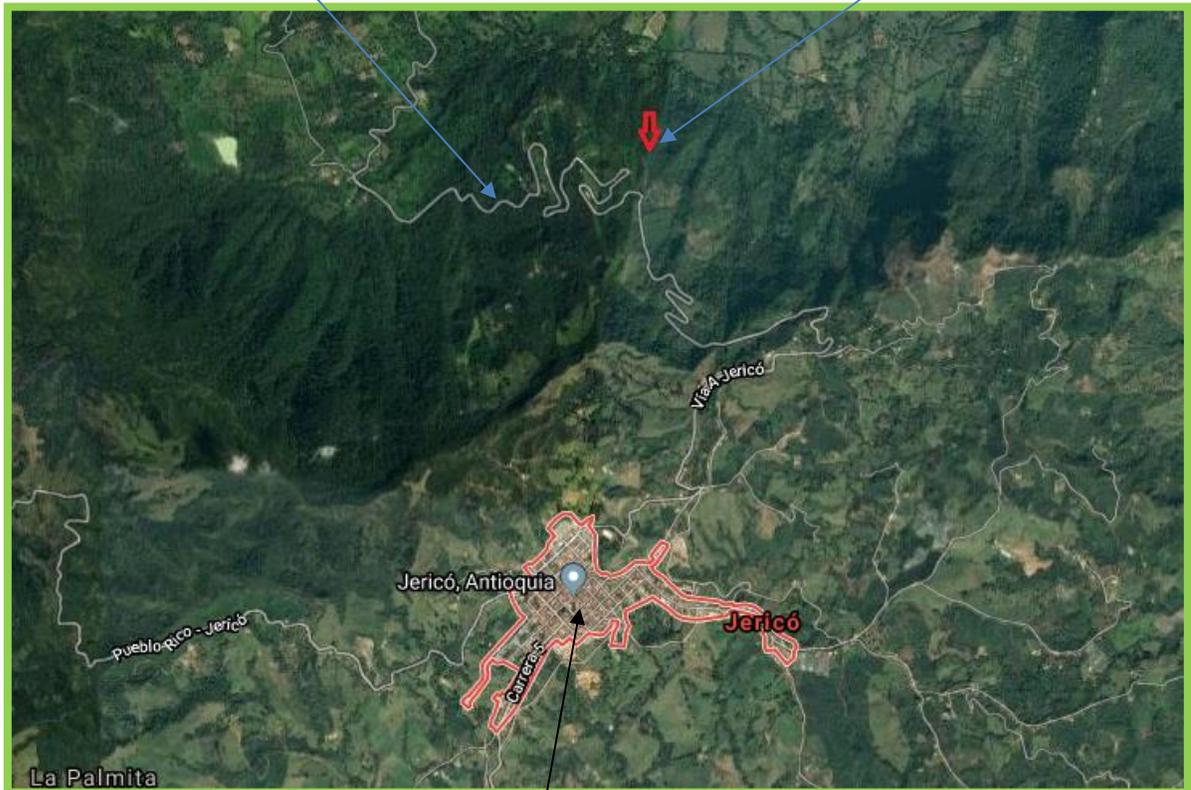
12. RESEÑA FOTOGRAFICA Y PLANO.

LOCALIZACIÓN PREDIO MUNICIPIO DE JERICÓ



Vía Jericó – La Cascada – Canaán – Jamaica

Predio avaluado folio 014-9780



Casco Urbano Municipio de Jericó a 7.5 kilómetros aproximadamente desde el predio.



LOCALIZACIÓN MUNICIPIO DE JERICÓ

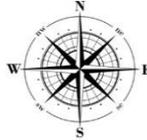
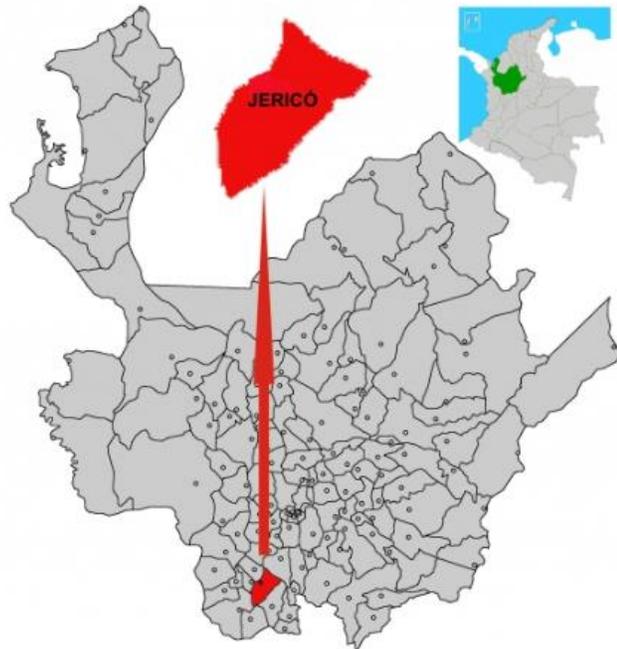


Figura 1. Localización geográfica



Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019



RESEÑA FOTOGRÁFICA

Foto 1: Acceso al predio, vía pavimentada Jericó-Medellín. Sector Buena Vista kilómetro 4.5



Foto 2: Vista del camino de herradura para acceder al predio avaluado



Foto 3: Llegada al predio avaluado, lindero lado Sur.



Foto 4: Otra vista del lindero Lado Sur, parte alta del predio con Ariel Marín, lindero natural en penca o piñuela.



Foto 5: Camino al interior del inmueble.



Foto 6: Vista de algunas matas de cardamomo en mal estado



Foto 7: Otra vista de matas de cardamomo en el predio.



Foto 8: Se observa el mal estado de las matas de cardamomo por no presentar ningún manejo agronómico.



Foto 9: Se observa que las matas no tienen ningún tipo de mantenimiento como, poda, desyerbe, plateo, abono, etc.



Foto 10: Cultivos perdidos en el rastrojo



Foto 11: Otra vista de las matas de cardamomo perdidas en el rastrojo al interior de la finca.



Foto 12: Vista al interior del inmueble avaluado, rastrojo alto sin ningún tipo de explotación económica, difícil acceso.



Foto 13: Vista de cañada al interior del predio



Foto 14: Aguas propias para uso del predio.



Foto 15: Vista frente de la construcción, fachada destruida, pérdida en el rastrojo, deshabitada y sin ningún mantenimiento.



Foto 16: Puertas y marcos destruidos, sin cubierta o techo



Foto 17: Vista al interior de la casa, no se puede habitar, presenta fisuras y humedades por no tener techo.



Foto 18: Vista al interior otra habitación, no se puede habitar, sin techo, en estado de demolición.



Foto 19: Vista de lo que queda de la cocina, mal estado, sin techo, piso en cemento burdo.



Foto 20: Vista de loza lo que antes fue corredor de la casa, loza de cemento burdo



Foto 21: Vista de columnas y vigas para casilla o beneficio de café.



Foto 22: Vista de columnas y vigas para casilla o beneficio de café.



Foto 23: Vista al lindero parte baja de la finca, La Norte, con Adolfo León Palacio.



Foto 24: Vista al lindero parte media de la finca, La Occidental del predio, con la propiedad de Rosario Muñoz y otro.

