



Distrito Judicial de Antioquia
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE REMEDIOS-ANTIOQUIA

TRASLADO 09

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DESCRIPCIÓN ACTUACIÓN
2019-00302	VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO	MICHAEL CÁRDENAS	MARÍA ANDREA LONDOÑO BETANCUR	A disposición de las partes el informe técnico presentado por el perito, nombrado para la inspección judicial (fl. 53 a 59), por el término de tres (3) días , conforme al 110 del CGP. Inicia: 29/04/2021, a las 08:00 a.m. Vence: 3/05/2021, a las 05:00 p.m.
2019-00426	VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA	MARINA RESTREPO CEBALLOS	NÉSTOR ESTRADA ZAPATA Y PERSONAS INDETERMINADAS	A disposición de las partes el informe técnico presentado por el perito, nombrado para la inspección judicial (fl. 84 a 86), por el término de tres (3) días , conforme al 110 del CGP. Inicia: 29/04/2021, a las 08:00 a.m. Vence: 3/05/2021, a las 05:00 p.m.

FIJADO EN LUGAR VISIBLE DE LA SECRETARIA HOY MIÉRCOLES VEINTIOCHO (28) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS 08:00 A. M. Y DESFIJADO EN LA MISMA FECHA A LAS 05:00 P. M.

LETICIA MARCELA SILVA RAMÍREZ
Secretaria ad hoc

53/

PIEDRAHITA & ASOCIADOS – ABOGADOS.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.

Segovia, marzo 15 del 2021

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Remedios - Antioquia
E.S.D.P.

Asunto: Entrega de informe de visita técnica de Avalúo de Mejoras
Proceso: Reivindicatorio de Dominio
Demandante: Michael Cárdenas
Demandada: María Andrea Londoño Betancur
Radicado No 2019-00302-00

Respetados señores de la rama judicial, por medio del presente hago entrega del informe pericial de acuerdo a la visita técnica realizada el pasado 04 de marzo del presente año (2021), esto con el fin de dar trámite a lo solicitado de acuerdo al nombramiento realizado por su despacho judicial.

En dicho informe doy a conocer la situación real del predio en discusión por parte del demandante y demandada, esto con el objetivo de dar un horizonte real del panorama de la situación y así poder contribuir con una solución basada en derecho, que estoy seguro que la honorable juez lo hará aplicando la norma de la imparcialidad y actuando en derecho.

Se anexa el presente informe técnico

De usted señora juez,

Rdo.
16 de Marzo 2021
Jehua S-R
8:00 Am
Const


WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT

**INFORME PERICIAL DEL LOTE O TERRENO UBICADO EN LA
VEREDA BELEN DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS – ANTIOQUIA**

Proceso: Reivindicatorio de Dominio
Demandante: Michael Cárdenas
Demandada: María Andrea Londoño Betancur
Radicado No 2019-00302-00

INFORME PERICIAL PRESENTADO

POR



WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil – T.P No 05202-345097 ANT

54

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ, En calidad de perito Avaluador, nombrado por el despacho judicial – del juzgado promiscuo municipal del municipio de Remedios, Antioquia, y posesionado ante su despacho, me permito presentar el dictamen pericial solicitado de acuerdo a la visita realizada al predio en discusión, visita realizada el 04 de marzo del 2021, dicha visita se llevó a cabo en presencia de la señora juez y su secretario, el demandante y su apoderada y la demandada con su apoderado judicial.

1. **FECHA DE VISITA TECNICA AL LOTE SEMI URBANO – UBICADO EN EL SECTOR DENOMIANDO MARIANGOLA DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS**, El día 04 de marzo del presente año (2021), en horas de la mañana, se visita el predio en discusión en compañía de la señora juez, y demás personas que hacen parte del proceso con sus apoderados judiciales, estando en el sitio en mención fuimos atendidos por la señora María Andrea, quien permite el ingreso y posterior recorrido por el predio o lote en discusión, con el objetivo de realizar un recorrido y realizar un registro fotográfico y evidenciar en qué estado se encuentran las mejoras realizadas por la demandada.

2. los que actúan dentro del proceso judicial son.

- ❖ **Proceso:** Reivindicatorio de Dominio
- ❖ **Demandante:** Michael Cárdenas
- ❖ **Demandada:** María Andrea Londoño Betancur
- ❖ Radicado No 2019-00302-00

Se realiza recorrido al lote en discusión y se evidencia que en el lote o terreno se encuentran construida una vivienda de habitada por la señora MARIA ANDREA y sus dos hijos menores de edad, y se evidencia la construcción de un garaje que de acuerdo a lo manifestado por la señora Andrea no lo realizo ella, que lo construyo el demandante, sin predio autorización y constantemente se meten al predio sin autorización judicial toda vez que este se encuentra en proceso judicial y que en la actualidad lo posee ella y que le hace mantenimiento tales como rocería y siembra de árboles entro otros.

El predio recorrido suma a aproximadamente **5 hectáreas con 9.760 metros cuadrados**, de estas hectáreas, la señora María Andrea, ha realizado unas mejoras, consistentes en la construcción de una vivienda o casa de habitación de 95.33 metros cuadrados y además ha conservado durante más de 10 años el lote que mide aproximadamente 950 metros cuadrados.

La vivienda construida consta de:

3 habitaciones
Sala comedor
Cocina
Dos unidades sanitarias (una en obra blanca y otra en obra gris)
Zona de ropas y solar o zona verde

3. MENORIAS DESCRIPTIVAS DEL LOTE:

- ✓ **UBICACIÓN:** Lote ubicado en el sector denominado Mariangola del Municipio de Remedios – Antioquia.
- ✓ **NIVEL SOCIO ECONOMICO:** zona semi Urbana - Rural – actividades permitidas uso agrícola - residencial en viviendas dispersa, es una zona con un nivel medio bajo en turismo, pues a pesar de existir varios centros de recreación no se visitan a menudo solo en temporadas festivas.
- ✓ **SERVICIOS PUBLICOS:** Cuenta con los servicios públicos domiciliarios como, energía eléctrica, el acueducto rural, es por gravedad y televisión satelital.
- 4. **VIAS DE ACCESO:** vía principal pavimentada en buenas condiciones – vía que comunica a los municipios de Remedios y a Medellín y municipios vecinos.

5. ASPECTOS JURIDICOS:

Matricula Catastral: No 20100007002600000000 de la Oficina de catastro municipal de Remedios.
Matriculas inmobiliarias No 027-27099 & 027-35173
Escrituras públicas No 280 de Noviembre 18 del 2017 & 305 de octubre 02 del 2018

6. CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

DESCRIPCION:

Es un predio ubicado en la zona semi urbana - Rural del Municipio de Remedios, a dicho predio se ingresa cogiendo la vía que conduce desde el municipio de Remedios hacia a los municipios de Vegachi y Medellín, es una vía que se encuentra en buenas condiciones, el Predio o lote en discusión tiene una extensión **5 hectáreas con 9.760 metros cuadrados**, con facilidad de ingreso al mismo ya que cuenta con vías que conducen y pasan por un costado del mismo con facilidad de transporte, lo que pretende la demandada es que se le reconozcan las mejoras que el lote de menor extensión ha realizado como la construcción de una vivienda familiar donde habita con sus hijos menores de edad.

MEDIDAS Y LINEROS DEL LOTE

Área Total del lote	5 hect – 9.760 M2
Área Construida	95.33 M2

- 7. **ENTORNO:** Su entorno inmediato con viviendas a su alrededor que son utilizadas para casa de habitación y demás se encuentran negocios familiares para la compra y venta de alimentos entre otros.
- 8. **EL PREDIO LO CONFORMA LA SIGUIENTE CARACTERISTICA ASI:**

55

PIEDRAHITA & ASOCIADOS – ABOGADOS.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.

- Un lote de Mayor extensión, del cual se desprende el lote de menor extensión solicitado en dicho proceso reivindicatorio por parte del demandante, dicho lote colinda así: lote No 2: colindantes: por el norte con predios del señor Reinaldo Tangarife, por el occidente, con el lote No 1 de esta subdivisión, por el oriente, con el predio de la señora Oliva Cárdenas; por el sur con el predio de la señora María Teresa Correa, con la servidumbre de esta subdivisión, con el lote uno de esta subdivisión. El lote No 1: presenta los siguientes linderos así: Por el norte; con el lote número dos de esta subdivisión, con el predio del señor Reinaldo Tangarife, con el predio del señor Héctor Orrego; por el occidente ; con el predio del señor Héctor Orrego, con el predio del señor Humberto Mesa, con el predio de la señora Flor Jaramillo; por el oriente; con la servidumbre de esta subdivisión, con el lote dos de esta subdivisión, con el predio del señor Reinaldo Tangarife; por el sur; con el predio del señor Humberto Mesa, con la via a Medellín.

Las mejoras construidas el lote de menor extensión se valoriza en CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOCIENTOS DIECISEIS MIL CON SECENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$59.216.067).

9. DESARROLLO DE TÉCNICA:

Se comparó el precio de varios predios alrededor del que estamos valorando , se puede decir que superan el precio por metro cuadrado dado por este Avaluador, sacando al final el precio ponderado, la técnica, establece que se deben comparar por lo menos con tres ventas realmente efectuadas. No obstante, y dada la dificultad en este país de conseguir información de primera mano y más en Segovia, dada la desconfianza de los pobladores con las personas que indagan información considerada privada, la técnica permite que se busque información a través de medios de información masiva, pero se debe restar un porcentaje que va desde 0% al 20% que es el rango que comúnmente los ofertantes ceden para obtener el negocio.

CONCLUSIÓN:

Lo que indica que el precio asignado al inmueble avaluado es el que correspondería a una negociación de contado, entendiéndose como tal, el valor actual del inmueble, entendiéndose por precio de comercio aquel que en un comprador y un vendedor estaría dispuesto a pagar y recibir de contado, respetivamente por una propiedad de acuerdo a sus características generales y a su localización, no se tienen en cuenta los aspectos de índole jurídico y o social, debido que el avalúo es netamente comercial. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el valor que normalmente se determina en un proceso valoratorio.

Valores: hechas las consideraciones anteriores teniendo en cuenta, entre otros factores los siguientes: La ubicación del predio requerido y sus alrededores, su estado actual de mantenimiento y conservación, su área y la situación del mercado en nuestro municipio, el valor comercial para el lote es el siguiente **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOCIENTOS**

DIECISEIS MIL CON SECENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$59.216.067), Este valor es ajustado a la realidad, toda vez que el precio por metro cuadrado construido en la zona del nordeste esta entre SEICIENTOS VEINTIUN MIL SIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$621.169), este valor multiplicado por los metros cuadrados construidos da el valor real de las mejoras construidas por la señora María Andrea Londoño B.

Se puede concluir que el área que actualmente está ocupando la señora María Adriana Londoño, es la suma de 950 metros cuadrados, que está ocupa dicho predio desde hace ya más de diez (10) años y que anteriormente lo ocupaba con su pareja padre del menor de edad, dicha pareja llevan separados hace ya un tiempo y la señora se quedó viviendo en dicho lote de menor extensión con sus hijos menores de edad y que esta posesión la ha hecho de forma pacífica he ininterrumpida, la comunidad la reconoce como dueña y señora.

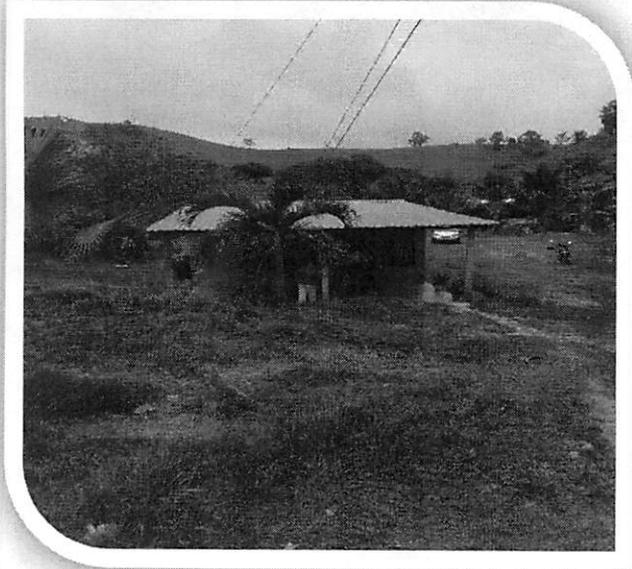
En conclusión señora juez, es de resaltar que el lote en discusión, se encuentra conservado y cuidado y que estos cuidados siempre los ha realizado la María Adriana Londoño, ella ha trabajado el predio desde hace más 10 años como se evidencia en el registro fotográfico.

De usted señora juez,



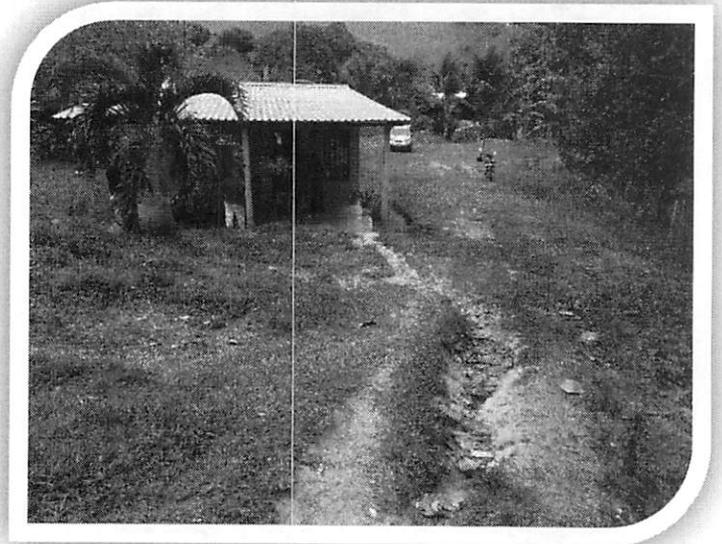
WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO VISITADO

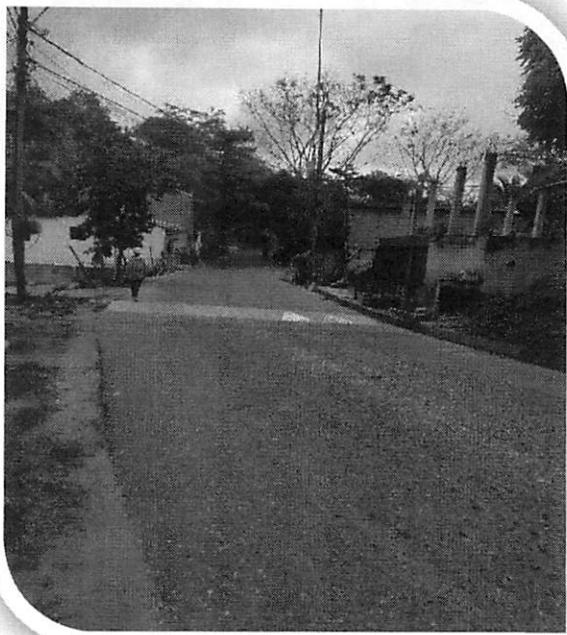


Observamos vista general de las mejoras realizadas dentro del predio de mayor extensión ubicado en el sector denominado Mariangola del Municipio de Remedios.

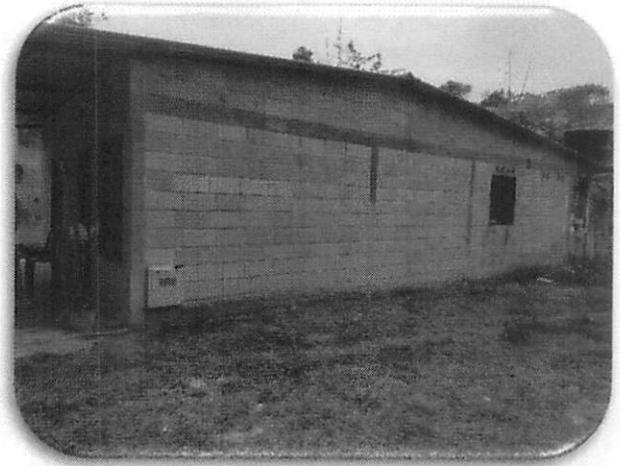
Se evidencia en el registro fotográfico la fachada principal de las mejoras ejecutadas por la señora María Andrea Londoño, donde habita con sus hijos menores de edad.



Para llegar al predio de mayor extensión se realiza por la vía que conduce desde el municipio de Remedios hacia el municipio Vegachi, Antioquia.



Observamos la fachada lateral de la vivienda construida por la señora María Adriana Londoño.



Observamos el interior de la vivienda donde habita la señora con sus hijos menores de edad.

Se evidencia la zona donde se procesan los alimentos – cocina en obra gris.

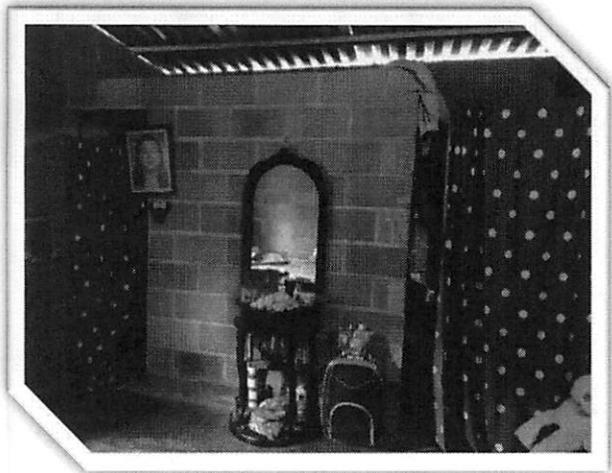


57

*PIEDRAHITA & ASOCIADOS – ABOGADOS.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.*

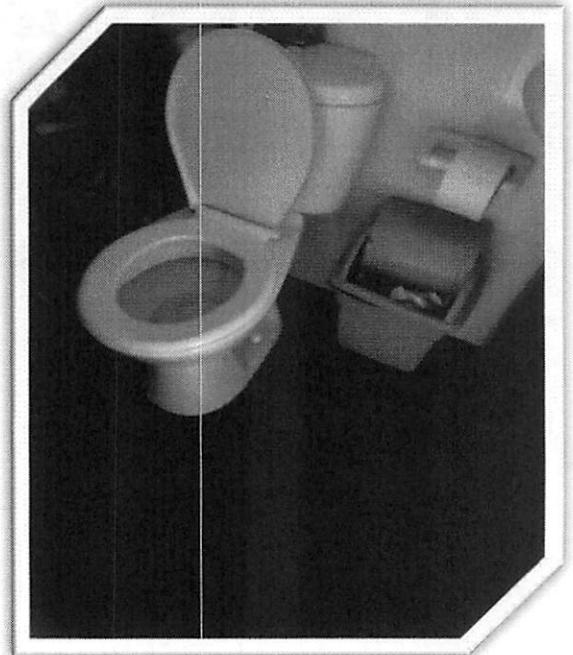


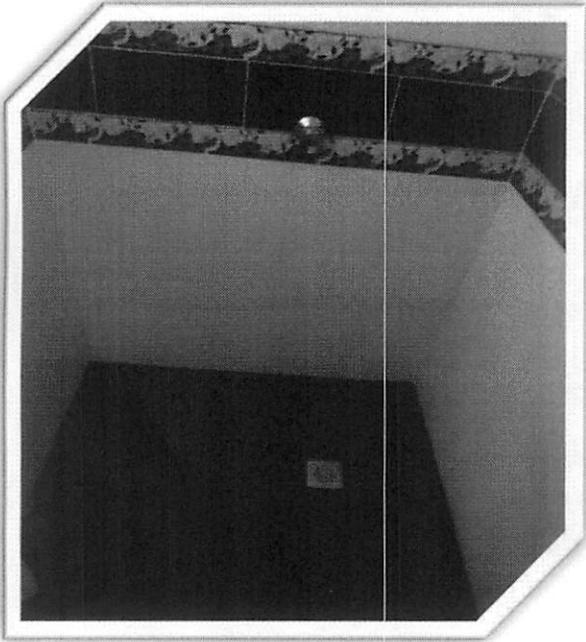
Observamos una de las alcobas de tres en obra gris y piso en cemento esmaltado en buenas condiciones.



Observamos la alcoba principal que consta de closet y baño interno en obra gris – sin acabar.

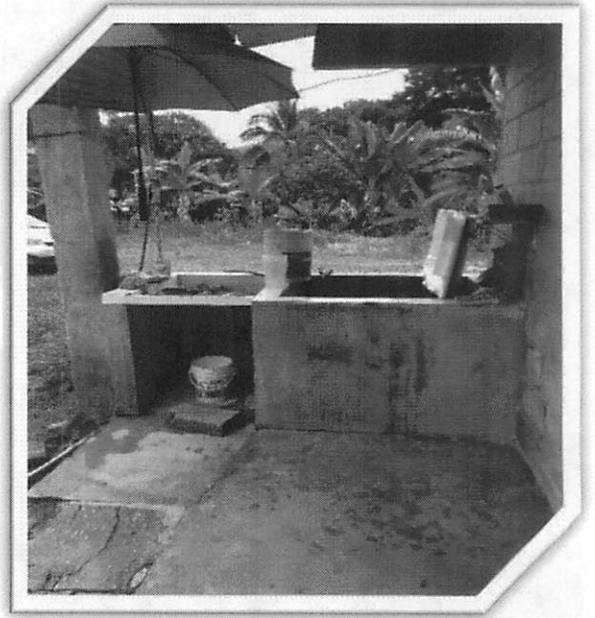
Esta la segunda unidad sanitaria en obra blanca y en uso.





Observamos la ducha en obra blanca del segundo baño o unidad sanitaria.

Se evidencia la zona humedad en obra gris en buenas condiciones, con poceta prefabricada.

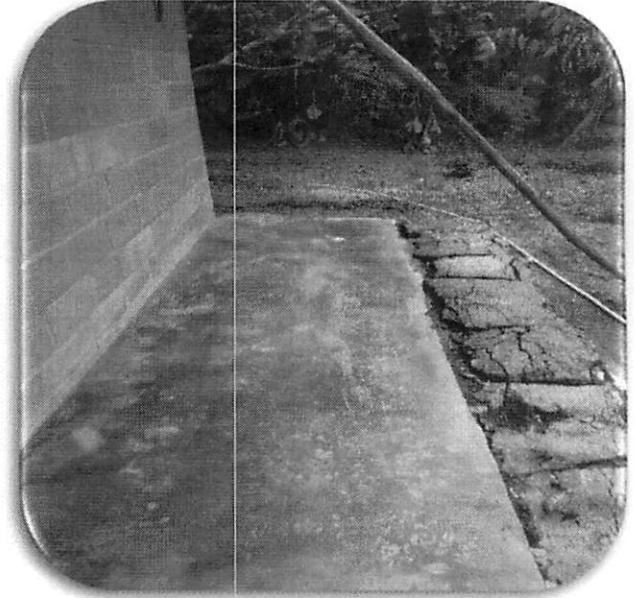


Observamos la cubierta en perfil metálico y teja metalde.

50

*PIEDRAHITA & ASOCIADOS – ABOGADOS.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.*

El área común y andenes en concreto esmaltado en buen estado.



Es importante mencionar que dentro del lote de mayor extensión se encuentran construidas varias viviendas las cuales no fueron valoradas ya que no hacen parte esencial del proceso en contra de la

Es importante mencionar que dentro del lote de mayor extensión se encuentran construidas varias viviendas las cuales no fueron valoradas ya que no hacen parte esencial del proceso en contra de la



Segovia, marzo 15 del 2021

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Remedios - Antioquia

E.S.D.J.

Proceso: Reivindicatorio de Dominio

Demandante: Lilian Rocio Cárdenas Loaiza (doña Rosa)

Demandado: Hugo Nicolás Bedoya Cadavid

Radicado No 2018-00329-00

Asunto: DOY TRAMITE EN LO QUE TIENE QUE VER CON EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO de acuerdo al interlocutorio No 718.

Asunto: DOY TRAMITE EN LO QUE TIENE QUE VER CON EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Respetada señora juez, del municipio de Remedios, Antioquia por medio del presente doy tramite al artículo 226 de la ley 1465 de 2012 "Prueba Pericial" numerales del 3 al 10 del mismo código General del Proceso.

Numeral 3: La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Respuesta: mi profesión

- soy tecnólogo en construcciones civiles – fecha de grado marzo 22 de 1997 – adjunto acta de grado – 1 folio.
- Ingeniero civil – fecha de grado octubre 27 de 2016 ajunto 1 folio
- Abogado en ejercicio adjunto acta de grado -1 folio
- Anexo mi hoja de presentación la cual posee la información de mi experiencia laboral – 3 folios.

Numeral 4: La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

- No he realizado ninguna publicación a la fecha pero me encuentro en el proceso de la misma titulada "PROBLEMÁTICA EN LA ADMINISTRACION PUBLICA SECTOR TIERRAS EN URABA"

Numeral 5: La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

- AVALUO COMERCIAL DE MEJORAS DE INMUBLES UBICADO EN LA SIGUIENTE DIRECCION CALLE 120 No 49B-12 - UBICADAS EN EL

PIEDRAHITA & ASOCIADOS – ABOGADOS.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.

MUNICIPIO DE MEDELLIN, SECTOR LA ISLA. - PROPIETARIO:
EMILSON LOPERA GARCIA y/o LUZ MARGARITA AGUIRRE PARIAS.

- RADICADO No 201710125173. JUEZ CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES - SANTODOMINGO SAVIO – COMUNA 1
EN COMPAÑÍA DE LA SEÑORA ÑUZ DARY ROLDAN – Apoyo técnico
- AVALUO COMERCIAL DE FINCAS E INMUEBLES RURALES - UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS, ANTIOQUIA. INMUEBLES A VALORAR – FINCAS - en las veredas EL PLACER - EL NORAL- SARA- LA CANDELARIA.
- PROCESO DE SECUESTRO DE UN INMUEBLE – PROCESO EJECUTIVO BANCARIO.
- DEMANDANTE: JUAN CARLOS GOMEZ ROLDAN.
- DEMANDADO: GENETICA GANADERA - G&G
- RADICADO No 2015-00022. JUZGADO CIVIL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS – ANTIOQUIA, EN COMPAÑÍA DE LA SEÑORA ÑUZ DARY ROLDAN – apoyo técnico.
- PROCESO VERBAL PERTURBACIÓN POSESIÓN
- Demandante: LUIS FERNANDO GALVIS PEREZ.
- Demandado: NESTOR DE JESUS GIRALDO ALZATE.
- Radicado: 2017-00565 – juzgado Primero civil municipal de Rionegro, Antioquia.
- PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, se realizó avaluó
- DEMANDANTE: MARTHA GIRALDO RUA
- DEMANDADO: MARTHA ELENA QUESADA DE LONDOÑO
- RADICADO: 05-736.40-89-001-2015-00080-00 – juzgado promiscuo Municipal de Segovia.

Numeral 6: Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Numeral 7: Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. A la fecha no he sido sancionado por la sala disciplinaria de consejo superior de la judicatura, ni tengo sentencia alguna en mi contra.

Numeral 8: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en Anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

- El método utilizado, para este caso se procede a estudio de los diferentes títulos aportados por las que intervienen en el proceso, de acuerdo a este estudio se realiza un análisis y se toma la mejor decisión, teniendo en cuenta el principio de imparcialidad.

Numeral 9: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación

- El método utilizado es teniendo en cuenta el entorno donde está ubicado el predio, a la vez se realiza unos estudios de los diferentes planos y se realizan diferentes consultas a las entidades ambientales y catastro municipal como se hizo para este caso específico.

Numeral 10: Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Los documentos que se sometieron al estudio de títulos y los planos que se observaron y estudiaron fueron aportados por la parte querellante, los cuales fueron analizados y valorados.



WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT

Estaré atento a resolver cualquier duda que se presente.

Remedios Antioquia, Abril 15 de 2021

Señores:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL REMEDIOS
Remedios Antioquia.

Radicado: N°2019-00426

Asunto: **Pertenencia**

Demandante: Marina Restrepo Ceballos
Demandado: Néstor Estrada Zapata

CARLOS ARTURO VÁSQUEZ BERRÍO, mayor de edad, domiciliado y residente en Segovia Antioquia, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de perito evaluador en el Proceso de la Referencia, por medio del presente escrito me permito presentar el dictamen pericial para el cual fui designado de la siguiente forma:

De acuerdo a diligencia realizada con la Juez, el secretario del despacho el abogado del demandante, y perito auxiliar de la justicia, el día 14 de presenté mes de 2021, se pudo realizar la diligencia al predio urbano:

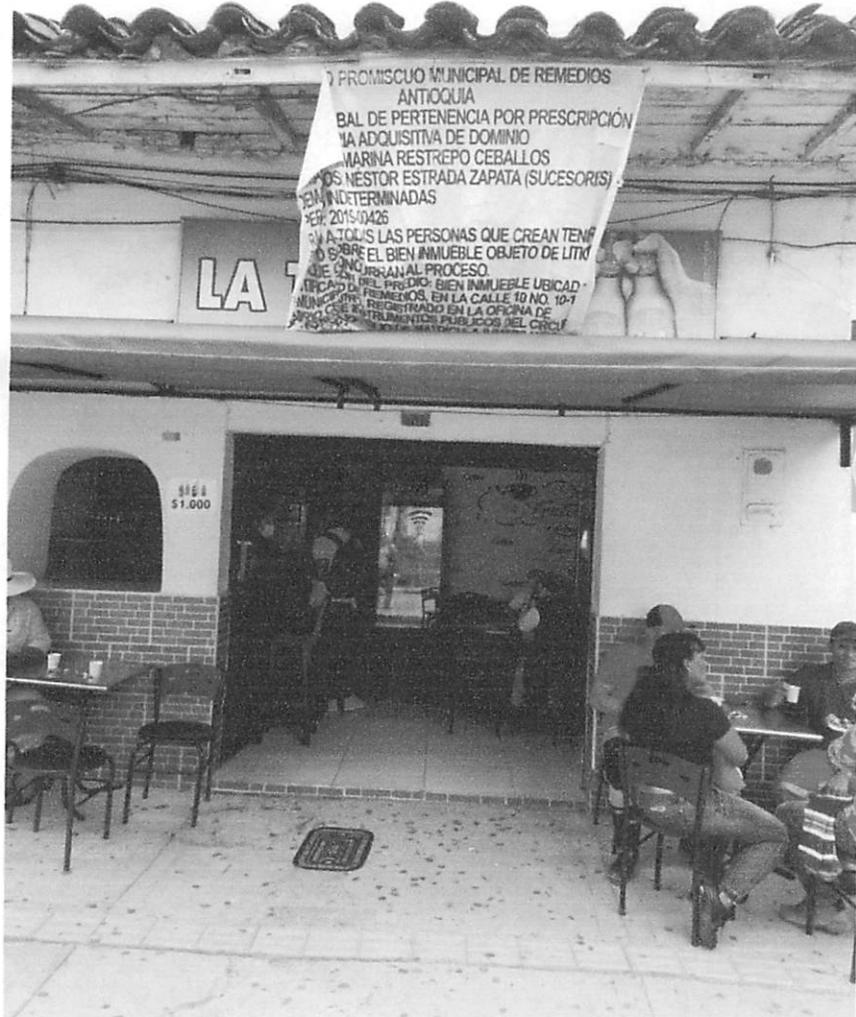
Se trata de un lote de terreno con un área de 29 mts², ubicado en la zona urbana y céntrica del municipio de remedios donde se encuentra construido un local con un área de 28 con 50 mts², con la siguiente medida con el frente 5.08 metros por el costado derecho y el costado izquierdo 5.61 metro y atrás con 5.08 metros (5.08x 5.61) = 28.50 mts², frente al parque de libertad y la iglesia. Con la siguiente calle 10 numero 10-10 matricula inmobiliaria N°027-8724 El cual se encuentra a nombre del señor NESTOR ESTRADA ZAPATA DEMANDADO. Cedula catastral N°60410090070000200000000.

El lote de terreno que se pretende usucapir donde funciona el establecimiento del comercio la TERTULIA se encuentra ocupado por el demandante y funcionando con atención al público por parte de la DEMANDANTE

El lote del terreno donde se encuentra el local construido tiene una forma geométrica cuadrada local este que se encuentra construido con paredes de tapia, techos con tejas de barro soportado en madera un cielo razón en PVC, piso en cerámica tráfico numero 5, con todos los servicios públicos domiciliarios, también cuenta con una puerta y una ventana tipo cortina en lamina paredes empañetadas

revocadas y pintadas- construcción monolítica con una edad aproximada de construcción de 80 años.

Registro fotográfico georreferenciados, viviendas, lotes y servidumbre



Handwritten signature or mark.

