

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Informo señor Juez, que, en el presente, se recibió a través de correo electrónico informe de peritaje y avalúo de la inspección judicial hecha al predio en proceso de pertenencia 2023-00007. Con el presente informe el proceso de la referencia a Despacho.

  
**JHON ALEXANDER HERNÁNDEZ BONILLA**  
 Secretario



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
 CARAMANTA - ANTIOQUIA

Abril, cuatro (4) de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado	05145 40 89 001 2023 00007 00
Proceso	Verbal – Declaración de Pertenencia
Demandante	Flor Marina López y Aldemar de Jesús Ospina
Demandados	María del Rosario Osorio Viuda de Builes y Otros
Asunto	Incorpora Informe Perito

Incorpórese al proceso el escrito que antecede, contentivo del informe pericial aportado por el perito JHON JAIRO CADAVID LOPERA, realizado a los inmuebles ubicados la Vereda Sucre del Municipio de Caramanta y denominados El Caserío – Lotes 4 y 6, e identificados con FMI 032-9851 de la ORIP de Támesis, el cual se deja en conocimiento de las partes.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CARAMANTA – ANTIOQUIA  
 . Calle 20 # 20 - 46, segundo piso, telefax 8553316.  
 Correo electrónico: [i01pmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i01pmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Camilo Ernesto Arciniegas Aranda**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Caramanta - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1aadb504d32a911ce5db18d6ccc123f83f9fcb2cde65c5833564e2090fae55d2**

Documento generado en 04/04/2024 10:07:13 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**



## PERITAJE Y AVALUO DE LOS INMUEBLES DEL PROCESO 05145408900120230000700

john jairo cadauid lopera <jjjj.cadauid@hotmail.com>

Jue 14/03/2024 9:45

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Caramanta <j01prmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 16 archivos adjuntos (14 MB)

AVALUO CARAMANTA ALDEMAR.pdf; AVALUO CARAMANTA FLOR.pdf; COMPARACION.pdf; MEMORIAL RADICADO 2023-0007.docx.pdf; ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL.pdf; AVAL-8151826-20240313.pdf; AVALUO RURALES.pdf; AVALUOS INMOBILIARIOS.pdf; CERTIFICADO LA LONJA.pdf; COSTOS.pdf; DERECHO INMOBILIARIO.pdf; DIPLOMA AVALUO.pdf; DIPLOMA TECNICO AVALUO.pdf; DIPLOMADO GERENCIA DE PROYECTOS.pdf; DIPLOMADO INTERVENTORIA.pdf; LISTA DE REQUISITOS-226.pdf;

Señor

### **JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**

Juzgado Promiscuo Municipal de Caramanta

Caramanta, Antioquia.

**Radicado:** 05145408900120230000700.

**Proceso:** Declaración de Pertenencia, Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

**Demandante:** Flor Marina López Escobar y Aldemar de Jesús Ospina Quinchía

**Demandados:** María del Rosario Osorio Vda de Builes, sus Herederos Indeterminados, Demas Personas Indeterminadas, Público en General, Terceros Interesados, y/o Cualquier Persona que se Crea con Derecho

Su señoría, le envió el peritaje y avaluó comercial de los dos inmuebles ubicados en la vereda Sucre, del municipio de Caramanta; este inmueble cuenta con la matricula inmobiliaria 032-9851 de la oficina de instrumentos públicos de la oficina de Támesis.

***JOHN JAIRO CADAVID LOPERA  
PSICÓLOGO CLÍNICO-FORENSE  
CELULAR 312 721 16 20.***



**PERITAJE Y AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE  
INMUEBLE CON EL LOTE NUMERO 6  
MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 032-9851  
MUNICIPIO CARAMANTA - ANTIOQUIA- COLOMBIA**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CARAMANTA**

**Proceso:** Declaración de Pertenenencia, Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

**Demandantes:** Aldemar De Jesús Ospina

**Demandados:** María del Rosario Osorio Vda de Builes, sus Herederos Indeterminados, Demas Personas Indeterminadas, Público en General, Terceros Interesados, y/o Cualquier Persona que se Crea con Derecho.

**RADICADO:** 05145408900120230000700.



*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>	<b>Avalúo Comercial</b>	
		<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul> 	

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
<b>PROPIETARIA</b>	Aldemar de Jesús Ospina				
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote		Finca		Casa
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	Avalúo Comercial				
<b>FICHA CATASTRAL</b>	6101471				
<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	051450003000000030172000000000				
<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia				
<b>MUNICIPIO</b>	Caramanta				
<b>VEREDA</b>	Sucre				
<b>DIRECCIÓN</b>	Caserío				
<b>DISTANCIA AL CENTRO</b>	10 kilómetros 810 Mts de distancia y unos 26 minutos al parque principal del municipio de Caramanta				
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Casa de Campo o Finca				
<b>FECHA SOLICITADA</b>	07/03/2024				
<b>FECHA DEL AVALÚO</b>	14/03/2024				
<b>AVALUADOR</b>	John Jairo Cadavid Lopera				
<b>RESPONSABLE DE LA VISITA</b>	John Jairo Cadavid Lopera				

2. OBJETO DEL AVALÚO
<p><b>2.1.</b> 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.</p> <p><b>2.2.</b> El presente peritaje, es para ubicar el lote de mayor extensión, corroborar sus respectivos linderos, que el área concuerde y que el predio a usucapir sea el poseído.</p> <p><b>2.3.</b> Se desea determinar cuál es la ubicación del lote a usucapir, sus respectivos linderos y su área, luego corroborar si la información es real, clara y concreta.</p> <p><b>2.4.</b> Determinar con el peritaje y el avalúo las mejoras del predio, su estado de conservación.</p>

3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR
<p><b>3.1.</b> El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.</p> <p><b>3.2.</b> 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.</p>

4. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD
<p>El evaluador firmante, certifica que:</p> <p><b>4.1.</b> El peritaje y monto del avalúo referido al bien inmueble ubicado en la calle 73 # 69-57, del Pilarica del municipio del Medellín, Antioquía, conforme a la inspección técnica realizada el 27 de septiembre de 2023, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos; sin que haya influido en su trabajo ningún otro factor, intención o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos o hipótesis de trabajo, como el resultado obtenido al aplicar los mencionados métodos.</p>

**John Jairo Cadavid Lopera**  
*Perito Avaluador*  
**R.A.A. Nro. 8.151.826**  
**Celular 312 721 16 20**

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>		<b>Avaluó Comercial</b>	
			<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul>		

**4.2.** No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con los bienes valuados en cualquier posible operación comercial; ni lo ligan con el propietario lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

**4.3.** Los servicios fueron requeridos única y exclusivamente en el carácter profesional de evaluador conscientes de mis deberes y responsabilidades.

**4.4.** Todos los datos obtenidos de terceras personas o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en este estudio son ciertos, hasta donde alcanza la buena fe del evaluador y que no ha exagerado ni omitido, conscientemente, ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo.

## 5. METODOLOGÍA

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

**5.1. Método Comparativo de mercado:** Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

**5.2. Método de la oferta y la demanda:** este es el que se determina con las ventas y las compras que están en la región, cuáles son los pronunciamientos y como está el mercado en relación a las ventas y a las compras y como varía en el mercado, con estos datos se saca la media y la desviación estándar.

**5.3. Método del Costo:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

**5.4. Depreciación Acumulada:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para todo el predio objeto de estudio, se identificará la oferta y la demanda, el método de comparación, y se debe valorar la construcción y sus lotes.

## 6. CONCEPTOS QUE SE UTILIZARÁN PARA EL AVALÚO DEL INMUEBLE

Se presentará los conceptos primordiales que serán usados como base para la elaboración del avalúo los cuales son los siguientes:

**6.1. LA VALUACIÓN INMOBILIARIA.** - Es una actividad pluridisciplinaria para la que se requiere una muy amplia gama de conocimientos. Los profesionales inmobiliarios por su proximidad al mercado, conocen, o pueden conocer, el comportamiento de la oferta y de la demanda, los precios, tendencias y fluctuaciones del mercado.

**6.2. VALORACIÓN O TASACIÓN.** - Se puede definir, en sentido amplio, la Valoración, Evaluación o Tasación como aquella parte de la economía cuyo objetivo es la estimación de un determinado valor o varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico.

**6.3. MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN.** - Ya aplica cierta metodología y análisis, pues compara por lo menos tres locales similares, de los cuales se conoce su precio de negociación al lote y la construcción motivo del avalúo. Esta similitud

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías, de acceso, entorno inmediato, y ubicación. El inmueble motivo del avalúo tendrá como valor, el promedio de los lotes y la construcción analizados, este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes en la zona. Aunque tampoco es el más adecuado, por lo menos, es más confiable que el tradicional. Tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona.

**6.4. VALOR DE MERCADO.** - El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.

**6.5. VALOR EN VENTA.** - Es aquel por el que se está dispuesto a convenir, por las partes que intervienen, comprador y vendedor, la enajenación de un bien. En circunstancias normales de mercado ideal, es decir, sin apremios de las partes, mercado transparente e informado, y todas aquellas otras circunstancias que nos sirven para definirlo, coincide con el valor de mercado.

**6.6. METODO DE RENTA.** - Cuantifica los Ingresos que el inmueble motivo del avalúo puede generar, en un tiempo determinado y así calcular su valor. En otras palabras, mide los Ingresos que el inmueble se espera produzca en un futuro, para determinar hoy, el precio probable del bien. Esta técnica de valuación permite cuantificar los ingresos futuros del bien motivo del avalúo, mediante la comparación de los ingresos de otros inmuebles semejantes en características físicas, de uso y ubicación, o determinando los incrementos anuales que en los ingresos se puedan generar, mediante un análisis del mercado inmobiliario o por incrementos ordenados por ley.

**6.7. TASA DE CAPITALIZACIÓN.** - Se entiende por Tasa de Capitalización la relación que hay entre los ingresos que generan en un año el inmueble y su precio de venta. Obtenga una tasa de capitalización representativa del sector donde está ubicado el inmueble motivo del avalúo. Esto implica, que se debe conocer de otro inmueble similar al avaluado, los ingresos que generaba y su precio de venta.

**6.8. VALOR EN RENTA.** - Aquel que se determina partiendo del conocimiento de la renta neta que produce, o es capaz de producir el bien inmueble y para ello ha de aplicarse a las rentas determinadas, bien directamente conocidas, o bien a través de un estudio de mercado de rentas, la tasa de capitalización, que comprenderá el interés sobre la inversión y el retorno de la inversión, en bienes inmuebles.

**6.9. VALOR FÍSICO O DIRECTO.** - Este enfoque está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

**6.10. MERCADO.** - Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

**6.11. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.** - Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

**6.12. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y DEPRECIACIÓN (UAID).**- El supuesto fundamental para proyectar la UAID es que se tendrá para el hotel durante el período de proyección una administración estándar, es decir, si al momento de la valuación la ocupación del hotel está por debajo de la ocupación media en la zona para hoteles de su tipo (no solo en cuanto a categoría sino también en cuanto a ubicación, diseño, etc.), entonces quiere decir que está siendo inadecuadamente administrado, si el inmueble está teniendo pérdidas por su deterioro y estas se proyectan el valor sería por debajo de su valor real ya que no se está valuando al inmueble como empresa sino que se están valuando las instalaciones inmueble de acuerdo a lo que pueden producir; si por el contrario el inmueble tiene una depreciación por el mal uso y su mantenimiento es muy deficiente, digamos que al momento de avaluarlo, dará un precio catastral y comercial bajo.

**7. POSICIÓN GEORREFERENCIADA DEL INMUEBLE EN LA ZONA**

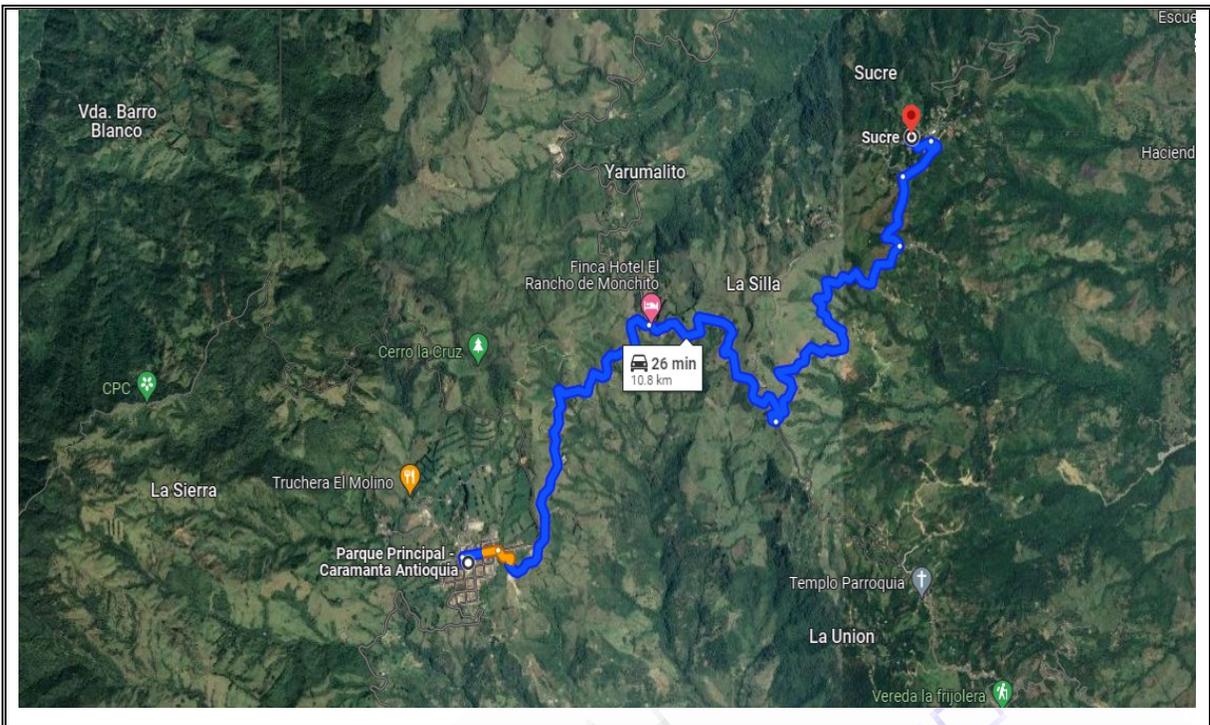


<b>TOPOGRAFÍA EN LA ZONA</b>	Plana		Ondulada		Escarpada	
<b>TIPO DE VÍA</b>	Destapada		Pavimentada			
	Adoquinada		Placa Huella			
<b>ESTADO</b>	La vía está en buen estado y al inmueble se ingresa por una servidumbre de paso.					

**8. TRANSPORTE PARA EL PREDIO**

<b>8.1. TERRESTRE</b>	Para llegar al inmueble se hace por la vía que conduce de Caramanta a la vereda sucre, hasta el predio llegan taxis, carros particulares, motos y chiveros.
<b>8.2. AÉREO</b>	NO Hay
<b>8.3. FÉRREO</b>	NO Hay
<b>8.4. FLUVIAL</b>	NO Hay

*John Jairo Cadavid Lopera*  
*Perito Avaluador*  
**R.A.A. Nro. 8.151.826**  
**Celular 312 721 16 20**



9. SERVICIOS PÚBLICOS			
Agua		Alcantarillado	Alumbrado P
Energía		Energía Solar	Parabólica
Gas		Pozo Séptico	Teléfono

10. USO DEL SUELO				
<p>Dentro de cada una de las Zonas Homogéneas (ZH) definidas en el municipio de Caramanta, se precisa el uso del suelo y tratamiento para el suelo urbano y rural, todo esto de conformidad con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIU), y considerando las características principales de cada una de las Zonas Homogéneas (ZH); de esta manera se distribuyen los suelos, para cada una de las Zonas Homogéneas (ZH), se divide en cuatro categorías principales: Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, los cuales el plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Caramanta aplica a todo su territorio, en la zona que nos compete es aplicado el siguiente:</p>				
ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
Suelo Rural Residencial y Comercial (mixto)	Agrícola y vivienda Campesina	Ganadería	Infraestructura de alto impacto	Actividades de servicio con la agricultura y la extracción de minerales
	Viviendas de Interés Social Parcelaciones	Finca de recreo	Central de Abastos	Otros usos que atenten contra los valores y la tranquilidad de los ciudadanos.

**John Jairo Cadavid Lopera**  
 Perito Avaluador  
 R.A.A. Nro. 8.151.826  
 Celular 312 721 16 20

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>	<b>Avalúo Comercial</b>	
		<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul> 	

En la zona no hay movimiento de tierra, fallas geológicas, amenazas de riesgos eminentes, no presenta inundaciones n hay zonas protegidas.

### 11. MARCO JURÍDICO

Para poder realizar el avalúo se debe apoyar a la ley 1673 de 2013 y de las siguientes normas para poder ejecutar un buen avalúo:

11.1. Resolución 620 del 2008 del IGAC

11.2. Ley 388 de 1997

11.3. Decreto 1420 de 1998

11.4. Ley 1682 de noviembre 2013

11.5. Ley 1564 del 2012, Artículo 406 del C.G.P.

### 12. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE

12.1. Sentencia S/N, del 9 de diciembre de 1954 del juzgado promiscuo municipal de Támesis. Adjudicación.

12.2. Escritura pública no. 80 del 15 de marzo de 1977, de la notaría única de Caramanta. Falsa Tradición.

12.3. Escritura pública no. 57 del 23 de marzo de 2001, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos en sucesión ilíquida de María del Rosario.

12.4. Escritura pública no. 153 del 25 de junio de 2009, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos en sucesión ilíquida de María del Rosario.

12.5. Escritura pública no. 66 del 16 de abril de 2012, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos y Acciones.

12.6. Escritura pública no. 53 del 18 de marzo de 2016, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos y Acciones.

12.7. Certificado de libertad numero 032-9851.

12.8. Ficha catastral del predio número 6101471.

### 13. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 13.1. LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN

**CABIDA Y LINDEROS:** El lote de mayor extensión tiene un área de 18.846 metros cuadrados y Estos son los linderos del predio de mayor extensión de donde salió el inmueble a usucapir; El predio de mayor extensión se denomina **“EL CASERÍO”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **032 – 9851**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Támesis. código predial número 2-003-000-0003-00172-0000-00000, ficha predial número 6101471 del catastro del municipio de Caramanta, Determinado por los siguientes linderos, según certificado de libertad y tradición, anexo: “De un mojón que está en una abrita, lindero con propiedad de Ramon Quiroz y con propiedad de María Ossa Builes, sigue asía abajo lindando con el mismo Quiroz, hasta encontrar un mojón en lindero con Emilio Montoya, de este y de travesía hasta un mojón en una cuchilla, lindero con porción adjudicada a Juana Balbina Builes Osorio, cuchilla arriba lindando con la misma hasta otro mojón que está en la misma cuchilla, de allí de travesía por una serie de mojones, en lindero con la misma hasta encontrar otro mojón al borde del canalón, este abajo hasta otro

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluator*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



mojón que está en lindero con porción adjudicada a Carmen Tulia Builes Osorio, de aquí en línea recta por otra serie de mojones hasta encontrar lindero con predio de Vicente Granada, de aquí se sigue lindando con predio de Ana Julia López, hasta un canalón que cruza el camino de santa Ana, en lindero con porción adjudicada a María Rosa Builes, de aquí de travesía lindando con la misma hasta un mojón en un filo, de este de travesía”.

### 13.2. LOTE A USUCAPIR

**CABIDA Y LINDEROS:** Este inmueble tiene un área de 67 metros cuadrados y según lo observado y lo comprobado en los planos que le hicieron a este inmueble, sus linderos son los siguientes: “Por el **NOR-ESTE:** Entre Los puntos 1 D al 1 F en una extensión de 15.1 metros, con el lote número 5 posesión de herederos Edison Villán y/o Deicy Yuri Ramírez. Por el **ORIENTE:** Entre Los puntos 1 F al 4 A en una extensión de 9 metros, con el lote N° 1, posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Por el **SUR- OESTE:** Entre Los puntos 4A al 4B en una extensión de 24 metros, con el lote número 1 posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Por el **NOR- ESTE:** Entre Los puntos 4B al 1 D en una extensión de 11.6 metros, con el lote número 1 posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Área a usucapir, según plano realizado al predio de menor extensión: Dirección: Rural – sector Sucre –municipio de Caramanta.

### 13.3. EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN QUEDA

**CABIDA Y LINDEROS:** Este inmueble después de sacar el inmueble que tiene en posesión la señora ALDEMAR DE JESÚS OSPINA QUINCHÍA, le queda un área de 18.779 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: estos linderos quedan igual toda vez que el inmueble a usucapir, esta encallado dentro del predio de mayor extensión y su linderos son: “De un mojón que está en una abrita lindero con propiedad de Ramón Quiroz y con propiedad de María Ossa Builes, sigue hacia abajo lindando con el mismo Quiroz, hasta encontrar un mojón en lindero con Emilio Montoya, de este y de travesía hasta un mojón en una cuchilla lindero con porción adjudicada a Juana Balbina Builes Osorio, cuchilla arriba lindando con la misma hasta otro mojón que está en la misma cuchilla, de allí de travesía por una serie de mojones, en lindero con la misma hasta encontrar otro mojón al borde del canalón, este abajo hasta otro mojón que está en lindero con porción adjudicada a Carmen Tulia Builes Osorio, de aquí arriba en línea recta por otra serie de mojones hasta encontrar lindero con predio de Vicente Granada, de aquí se sigue lindando con predio de Ana Julia López, hasta un canalón que cruza el camino de Santa Ana, en lindero con porción adjudicada a María Rosa Builes, de aquí de travesía, lindando con la misma, hasta un mojón en un filo, de este de travesía lindando con la misma, hasta el primer mojón, punto de partida”

### 13.4. COMODIDADES DEL PREDIO DEL PRIMER PISO

Este inmueble tiene una puerta de ingreso metálica, su piso es en cemento esmaltado, su pared tiene los adobes expuestos, su cocina tiene un meson en cemento, el baño esta revocado, el techo es en teja de Eternit y el inmueble es un aparta estudio, en la parte de atrás de la casa hay un lote de 18,28 metros cuadrados.

Alcobas	SI	Escalas	NO	Nro. Pisos	1	Muros	SI
Baños	SI	Local	NO	Área Terreno	67	Acabado	NO
Estudio	NO	Cocina	SI	Área Privada	48,72	Cimientos	SI
Sala	SI	Comedor	SI	Columnas	SI	Cubierta	SI
Estar	NO	Patio	NO	Fachada	SI	Garaje	SI

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



Piso	<b>SI</b>	Z. Ropa	<b>SI</b>	Terraza	<b>NO</b>	Solar	<b>NO</b>
------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	-------	-----------

#### 14. EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN

**14.1.** Del predio aquí avaluado dentro del municipio de Caramanta, se puede observar que son vivienda campesina y que tiene mejoras.

**14.2.** La carretera pasa por uno lado del predio y se ingresa por una servidumbre, que hay en una manga.

**14.3.** Los predios que están en su entorno, son muy productivos y tienen un buen desarrollo económico, pero el predio de mayor extensión está en manga, no tiene ningún cultivo y el inmueble es una vivienda campesina.

**14.4.** La casa está construida en bloque, no tiene terminados, su piso es en cemento y tiene un pequeño lote de terreno, la casa está en buen estado de conservación.

**14.5.** Es un sector muy calmado, con mucho progreso, su crecimiento lo ha determinado, sus cultivos y la siembra de café que hay en diferentes predios.

**14.6.** Toda la propiedad a usucapir está dentro del lote de mayor extensión y tiene una servidumbre para salir a la vía, el resto del lote es muy adecuado para la agricultura, pero no está destinado a tal labor.

**14.7.** El inmueble que está en la propiedad su valor del metro cuadrado es muy alto porque se le aumenta mucho el transporte hacia el predio, crean un costo más alto en su construcción.

**14.8.** Por todo lo anterior, se puede corroborar que el metro cuadrado dado al inmueble es el adecuado y que la depreciación no disminuye en nada el valor dado a la propiedad.

#### 15. COMPARACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL SECTOR

Ítems	Ubicación	Mts2	Valor	Valor Mts2	Observación
1	Caramanta	20.000	\$12.500	\$250.000.000	
2	Caramanta	7.000	\$12.143	\$85.000.000	
3	Caramanta	26.000	\$13.462	\$350.000.000	
4	Caramanta	18.000	\$13.889	\$250.000.000	
5	Caramanta	45.000	\$8.889	\$400.000.000	
6	Caramanta	9.500	\$12.632	\$120.000.000	
7	Caramanta	29.500	\$12.712	\$375.000.000	
<b>TOTAL 155.000 Mts2</b>				<b>TOTAL \$1.830.000.000</b>	
Media				\$11.807	
Desviación de Variación				\$248	
Coeficiente de Variación				2,10%	
Límite Inferior				\$11.559	
Límite Superior				\$12.055	
<b>SIEMPRE SE TOMARÁ EL LÍMITE SUPERIOR</b>				<b>\$12.055</b>	

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 aprovechamiento del lote, que se puede hacer en él, al precio que se tome se le

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

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.  
\$12.055.

### 1. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

El valor del resultado dado, se le saca la media aritmética, a este se le suman, las comodidades, la ubicación, la distribución, el estado de la propiedad, la infraestructura, sus terminados, su conservación, al lote se le suma su aprovechamiento, sus cultivos y la producción que da, de igual forma se puede disminuir la depreciación del inmueble y su vetustez. Al resultado final, por medio de una resta, realizando una asimetría que se le saca el valor del metro cuadrado del lote, se le debe hacer una operación para la construcción existente, el valor tomado para el lote es de **\$12.055**, para el lote y para y para el inmueble a como está el metro cuadrado de la construcción, este se saca las desviaciones para determinar el metro cuadrado en la zona de la construcción **\$650.000**.

#### 1.1. VALOR DEL INMUEBLE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.

<b>VALOR DEL LOTE</b>	<b>67 Mts<sup>2</sup></b>	<b>\$12.055</b>	<b>\$807.685</b>
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>48,72 Mts<sup>2</sup></b>	<b>\$650.000</b>	<b>\$31.668.000</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$32.475.685</b>

**TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS**

### 16. ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Estas fueron las actividades realizadas para determinar el avalúo comercial del inmueble:

<b>16.1.</b> Revisión documental del predio	<b>SI</b>
<b>16.2.</b> Reconocimiento del sector y del inmueble	<b>SI</b>
<b>16.3.</b> Consulta con agencias de arrendamientos y del sector inmobiliario	<b>SI</b>
<b>16.4.</b> Consulta de la oferta y la demanda en el sector	<b>SI</b>
<b>16.5.</b> Estudios de valoración del suelo en el sector de Caramanta, realizado por la lonja de propiedad raíz	<b>SI</b>
<b>16.6.</b> Consulta en planeación de Caramanta	<b>SI</b>
<b>16.7.</b> Consulta en revistas inmobiliarias y en las páginas de internet	<b>SI</b>

### 17. PLANOS DEL PREDIO

En las fichas catastrales del lote de mayor extensión está el plano del inmueble y en catastro.

### 18. FOTOS

Se le tomo fotos al exterior del predio y al interior de las casas.

### 19. NOTA

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

*John Jairo Cadavid Lopera*

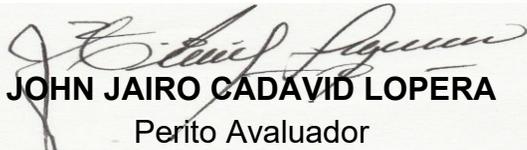
*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

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.

<b>20. ANEXOS</b>
<b>20.1.</b> Fotos del Inmueble
<b>20.2.</b> Certificado de Perito evaluador de la lonja
<b>20.3.</b> Certificado de AVAL-ANAV-RAA-8151826
<b>20.4.</b> Diplomados de Avaluador
<b>20.5.</b> Diploma de Costos

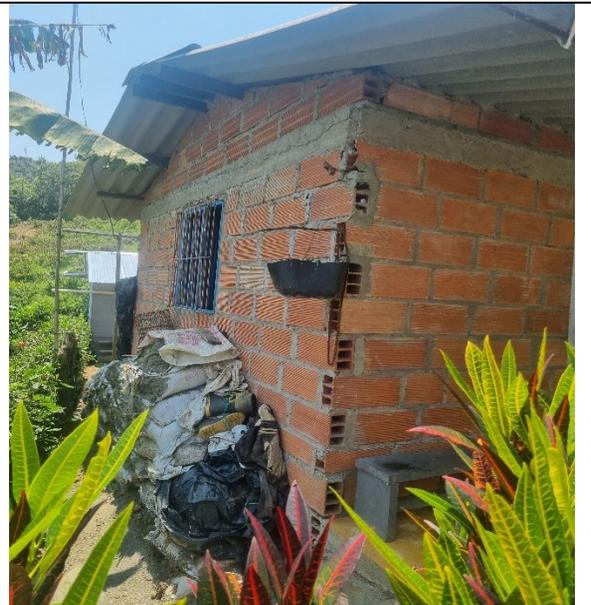
  
**JOHN JAIRO CADAVID LOPERA**  
 Perito Avaluador  
 AVAL-ANAV\_RAA 8.151.826  
[jiji.cadavid@hotmail.com](mailto:jiji.cadavid@hotmail.com)  
 Celular 312 721 16 20.



**John Jairo Cadavid Lopera**  
 Perito Avaluador  
 R.A.A. Nro. 8.151.826  
 Celular 312 721 16 20



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales



*John Jairo Cadavid Lopera*  
Perito Avaluador  
R.A.A. Nro. 8.151.826  
Celular 312 721 16 20



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales



*John Jairo Cadavid Lopera*  
*Perito Avaluador*  
*R.A.A. Nro. 8.151.826*  
*Celular 312 721 16 20*



**PERITAJE Y AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE  
INMUEBLE CON EL LOTE NUMERO 4  
MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 032-9851  
MUNICIPIO CARAMANTA - ANTIOQUIA- COLOMBIA**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CARAMANTA**

**Proceso:** Declaración de Pertinencia, Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

**Demandantes:** Flor Marina López Escobar

**Demandados:** María del Rosario Osorio Vda de Builes, sus Herederos Indeterminados, Demas Personas Indeterminadas, Público en General, Terceros Interesados, y/o Cualquier Persona que se Crea con Derecho.

**RADICADO:** 05145408900120230000700.



*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>	<b>Avalúo Comercial</b>	
		<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul> 	

<b>1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
<b>PROPIETARIA</b>	Flor Marina López Escobar
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote      Finca      Casa
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	Avalúo Comercial
<b>MATRICULA INMOBILIARIA NRO.</b>	032-9851 lote de mayor extensión.
<b>FICHA CATASTRAL</b>	6101471
<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	051450003000000030172000000000
<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia
<b>MUNICIPIO</b>	Caramanta
<b>VEREDA</b>	Sucre
<b>DIRECCIÓN</b>	Caserío
<b>DISTANCIA AL CENTRO</b>	10 kilómetros 800 Mts de distancia y unos 26 minutos al parque principal del municipio de Caramanta
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Casa de Campesina.
<b>FECHA SOLICITADA</b>	07/03/2024
<b>FECHA DEL AVALÚO</b>	14/03/2024
<b>AVALUADOR</b>	John Jairo Cadavid Lopera
<b>RESPONSABLE DE LA VISITA</b>	John Jairo Cadavid Lopera

<b>2. OBJETO DEL AVALÚO</b>
<p><b>2.1.</b> 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.</p> <p><b>2.2.</b> El presente peritaje, es para ubicar el lote de mayor extensión, corroborar sus respetivos linderos, que el área concuerde y que el predio a usucapir sea el poseído.</p> <p><b>2.3.</b> Se desea determinar cuál es la ubicación del lote a usucapir, sus respectivos linderos y su área, luego corroborar si la información es real, clara y concreta.</p> <p><b>2.4.</b> Determinar con el peritaje y el avalúo las mejoras del predio, su estado de conservación.</p>

<b>3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR</b>
<p><b>3.1.</b> El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.</p> <p><b>3.2.</b> 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.</p>

<b>4. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD</b>
<p>El evaluador firmante, certifica que:</p> <p><b>4.1.</b> El peritaje y monto del avalúo referido al bien inmueble ubicado en la vereda sucre, del municipio de Caramanta, Antioquia, conforme a la inspección técnica realizada el 7 de marzo de 2024, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos; sin que haya influido en su trabajo ningún otro factor, intención o sentimiento personal, que pudiese alterar en</p>

*John Jairo Cadavid Lopera*  
*Perito Avaluador*  
*R.A.A. Nro. 8.151.826*  
*Celular 312 721 16 20*

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>		<b>Avaluó Comercial</b>	
			<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul>		

lo más mínimo, tanto los datos o hipótesis de trabajo, como el resultado obtenido al aplicar los mencionados métodos.

**4.2.** No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con los bienes valuados en cualquier posible operación comercial; ni lo ligan con el propietario lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

**4.3.** Los servicios fueron requeridos única y exclusivamente en el carácter profesional de evaluador conscientes de mis deberes y responsabilidades.

**4.4.** Todos los datos obtenidos de terceras personas o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en este estudio son ciertos, hasta donde alcanza la buena fe del evaluador y que no ha exagerado ni omitido, conscientemente, ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo.

## 5. METODOLOGÍA

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

**5.1. Método Comparativo de mercado:** Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

**5.2. Método de la oferta y la demanda:** este es el que se determina con las ventas y las compras que están en la región, cuáles son los pronunciamientos y como está el mercado en relación a las ventas y a las compras y como varia en el mercado, con estos datos se saca la media y la desviación estándar.

**5.3. Método del Costo:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

**5.4. Depreciación Acumulada:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para todo el predio objeto de estudio, se identificará la oferta y la demanda, el método de comparación, y se debe valorar la construcción y sus lotes.

## 6. CONCEPTOS QUE SE UTILIZARÁN PARA EL AVALÚO DEL INMUEBLE

Se presentará los conceptos primordiales que serán usados como base para la elaboración del avalúo los cuales son los siguientes:

**6.1. LA VALUACIÓN INMOBILIARIA.** - Es una actividad pluridisciplinaria para la que se requiere una muy amplia gama de conocimientos. Los profesionales inmobiliarios por su proximidad al mercado, conocen, o pueden conocer, el comportamiento de la oferta y de la demanda, los precios, tendencias y fluctuaciones del mercado.

**6.2. VALORACIÓN O TASACIÓN.** - Se puede definir, en sentido amplio, la Valoración, Evaluación o Tasación como aquella parte de la economía cuyo objetivo es la estimación de un determinado valor o varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico.

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



**6.3. MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN.** - Ya aplica cierta metodología y análisis, pues compara por lo menos tres locales similares, de los cuales se conoce su precio de negociación al lote y la construcción motivo del avalúo. Esta similitud debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías, de acceso, entorno inmediato, y ubicación. El inmueble motivo del avalúo tendrá como valor, el promedio de los lotes y la construcción analizados, este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes en la zona. Aunque tampoco es el más adecuado, por lo menos, es más confiable que el tradicional. Tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona.

**6.4. VALOR DE MERCADO.** - El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.

**6.5. VALOR EN VENTA.** - Es aquel por el que se está dispuesto a convenir, por las partes que intervienen, comprador y vendedor, la enajenación de un bien. En circunstancias normales de mercado ideal, es decir, sin apremios de las partes, mercado transparente e informado, y todas aquellas otras circunstancias que nos sirven para definirlo, coincide con el valor de mercado.

**6.6. MÉTODO DE RENTA.** - Cuantifica los Ingresos que el inmueble motivo del avalúo puede generar, en un tiempo determinado y así calcular su valor. En otras palabras, mide los Ingresos que el inmueble se espera produzca en un futuro, para determinar hoy, el precio probable del bien. Esta técnica de valuación permite cuantificar los ingresos futuros del bien motivo del avalúo, mediante la comparación de los ingresos de otros inmuebles semejantes en características físicas, de uso y ubicación, o determinando los incrementos anuales que en los ingresos se puedan generar, mediante un análisis del mercado inmobiliario o por incrementos ordenados por ley.

**6.7. TASA DE CAPITALIZACIÓN.** - Se entiende por Tasa de Capitalización la relación que hay entre los ingresos que generan en un año el inmueble y su precio de venta. Obtenga una tasa de capitalización representativa del sector donde está ubicado el inmueble motivo del avalúo. Esto implica, que se debe conocer de otro inmueble similar al avaluado, los ingresos que generaba y su precio de venta.

**6.8. VALOR EN RENTA.** - Aquel que se determina partiendo del conocimiento de la renta neta que produce, o es capaz de producir el bien inmueble y para ello ha de aplicarse a las rentas determinadas, bien directamente conocidas, o bien a través de un estudio de mercado de rentas, la tasa de capitalización, que comprenderá el interés sobre la inversión y el retorno de la inversión, en bienes inmuebles.

**6.9. VALOR FÍSICO O DIRECTO.** - Este enfoque está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

**6.10. MERCADO.** - Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

**6.11. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.** - Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

**6.12. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y DEPRECIACIÓN (UAID).**- El supuesto fundamental para proyectar la UAID es que se tendrá para el hotel durante el período de proyección una administración estándar, es decir, si al momento de la valuación la ocupación del hotel está por debajo de la ocupación media en la zona para hoteles de su tipo (no solo en cuanto a categoría sino también en cuanto a ubicación, diseño, etc.), entonces quiere decir que está siendo inadecuadamente administrado, si el inmueble está teniendo pérdidas por su deterioro y estas se proyectan el valor sería por debajo de su valor real ya que no se está valuando al inmueble como empresa sino que se están valuando las instalaciones inmueble de acuerdo a lo que pueden producir; si por el contrario el inmueble tiene una depreciación por el mal uso y su mantenimiento es muy deficiente, digamos que al momento de avaluarlo, dará un precio catastral y comercial bajo.

**7. POSICIÓN GEORREFERENCIADA DEL INMUEBLE EN LA ZONA**



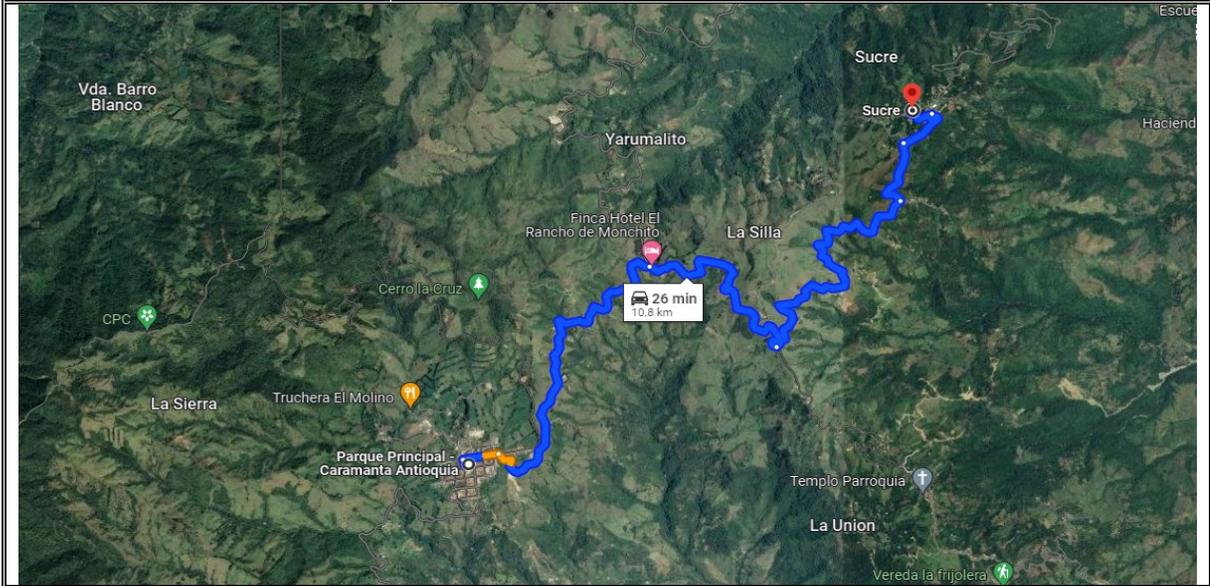
<b>TOPOGRAFÍA EN LA ZONA</b>	Plana		Ondulada		Escarpada	
<b>TIPO DE VÍA</b>	Destapada		Pavimentada			
	Adoquinada		Placa Huella			
<b>ESTADO</b>	La vía está en buen estado y al inmueble se ingresa por una servidumbre de paso.					

**8. TRANSPORTE PARA EL PREDIO**

<b>8.1. TERRESTRE</b>	Para llegar al inmueble se hace por la vía que conduce de Caramanta a la vereda sucre, hasta el predio llegan taxis, carros particulares, motos y chiveros.
<b>8.2. AÉREO</b>	NO Hay

*John Jairo Cadavid Lopera*  
*Perito Avaluador*  
*R.A.A. Nro. 8.151.826*  
*Celular 312 721 16 20*

<b>8.3. FÉRREO</b>	NO Hay
<b>8.4. FLUVIAL</b>	NO Hay



9. SERVICIOS PÚBLICOS					
Agua		Alcantarillado		Alumbrado P	
Energía		Energía Solar		Parabólica	
Gas		Pozo Séptico		Teléfono	

### 10. USO DEL SUELO

Dentro de cada una de las Zonas Homogéneas (ZH) definidas en el municipio de Caramanta, se precisa el uso del suelo y tratamiento para el suelo urbano y rural, todo esto de conformidad con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU), y considerando las características principales de cada una de las Zonas Homogéneas (ZH); de esta manera se distribuyen los suelos, para cada una de las Zonas Homogéneas (ZH), se divide en cuatro categorías principales: Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, los cuales el plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Caramanta aplica a todo su territorio, en la zona que nos compete es aplicado el siguiente:

ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
Suelo Rural Residencial y Comercial (mixto)	Agrícola y vivienda Campesina	Ganadería	Infraestructura de alto impacto	Actividades de servicio con la agricultura y la extracción de minerales
	Viviendas de Interés Social Parcelaciones	Finca de recreo	Central de Abastos	Otros usos que atenten contra los valores y la tranquilidad de los ciudadanos.

**John Jairo Cadavid Lopera**  
**Perito Avaluador**  
**R.A.A. Nro. 8.151.826**  
**Celular 312 721 16 20**

	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial</b> <b>Consejo Superior de la Judicatura</b> <b>Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes,</b> <b>Muebles y Mejoras Parágrafo, numeral 6.1.2, del Artículo 37,</b> <b>Acuerdo 1518 de 2002.</b>	<b>Avaluó Comercial</b>	
		<b>Código</b>	<b>001-001-004</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmuebles Urbanos</li> <li>• Inmuebles Rurales</li> <li>• Recursos Naturales y Suelos de Protección</li> <li>• Inmuebles Especiales</li> <li>• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</li> <li>• Intangibles</li> <li>• Intangibles Especiales</li> </ul> 	

En la zona no hay movimiento de tierra, fallas geológicas, amenazas de riesgos eminentes, no presenta inundaciones n hay zonas protegidas.

### 11. MARCO JURÍDICO

Para poder realizar el avalúo se debe apoyar a la ley 1673 de 2013 y de las siguientes normas para poder ejecutar un buen avalúo:

11.1. Resolución 620 del 2008 del IGAC

11.2. Ley 388 de 1997

11.3. Decreto 1420 de 1998

11.4. Ley 1682 de noviembre 2013

11.5. Ley 1564 del 2012, Artículo 406 del C.G.P.

### 12. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE

12.1. Sentencia S/N, del 9 de diciembre de 1954 del juzgado promiscuo municipal de Támesis. Adjudicación.

12.2. Escritura pública no. 80 del 15 de marzo de 1977, de la notaría única de Caramanta. Falsa Tradición.

12.3. Escritura pública no. 57 del 23 de marzo de 2001, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos en sucesión ilíquida de María del Rosario.

12.4. Escritura pública no. 153 del 25 de junio de 2009, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos en sucesión ilíquida de María del Rosario.

12.5. Escritura pública no. 66 del 16 de abril de 2012, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos y Acciones.

12.6. Escritura pública no. 53 del 18 de marzo de 2016, de la notaría única de Caramanta. Compraventa de derechos y Acciones.

12.7. Certificado de libertad numero 032-9851.

12.8. Ficha catastral del predio número 6101471.

### 13. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 13.1. LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN

**CABIDA Y LINDEROS:** El lote de mayor extensión tiene un área de 18.931 metros cuadrados y Estos son los linderos del predio de mayor extensión de donde salió el inmueble a usucapir; El predio de mayor extensión se denomina **“EL CASERÍO”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **032 – 9851**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Támesis. código predial número 2-003-000-0003-00172-0000-00000, ficha predial número 6101471 del catastro del municipio de Caramanta, Determinado por los siguientes linderos, según certificado de libertad y tradición, anexo: “De un mojón que está en una abrita, lindero con propiedad de Ramon Quiroz y con propiedad de María Ossa Builes, sigue asía abajo lindando con el mismo Quiroz, hasta encontrar un mojón en lindero con Emilio Montoya, de este y de travesía hasta un mojón en una cuchilla, lindero con porción adjudicada a Juana Balbina Builes Osorio, cuchilla arriba lindando con la misma hasta otro mojón que está en la misma cuchilla, de allí de travesía por una serie de mojones, en lindero con la misma hasta encontrar otro mojón al borde del canalón, este abajo hasta otro

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



mojón que está en lindero con porción adjudicada a Carmen Tulia Builes Osorio, de aquí en línea recta por otra serie de mojones hasta encontrar lindero con predio de Vicente Granada, de aquí se sigue lindando con predio de Ana Julia López, hasta un canalón que cruza el camino de santa Ana, en lindero con porción adjudicada a María Rosa Builes, de aquí de travesía lindando con la misma hasta un mojón en un filo, de este de travesía”.5

### 13.2. LOTE A USUCAPIR

**CABIDA Y LINDEROS:** Este inmueble tiene un área 85 metros cuadrados, según lo observado y lo comprobado en los planos que le hicieron a este inmueble, sus linderos son los siguientes: “Por el **NOR-ESTE:** Entre Los puntos 1 D al 1 F en una extensión de 15.1 metros, con el lote número 5 posesión de herederos Edison Villán y/o Deicy Yuri Ramírez. Por el **ORIENTE:** Entre Los puntos 1 F al 4 A en una extensión de 9 metros, con el lote N° 1, posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Por el **SUR- OESTE:** Entre Los puntos 4A al 4B en una extensión de 24 metros, con el lote número 1 posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Por el **NOR- ESTE:** Entre Los puntos 4B al 1 D en una extensión de 11.6 metros, con el lote número 1 posesión de Rubiel de Jesús y Álvaro Ospina Quinchía. Área a usucapir, según plano realizado al predio de menor extensión: Dirección: Rural – sector Sucre –municipio de Caramanta.

### 13.3. EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN QUEDA

**CABIDA Y LINDEROS:** Este inmueble después de sacar el inmueble que tiene en posesión la señora Flor Marina López Escobar, le queda un área de 18.846 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: estos linderos quedan igual toda vez que el inmueble a usucapir, esta encallado dentro del predio de mayor extensión y su linderos son: “De un mojón que está en una abrita lindero con propiedad de Ramón Quiroz y con propiedad de María Ossa Builes, sigue hacia abajo lindando con el mismo Quiroz, hasta encontrar un mojón en lindero con Emilio Montoya, de este y de travesía hasta un mojón en una cuchilla lindero con porción adjudicada a Juana Balbina Builes Osorio, cuchilla arriba lindando con la misma hasta otro mojón que está en la misma cuchilla, de allí de travesía por una serie de mojones, en lindero con la misma hasta encontrar otro mojón al borde del canalón, este abajo hasta otro mojón que está en lindero con porción adjudicada a Carmen Tulia Builes Osorio, de aquí arriba en línea recta por otra serie de mojones hasta encontrar lindero con predio de Vicente Granada, de aquí se sigue lindando con predio de Ana Julia López, hasta un canalón que cruza el camino de Santa Ana, en lindero con porción adjudicada a María Rosa Builes, de aquí de travesía, lindando con la misma, hasta un mojón en un filo, de este de travesía lindando con la misma, hasta el primer mojón, punto de partida”

### 13.4. COMODIDADES DEL PREDIO DEL PRIMER PISO

Este inmueble tiene dos puertas de ingreso una por el frente y otra por la parte de atrás de la casa, está construido en bloque y su pared esta expuesta, su piso es en cemento, la cocina tiene un piso en cerámica, tiene un mesón en cemento, el baño tiene el piso, una puerta de ingreso en madera, sus habitaciones no tienen puertas, el techo es con teja en PVC, en la parte de atrás se encuentra la zona de ropa. Alrededor de la casa hay una parte de lote de terreno.

Alcobas	SI	Escalas	SI	Nro. Pisos	1	Muros	SI
Baños	SI	Local	NO	Área Terreno	85	Acabado	NO
Estudio	NO	Cocina	SI	Área Privada	56,28	Cimientos	SI
Sala	SI	Comedor	SI	Columnas	SI	Cubierta	SI

*John Jairo Cadavid Lopera*

*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*



Estar	<b>NO</b>	Patio	<b>SI</b>	Fachada	<b>SI</b>	Garaje	<b>SI</b>
Piso	<b>SI</b>	Z. Ropa	<b>SI</b>	Terraza	<b>NO</b>	Solar	<b>NO</b>

#### 14. EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN

**14.1.** Del predio aquí avaluado dentro del municipio de Caramanta, se puede observar que son vivienda campesina y que tiene mejoras.

**14.2.** La carretera pasa por uno lado del predio y se ingresa por una servidumbre, que hay en una manga.

**14.3.** Los predios que están en su entorno, son muy productivos y tienen un buen desarrollo económico, pero el predio de mayor extensión está en manga, no tiene ningún cultivo y el inmueble es una vivienda campesina.

**14.4.** La casa está construida en bloque, no tiene terminados, su piso es en cemento y tiene un pequeño lote de terreno, la casa está en buen estado de conservación.

**14.5.** Es un sector muy calmado, con mucho progreso, su crecimiento lo ha determinado, sus cultivos y la siembra de café que hay en diferentes predios.

**14.6.** Toda la propiedad a usucapir está dentro del lote de mayor extensión y tiene una servidumbre para salir a la vía, el resto del lote es muy adecuado para la agricultura, pero no está destinado a tal labor.

**14.7.** El inmueble que está en la propiedad su valor del metro cuadrado es muy alto porque se le aumenta mucho el transporte hacia el predio, crean un costo más alto en su construcción.

**14.8.** Por todo lo anterior, se puede corroborar que el metro cuadrado dado al inmueble es el adecuado y que la depreciación no disminuye en nada el valor dado a la propiedad.

#### 15. COMPARACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL SECTOR

Ítems	Ubicación	Mts2	Valor	Valor Mts2	Observación
1	Caramanta	20.000	\$12.500	\$250.000.000	
2	Caramanta	7.000	\$12.143	\$85.000.000	
3	Caramanta	26.000	\$13.462	\$350.000.000	
4	Caramanta	18.000	\$13.889	\$250.000.000	
5	Caramanta	45.000	\$8.889	\$400.000.000	
6	Caramanta	9.500	\$12.632	\$120.000.000	
7	Caramanta	29.500	\$12.712	\$375.000.000	
<b>TOTAL 155.000 Mts2</b>				<b>TOTAL \$1.830.000.000</b>	
Media				\$11.807	
Desviación de Variación				\$248	
Coeficiente de Variación				2,10%	
Límite Inferior				\$11.559	
Límite Superior				\$12.055	
<b>SIEMPRE SE TOMARÁ EL LÍMITE SUPERIOR</b>				<b>\$12.055</b>	

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*

*Perito Avaluador*

R.A.A. Nro. 8.151.826

Celular 312 721 16 20

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.  
\$12.055.

### 16. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

El valor del resultado dado, se le saca la media aritmética, a este se le suman, las comodidades, la ubicación, la distribución, el estado de la propiedad, la infraestructura, sus terminados, su conservación, al lote se le suma su aprovechamiento, sus cultivos y la producción que da, de igual forma se puede disminuir la depreciación del inmueble y su vetustez. Al resultado final, por medio de una resta, realizando una asimetría que se le saca el valor del metro cuadrado del lote, se le debe hacer una operación para la construcción existente, el valor tomado para el lote es de **\$12.055**, para el lote y para y para el inmueble a como está el metro cuadrado de la construcción, este se saca las desviaciones para determinar el metro cuadrado en la zona de la construcción **\$1.250.000**.

#### 16.1. VALOR DEL INMUEBLE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.

<b>VALOR DEL LOTE</b>	<b>85 Mts2</b>	<b>\$12.055</b>	<b>\$1.024.675</b>
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>56,28 Mts2</b>	<b>\$1.250.000</b>	<b>\$70.350.000</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$71.374.675</b>

**SETENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS**

### 17. ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Estas fueron las actividades realizadas para determinar el avalúo comercial del inmueble:

<b>17.1.</b> Revisión documental del predio	<b>SI</b>
<b>17.2.</b> Reconocimiento del sector y del inmueble	<b>SI</b>
<b>17.3.</b> Consulta con agencias de arrendamientos y del sector inmobiliario	<b>SI</b>
<b>17.4.</b> Consulta de la oferta y la demanda en el sector	<b>SI</b>
<b>17.5.</b> Estudios de valoración del suelo en el sector de Caramanta, realizado por la lonja de propiedad raíz	<b>SI</b>
<b>17.6.</b> Consulta en planeación de Caramanta	<b>SI</b>
<b>17.7.</b> Consulta en revistas inmobiliarias y en las páginas de internet	<b>SI</b>

### 18. PLANOS DEL PREDIO

En las fichas catastrales del lote de mayor extensión está el plano del inmueble y en catastro.

### 19. FOTOS

Se le tomo fotos al exterior del predio y al interior de las casas.

### 20. NOTA

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,

*John Jairo Cadavid Lopera*

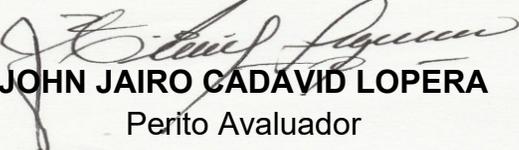
*Perito Avaluador*

*R.A.A. Nro. 8.151.826*

*Celular 312 721 16 20*

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.

<b>21. ANEXOS</b>
<b>21.1.</b> Fotos del Inmueble
<b>21.2.</b> Certificado de Perito evaluador de la lonja
<b>21.3.</b> Certificado de AVAL-ANAV-RAA-8151826
<b>21.4.</b> Diplomados de Avaluador
<b>21.5.</b> Diploma de Costos

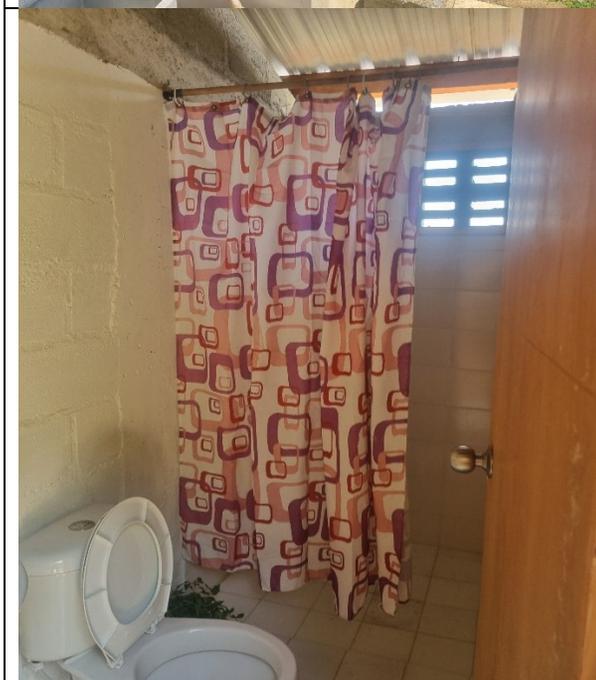
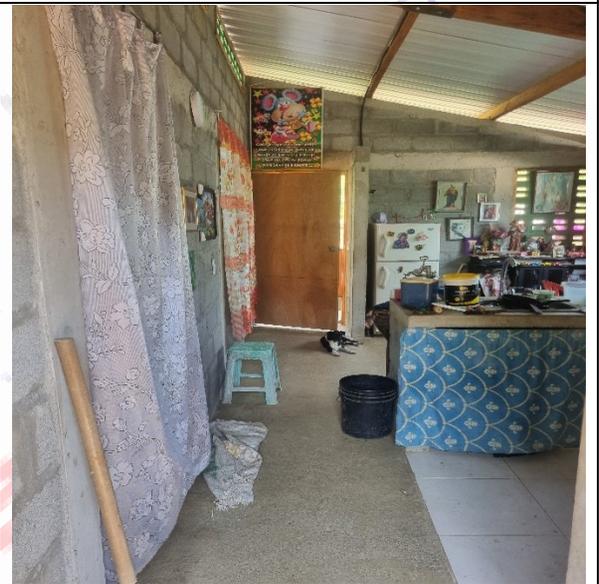
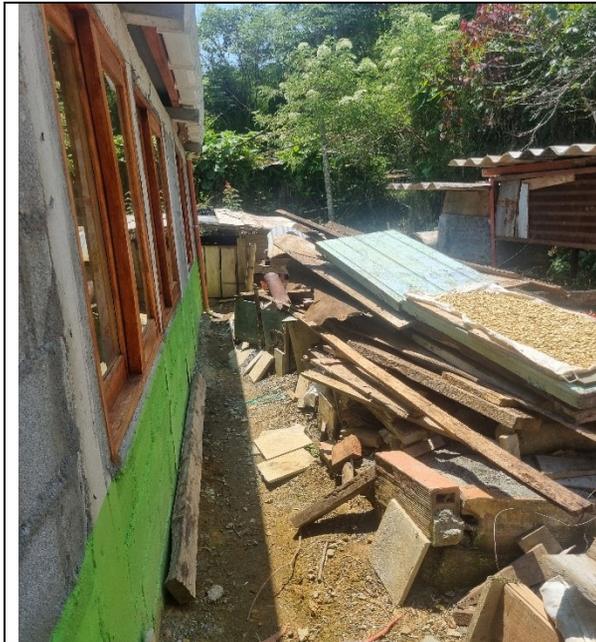
  
**JOHN JAIRO CADAVID LOPERA**  
 Perito Avaluador  
 AVAL-ANAV\_RAA 8.151.826  
[jiji.cadavid@hotmail.com](mailto:jiji.cadavid@hotmail.com)  
 Celular 312 721 16 20.



*John Jairo Cadavid Lopera*  
 Perito Avaluador  
 R.A.A. Nro. 8.151.826  
 Celular 312 721 16 20



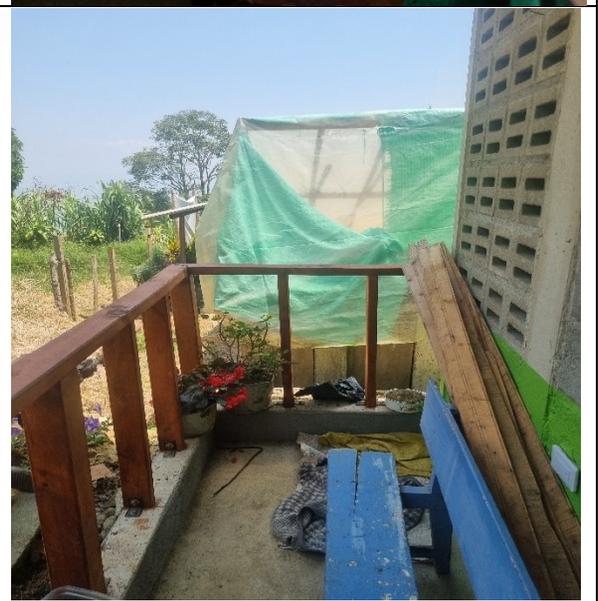
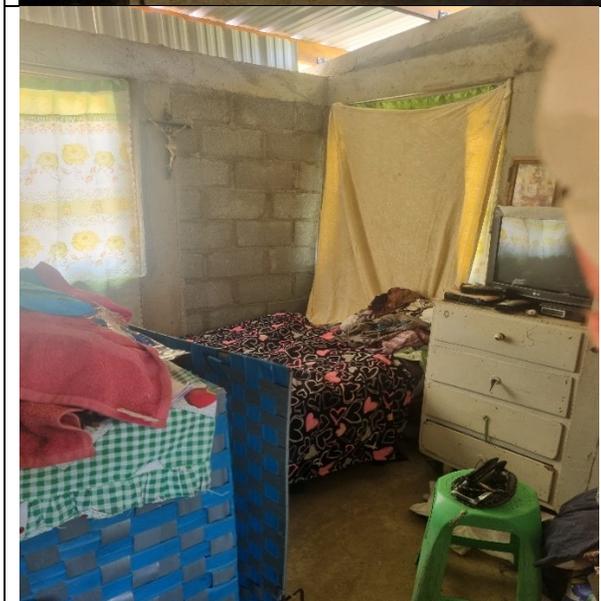
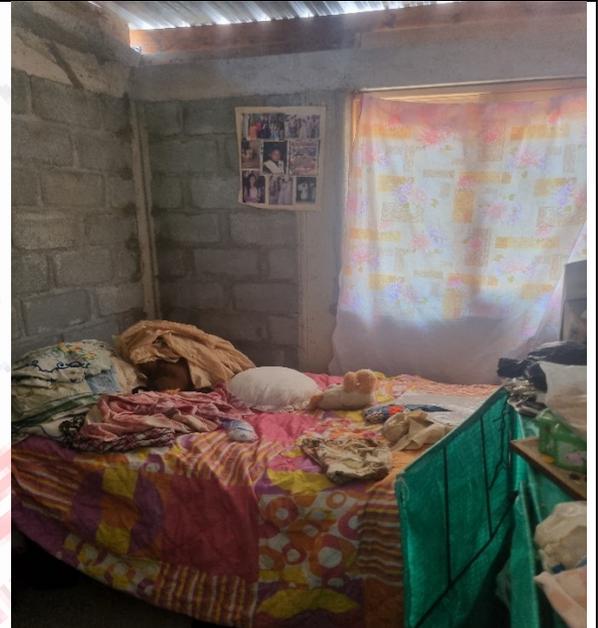
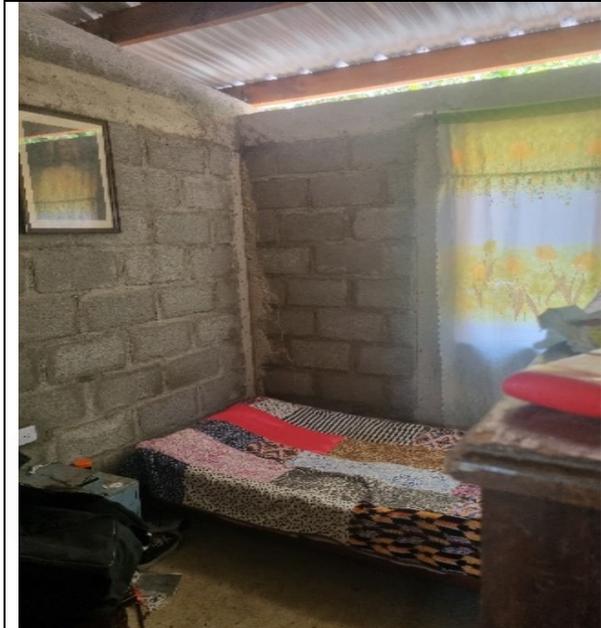
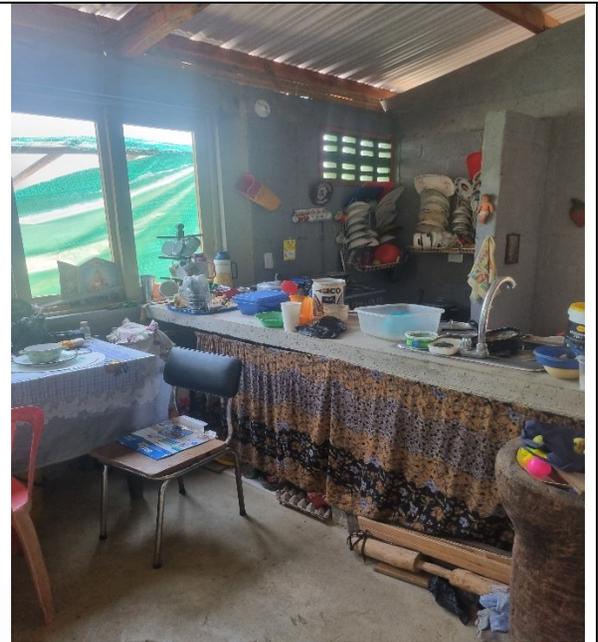
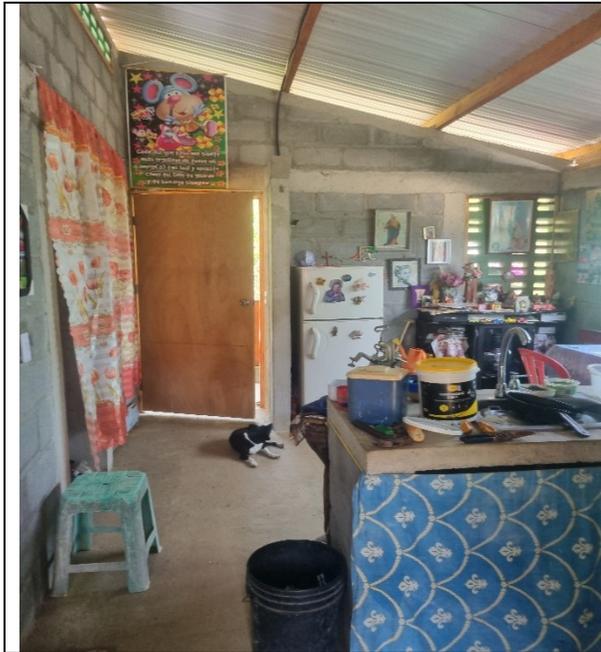
- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales



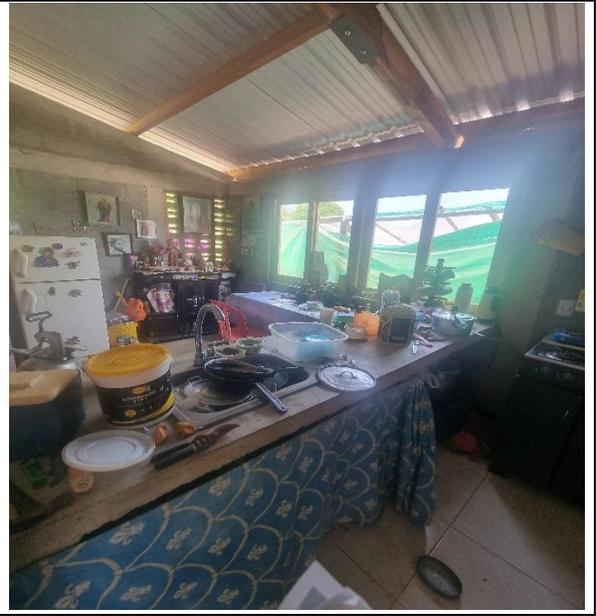
*John Jairo Cadavid Lopera*  
Perito Avaluador  
R.A.A. Nro. 8.151.826  
Celular 312 721 16 20



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales



*John Jairo Cadavid Lopera*  
Perito Avaluador  
R.A.A. Nro. 8.151.826  
Celular 312 721 16 20



*John Jairo Cadavid Lopera*  
*Perito Avaluador*  
*R.A.A. Nro. 8.151.826*  
*Celular 312 721 16 20*

Mitula  Búsqueda Avanzada

Recibe nuevos anuncios en tu email   
 [Guardar búsqueda](#)

**Precio: \$**  
 Personalizar  
 \$ 0 - \$ 125.000.000  
 \$ 125.000.000 - \$ 250.000.000  
 \$ 250.000.000 - \$ 375.000.000  
 \$ 375.000.000 - \$ 500.000.000  
 \$ 500.000.000 - \$ 625.000.000  
 \$ 625.000.000 - \$ 1.000.000.000  
 + Ver más...

**Habitaciones**  
 1+ habitaciones  
 2+ habitaciones

Finca Venta

**Finca En Venta Caramanta Antioquia Vda Sucre**  
**\$ 250.000.000**  
 Caramanta, Antioquia  
 3 habitaciones 1 baño 60.000 m<sup>2</sup>  
 Finca en venta de 60.000 m<sup>2</sup> (6ha) en la vereda sucre de **caramanta- antioquia**, ubicada a 1.800 mt sobre el nivel del mar, clima cálido, sembrada mitad en pasto...  
 19/01/2022 en Doomos

Mitula

Finca Venta

**Finca En Caramanta 176137**  
**\$ 3.160.000.000**  
 Caramanta, Antioquia  
 7 habitaciones 7 baños  
 Fp-02 finca ganadera en **caramanta** cerca a la pintada area 158 cuadras con nacimientos de agua y quebrada 7 alcobas + 2 casa de agregados zona de parqueadero rieles de acceso...  
 28/01/2022 en Viva Antioquia

Mitula  Búsqueda Avanzada

Recibe nuevos anuncios en tu email   
 [Guardar búsqueda](#)

Finca Venta

**Finca En Venta Otros, Caramanta**  
**\$ 320.000.000**  
 3 habitaciones 60.000 m<sup>2</sup>  
 Finca en venta de 60.000 m<sup>2</sup> (6ha) en la vereda sucre de **caramanta- antioquia**... Y mitad en café, buenas aguas. A media hora de los municipios de **caramanta** y valparaiso...  
 28/05/2021 en Ciencuadras

Casa Venta

**Venta De Casa Finca De Uso Mixto Con Hermosa Vista A Farallones, Caramanta**  
**\$ 250.000.000**  
 Finca / lote de uso mixto con hermosa vista a farallones en **caramanta, antioquia**...  
 8/11/2021 en GOPLACEIT.COM

Filtros Alertas  Cambiar Lista Mapa

Max  m<sup>2</sup>

Recibe nuevos anuncios en tu email   
 [Guardar búsqueda](#)

Max  \$

Tipo de propiedad  
 Todos  
 Apartamento  
**Casa**

Baños  

1	2
3	4+

Búsqueda Avanzada

17+

**Caramanta, Antioquia - Finca, Casa**  
**\$ 1.650.000.000**  
 Caramanta, Antioquia · 200 m<sup>2</sup> · \$ 8.250.000/m<sup>2</sup> · 3 habitaciones · 2 baños · Casa · Finca  
 Finca en venta en caramanta, antioquia de 200 m<sup>2</sup> con 3 habitaciones y 2 baños por 1.650.000.000 cop\$. ¿te gusta? Accede al anuncio para ponerte en contacto y así podrás conocerlo en persona. Ah, y que no se te olvide apuntar el número de 1045441 para no perderlo de vista!  
 actualizado hace más de 1 mes por PUNTO PROPIEDAD

**Caramanta, Departamento de Antioquia**  
**\$ 250.000.000**  
 Caramanta, Antioquia · 60.000 m<sup>2</sup> · \$ 4.167/m<sup>2</sup> · 3 habitaciones · 1 baño · Casa · Finca  
 Finca en venta de 60.000 m<sup>2</sup> en la vereda sucre de caramanta- antioquia, ubicada a 1.800 mt sobre el nivel del mar, clima cálido, sembrada mitad en pasto y mitad en café, buenas aguas. A media.  
 actualizado hace más de 1 mes por DOOMOS

Activar Windows

Fincaraiz

Ubicación  
Caramanta, Antioquia

Inmueble  
Casa, Finca

En Venta  
Todos



Buscador

Ingresar

Publica gratis

Precio Espacios Área Más Filtros

### 1 Anuncios de Finca Raíz en Venta en Caramanta

Ordenar lista Por defecto

Usado



**\$300.000.000 COP**  
1.840m<sup>2</sup> • 5ha. • 2ba. • 3pa.  
Camilo C - Caramanta

Finca en Venta  
Anuncio particular



Mitula

fincas caramanta

Búsqueda Avanzada



Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda

#### Tipo de operación

Venta (9)

#### Localización

La Pintada  
Medellín  
Santa Bárbara

#### Tipo de inmueble

Casa

#### Última actualización

Último día  
 Última semana



#### 200 Hectareas En Caramanta Para Aguacate Hass

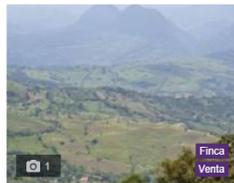
Consultar

Caramanta, Antioquia

200 m<sup>2</sup>

Finca de 200 hectareas en **caramanta** para aguacate hass **caramanta** es un municipio de antioquia, localizado en la subregión suroeste del departamento de antioquia. Limita...

Hace 14 horas en Doomos



#### Finca En Venta Caramanta Antioquia Vda Sucre

\$ 250.000.000

Caramanta, Antioquia

3 habitaciones 1 baño 60.000 m<sup>2</sup>

Finca en venta de 60.000 m<sup>2</sup> (6ha) en la vereda sucre de **caramanta**- antioquia, ubicada a 1.800 mt sobre el nivel del mar, clima cálido, sembrada mitad en pasto...

19/01/2022 en Doomos

## CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DE PROCESOS

JOHN JAIRO CADAVID LOPERA, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.151.826, de Santa Rosa de Osos, Profesional en Administración documental y micrografía, psicólogo, con tarjeta profesional número 138.974 del Colegio Colombiano de Psicología y la resolución para ejercer 5-1974-13 de la secretaria seccional departamental de salud de Antioquia, CERTIFICADO por la corporación CORAHACER, CON Nro. 05001-1233-00000163, Para ejercer la ocupación de evaluador de bienes, con curso de calidad, salud ocupacional, pedagogía, psicología en Marketing y diplomados en salud ocupacional, control en el presupuesto público, avalúos y evaluación de proyectos de construcción, técnico por competencia en avalúos, propiedad raíz, maquinaria, plantas y equipos, graduado y CERTIFICADO, por la LONJA DE COLOMBIA, propiedad raíz como miembro de dicha institución y LA ERA ANAV, RAA NUMERO 8.151826 y Durante más de dieciséis (16) años he ejercido labor de perito Avaluador, comisionista y administrador de bienes inmuebles.

Bajo la gravedad de juramento y ante mi ética profesional y ocupacional, firmo el avalúo realizado, el dictamen aquí plasmado y mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, relaciono varios casos de más de 150 avalúos donde fui nombrado, para realizar el avalúo en los casos judiciales, con ánimo de acreditar mi idoneidad y la experiencia como perito.

A continuación, un resumen relacionado de los peritajes más relevantes, realizado en los últimos diez (12) años.

### 1. CASOS JUDICIALES.

ÍTEM	JUZGADO	CASO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICADO	TRABAJO
1.	C. Familia Reparto	Sucesión	Guillermo Augusto Morales	German Arcángel y Carlos David Morales Vélez	Reparto Medellín	Avaluó comercial
2.	C. MPAL Reparto	Venta	Armando mejía	Carlos mesa	Reparto Medellín	Avaluó comercial
3.	C. MPAL 17	"Good Will"	Armando peña	Carlos zapata	2005/0035 Medellín	Avaluó comercial de intangibles
a4.	C.MPAL 08	Proceso Ejecutivo Hipotecario	BCSC S.A. Antes Banco Colmena	Otoniel de Jesús Torres Urrego	0082009-01525 Medellín	Avaluó comercial
5.	C MPAL 017	Proceso Ejecutivo Hipotecario	Walter Reina Gutiérrez	Marta Lía Pabón De Calle y Otros	017-2010-00386 Medellín	Avaluó comercial
6.	Reparto	Proceso Lesión Enorme.	Adelfa Benítez De Flórez	Johanny Restrepo	Reparto Medellín	Avaluó de daños y perjuicios
7.	C. MPAL 22	Ejecutivo Singular	Evelio Antonio Arias	Martha Cecilia Martínez Gutiérrez	2016-1349 Medellín	Avaluó comercial



Consejo Superior de la Judicatura

Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes Muebles y Mejoras

Parágrafo del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.

8.	C. MPAL 002	Ejecutivo Hipotecario	Humberto De Jesús Flórez Velásquez	Francy botero bedoya	02-2014-1645 Medellín	Avaluó comercial
9.	Juez Civil Municipal	Divisorio por Venta	Norberto de Jesús Velásquez Ríos	María Rosalía Hurtado De Mora	Reparto	Avaluó comercial
10.	C. Cto. 12	Proceso Divisorio	José Luis Castrillón Ospina	María Eucaris Castrillón y Otros	012-2014-01489 Medellín	Avaluó comercial
11.	C. Cto. 1	Resolución De Contrato De Compra Venta	Martha Elizabeth Manco Usuga	Henry de Jesús Muñoz Cardona	2015-1611-02 Medellín	Avaluó comercial del inmueble y los daños y perjuicios
12.	C. Conciliación	Posesión	Ángel Peña Peña	Mario Alberto Valencia Palacio	Particular Medellín	Avaluó comercial del inmueble
13.	C. MPAL 002	Proceso División Material	Silvia Rosa Ríos Sánchez	Libardo Arturo Atehortúa Hincapié	002-2017-00257 Medellín	Avaluó comercial
14.	Dptal de Policía	Perturbación, Daños y Perjuicios	Luz Celly Villa Cano	Parmenio de Jesús Álzate	Juzgado Departamental de Policía	Avaluó comercial del inmueble y los daños y perjuicios
15.	Pto Berrio	Respaldo de Póliza de Cumplimiento		Ángel María Parra	Jdo. Pto. Berrio	Avaluó comercial, daños, perjuicios y responsabilidad civil
16.	Conciliación	Inventario	Cesar Rubio M.		Conciliación	Avaluó comercial e inventarios
17.	C MPAL 002	Divisorio	Doris Sanmartín	Juan David Ortiz Sanmartín	2016-1203 Bello	Avaluó comercial de inmueble
18.	C. Mpal 018	Divisorios	Luis Enrique Osorio Parra Y Otro	María Magdalena Orozco Valencia Y Otros	2009-00769 Medellín	Avaluó comercial de inmueble
19.	C. MPAL 007	Verbal Especial Ley 1561 De 2012	Gloria Elena Tabares Graciano	Personas Indeterminadas	007-2018-1020 Medellín	Avaluó comercial de inmueble
20.	C. MPAL 003 Itagüí	Ordinario	Carlos Mario Taborda V	Óscar David Acebedo V	2014-00195 Itagüí	Avaluó comercial de inmueble
21.	C. Cto. 12	Liquidación Sociedad Conyugal	Claudia Elena Vega Ospina	Carlos Mario Avalo Bustamante	2013-998 Medellín	Avaluó comercial de inmueble y local comercial
22.	7 pequeñas Causas	Proceso Ocupación De Hecho	María Dilma Correa Ortiz Y Otros	Roberto De Jesús Álvarez Galeano, Luis Emilio Orrego Acevedo	7 DE Pequeñas Causas, San Cristóbal	Avaluó de daños y perjuicios
23.	C. Conciliación	Daños y Perjuicios	Guillermo León Patiño Cardona	Yolanda Patricia Hincapié Gil	Etapa de conciliación, personería	Avaluó de daños y perjuicios
24.	6 C. MPAL	Liquidación de Sociedad Conyugal	Martha Cecilia Pérez Carvajal	Darío Antonio Restrepo Pareja	2016-0465 Medellín	Avaluó comercial del inmueble
25.	Tribunal administrativo	Reparación Directa	Rafael Nayibe Quintero	Agencia Nacional de Infraestructura	2018-0034 Bogotá	Avaluó comercial, daños y perjuicios y lucro cesante
26.	C. CMPAL 002	Divisorio	Elvia Nora Gutiérrez T.	Jairo de Jesús Gallo	2015-0695 Bello	Avaluó comercial del inmueble

John Jairo Cadavid Lopera

Auxiliar de la Justicia

Teléfonos 591 19 15- Celular 304 653 01 24

[jjj.cadavid@hotmail.com](mailto:jjj.cadavid@hotmail.com)



27.	C. MPAL Reparto	Pertenencia	Raúl Enrique Gómez Naranjo	Hernando de Jesús Gómez Holguín	Juzgado Civil Reparto Medellín	Avaluó comercial del inmueble
28.	C. CTO Reparto	Divisorio	Bárbara Inés Barrera de Vásquez	Familia Barrera y herederos	Juez civil del Circuito Reparto	Avaluó comercial del inmueble
29.	C. MPAL Reparto Itagüí	Mejoras	Carlos Mario Taborda V.	Guillermo Taborda y Herederos	Reparto	Avaluó comercial mejoras en suelo ajeno
30.	C MPAL 18	Pertenencia Prescripción de Dominio	María Blanca Álvarez A.	Delfina Torres de Gómez	2013-703 Medellín	Avaluó comercial del inmueble
31.	C. Familia 008	Liquidación sucesión	María Bibiana Yepes Posada	Aurentina posada de Yepes	08-2018-142 Medellín	Avaluó comercial del inmueble
32.	C. MPAL Reparto	Disolución y Reparación	Beatriz Elena Salazar	Luz Marina Quintero Jaramillo	Civil Municipal (Reparto) Medellín	Avaluó de daños y perjuicios y lucro cesante
33.	C. Familia 10	Liquidación Sucesión y Proceso Preparatorio	María Emilse del Socorro Yepes Posada y Otros	Guillermo Orlando Aurentina Yepes Posada	Jdo 10 Familia Medellín 2018-0461	Avaluó comercial y avaluó de daños y perjuicios
34.	Fiscalía	Daños y perjuicios	Rodrigo De Jesús Arboleda Restrepo	Gerleison Carvajal Agudelo	Fiscalía 2014/678	Avaluó de daños y perjuicios, lucro cesante
35.	C. Familia 1	Divisorio	Lina Andrea Velásquez	Arcángel De Jesús Salazar Ramírez	Jdo 1 Familia 2018-389	Avaluó comercial del inmueble y su división Material
36.	C. Familia Reparto	Sucesión	Claudia Cristina Baena	Carlos Arturo Baena	Jdo Familia Reparto	Avaluó comercial del inmueble y su división material
37.	C. MPAL Itagüí	Ejecutivo	Héctor J. Henao	Gladys Mejía	2018-815	Avaluó comercial del inmueble
38.	Jdo. Promiscuo Andes	Sucesión	Herederos determinados de María Rojas	Carlos Abel Cano Gil	Reparto	Avaluó comercial del inmueble
39.	Jdo. Promiscuo Mpal Copacabana	División de la Comunidad	Beatriz Elena Cadavid Isaza	Néstor Hugo Bustamante Arias y Otros	Reparto	Avaluó comercial del inmueble
40.	Jdo. Promiscuo Mpal. Copacabana	División de la Comunidad	Liliana María García Trujillo, Alexander Ospina Álvarez y Diego Alexander Quiroz Galeano	Arley Mesa Velásquez, Saúl Stivens Traslaviña y Otros	Reparto	Avaluó comercial del inmueble
41.	Fiscalía 97	Hurto, Daños y Perjuicios	Bernardo Álvarez Hernández	Jaime José Jairo Silva	201-10123	Avaluó de daños y perjuicios
42.	Jdo. 1 de Familia del Cto.	Liquidación de sociedad Conyugal y patrimonial	Lina Andrea Velásquez Bermúdez	Arcángel de Jesús Salazar Ramírez	2018-386	Avaluó comercial y división material
43.	Juzgado Promiscuo Municipal De Abejorral	Posesión	Luz Marina Taborda Peña	Blanca Nelly Carmen Julia y María Leticia Álvarez Cortes	2019-094	Avaluó Comercial del Inmueble
44.	Jdo. Civil Mpal	Reindicatorio	Elkin De Jesús Marulanda	Martha Amariles	Reparto	Avaluó Comercial de Construcción en Suelo Ajeno
45.	Juzgado 21 Civil Municipal de	Servidumbre Eléctrica Verbal	Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P.	María del Carmen, Doris Elena, Hernando, Luis	2018-881	Avaluó Comercial Servidumbre Eléctrica

**John Jairo Cadavid Lopera**

**Auxiliar de la Justicia**

**Teléfonos 591 19 15- Celular 304 653 01 24**

**[jjj.cadavid@hotmail.com](mailto:jjj.cadavid@hotmail.com)**



	Ejecuciones	Sumario		David y Olga Lucia Londoño Londoño		
46.	Jdo. Civil Mpal.	Verbal Sumario Obligación de a Hacer	Wilmar Alexis Betancur Ruíz	Caja De Honor del Ejercito	Reparto	Avaluó Comercial
47.	Jdo. Civil Mpal	Posesión	Rafael Esteban Menoyos Martínez	Herederos Determinados e indeterminados	Reparto	Avaluó Comercial
48.	Jdo. Civil Mpal	Posesión	Katerine Rentería Córdoba	José Heriberto Aristizábal Monte Diocelina Giraldo Monte John Fredy Aristizábal Mejía	Reparto	Avaluó Comercial
49.	Jdo. Civil Mpal	Posesión	Ericsson Iván Muñoz Ceballos Gladys Tuberquia	Familia Cok	Reparto	Avaluó Comercial
50.	Jdo De Familia	Sucesión	Claudia Cristina Baena Guerra	Carlos Arturo Baena López	Reparto	Avaluó Comercial
51.	Jdo. Civil Mpal.	Perturbación a la Propiedad	José Darío Echavarría Rodríguez	Maribel Gómez	Reparto	Avaluó Comercial
52.	Jdo. Civil Cto.	Regulación Canon de Arrendamiento	Cecilia Londoño de Radi María Cecilia, Zoraya Fairuz y Jorge Abdu Radi Londoño.	Carlos Mario Salazar	Reparto	Avaluó Comercial
53.	Jdo. Civil Mpal Bello	Posesión	David Mauricio Giraldo Giraldo	María Elizabeth Peláez Tobón y Vilma Luz Peláez Tobón	Reparto	Avaluó Comercial
54.	Jdo. 2 civil Mpal. De Oralidad de Bello	Ejecutivo Con Título Hipotecario	Julio Cesar Arroyave Pérez	Daniel Enrique Diaz Mendoza	2019-01439	Avaluó Comercial
55.	Jdo. Civil Del Cto.	Posesión	José Jesús Quiroz Lindarte	Martha Amariles Maya	Reparto	Avaluó Comercial
56.	Jdo. 12 civil del Cto.	Ejecutivo Singular	Manuel Alfonso Carmona Hernández	Alberto Ramírez Serna	2019-300	Avaluó Comercial
57.	Jdo. Civil del Cto. De Medellín	Verbal De Pertenencia	Carlos Enrique Tobón	Hugo Antonio Bedoya Álzate	Reparto	Avaluó Comercial
58.	Inspección de Policía	Querrela	Roberto Alonso Piza Serna	Carlos Mario López	Sin Numero	Análisis de Daños y Perjuicios del Inmueble
59.	Jdo. 2 civil Mpal. De Oralidad De Bello	Divisorio	Doris Sanmartín	Juan David Ortiz Sanmartín	2016-1203	Avaluó Comercial
60.	Jdo. Promiscuo Mpal. De Buriticá	Verbal-Declaración De Pertenencia	Rodrigo Antonio Tuberquia Rodríguez	Luis Eduardo Gómez Y Demás Personas Indeterminadas	2019-009	Avaluó Comercial
61.	Jdo. Civil Mpal Med.	Posesión	Berta Nelly Pino De Muñoz	Rafael Gerardo Muñoz Betancur	Reparto	Avaluó Comercial



**Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes Muebles y Mejoras**

**Parágrafo del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.**

62.	Inspección 4 B De Policía De Medellín	Violación A La Ley 388 De 1997	Luz Omaira Muñoz Isaza	Víctor Alfredo Huamán Ortiz	33604-13	Daños y Perjuicios y Vetustez de la Construcción.
63.	Jdo. 8 de Pequeñas Causas de Medellín	Ejecutivo	María Nubia Osorio Herrera	Diego Alfonso Cataño Zuluaga	2017-1222	Avaluó Comercial de Maquinaria
64.	Jdo. 9 de Familia de Oralidad Cartagena	Liquidación de Sociedad Conyugal y Patrimonial	Nancy Cristal Cano Gómez	Édison Camilo Gómez Ruiz	2017-719	Avaluó Comercial del Inmueble
65.	Jdo. Mpal De Medellín	Liquidación Sociedad Conyugal	Sandra María Herrera Ángel	Carlos Mario Álzate	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble
66.	Jdo. 29 civil Mpal.	Ejecutivo Hipotecario	Daniel Reina Cotrino	Carlos Mario Estrada Escobar	2014-0100	Avaluó Comercial del Inmueble
67.	Jdo. 14 civil del Cto. /Oralidad de Medellín	Divisorio	Dora María Y Ana María Escobar Vélez	Gloria Estella Arroyave Echavarría	2018-0477	Avaluó Comercial Del Inmueble
68.	Jdo. Promiscuo Municipal De Copacabana	Divisorio Proindiviso	Liliana María García Trujillo, Alexander Ospina Álvarez Y Diego Alexander Quiroz Galeano	Arley Mesa Velásquez, Saúl Stivens Traslaviña Y Otros	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble y la finca.
69.	Fiscalía Seccional De Medellín	Concierto Para Delinquir	Rodrigo De Jesús Arboleda Restrepo	Gerleison Carvajal Agudelo	23001-60-99050-2014-00678-00	Avaluó de Daños y Perjuicios
70.	Jdo. De Conocimiento 12 Penal Del Circuito	Contra la Vida y la Integridad Personal	Robinson Galeano	Alfredo Esteban Galeano Moreno	206-2019-10356	Avaluó de Daños y Perjuicios
71.	Jdo. Promiscuo Mpal. Del Carmen de Viboral	Proceso Verbal Declarativo De Pertenencia	Jorge Iván y José Rodrigo, Marulanda Valencia	Facundo Ruiz Ruiz y/o Herederos Determinados E Indeterminados	Reparto	Avaluó Comercial Del Inmueble
72.	Jdo. Promiscuo Mpal. El Retiro	Declarativo Especial Deslinde Amojamamiento	Elizabeth Osorio	Efraín De Jesús Bedoya Bedoya Y Otros	2019-00552	Avaluó Comercial y Medición del Terreno y la Construcción
73.	Jdo. Promiscuo Mpal del Abejorral	Perturbación a la Posesión	Ana de Dios Grisales de Bedoya y Saul Bedoya	Herederos Determinados e Indeterminados de la Familia Bedoya	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble y de los Cultivos
74.	Jdo del Cto. Mpal Medellín	Divisorio y rendición de Cuenta	Álvaro De Jesús Maya Rodas Margarita Maya de Gil	María Emilce Miranda Aguiar	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble y Frutos Civiles.
75.	Jdo. 5 civil de Ejecución Municipal	Ejecutivo Hipotecario	Fernando Cardona Jaramillo	María Fabiola Maya Osorio	2014-01778	Avaluó Comercial del Inmueble
76.	Jdo. 19 civil Mpal.	Verbal Sumario de Declaración de Pertenencia	María Del Carmen Ruiz de Gutiérrez y Otros	Eduardo Ángel Ospina Y Otros	2019-00798	Avaluó Comercial del Inmueble



**Formato para la Rendición de Dictamen por Avalúo de Bienes Muebles y Mejoras**

**Parágrafo del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.**

77.	Jdo. Quinto de Familia de Oralidad de Medellín	Liquidación De Sociedad Conyugal	Hernando Valencia Bernal	María Rubiela Otalvaro de Valencia	2018-736	Avaluó Comercial del Inmueble y Mejoras
78.	Jdo. Civil Mpal Envigado	Proceso Daños y Perjuicios	Juan Diego Giraldo Acevedo	Conjunto Residencial Villa Santa Teresa	Reparto	Avaluó Comercia de los Daños y Perjuicios
79.	Jdo. del Cto. Mpal de Envigado	Regulación Canon de Arrendamiento	Cecilia Londoño de Radi María Cecilia, Zoraya Fairuz y Jorge Abdu Radi Londoño.	Ricardo Martínez Jaramillo	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble
80.	Inspección de Policía de Girardota	Querella Perturbación a la Posesión	Javier López Gómez	Hernán de Jesús Sánchez Bustamante	2019-412	Avaluó Comercial de los Daños y Perjuicios
81.	Jdo. De Familia del Cto. Medellín	Sucesión	Julia Rosa Meneses De Yarce	Julia Rosa Meneses De Yarce	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble e Inventarios
82.	Jdo. Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Itagüí	Ejecutivo de Mínima Cuantía	Héctor Javier Henao Escobar	Gladys de Jesús Mejía Patiño	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble
83.	Jdo. 2 promiscuo Mpal. de la Estrella	Procesos Ejecutivo Con Acción Real	Andrés Felipe Garcés Acosta	Patricia María Del Socorro Tamayo López	2019-0007	Análisis del Avalúo y Avalúo Comercial del Inmueble
84.	Jdo. Promiscuo Mpal de Valparaíso	Procesos De Servidumbre	Infraestructuras La ANI.	María Fanny Manrique de Granada	Reparto	Avaluó Comercial de los Predios
85.	Jdo. Promiscuo Mpal. de Copacabana	Verbal Sumario Declaración /Pertenenencia	Beatriz Elena Cadavid Isaza	Néstor Hugo Bustamante Arias y Otros	Reparto	Avaluó Comercial del Inmueble
86.	Jdo. 14 de Familia de Oralidad	Liquidación Sociedad Patrimonial	Ubaldo Stid Pérez Avendaño	Martha Lucia Giraldo Quintero	2019-00783	Avaluó Comercial del Inmueble
87.	Jdo. 21 civil Municipal de Oralidad de Medellín	Verbal De Declaración de Pertenenencia	Sandra Ludy Preciado Valencia	Rosalba Valencia Zapata	2017-0407	Avaluó Comercial del Inmueble
88.	Inspección de Policía de Marinilla	Querella de Policía	Ana De Jesús Henao Galeano	Félix Hernán Giraldo Serna	Reparto	Avaluó y Medidas del Predio y Linderos
89.	Juzgado Municipal	Pago y Reconocimiento de Mejoras	Nicolás de Jesús Henao Marulanda	Iván Darío López Vieira	Reparto	Avaluó Comercial de las Mejoras y de Las Siembras
90.	Juzgado Municipal	Prescripción Adquisitiva de Dominio de Mínima Cuantía	Rubén Darío Ocampo Henao	Herederos Determinados E Indeterminados de Mario de Jesús Morales Herrera	2019-021	Avaluó Comercial del Inmueble y las Mejoras
91.	Jdo. Promiscuo Mpal de Montebello	Deslinde y Amojonamiento	Hernán de Jesús López López	María Del Socorro Murillo Carlos Albeiro López Murillo	Reparto	Avaluó del inmueble y Mediciones y reconocimiento de los linderos.

**John Jairo Cadavid Lopera**

**Auxiliar de la Justicia**

**Teléfonos 591 19 15- Celular 304 653 01 24**

**[jjj.cadavid@hotmail.com](mailto:jjj.cadavid@hotmail.com)**



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

92.	Juzgado Promiscuo Municipal De Abejorral	Divisorio	María Rubiela Rodríguez Cardona Y Otros	Luis José Rodríguez Cardona	Reparto	Avaluó del Inmueble
93.	Juzgado Promiscuo Municipal De Abejorral	Modificación Y Mejoramiento De Servidumbre	Carlos Vahos Ceballos Y Antonio Ocampo	Mario Valencia Y Otros	Reparto	Avaluó Del Inmueble
94.	Juzgado Civil Del Circuito De Medellín	Declaración De Pertenencia	Ana Milena Vélez Loaiza	Adriana Patricia Vélez Loaiza Y Otros.	2023-002	Avaluó Del Inmueble
95.	Juzgado civil municipal de Bello	División material	Fabiola García Monsalve	Giovany Orozco Hernández	Reparto	Avaluó del inmueble
96.	Juzgado 4 Civil Del Circuito Ejecución De Sentencias	Ejecutivo	Jader Andrés Ospina Ospina	Alba Victoria Ortega García	2022-00184	Avaluó Del Inmueble
97.	Juzgado 2 De Familia De Oralidad De Medellín	Liquidación De Sociedad Conyugal	Benjamín Octavio Cardona Vallejo	Liquidación De Sociedad Conyugal	2019-464	Liquidación De Frutos Civiles
98.	Juzgado Municipal De Oralidad De Medellín (Reparto)	División Por Venta	Irene De Jesús Álvarez Bermúdez	William De Jesús Álvarez Bermúdez Y Otro	Reparto	Avaluó Del Inmueble
99.	Juzgado Promiscuo Municipal Del Carmen Del Viboral	Constitución De Servidumbre Y Indemnización	Francisco Javier Pérez	Mario Zuluaga	Reparto	Avaluó Del Predio Y Del Camino.
100.	Juzgado Promiscuo Municipal De Gómez Plata	Sucesión	Leyver De Jesús Correa Larrea	Alejandra María Correa Cardona	2017-00031	Avaluó De Varias Fincas Y Una Casa
101.	Juzgado Promiscuo Municipal De Abejorral	Posesión	Luz Marina Taborda Peña	Blanca Nelly Carmen Julia Y María Leticia Álvarez	2019-094	Posesión
102.	Juzgado municipal de oralidad de Medellín	División por Venta	Irene de Jesús Álvarez Bermúdez	William Álvarez Román, William de Jesús Álvarez Bermúdez y Otro	Reparto	Avaluó del inmueble.
103.	Juzgado 20 civil municipal de Medellín.	Inspección Municipal	Instituto Colombiano de Bienestar Familiar CBF	Indeterminados		Inspección y avalúo
104.	Juzgado De Ejecución De Medellín	Ejecutivo Hipotecario	José Gabriel Carmona Vallejo	Nury De Jesús Noreña Naranjo	2010-0672	Avaluó Del Inmueble
105.	Juez 10 Civil Municipal Ejecución De Sentencias	Ejecutivo	Isalia Auxiliadora Quintero Molina	Inmobiliaria Objetiva S.A.S	2016-1041	Avaluó del inmueble



106. CASOS PARTICULARES: Avalúo comercial de carros, inmuebles, fincas, muebles y enseres, para la venta y la compra, desde 2014, hasta la fecha; He realizado asistencia en avalúos comercial en procesos judiciales, donde fue nombrado como secuestre y perito al señor EFRAIN RESTREPO JARAMILLO, CELULAR 316 9815253, y además fue mi jefe inmediato.

2. Del numeral 6, 7, 8, 9, 10, del inciso 6, del artículo 226 del Código General de Proceso, a continuación, los aclaro:

a. Le informo señor juez, que no he 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.

b. Le comunico señor Juez, que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

c. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares por tratarse de bienes inmuebles.

d. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, efectuados. No han sido diferentes, por tratarse de bienes inmuebles similares.

e. En el avalúo están los documentos e información utilizados, para la elaboración del dictamen.

Atentamente,

  
JOHN JAIRO CADAVID LOPERA  
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador  
AVAL- ERA ANAV- RAA-8151826  
Calle 53 A No.79 A-15 de Medellín  
Celular 312 721 16 20 - 304 653 01 24.





REPÚBLICA DE COLOMBIA



POLITECNICO DE  
SURAMERICA

Licencia de funcionamiento otorgada mediante Resolución 005768 del 13 de mayo de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín, Reg. Mercantil N° 21-542120-12, NIT: 900872734-3

HACE CONSTAR QUE:

**JOHN JAIRO CADAVID LOPERA**

Con Documento de Identidad No 8151826

CURSÓ Y APROBÓ EL

**DIPLOMADO EN GERENCIA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

MEDELLÍN – OCTUBRE -14 - DE 2018

Registrado en el Libro de Actas No 0020181014

CÓDIGO DE SEGURIDAD 181014S



POLITECNICO DE  
SURAMERICA

DANIEL M. TREJOS

Rector

ESTEFANNY PORRAS

Secretaria Académica

[www.polisura.edu.co](http://www.polisura.edu.co)

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo [matriculas@politecnicodesuramerica.com](mailto:matriculas@politecnicodesuramerica.com), indicando el Nro de actas con el cual se registra el mismo





LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**JHON JAIRO CADAVID**

**C.C. 8.151.826**

ASISTIÓ AL

**DIPLOMADO**

**INTERVENTORÍA DE OBRAS Y PROYECTOS CIVILES**

*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*

**ADMINISTRACIÓN DE OBRA**

**INTERVENTORÍA GERENCIAL**

**INTERVENTORÍA FINANCIERA**

**NORMATIVIDAD Y CONTRATACIÓN**

**HERRAMIENTAS DE PRODUCTIVIDAD**

**PROGRAMACIÓN DE OBRA**

**INTERVENTORÍA Y CONTROL TÉCNICO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )

FOLIO 9960 - LIBRO 680

25 DE NOVIEMBRE DE 2019

BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



REPÚBLICA DE COLOMBIA



POLITECNICO DE  
SURAMERICA

Licencia de funcionamiento otorgada mediante Resolución 005768 del 13 de mayo de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín, Reg. Mercantil N° 21-542120-12, NIT: 900872734-3

HACE CONSTAR QUE:

**JOHN JAIRO CADAVID LOPERA**

Con Documento de Identidad No 8151826

CURSO Y APROBO EL

**DIPLOMADO EN AVALÚOS**

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

MEDELLÍN – ABRIL - 15 DE 2018

Registrado en el Libro de Actas No 0020180415

CODIGO DE SEGURIDAD 180415S

DANIEL M. TREJOS  
Rector

POLITECNICO DE  
SURAMERICA

ESTEFANNY PORRAS  
Secretaria Académica

[www.polisura.edu.co](http://www.polisura.edu.co)

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo [matriculas@politecnicodesuramerica.com](mailto:matriculas@politecnicodesuramerica.com), indicando el Nro de actas con el cual se registra el mismo



# República de Colombia



En su nombre

## La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,  
Según Licencia de Funcionamiento N° 110418 de 2016

Teniendo en cuenta que

*John Jairo Cadavid Lopera*

*D.S. N° 8151826*

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución  
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según  
Resolución de Programa N° 110507 de 2019  
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en  
Avalúos**

  
*Martha Sánchez Niño*  
C.C. 37830733  
Representante Legal

Bogotá, 26 de noviembre de 2019

*Libro de Certificaciones N° 15 Acta N° 034 Folio N° 003*

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,  
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

***JHON JAIRO CADAVID***

***C.C. 8.151.826***

ASISTIÓ AL

## **DIPLOMADO DERECHO INMOBILIARIO**

*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,  
DERECHO INMOBILIARIO LEY 1579 DE 2012  
FUNDAMENTOS Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO  
PROPIEDAD URBANA Y RURAL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
REGIMEN DE SANCIONES, LA HIPOTECA*

*Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )*

FOLIO 9260 - LIBRO 675  
25 DE NOVIEMBRE DE 2019  
BOGOTÁ COLOMBIA

---

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

---

GLORIA MORENO BALLEÑ  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



Libertad y orden  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

# El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

*En cumplimiento de la Ley 119 de 1994*

*Hace constar que*

**JOHN JAIRO CADAVID LOPERA**

*Con Cedula de Ciudadania No. 8151826*

*Cursó y aprobó la acción de Formación*

## **COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES I: GENERALIDADES**

*con una duración de 40 horas*

*En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Armenia, a los tres (3) días del mes de agosto de dos mil dieciocho (2018)*

Firmado Digitalmente por  
OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE  
Autenticidad del Documento  
Bogotá - Colombia

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO

SUBDIRECTORA

CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA INDUSTRIA  
REGIONAL QUINDIO

**54102901 - 03/08/2018**

**FECHA REGISTRO**

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9231001728974CC8151826C.



*Lonja de Colombia*

*Apoyo Empresarial*

P.J. N° S0038590 NIT. 900.404901-0

Bogotá, 26 de enero de 2024

## **A QUIEN INTERESE**

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N°. 9004049010

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

## **CERTIFICACIÓN**

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, JOHN JAIRO CADAVID LOPERA, Identificado con C.C. 8.151.826, es miembro activo de nuestra Institución, desde el día 11 de febrero de 2020, el señor termino sus estudios en el PROGRAMA TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS COMO PERITO DE AVALÚOS, PROPIEDAD RAÍZ, MAQUINARIA, PLANTAS, EQUIPO, INMUEBLES, MUEBLES, VEHÍCULOS, ACTIVOS, DAÑOS Y PERJUICIOS Y MEJORAS; también cuenta con su aval y la tarjeta profesional, para ejercer su actividad y se encuentra registrado ante la ANAV y el RAA.

Además es afiliado por derecho propio a nuestra Lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

**MARIO ROPERÓ MUNÉVAR**  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208.

CRA 60 N° 99 - 43 TERCERPISO  
TEL: 6959422 - 3204255208  
lonjacolombia@gmail.com  
[WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL](http://WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL)



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

***JHON JAIRO CADAVID***

***C.C. 8.151.826***

**ASISTIÓ AL**

**DIPLOMADO**

**AVALÚOS INMOBILIARIOS**

**Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en**

**FUNDAMENTACION GENERAL**

**MÉTODO DE MERCADO**

**MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN**

**TÉCNICA RESIDUAL**

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN**

**AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

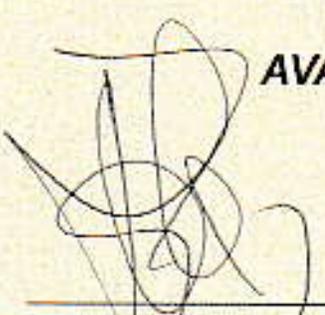
**DERECHO INMOBILIARIO**

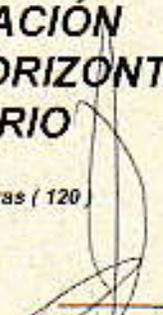
Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )

FOLIO 9960 - LIBRO 679

NOVIEMBRE 25 DE 2019

BOGOTÁ - COLOMBIA

  
MARIO ROPERO MUNEVAR  
DIRECTOR GENERAL

  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**JHON JAIRO CADAVID**

**C.C. 8.151.826**

**ASISTIÓ AL  
DIPLOMADO  
AVALUOS RURALES**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,  
Introducción a los avalúos rurales, Estudio de títulos certificados y matriculas,  
Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de  
venta, Clases de negocios fiducias Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información,  
Geográfica, Marco Jurídico de los Avalúos en Colombia, Cartografía Rural, Agrología, geología,  
Geopedología y los Suelos, Teorías de Valor y Precio, Métodos Valuorios Rurales, Avalúo de Terrenos,  
Avalúo de Construcciones, Avalúo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalúo de Semovientes, Avalúo de  
Cultivos, Matemáticas Financieras, El informe de avalúo, Práctica de Avalúo Rural,  
Uso y goce de inmuebles, Régimen notarial y Registral

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )  
FOLIO 9960 - LIBRO 625  
25 DE NOVIEMBRE DE 2019  
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



PIN de Validación: a4020a44



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN JAIRO CADAVID LOPERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8151826, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8151826.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN JAIRO CADAVID LOPERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
11 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
11 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
11 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
**11 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
**11 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**03 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**03 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: a4020a44



11 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
03 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 53 A N° 79 A 15

Teléfono: 3127211620

Correo Electrónico: [jjjj.cadavid@hotmail.com](mailto:jjjj.cadavid@hotmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN JAIRO CADAVID LOPERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 8151826**

**El(la) señor(a) JOHN JAIRO CADAVID LOPERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: a4020a44



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### **PIN DE VALIDACIÓN**

**a4020a44**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hacen Constar que**

**JHON JAIRO CADAVID**

**C.C. 8.151.826**

ASISTIÓ AL

**DIPLOMADO**

## **ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

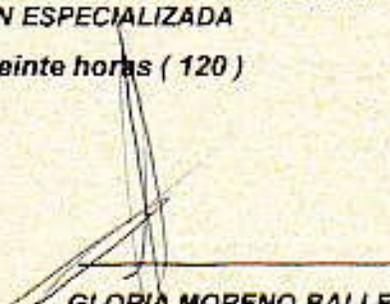
*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*

**AVALUOS DE BIENES COMUNES, PLANEACIÓN ESTRATEGICA, ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL,  
SISTEMAS DE CONTROL FINANCIERO, DESARROLLO DE PRESUPUESTOS, GERENCIA DE MERCADEO,  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ORGANOS DE  
ADMINISTRACION, CONVIVENCIA Y DEMOCRACIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL,  
SEGUROS PARA LA LEY 675, CONTRATACION ESPECIALIZADA**

**Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )**

FOLIO 9960 - LIBRO 625  
25 DE NOVIEMBRE DE 2019  
BOGOTÁ COLOMBIA

  
MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Medellín, 13 de marzo de 2024.

Señor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**

Juzgado Promiscuo Municipal de Caramanta  
Caramanta, Antioquia.

**Asunto:** Peritaje y avalúo del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 032-9851.

**Radicado:** 05145408900120230000700.

**Proceso:** Declaración de Pertenencia, Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

**Demandante:** Flor Marina López Escobar y Aldemar de Jesús Ospina Quinchía

**Demandados:** María del Rosario Osorio Vda de Builes, sus Herederos Indeterminados, Demas Personas Indeterminadas, Público en General, Terceros Interesados, y/o Cualquier Persona que se Crea con Derecho

Con su debido respeto señor juez,

Su señoría, le envié el peritaje y avalúo comercial de los dos inmuebles ubicados en la vereda Sucre, del municipio de Caramanta; este inmueble cuenta con la matricula inmobiliaria 032-9851 de la oficina de instrumentos públicos de la oficina de Támesis.

En los anexos van todos los documentos necesarios para demostrar mi idoneidad y el trabajo realizado en los dos inmuebles.

Atentamente,



JOHN JAIRO CADAVID LOPERA

Perito Avalúador

AVAL.8.151.826

[jjjj.cadavid@hotmail.com](mailto:jjjj.cadavid@hotmail.com).

Celular 312 721 16 20.