

Segovia, mayo 18 del 2021

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Segovia, Antioquia.
ESDJ

Asunto: Entrega de informe pericial y avalúo del predio denominado Finca Cerro de Piedra – ubicado en el la vereda o paraje La Po del Municipio DE Segovia, Antioquia.

Proceso: CIVIL PERTENENCIA

Demandante: BERTHA LINA BUITRAGO HERNANDEZ VIUDA DE URIBE

Demandado: GUILLERMO ANTONIO PEREZ MUNERA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Radicado No: 2016-00107-00

William Alberto Piedrahita Santacruz, identificado al pie de mi correspondiente firma de profesión Ingeniero civil y Abogado en ejercicio, hago llegar a su honorable despacho judicial el correspondiente informe de acuerdo y dando cumplimiento al artículo **226** del Código General del Proceso.

Señor juez este profesional estará disponible para dar claridad si es el caso en lo que tiene que ver con dicho avalúo comercial del predio visitado en comisión judicial.

De usted señor juez,



WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Email: williamderecho2017@gmail.com
Cel. 312.243.73.78

Rdo = 18/05/2021
Hoy: 10430 A.M.
William Alberto Piedrahita Santacruz

**INFORME PERICIAL DE AVALUO DE LA PROPIEDAD DENOMINADA FINCA
CERRO DE PIEDRA DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA**

PROCESO: CIVIL PERTENENCIA

DEMANDANTE: BERTHA LINA BUITRAGO HERNANDEZ VIUDA DE URIBE

DEMANDADO: GUILLERMO ANTONIO PEREZ MUNERA Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

RADICADO No: 2016-00107-00

**INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD DEL INETRADO
PRESENTADO**

POR



WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA S.
Abogado T.P. No 282749 DEL C.S. de la J.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT.

ASUNTO:

WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ, En calidad, Avaluador, de profesión Ingeniero Civil – Abogado, por medio del presente doy el informe de avalúo a los interesados con fines civiles de la propiedad denominada Finca Cerro de Piedra ubicada en la vereda La Po del municipio de Segovia, Antioquia, que más adelante se realizara su característica y conformación.

1. **FECHA DE VISITA TECNICA AL INMUEBLE**, esta se realizó el día 04 de mayo del presente año (2021), en horas de la mañana, se realiza inspección a gran parte de la finca, que está conformada por 70 hectáreas de acuerdo a los planos que fueron aportados dentro del proceso. 2 y 3 del edificio.
 - Se evidencia dentro de la Finca Cerro de Piedra una construcción (casa Prefabricada) que mide aproximadamente 80 metros cuadrados, y unas construcciones provisionales tales como (Galpón – Almacén – un establo en madera y unas construcciones en tela verde o sarán), la casa prefabricada esta constituida así, tres alcobas – sala comedor – cocina y unidad sanitaria, en el exterior nos encontramos con un tanque para almacenamiento de agua sin terminar – una columna con losa que sostiene un tanque de 1000 litros, una poceta o lavadero prefabricado, la casa se encuentra cercada en malla eslabonada ojo 10, en buen estado y la finca en general se encuentra protegida con cerco en alambre de púas y cerca eléctrica, cuenta con un área de circulación alrededor en cemento semi esmaltado en regular estado, cuenta con puertas – ventanas, en aluminio y reja en hierro crudo y una cubierta en estructura o soporte en madera y un cielo falso en tablilla en buenas condiciones, cuenta con red eléctrica – abastos de la red de acueducto, ni cuenta con alcantarillado y televisión satelital.

La finca denominada Cerro de Piedra, colinda así: Por el Frente u Oriente con la finca o predios del señor Jairo Madrid, en la parte final o en la cola con el rio denominado Rio Bagre, y con los predios del señor Juan Gil, por el costado derecho o sur con los predios del señor Olver Pérez, por el costado izquierdo con el Rio Bagre en toda la extensión, es decir borde la finca cerro de Piedra, por el centro de la finca colinda con la finca denominada La Estilencia, de propiedad del señor Guillermo Antonio Pérez Munera, y por el Occidente o parte de atrás con el mismo Rio Bagre.

Para llegar a la finca denominada Cerro de Piedra, se realiza tomando la vía que desde Segovia conduce a la vereda la Po del municipio de Segovia a una hora y media o dos horas dependiendo del clima, ya que es una vía destapada en regular condición de tránsito, se cuenta con rutas veredales desde Segovia hacia el corregimiento de Carrizal del municipio de Remedios, Antioquia.

2. MENORIAS DESCRIPTIVAS DE LA CONSTRUCCION Y LOTE:

- ✓ **UBICACIÓN:** La finca denominada se encuentra ubicada en la vereda La Po del municipio de Segovia, Antioquia.
- ✓ **NIVEL SOCIO ECONOMICO:** estrato Uno (1), zona Rural – actividades permitidas uso residencial y agrícola – ganadería – explotación de maderas y en un a pequeña escala minería cielo abierto.
- ✓ **SERVICIOS PUBLICOS:** Cuenta con los servicios públicos domiciliarios como, energía eléctrica, aseo, acueducto rural o propio.

- VIAS DE ACCESO:** vía principal destapada en regular estado de transpirabilidad.
- ASPECTOS JURIDICOS:** Teniendo En cuenta la documentación obtenida en el cuaderno de la demanda se evidenciaron los siguientes:

Matricula Inmobiliaria: No 027- 20615 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Segovia, Antioquia y de acuerdo a la anotación única, se evidencia que existen dos intervinientes en dicho folio ellos son:

De: Uribe Restrepo Fernando.

A: Cárcamo Manuel Salvador.

No 027- 206150002440 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Segovia, Antioquia y de acuerdo a la anotación única, se evidencia que existen dos intervinientes en dicho folio ellos son:

De: Pérez Munera Guillermo Antonio

A: Caja de Crédito Agrario industria y Minero, Agencia de Segovia.

Ficha Predial: 21707043 – vereda La Po – Nombre del predio El Remate – Segovia, Antioquia.

Escrituras públicas No 191 de fecha noviembre 04 del año 1956 y la No 12 del 23 de enero de 1967 de la notaria única de Segovia, Antioquia.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

DESCRIPCION:

- Su estructura está conformada de la siguiente forma:

MEDIDAS Y LINEROS DEL LOTE QUERELLABLE

Área del lote	70 HCT con 3630 M2
Área Construida	350 M2
Área libre	70 HTC con 3280 M2

6. EL EDIFICIO QUE ESTA CONFORMADO POR DOS (2) APARTAMENTOS:

- Se valoriza en **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOCEWNTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$483.274.350)**, esto de acuerdo a la siguiente tabla:

AVALUO COMERCIAL		
TERRENO		
AREA M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
703.630	\$ 495	\$ 348.296.850
CONSTRUCCION M2		
Área construida 350 m2	\$ 385.650	\$ 134.977.500
TOTAL, AVALUO		\$ 483.274.350

Para realizar el correspondiente avalúo de la finca denominada **CERRO DE PIEDRA**, se utilizó el método de comparación y mercadeo teniendo en cuenta su

entorno la facilidad de ingreso a los predios vecinos y la vereda, el desarrollo que tiene la zona, es de resaltar es un sector tanto residencial como comercial en pequeña escala, la gran parte desarrolla su economía en agricultura – ganadería y minería a cielo abierto.

7. **ENTORNO:** Su entorno inmediato con viviendas dispersa que son utilizadas para casa de habitación.
8. **VETUSTEZ:** La edad del lote es aproximadamente 50 a 80 años.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO VISITADO

Se evidencia la valla informativa del proceso y la cual da a conocer que se adelanta dicho proceso civil.



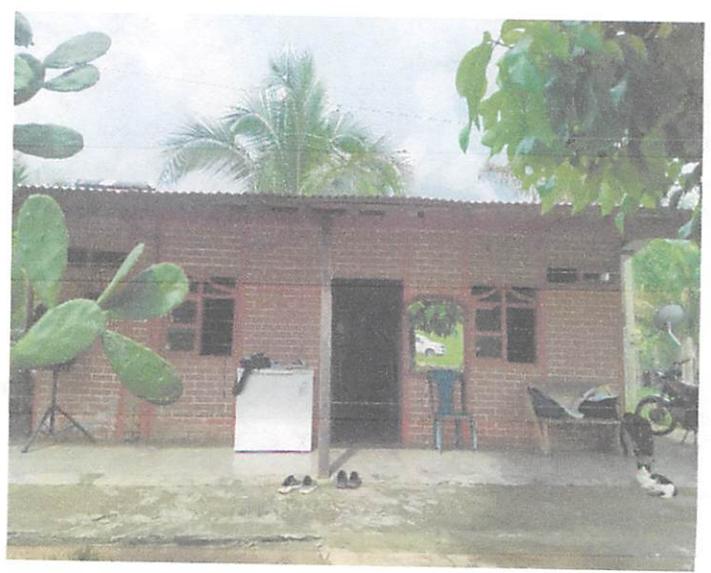
Observamos la comisión judicial, para iniciar la diligencia de inspección judicial por parte del Juzgado Promiscuo Municipal en cabeza del señor

Para llegar a la finca en cuestión, se entra por un camino desde la vía principal que conduce a la vereda La Po del Municipio de Segovia, Antioquia.



Evidenciamos la vivienda que hace parte del predio que se quiere adquirir en prescripción, allí fuimos atendidos por los que habitan en dicha finca, la señora demandante con sus nietos e hija.

Fachada principal de la vivienda, la cual es una casa prefabricada en buenas condiciones.





Costado lateral de la vivienda, la fotografía evidencia que la vivienda cuenta con reja de seguridad en sus ventanas.

e prepara para iniciar el recorrido con el
do por el juzgado y así tener una mejor
i de lo que se solicita en el proceso civil .



La comisión judicial inicia su recorrido al predio,
que esta conformado por 70 hectáreas más 3630
metros cuadrados.



En recorrido realizado se evidencia que la finca Cerro de Piedra, está siendo explotada o trabajada con minería a cielo abierto, ocasionando grave daños al suelo y a los potreros.

La fotografía evidencia un equipo para la explotación minera, el cual se procesa el material y selecciona el minero aurífero.



Evidenciamos un motor que bombea el agua para el lavado del material.

En este cambuche se encuentra resguardado un motor de más o menos de 10HP, el cual sirve y es utilizado como bomba para distribuir agua con gran presión para lavar la montaña o predio para la extracción del oro que se pueda encontrar en la zona trabajada.



El registro fotográfico evidencia las pimpinas, las cuales son utilizadas para el transporte de combustible (gasolina y ACP), para el funcionamiento de la maquinaria que es utilizada para la explotación minera a cielo abierto..

Estos son los estragos que deja la mala práctica de la minería a cielo abierto.



WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA S.
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097
Abogado T.P No 282749 del C.S. de la J.
Perito evaluador

SECRET

SECRET
TOP SECRET
SECRET

[Handwritten signature]

SECRET

SECRET

SECRET

EL METODO UTILIZADO

Es el comparativo del mercado y valor por metro cuadrado en el área urbana del municipio de Segovia, Antioquia.

Cerca de:	Cerca del parque principal de Segovia a unas 2 cuadras - cuenta con colegios cercanos - placas polideportivas y un amplio sector comercial e iglesias evangélicas.
Actividad Predominante del Sector:	La actividad económica del sector es residencial y un gran porcentaje comercial.
Estrato	Uno (1)
Topografía	La finca se encuentra conformada con una llanura de inundación en un porcentaje del 25%, también es una finca que tiene unos predios semimontañosos o quebrados donde solo puede ser utilizado para cultivo.
Valorización	Tendiente a valorizarse día a día por la plusvalía.
Legalidad del Predio	Este hace parte del POT del Municipio del municipio de Segovia.

METODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO

Comparativo del Mercado X
Artículo 1° Res. 620 – Es la valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien Inmueble de las ofertas o transacciones de bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Costo de Reposición
Es el que se establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

DESARROLLO DE LA TECNICA:

Se comparó varios predios, identificando precio, por metro cuadrado, contacto con algunos vendedores, sacando al final el precio ponderado, la técnica establece que se debe comparar por los menos con tres ventas realmente efectuadas. No obstante, y dada la dificultad en este país de conseguir información de primera mano dada la desconfianza de los ciudadanos sobre personas que indagan información que se considera "privada", la técnica permite que se busque información en los medios masivos de internet, en la cámara de construcción colombiana, pero se debe restar un porcentaje al valor ofertado, entre el 0 y 20% que es el rango que comúnmente los ofertantes ceden para obtener una negociación, Es por ello que a los valores que se lograron obtener, se le castiga con un porcentaje con el fin de obtener un precio del metro cuadrado para el sector, igualmente a los valores obtenidos se les aplica las técnicas de homogenización y demás formulas establecidas en los artículos 10 y siguientes de la resolución 620 del IGAC.

El estudio se hará en una tabla de Excel que arroja los siguientes resultados.

ESTUDIO ECONOMICO: Para tasar el valor del metro cuadrado sin construir, es decir, del lote neto.

Promedio Estudio Económico	
Muestra	valor m2
1	\$ 386
2	\$ 395
3	\$ 425

Ahora bien si a cada una de las muestras se le suman un 20% más teniendo en cuenta la valorización que se derramara en el futuro, que está considerado en 2 o 3 años, por ser un municipio que se verá beneficiado por las autopistas del nordeste que pasara por dicho municipio, es decir se considera que su economía crecerá un 3 o 5% de acuerdo a las estadísticas, lo que indica que para el sector donde está ubicado el Predio en mención su valor del metro cuadrado oxila entre \$ 386 y \$ 425 más el 8% del incremento o valorización que adquieren los inmuebles.

De usted señor juez,

Estaré atento a resolver cualquier duda que se presente.

WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ
c.c. No 71082938 de Segovia, Antioquia
T.P No 282.749 del C.S. de la J
Ingeniero Civil - T.P No 05202-345097 ANT
Email: williamderecho2017@gmail.com
Cel. 312.243.73.78

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia Antioquia, Julio siete (7) de dos mil veintitrés (2023)

INTERLOCUTORIO No. 1346

RAD: 2016-00107-00

Fenecido el término de traslado de las excepciones de fondo y con el fin de proseguir con el trámite del presente asunto, el despacho RESUELVE:

CORRER traslado del dictamen pericial vertido por el doctor WILLIAM ALBERTO PIEDRAHITA SANTACRUZ obrante del folio 365 a 373 del cuaderno 1 por el término de tres (3) días para los fines indicados en el artículo 228 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,

El Juez,



JOSE LIBARDO HERNANDEZ PERDOMO