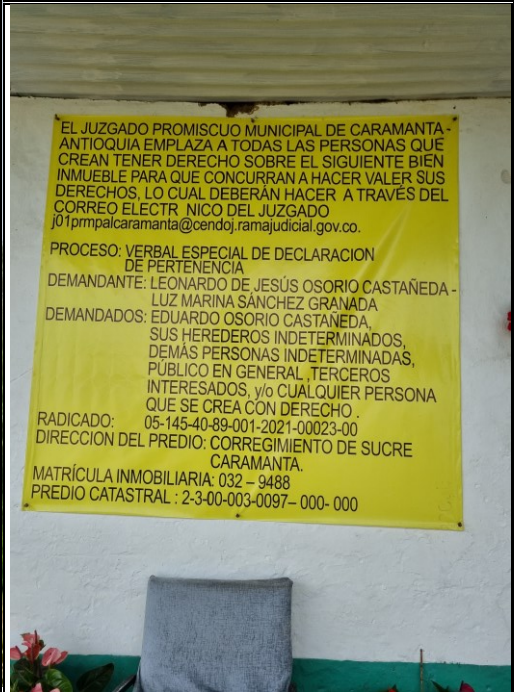


PERITAJE Y AVALUÓ DEL INMUEBLE		
CORREGIMIENTO DE SUCRE PREDIO EL PLATANAL MUNICIPIO DE CARAMANTA ANTIOQUIA		
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CARAMANTA		
Proceso:	VERBAL ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA	
Demandante:	LEONARDO DE JESÚS OSORIO CASTAÑEDA LUZ MARINA SÁNCHEZ GRANADA	
Demandados:	EDUARDO OSORIO CASTAÑEDA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	
Radicado:	05145408900120210002300	
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	M.I. # 032-9488	
	Código Catastral - 2-3-00-003-0097-000-000-	
	Áreas	
	Lote Mayor Extensión	0 hectáreas 1.948 Mts2
	Lote en Pertenencia	1.948 Mts2
	Construida	125,36 Mts2
		





República de Colombia
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

1. INFORMACIÓN BÁSICA				
SOLICITANTE		JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL		
TIPO DE PREDIO	Rural		Urbano	
	Lote		Construcción	
	Residencial		Comercial	
	Finca		R.P.H.	
	Vivienda		Servidumbre	
TIPO DE AVALUÓ	Peritaje y Avalúo comercial			
DEPARTAMENTO	Antioquia			
MUNICIPIO	Caramanta			
CORREGIMIENTO	Sucre			
VEREDA/BARRIO	Los Naranjos			
PREDIO	El Caserío			
ABSCISAS	10 kilómetros 700 Mts a 27 minutos del parque principal del municipio de Caramanta.			
USO ACTUAL (Tomado de los Documentos)	Residencial		Local Comercial	
	Industrial		Agrícola	
	Recreación		Reserva-Protección	
	Mixto		Ganadero	
USO POR NORMA	Es un sector rural, destinado a la agricultura			
INFORMACIÓN CATASTRAL	M.I. Nro. 032-9488, lote de mayor extensión.			
FECHA SOLICITADA	09/02/2022. Se hace la visita ocular al predio.			
FECHA DEL AVALUÓ	14/02/2022			
Avaluador	John Jairo Cadavid Lopera			
Responsable de la Visita	John Jairo Cadavid Lopera			

2. OBJETO DEL PERITAJE Y EL AVALUÓ
2.1. Hacer un reconocimiento del predio y su zona, con el fin de determinar el lote de mayor extensión y el lote que se le está realizando el proceso de pertenencia adquisitiva de dominio. 2.2. El presente peritaje, es para determinar la ubicar del inmueble a usucapir, corroborar cuáles son sus linderos, determinando su claridad, objetividad y medición del inmueble. 2.3. Determinar con el peritaje y el avalúo las mejoras del predio, su estado de conservación.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma. 3.2. El evaluador no revelara la información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo del avalúo y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
R.A.A. Nro. 8.151.826
Celular 312 721 16 20





República de Colombia
Rama Judicial

Consejo Superior de la Judicatura

Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

4. MARCO JURÍDICO					
4.1. Resolución 620 del 2008 del IGAC.					
4.2. Ley 388 de 1997.					
4.3. Decreto 1420 de 1998.					
4.4. Ley 1682 de noviembre 2013.					
4.5. Ley 1564 del 2012, Artículo 406 del C.G.P.					

5. DOCUMENTOS DE LA PROPIEDAD					
5.1. Escritura pública número 349 del 31 de diciembre de 1977 de la notaría única de Caramanta. -Compraventa. -					
5.2. Certificado de libreta. 032-9488.					
5.3. Ficha catastral, del lote de mayor extensión.					

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE					
TOPOGRAFÍA	Irregular	FORMA	Irregular	CLIMA	Frio
POSIBILIDAD DE ADECUACIÓN		SI	Se puede realizar modificaciones y construir una vivienda más.		
6.1. LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA 032-9488					
Según escrituras públicas número 349 del 31 de diciembre de 1977 de la notaría única de Caramanta y el certificado de libertad con numero 032-9488, la media del lote es de media hectárea ósea 5.000 metros cuadrados y el lote en la ficha catastral número 6101396, tiene una medición de 1.377 metros cuadrados, luego hay una actualización de 1.948 metros cuadrados y un certificado de catastro, los linderos según el certificado de libertad y la escritura pública sus linderos son los siguientes: "De un arbol de sauce que hay al pie de una puerta de trancas, de travesía por el cerco de alambre, hasta una chamba lindero con José María Toro, por la chamba hacia arriba, hasta un mojón que hay hasta el lado de una poceta, de este y de para abajo hasta un árbol de sauce al borde de una puerta."					

7. SERVICIOS PÚBLICOS					
ACUEDUCTO	SI	ALCANTARILLADO	SI	ENERGÍA	SI
AGUA PROPIA	NO	POSO SÉPTICO	NO	PLANTA	NO
GAS	NO	TELÉFONO	NO	INTERNET	NO

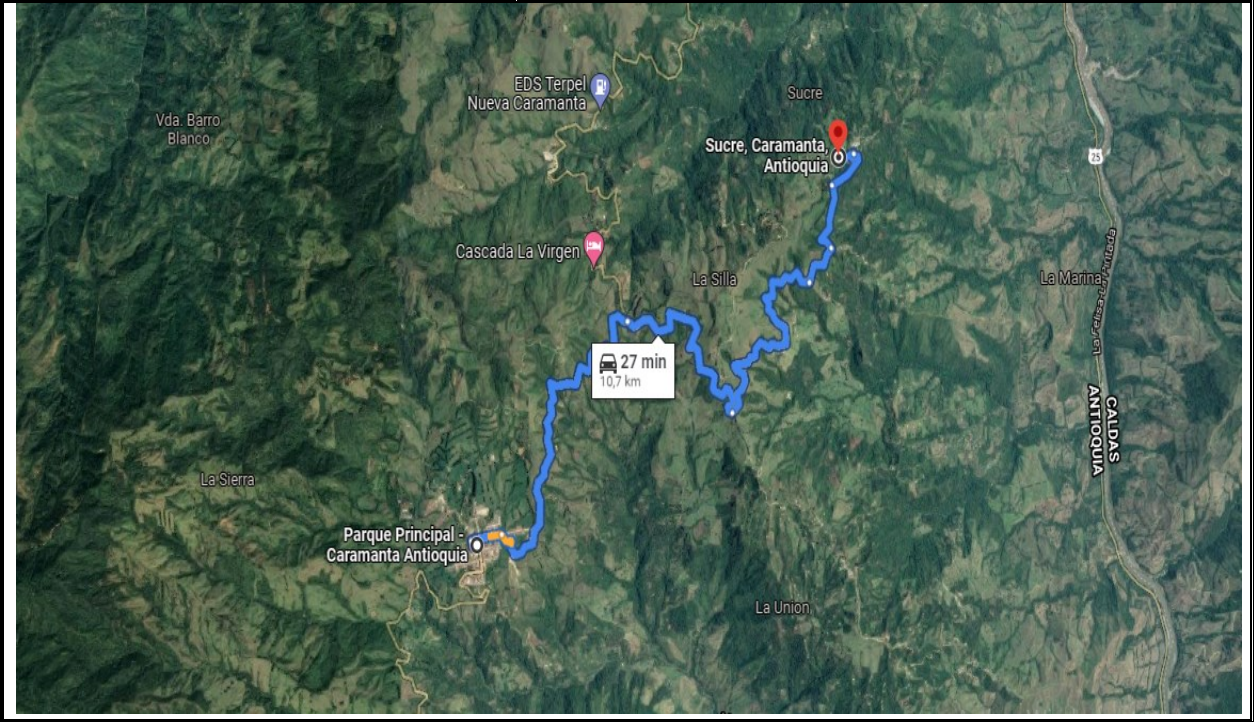
8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	
8.1. Transporte Terrestre	Para llegar a la finca se ingresa por una carretera, Que esta destapada y luego se toma una placa huella, se llega a un paraje llamado sucre, a unos 15 metros esta el predio, lo tiene separado de la carretera un predio, de la carretera al predio se continua a pie por un camino de herradura hasta llegar al predio. Solo llegan los carros veredales, particulares y motos.

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
R.A.A. Nro. 8.151.826
Celular 312 721 16 20



Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

8.2. Transporte Aéreo	No Hay estos medios de transporte.
8.3. Fluvial	
8.4. Férreo	



9. USO DEL SUELO				
Dentro de cada una de las Zonas Homogéneas definidas en Caramanta, se precisan los usos de suelo y tratamiento para el suelo rural de conformidad con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU), y considerando las características principales de cada una de las ZH; de esta manera se distribuyen los suelos, para cada una de las ZH, se divide en cuatro categorías principales: Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, en el municipio también se rigen por el Plan de Ordenamiento Territorial.				
ÁREAS	USO DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE CARAMANTA			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
Suelo rural dedicado a la agricultura, vivienda campesina	Actividades de servicio con la Agricultura.	Ganadería	Infraestructura de alto impacto	extracción de minerales
	Vivienda campesina	Ecoturismo	Central de Abastos	Otros usos que atenten contra los valores y la tranquilidad de los campesinos.
En la zona no hay movimiento de tierra, fallas geológicas, amenazas de riesgos eminentes como inundaciones.				





República de Colombia
Rama Judicial

Consejo Superior de la Judicatura

Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE							
10.1. El inmueble objeto del peritaje, hay una confusión en el área, tiene dos medidas, de las cuales la única acertada es la de la ficha catastral con un metraje de 1.948 metros cuadrados. 10.2. Al predio que se encuentra en la vereda sucre del municipio de Caramanta, se ingresa por una servidumbre de paso, está a unos cuantos metros. 10.3. Este lote de mayor extensión, tiene plantas de café, las cuales están soqueadas, tiene un palo de limón, plantación de pan comer, como yuca, plátano, hay una marquesina en plástico, la propiedad no demuestra ninguna mejora. 10.4. La casa tiene partes construidas en tapia y hay una parte den materiales, el baño forrado, la cocina tiene el mesón en acero inoxidable, el piso es en cemento esmaltado, sus paredes están pintadas, tiene sala el techo tiene cielo falso y tiene tejas de barro, la zona de ropas esta por fuera de la casa a igual que el baño.							
Alcoba	SI	Escalas	NO	Nro. Pisos	1	Muros	SI
Baños	SI	Local	NO	Área Terreno	1.948	Acabado	SI
Estudio	NO	Cocina	SI	Área Privada	125,36	Cimientos	SI
Sala	SI	Comedor	SI	Columnas	NO	Cubierta	NO
Estar	NO	Patio	SI	Fachada	SI	Garaje	NO
Piso	NO	Z. Ropa	SI	Terraza	NO	Solar	SI

11. EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN	
11.1. Es una propiedad que tiene café y productos de pan comer, en la actualidad es muy poco de lo que se conserva y no se nota mejoras. 11.2. El lote por estar tan lejos del pueblo, no tiene una vía de acceso adecuada y solo pasan, por la placa huella, esto hace que el predio rebaje un poco su valor comercial. 11.3. Los puntos positivos son que en el sector hay mucha explotación agrícola. puede cultivas toda clase de productos agrícolas que son adecuados para el clima. 11.4. En el pueblo a igual que las veredas hay empresas que requieren de tierras para la siembra de aguacate, lo que hace que haya mucha oferta y de manda. 11.5. Las propiedades en Caramanta, están en un estándar de precios por la oferta y la demanda y que son aprovechadas para toda clase de cultivo de clima frio. 11.6. Como es una finca productora de café, caña de azúcar y en unas partes hay explotaciones mineras, esto hace que se le den puntos positivos para incrementar el metro cuadrado y tener un punto de equilibrio que se puede utilizar para dar el valor de la finca. 11.7. Se toma la oferta y la demanda y esto hace que la tierra y las demás propiedades en el pueblo tengan buenos precios competitivos. 11.8. En la zona está el apogeo de la siembra de aguacate, lo que hace que los predios incremente su valor. 11.9. El gran progreso que se ve en la vereda. da puntos positivos para tener en cuenta y programarle unos precios reales que compiten con el mercado.	

12. CROQUIS DEL LOTE Y DEL INMUEBLE
En la ficha catastral está el plano del lote de mayor extensión y se anexa los planos

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
R.A.A. Nro. 8.151.826
Celular 312 721 16 20





República de Colombia
Rama Judicial

Consejo Superior de la Judicatura

Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

del lote a usucapir.

13. FOTOS DEL INMUEBLE

En los anexos hay fotos del predio que se pretende usucapir.

14. ACTIVIDADES REALIZADAS	
14.1. Visita ocular al predio	SI
14.2. Revisión Documental del Predio	SI
14.3. Reconocimiento del terreno, de la Construcción y del Sector	SI
14.4. Consulta de la Oferta y la Demanda del Sector	SI
14.5. Consulta en planeación y catastro de Caramanta	SI
14.6. Consulta de la oferta y la demanda de los predios en el municipio	SI

15. METODOLOGÍA DEL AVALUÓ

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo, usados para dar el valor del apartamento, es:

- a. El método de comparación
- b. El método de oferta y demanda
- c. El método de descarte y
- d. El método de reposición.

En nuestro caso el más utilizado es el método de la oferta y demanda y buscamos con el método de comparación para encontrar el punto de equilibrio y llegar a un resultado.

3. COMPARACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL SECTOR					
Ítems	Ubicación	Mts2	Valor	Valor Mts2	Observación
1	Caramanta	45.000	\$6.000	\$270.000.000	
2	Caramanta	26.000	\$4.615	\$120.000.000	
3	Caramanta	39.000	\$6.410	\$250.000.000	
4	Caramanta	45.000	\$5.556	\$250.000.000	
5	Caramanta	60.000	\$5.000	\$300.000.000	
6	Caramanta	35.000	\$4.286	\$150.000.000	
TOTAL 250.000 Mts2				TOTAL \$1.340.000.000	
Media				\$5.360	
Desviación de Variación				\$476	
Coeficiente de Variación				8,88%	
Límite Inferior				\$4.884	
Límite Superior				\$5.836	
SIEMPRE SE TOMARÁ EL LÍMITE SUPERIOR				\$5.836	

Se debe tomar el límite superior y a este precio, se le debe restar el deterioro, los obstáculos que presenta el lote, sus limitaciones y a su vez se le aumenta el

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
R.A.A. Nro. 8.151.826
Celular 312 721 16 20





República de Colombia
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

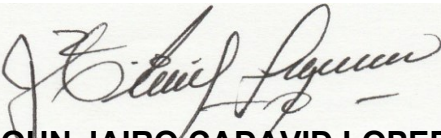
Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes, Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

aprovechamiento del lote, que se puede hacer en él, al precio que se tome se le debe colocar a números más enteros, para que no dé con decimales y se pueda acercar a la oferta y la demanda de las ventas que hay en la zona.
\$5.836.

16. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE		
Al utilizar el método comparativo y el de la oferta y la demanda, me da un punto de equilibrio para determinar que el metro cuadrado del lote y la construcción es la siguiente:		
16.1. Metro cuadrado de la construcción/ tapia y material es \$495.000	125,36 Mts2	\$62.053.200
16.2. Metro cuadrado del lote es de \$5.880	1.948 Mts2	\$11.454.240
VALOR DEL PREDIO A USUCAPIR	\$73.507.440	
SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS		

17. NOTA
a. Según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y el 422 del 2000, expedidos por el ministerio de hacienda y crédito público y el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha que se realizó, siempre y cuando las condiciones del predio o la construcción se presente deterioro y tengan fallas geológicas que ejercen en el lote o la construcción, sufriendo algún cambio.

8. ANEXOS
Estos son los anexos:
18.1. Fotos del Inmueble
18.2. Plano del predio
18.3. Cumplimiento al artículo 226 del código general de procesos.
18.4. AVAL de la RAA-8.151.826
18.5. Diplomados de Avalúo
18.6. Costos y presupuesto para edificaciones de construcciones I
18.7. Diploma técnico en construcción.


JOHN JAIRO CADAVID LOPERA
jiji.cadavid@hotmail.com
Auxiliar de la justicia Perito Avaluador
AVAL-RAA-8.151.826

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
R.A.A. Nro. 8.151.826
Celular 312 721 16 20



COORDENADAS UTM

LADOS		DISTANCIAS	RUMBOS	Vert.	X	Y
0	1	33,34	S 15° 40 ' W	0	432632,00	616710,30
1	2	23,81	S 79° 21 ' E	1	432623,00	616678,20
2	3	28,05	S 71° 30 ' E	2	432646,40	616673,80
3	4	25,21	S 74° 35 ' E	3	432673,00	616664,90
4	5	35,14	N 24° 1 ' W	4	432697,30	616658,20
5	6	24,37	N 65° 39 ' W	5	432683,00	616690,30
6		30,47	N 70° 56 ' W	6	432660,80	616700,34
					432632,00	616710,30



Sum
2 Sup

PRODUCTOS

(Xn)(Yn+1)	(Yn)(Xn+1)
266794723022,40	266803060116,90
266787269377,40	266803603188,48
266797848991,36	266818103067,40
266811353368,60	266829237234,77
266840227746,19	266817519950,60
266835754624,15	266817718550,24
266826371766,24	266804302906,65

1867693548896,34 1867693545015,03
3881,31

Área = 1940,65 m² = 0,1941 Hectáreas

<https://www>

Área por cool

PREDIO DE LA FAMILI

rdenadas UTM

IA OSORIO CASTAÑEDA

[w.youtube.com/channel/UCIOX9UHdkGo8cqxrHd_-nA](https://www.youtube.com/channel/UCIOX9UHdkGo8cqxrHd_-nA)

Medellín, 16 de febrero de 2022.

Señor

JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL

Juzgado Promiscuo Municipal de Caramanta

Caramanta, Antioquia.

Asunto: Peritaje y Avaluó del Predio con Matrícula Inmobiliaria 032-9488.

Radicado: 05145408900120210002300.

Proceso: VERBAL ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

Demandante: : LEONARDO DE JESÚS OSORIO CASTAÑEDA

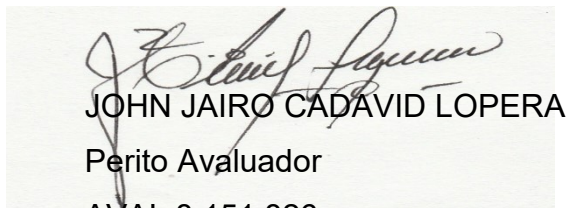
LUZ MARINA SÁNCHEZ GRANADA

Demandados: DUARDO OSORIO CASTAÑEDA HEREDEROS DETERMINADOS
E INDETERMINADOS.

Con su debido respeto señor juez,

Le presento el peritaje y avaluó del inmueble a usucapir, relacionado en el proceso de la referencia, el cual le envié con los requisitos que ordena el artículo 226 del Código General del Proceso, en el anexo, van los planos del ,lote de mayor extensión aprobados por planeación, los planos de la división de los dos lotes resultado de la subdivisión y va otro plano del lote de mayor extensión de la matricula inmobiliaria 032-9488, el cual sale el lote a usucapir, con sus respectivos linderos y mediadas.

Atentamente,



JOHN JAIRO CADAVID LOPERA
Perito Avaluador

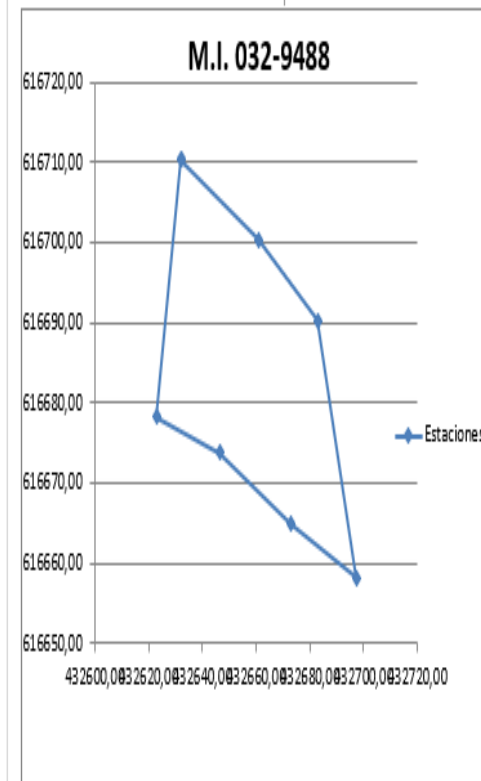
AVAL.8.151.826

jiji.cadavid@hotmail.com

Celular 312 721 16 20.

m	1867693548896,34	1867693545015,03
up		3881,31
	Área =	1940,65

PREDIO DE LA FAMILIA OSORIO CASTAÑEDA



Activar Windows

Área = 1940,65 m² : 0,1941 Hectáreas https://www.youtube.com/channel/UCIOX9UHdkGo8cqxvHrd_-NA

