



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA – ANTIOQUIA
QUINCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS

REFERENCIA: Posesorio
DEMANDANTE: Tatiana Salazar Marulanda y otro
DEMANDADO: Álvaro Hernán López Duque y otros
RADICADO: 05861 40 89 001 2018 00250 00
AUTO: Interlocutorio N°044
ASUNTO: Pone en conocimiento de las partes el Dictamen Pericial.

I. ANTECEDENTES.

Revisada la cuenta secretarial que antecede, se observa que el Auxiliar de la Justicia, señor MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, en su calidad de perito dentro del proceso de la referencia, rindió el dictamen pericial requerido conforme a la audiencia inicial llevada a cabo el día 26 de enero de 2022 y dentro del término concedido, para efectos del traslado, se procede a realizar la siguiente,

II. CONSIDERACION.

. Artículo 231. Práctica y contradicción del dictamen decretado de oficio

. “Rendido el dictamen permanecerá en la secretaría a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva, la cual solo podrá realizarse cuando hayan pasado por lo menos diez (10) días desde la presentación del dictamen.

Para los efectos de la contradicción del dictamen, el perito siempre deberá asistir a la audiencia, salvo lo previsto en el parágrafo del artículo 228.” (Negrillas y subrayado fuera de texto).

En procura de la celeridad y mayor garantía del derecho de defensa y de la misma contradicción de la prueba pericial, se pondrá en conocimiento de las partes el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la Justicia MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, el cual se dejará a disposición de las partes en la página web despacho, por un término que no puede ser inferior a diez (10) días previo a la realización de la audiencia, conforme a las previsiones del art.231 del Código General del Proceso.

Para efectos de la contradicción del dictamen, se ordena la comparecencia del auxiliar de la Justicia a la audiencia, para que dentro de la misma aclare, adicione o amplíe el dictamen, en caso de ser necesario.

En este punto precisa el Juzgado que de conformidad con el artículo 363 del Código General del Proceso, los honorarios del perito se fijarán en el auto que corra traslado a las partes de las aclaraciones o complementaciones al dictamen, ello cuando aquéllas hayan sido

solicitadas por los pates; o, una vez vencido el término para solicitar las aclaraciones y complementaciones, cuando las mismas no se soliciten.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Venecia (Ant.)

RESUELVE

PRIMERO: Poner en conocimiento de las partes el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la Justicia señor MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, el cual se dejará a disposición de las partes en la página web despacho, por un término que no puede ser inferior a diez (10) días previo a la realización de la audiencia, conforme a las previsiones del art.231 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Oportunamente, Secretaría dará cuenta para proveer respecto a la etapa siguiente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CESAR AUGUSTO BEDOYA RAMIREZ

JUEZ

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VENECIA - ANTIOQUIA Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) se notifica a las partes la presente providencia por anotación en Estados No. 008</p> <p>Venecia (Ant.) 16 de febrero de 2022.</p> 
<p>SORAYA MARIA LONDOÑO Secretaria</p>

Itagüí, febrero 01 de 2022

SEÑORES

JUZGADO CIVIL PROMISCOU MUNICIPAL DE VENECIA-ANT.
E.S.D

RADICADO: 2018-00250

DEMANDANTES: TATIANA SALAZAR MARULANDA y OTRO
DEMANDADOS: ALVARO HERNAN LOPEZ DUQUE y OTROS

REFERENCIA: POSESORIO

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, en mi calidad de perito evaluador, con RAA Certificado por la Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de abril 2018 de la superintendencia de industria y Comercio donde asignan al suscrito el Número de Avaluador AVAL-1.036.625.015, categoría en inmuebles Urbanos y Rurales, topógrafo profesional, técnico en Avalúos, afiliado a la Lonja de Medellín y Antioquia, presento el siguiente informe valuatorio, de conformidad con lo solicitado por el Honorable Despacho en el Proceso de la Referencia, por lo cual dejo a su consideración y el de las partes.

VISTA PREVIA

1



¹ Puntos tomados en campo con GPS-garmin

CONTENIDO

1. Introducción
2. Objetivo del dictamen
3. Definiciones.
4. Aclaraciones Previas
5. Solución a Objetivos
6. Fuentes de Información
7. Método de Trabajo
8. Conclusiones
9. Consideraciones Generales
10. Vigencia
11. Anexos

1. INTRODUCCIÓN:

En el Municipio de la Venecia-Antioquia, en la Vereda Palenque, existe un lote de terreno en el cual ejerce la posesión los demandantes, identificado con cedula catastral Nro.20100000600170, siendo este el lote posesorio, por esta razón existen dos escenarios que se describen de la siguiente manera:

- ²Lote de terreno con sus mejoras y anexidades, que vienen habitando en calidad de poseedores desde el año 2017.
 - ✓ Poseedores: TATIANA SALAZAR MARULANDA
LUIS FERNANDO RAMÍREZ ESCOBAR
- Los poseedores antes mencionados, tienen y ejercen un lote de terreno manifestando que han estado al cuidado y mantenimiento, considerándose como los propietarios, sin embargo, existió una perturbación a la posesión por parte de los demandados en el proceso de la referencia,

ANÁLISIS DE LO ANTERIOR:

Demandantes

- TATIANA SALAZAR MARULANDA

- LUIS FERNANDO RAMÍREZ ESCOBAR

Demandados

- ALVARO HERNAN LOPEZ DUQUE

- GILMILLER ANTONIO BENAVIDES

Los Poseedores demandan a los señores ALVARO HERNAN LOPEZ DUQUE y GILMILLER ANTONIO BENAVIDES, por excederse en los límites de su propiedad, realizando según las pretensiones de la demanda, actos perturbadores en contra de la posesión del inmueble ubicado en la vereda Palenque del municipio de Venecia, identificado con código catastral N° 2010000060017000000000.

2: OBJETIVOS DEL DICTAMEN

2.1 OBJETIVO GENERAL:

Identificación plena del Lote de terreno que poseen los señores TATIANA SALAZAR MARULANDA y LUIS FERNANDO RAMÍREZ ESCOBAR, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Identificación física y registralmente el predio Rural localizado en la Vereda Palenque del Municipio de Venecia (Ant.), identificado con código catastral N° 2010000060017000000000

² Hecho Noveno_demanda

- Determinar sus Linderos y Predios colindantes.
- Indicar los puntos en los cuales se producen las colindancias.
- Indicar a que predio corresponden las construcciones que se ubican en el lugar.
- Determinar el Área del citado predio.
- Determinar los Actos de Perturbación

2.2 OBJETIVO ESPECIFICO:

Realizar la visita en campo identificando plenamente el perímetro del lote de terreno que poseen los demandantes, dicho recorrido se realizara y se ejecutara con GPS-Garmin, ajustado al sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS- Origen Bogotá, con sus correspondientes linderos actuales y su correcta ubicación, siendo el foco principal la identificación plena de la posesión y si corresponden al lote identificado con código catastral N° 2010000060017000000000, posteriormente se cotejara el análisis en campo con los polígonos que reza en las bases de catastro del Municipio de Venencia_Zona Rural, ajustado al sistema de referencia MAGNA SIRGAS- Origen Bogotá, dichos puntos se sobrepondrán y se analizara su posición espacial y de esta manera se tendrá claridad de la posición y a que predio hace parte.

3.3 DEFINICIONES:

Descripción insuficiente o limitada. Se refiere a la información poco detallada o poco específica en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área.

Descripción inexistente. Se refiere a la ausencia en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos de la información relacionada con los linderos, la determinación de la forma o el área.

Lindero. Línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente.

Linderos arcifinios. Línea de división entre bienes que ha sido establecida a partir de elementos geográficos naturales, tales como quebradas, bordes ríos, líneas, entre otros.

Linderos debida y técnicamente descritos. Son aquellos permiten la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral.

Medidas costumbristas. Son las medidas usadas tradicionalmente sin tecnología ni mecanismos estandarizados de medición que no corresponden a una unidad del Sistema Métrico Decimal, tales como la caballería, la cabuyada, el tabaco, etcétera.

Mutación catastral. Son los cambios que se presentan en componentes físico, jurídico o económico de un predio.

³ Decreto 148 de 2020, "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

Número Único Predial "NUPRE". Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará la supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual.

4. ACLARACIONES PREVIAS

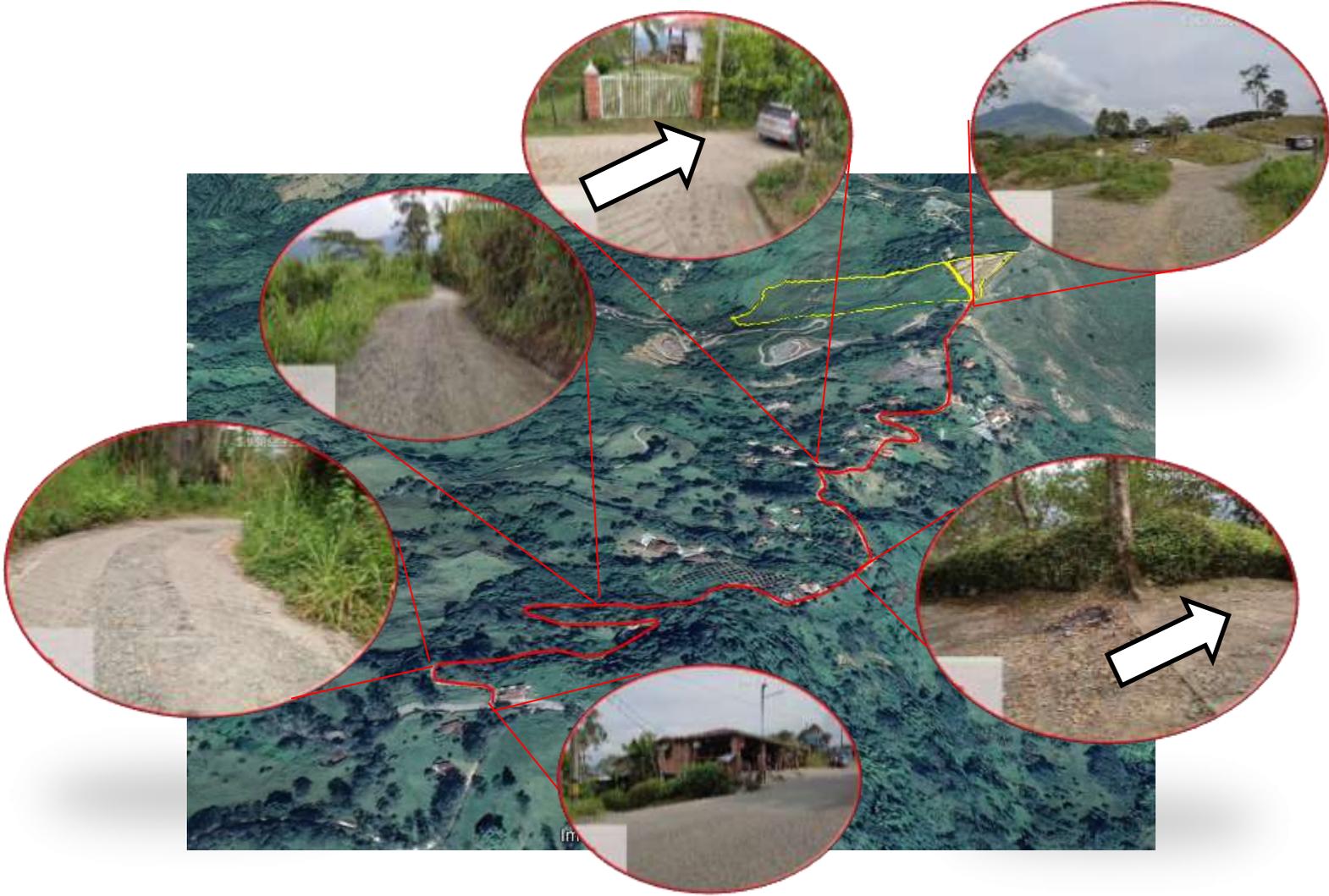
Existe un predio Materia de Dictamen en el cual se marca cada uno de los vértices en la zona, materializados en el terreno por medio de estacones de madera, lindero arcifinio, cerco vivo y vía, localizadas cada una de ellas con coordenadas arrojadas por el dispositivo GPS-GARMIN, ajustadas al sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS-ORIGEN BOGOTA.



Dicha información obtenida se toma en campo el día 26 de enero del 2022, tomando puntos de los vértices de acuerdo al alinderamiento apreciado en campo, siendo pilar fundamental para la identificación del lote "materia en posesorio", el resultado del recorrido es el lote de terreno Objeto del proceso.

En este caso hay que realizar la siguiente aclaración: Esta red de puntos a los que se refiere dicho documento no corresponde en ningún caso a la materialización de lindes y límites de los distintos predios, sino que son solo puntos auxiliares utilizados para realizar el plano topográfico, es decir solo son útiles para realizar el plano.

4.1 RUTA DE ACCESO PARTIENDO DESDE EL ESTADERO FONDA REMOLINO.



Se inicia por carretera en parte por destapada y partes en placa huellas, tomando como punto de referencia "Fonda Remolino", con una distancia de 1,67 Km, "hasta llegar al inmueble materia de Dictamen, VIA TERCIARIA.

4.2 DESTINACIÓN ACTUAL DEL LOTE MATERIA DE PERTENENCIA.

El inmueble en pretensión al momento de realizar la visita el día miércoles 26 de enero de 2022, se encontraba con uso de pastoreo, apreciándose lote de terreno con topografía ondulada, el lote lo divide una vía terciaria en dos lotes de terreno, debidamente delimitados y cercados con postes de madera con tres líneas de alambre y parte con linderos arcifinio.



4.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

Estrato : Rural (1)
Actividad predominante del sector : Vivienda Campestre y Agrícola
Transporte : Regular
Servicios Públicos : N/A
Topografía : Ondulada
Valorización : Buena

4.4 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE-CONSTRUCCIONES.

Tipo del inmueble : Lote
Tipología : Agrícola

5. SOLUCIÓN A OBJETIVOS

5.1 IDENTIFICACIÓN LT CON CÓDIGO CATASTRAL N° 20100006001700000000

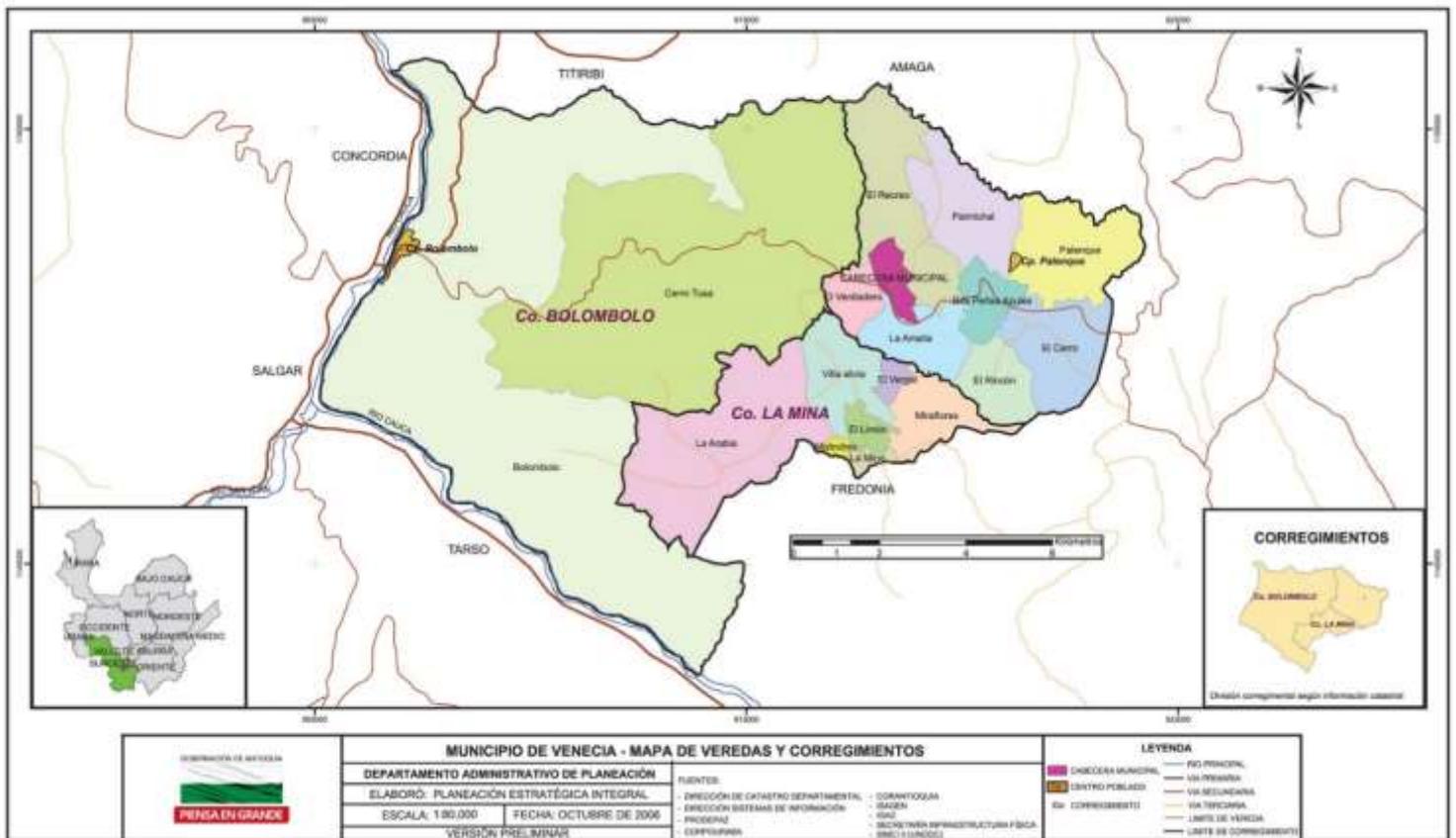
INTERPRETACION_CODIGO CATASTRAL Nro. 20100006001700000000

SECTOR	CORREGIMIE	BARRIO	MANZANA_VE	PREDIOS
2	001	000	0006	00170

6.1.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

VENECIA Es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Titiribí y Amagá, por el este con el municipio de Fredonia, por el sur con los municipios de Fredonia y Tarso, y por el oeste con los municipios de Concordia y Salgar. Su cabecera dista 60 km de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 141 km².

4



⁴ https://antioquia.gov.co/images/municipios/heliconia_map.jpg

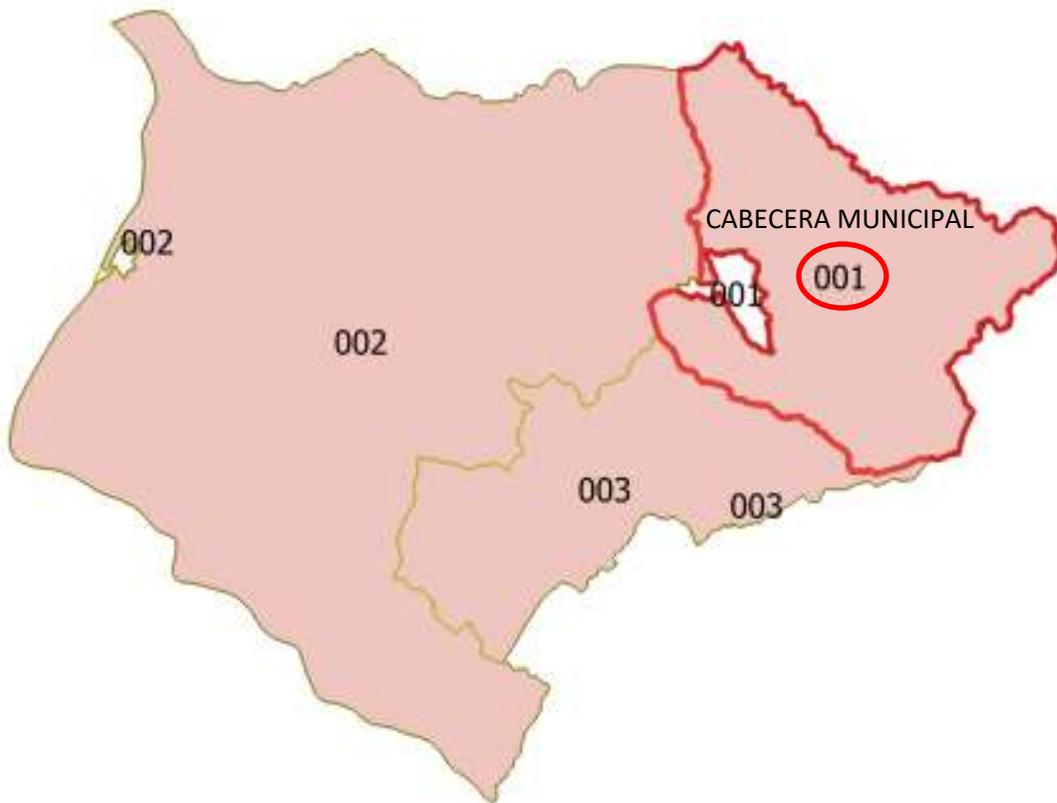
5.1.2 UBICACIÓN _

SECTOR
2

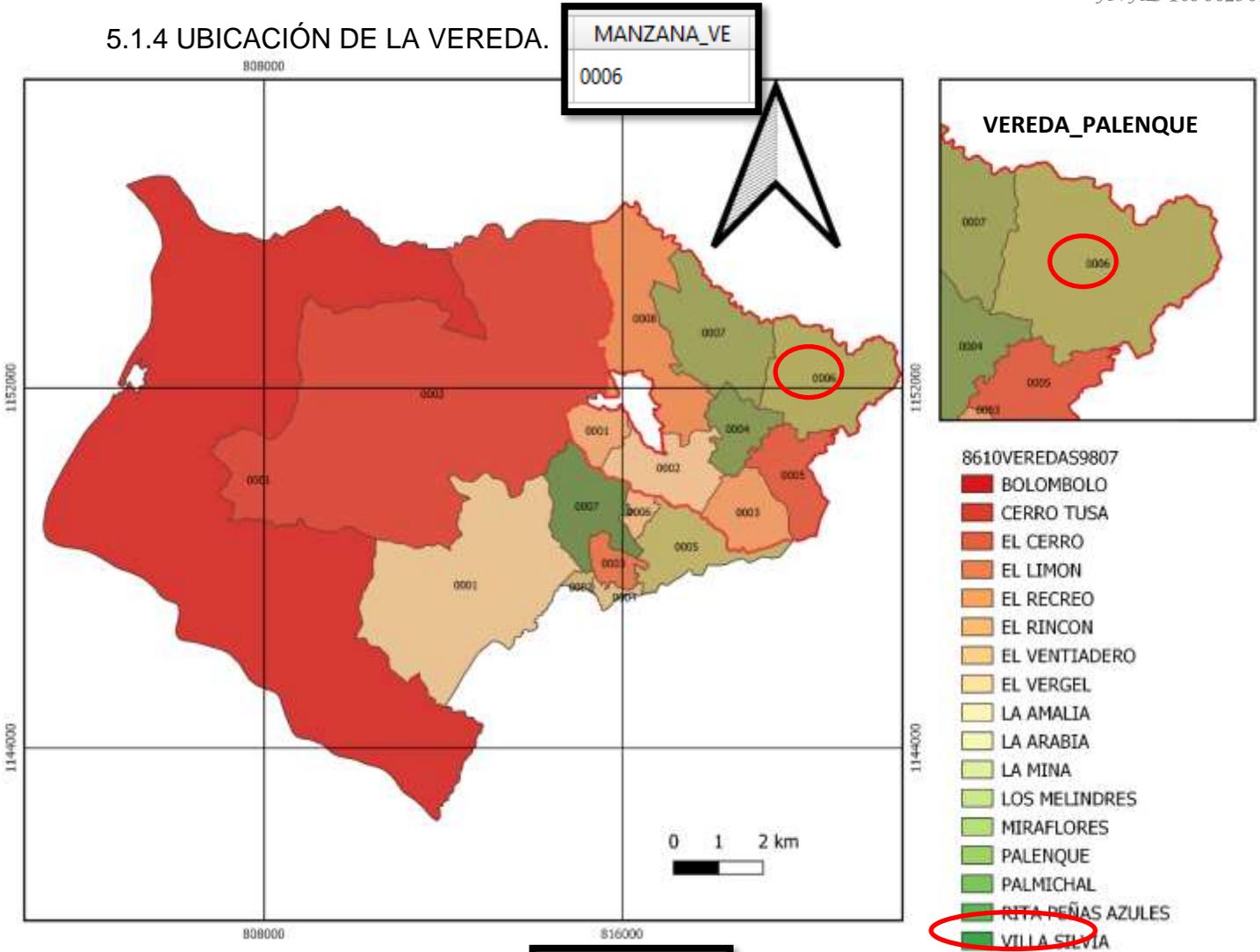


5.1.3 UBICACIÓN CORREGIMIENTO.

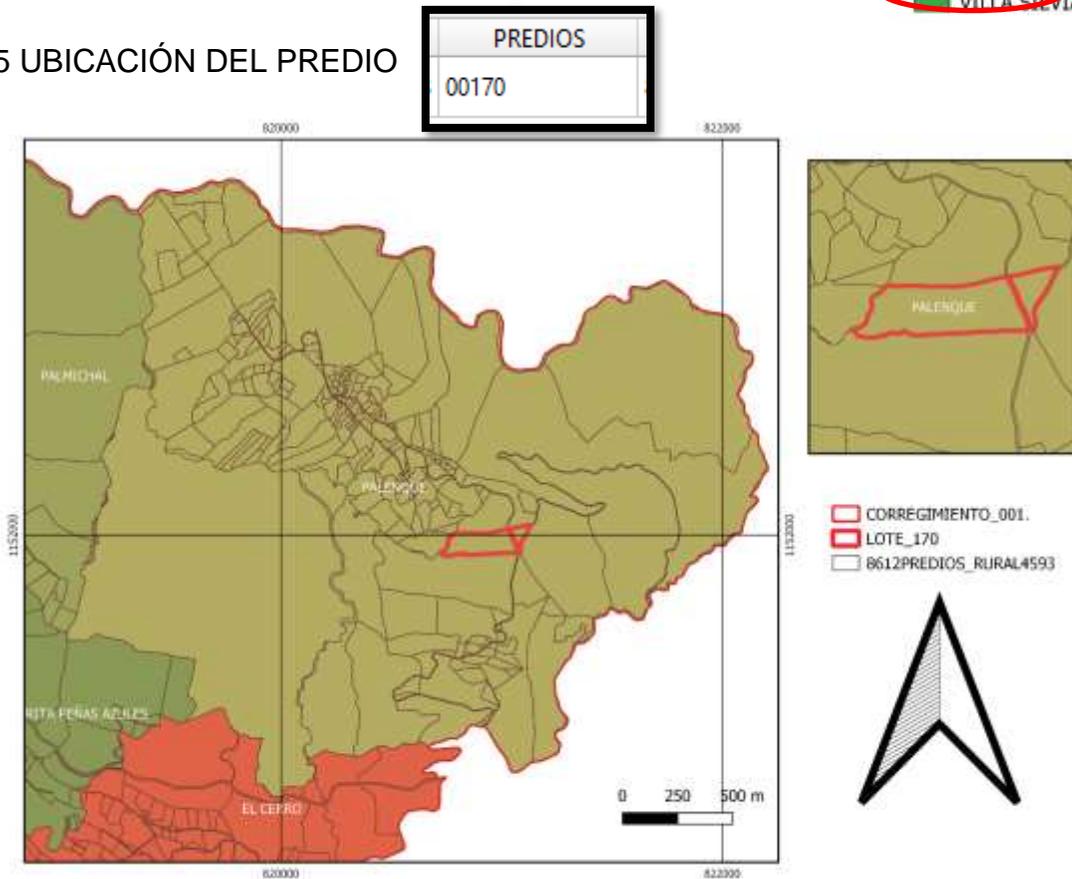
CORREGIMIE
001



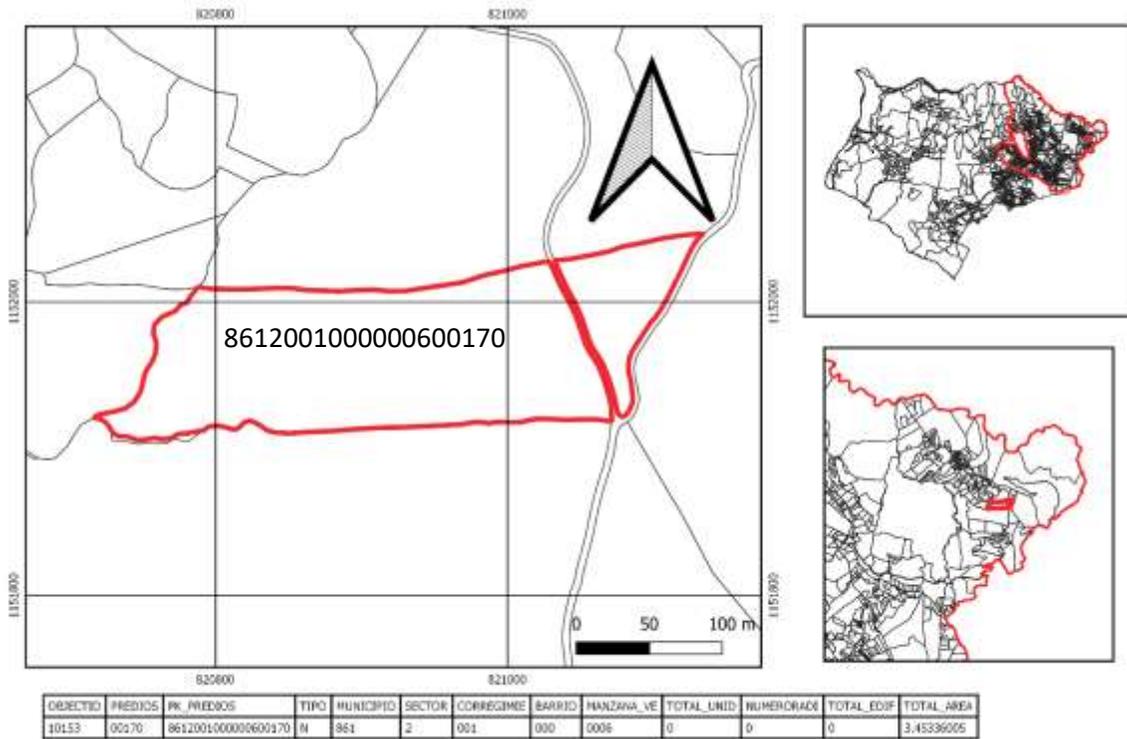
5.1.4 UBICACIÓN DE LA VEREDA.



5.1.5 UBICACIÓN DEL PREDIO



5.1.6 UBICACIÓN GENERAL DEL PREDIO LOTE 170



5.2. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS Y PREDIOS COLINDANTES.

A continuación, **se procede a describir técnicamente los linderos** del lote en pretensión, según lo estipulado en la Resolución 1101 del 2020 del IGAC.

El bien inmueble identificado catastralmente con NUPRE/Número Predial **24550972**. y Cedula Catastral Nro 861200100000600170, presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas, con proyección cartográfica (EPSG:3116 "MAGNA-SIRGAS/ Colombia Bogotá Zone".

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto P1 con coordenadas N= 1152010.273 m, E= 820788.005 m (se hará sentido horario) en líneas semi rectas en sentido Oriente hasta el P1.1 con coordenadas N= 1152027.460 m, E= 821028.444 m, con una distancia de 243 m, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial **24550736** identificado con cedula catastral Nro. **861200100000600024**. y **F.M.I 010-3337**, seguidamente y en la misma dirección del P1.1 con coordenadas N= 1152027.460 m, E= 821028.444 m, hasta el P1.2 con coordenadas N= 1152028.275, E= 821031.824 m, con una distancia de 3,47 m, con vía terciaria que atraviesa el predio, seguidamente y en la misma dirección del P1.2 con coordenadas N= 1152028.275, E= 821031.824 m, hasta el P2 con coordenadas N= 1152046.580, E= 821134.519 m, con una distancia de 104.58 m, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial **24550736** identificado con cedula catastral Nro. **861200100000600024**. y **F.M.I 010-3337**, propietarios a la fecha.

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social
1	PARTICULAR	SI	5 %	CC	42820759	DORA DE JESUS ANGEL MONTOYA
2	PARTICULAR	SI	14,28 %	CA	861-479285	ROSA JULIA FERNANDEZ MONTAÑO
3	PARTICULAR	SI	4,28 %	CC	602585	RODRIGO FERNANDEZ MONTAÑO
4	PARTICULAR	SI	14,28 %	CA	861-479284	MARIA DIOSANA FERNANDEZ MONTAÑO

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social
5	PARTICULAR	SI	14,28 %	CC	3478751	MIGUEL ANGEL FERNANDEZ MONTAÑO
6	PARTICULAR	SI	14,28 %	CC	22200742	MARIA MARGOT FERNANDEZ MONTAÑO
7	PARTICULAR	SI	14,28 %	CC	3654708	LUIS ELEAZAR FERNANDEZ MONTAÑO
8	PARTICULAR	SI	14,32 %	CA	861-479283	ADONAI FERNANDEZ MONTAÑO
9	PARTICULAR	SI	5 %	PAS	537206635	FREDY MANOLO ROSALES

POR EL ORIENTE:

Lindero 2: Inicia en el punto P2 con coordenadas N= 1152046.580, E= 821134.519 m, en línea quebrada en sentido Suroccidente, con una distancia acumulada de 142,69 m colindando con **VIA TERCARIA-que conduce a Mineros Grandes.**

POR EL SUR

Lindero 3: Inicia en el punto P3 con coordenadas N= 1151921.862 m, E= 821078.584 m, hasta el P3.1 con coordenadas N= 1151918.708, E= 821071.356 m, con una distancia de 7,883 m, en dirección Suroccidente con vía terciaria que atraviesa el predio, seguidamente y en dirección Occidente del P3.1 con coordenadas N= 1151918.708, E= 821071.356 m, hasta el P3.2 con coordenadas N= 1151912.490, E= 820835.315 m, con una distancia acumulada de 237.041 m, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial **24550733** identificado con cedula catastral Nro. **861200100000600021.** y **F.M.I 010-1866, propietarios a la fecha.**

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social
1	PARTICULAR	SI	100 %	NIT	890923799	S.A CARBONIA

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

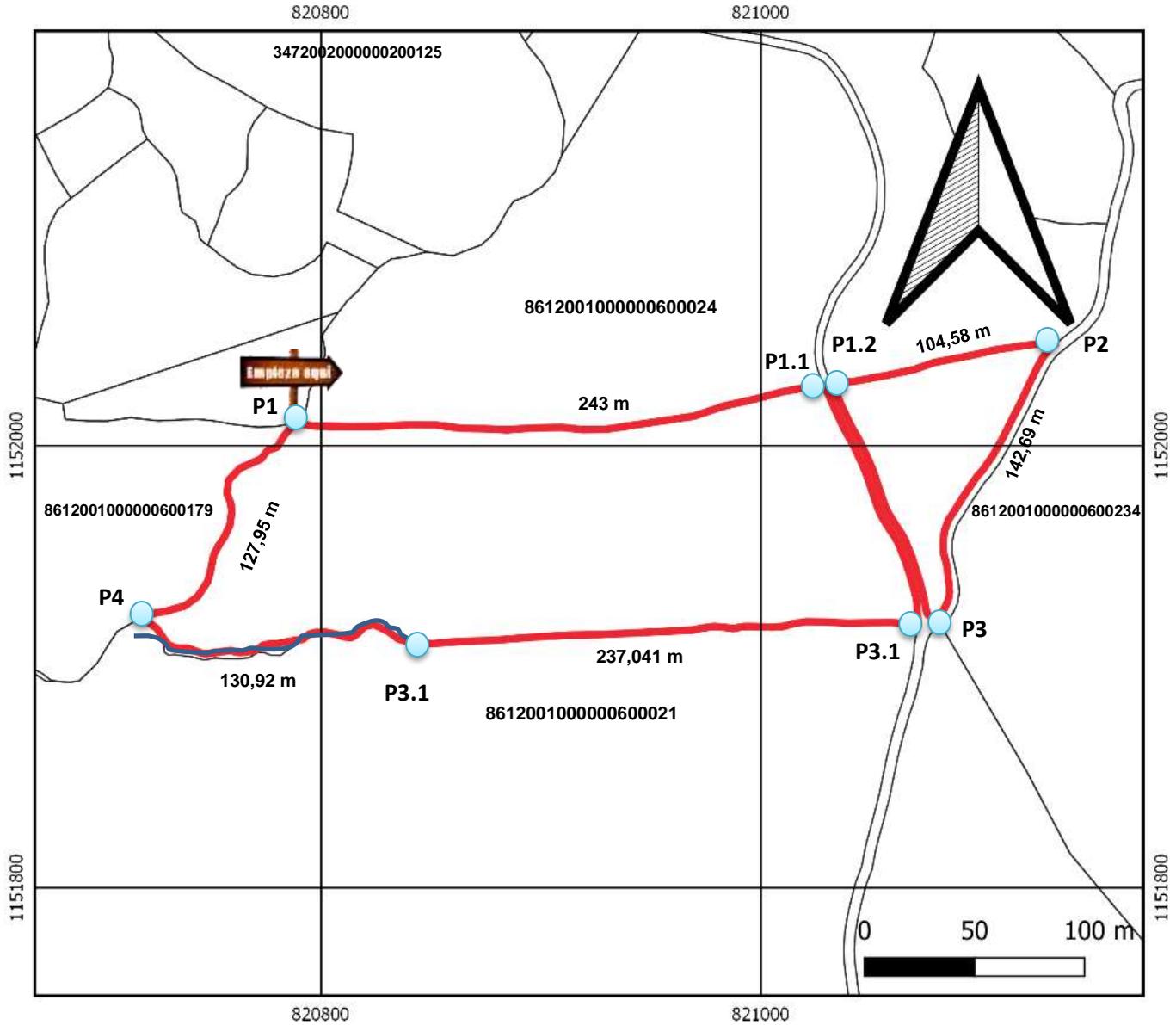
Lindero 3: P3.2 con coordenadas N= 1151912.490, E= 820835.315 m, en línea ondulada en sentido Occidente, con una distancia acumulada de 130,93 m, hasta el P4 con coordenadas N= 1151921.077 m, E= 820716.221 m, colindando con (**Quebrada**)

POR EL OCCIDENTE

Lindero 4: Inicia en el punto P4 con coordenadas N= 1151921.077 m, E= 820716.221 m, hasta el P1 con coordenadas N= 1152010.273 m, E= 820788.005 m, con una distancia de 127,95 m, en dirección Nororiente, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial **24550981** identificado con cedula catastral Nro. **861200100000600179.** y **F.M.I 010-1025, propietarios a la fecha.**

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social
1	PARTICULAR	SI	40 %	CC	32465529	ELSY MARIA ALVAREZ BETANCUR
2	PARTICULAR	SI	20 %	CC	32077876	BETTY DEL SOCORRO ALVAREZ BETANCUR
3	PARTICULAR	SI	20 %	CC	32512851	SONIA ELENA ALVAREZ BETANCUR
4	PARTICULAR	SI	20 %	CC	43521766	GLORIA BEATRIZ ALVAREZ BETANCUR

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN.
"Resolucion_IGAC_1101_2020_ANEXO"**

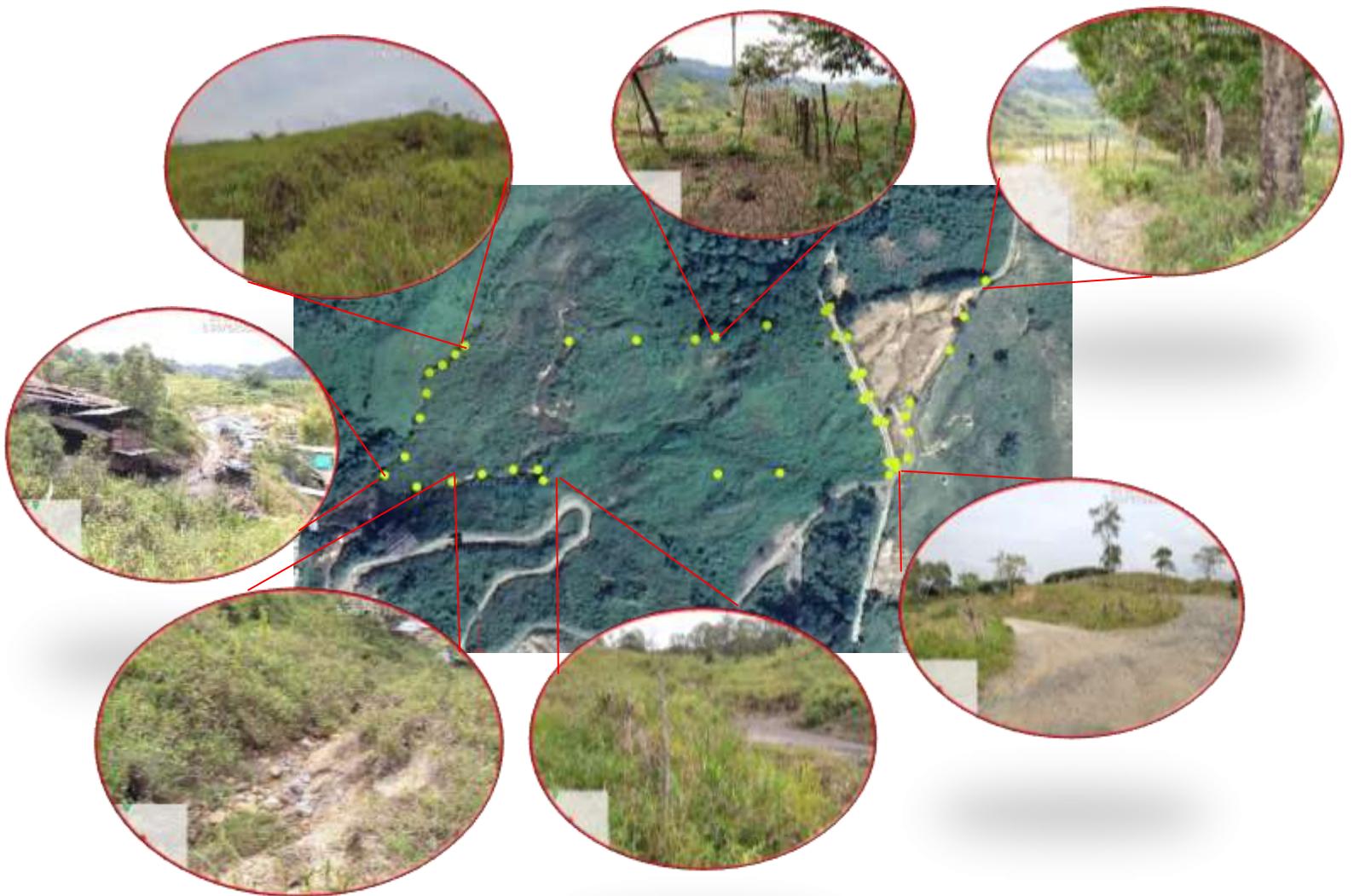


De acuerdo con los anteriores linderos, EL ÁREA de referencia determinada por el suscrito de acuerdo al recorrido y contrastado con las bases de Catastro, el Lote de terreno, para el citado bien es de: 3 Hectáreas, con 4.561 m²

ÁREA DE: TRES HECTAREAS CON CUATRO MIL, QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS.

5.3 INDICAR LOS PUNTOS EN LOS CUALES SE PRODUCEN LAS COLINDANCIAS

Según inspección ocular realizada el día miércoles 26 de enero del 2022, se logra identificar el lote 8612001000000600170, realizando el recorrido del perímetro total del bien inmueble materia de dictamen, no se evidenciaron actos de perturbación al igual que ninguna reclamación por parte de los colindantes, cabe resaltar que el bien inmueble se encuentra debidamente alinderado a excepción del costado Oriente, pero es claro la división entre ambos predios por cuenca hidrográfica seca, parte por quebrada por el costado Sur.



CATASTRO VS PUNTOS TOMADOS EN CAMPO



5.4. INDICAR A QUE PREDIO CORRESPONDEN LAS CONSTRUCCIONES QUE SE UBICAN EN EL LUGAR.

Al momento de la inspección ocular no se evidenciaron construcciones.

5.5. DETERMINAR EL ÁREA DEL CITADO PREDIO

Según visita a la zona realizada el día Miércoles 26/01/2022, se logra levantar el área en posesión sin que nadie se opusiera, dando como resultado lo siguiente:			
ITEM	AREA (Ha) Mayor Extensión 8612001000000600170	AREA (m2) POSESIÓN DEMANDANTES	REMANENTE Del lote de Mayor Extensión
LOTE	3,4561 Ha	3,4561 Ha	0,0

5.6 DETERMINAR LOS ACTOS DE PERTURBACIÓN

No se evidencio ningún tipo de perturbación de acuerdo a la inspección ocular.

6. FUENTES DE INFORMACIÓN

LOTE DE MAYOR EXTENSION.

- Copia de la Demanda.
- Contrato de promesa de compraventa debidamente autenticada
- Ficha Predial Nro. **8612001000000600170**

LOTE COLINDANTE. LOTE 24

- Certificado de Libertad MI:010-3337 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia
- Ficha Predial Nro. **8612001000000600024**

LOTE COLINDANTE. LOTE 21

- Certificado de Libertad MI:010-1866 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia
- Ficha Predial Nro. **8612001000000600021**

LOTE COLINDANTE. LOTE 179

- Certificado de Libertad MI:010-1025 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia
- Ficha Predial Nro. **8612001000000600179**

OTROS_

- Página Oficial Catastro departamental. <https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio>
- Fotografías aéreas tomadas de Google Eart.
- Fotografías aéreas tomadas de Sas Planet.
- Programas de Diseño gráfico de AutoCAD Civil y QGIS.
- Registro Fotográfico realizado en campo por el suscrito.
- Argis Online

7. METODO DE TRABAJO

Se Realizan las siguientes Actuaciones:

- Después de la aceptación del cargo ante el Juzgado Primero Civil del Circuito, en el proceso con radicado 2018-00250, se procede al estudio previo de toda la documentación aportada por el Juzgado, seleccionando aquella documentación necesaria para el estudio pericial.
- Luego del análisis de la documentación, se realizó estudio de títulos de la zona con relación al lote de mayor extensión.
- Se realiza visita el día miércoles 26 de enero del 2022, con el fin de identificar el inmueble materia de dictamen con registro fotográfico y levantamiento del predio, el cual se recolectan puntos con el dispositivo GPS-GARMIN, tomando a cada uno de los vértices.
- Se descargan los puntos resultado del levantamiento en campo, modelado en Google Eart pro, Qgis y AutoCAD Civil, para tener una mejor comprensión y posterior análisis.

- Se descargan los polígonos "shape", de la página Oficial de Catastro Departamental ajustadas al sistema de coordenadas Magna Sirgas Origen Bogotá de la página <https://www.catastroantioquia.co/ControlAntioquia/app/6>, con el debido usuario y contraseña.
- Se esclarecieron hechos confusos por medio de la atención al cliente por parte de Catastro Departamental en la Línea de servicio al cliente 01 8000 41 51 40.
- Se llaman a las partes para esclarecer hechos relevantes.
- Por último, se realiza Informe de la Pericial.

8. CONCLUSIONES:

Según las comprobaciones realizadas por el suscrito en el presente dictamen pericial, teniendo en cuenta la inspección ocular realizada día miércoles 26 de enero del 2022, se logró recorrer la totalidad del inmueble que se encontraba debidamente delimitado en campo, donde según las comprobaciones se asocia al 100%, correspondiente según las bases de Catastro Departamental con cedula catastral Nro. **861200100000600170**, no se evidenciaron perturbaciones a la propiedad ni personas que impidieran realizar el recorrido del bien inmueble, con relación a los linderos aportados en la demanda se evidencia error en transcripción de código catastral por el costado Occidente, toda vez que el predio colindante es el **#179** y no el **#171**, pero asocian la matrícula correcta, es decir la 010-1025.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

Certifico que, para la realización de este dictamen, no tengo intereses comerciales o de otra índole, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

En los anteriores términos dejo a su consideración el anterior trabajo y si lo considera pertinente estoy presto a aclarar, adicionar o sustentarlo. Este estudio ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a requerimientos del Código de Ética y a los estándares de conducta como Profesional del Registro Nacional de Peritos Avaluadores.

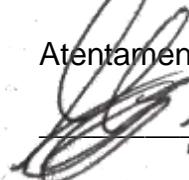
10. VIGENCIA

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente dictamen tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.

11. ANEXOS

- 11.1 Registro fotográfico del inmueble
- 11.2 RAA Categoría Inmuebles Urbanos y Rurales
- 11.3 Certificación de Afiliación a la Lonja de Medellín y Antioquia
- 11.4 Tarjeta Profesional Topógrafo
- 11.5 Requerimientos según el nuevo C.G.P

Atentamente



1036625015

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA

C.C. 1.036.625.015 de Itagüí

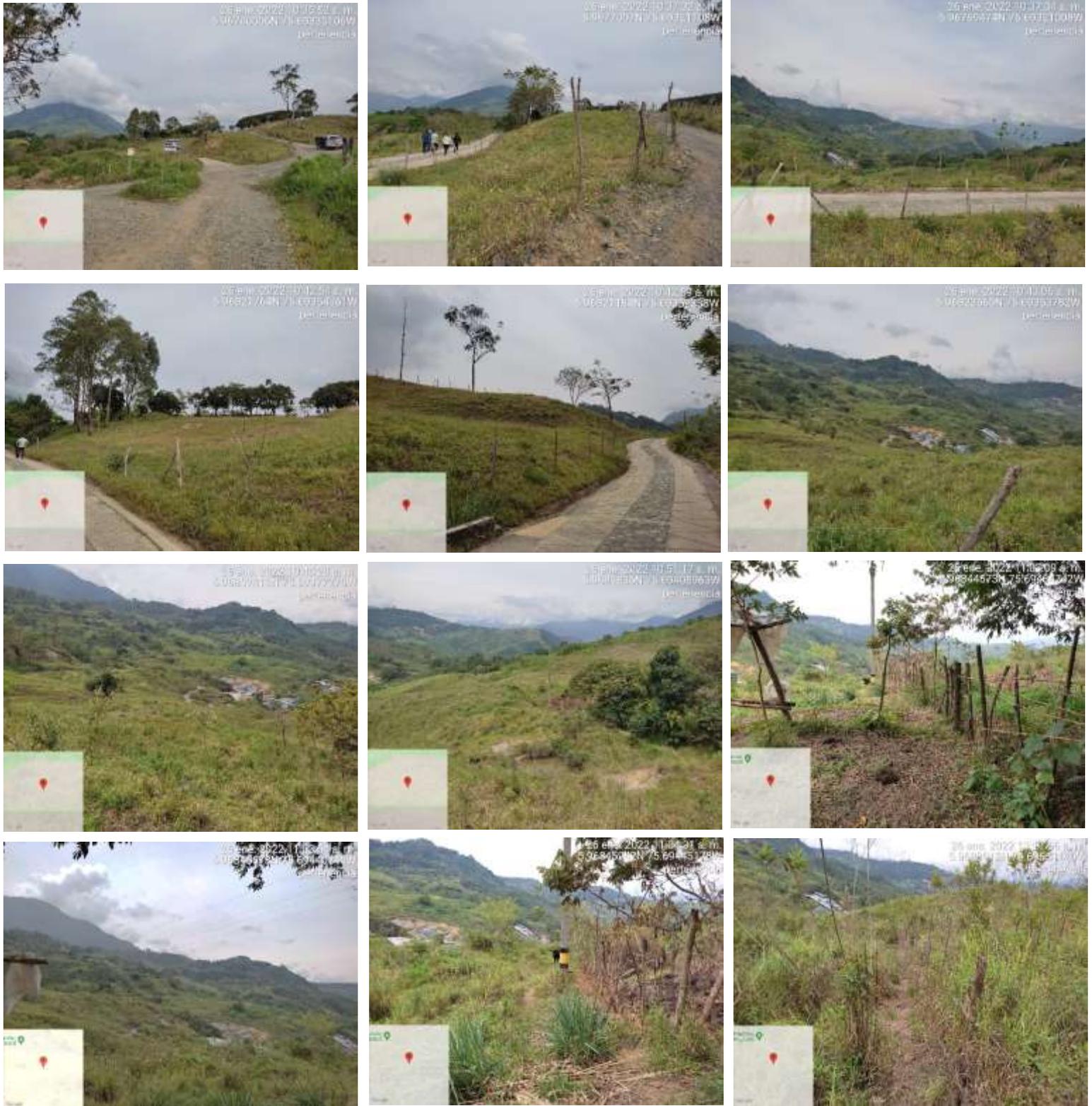
Perito evaluador.

AVAL-1036625015

Topógrafo TP Nro. 01-20617

ANEXO1- REGISTRO FOTOGRAFICO

Nota: las fotos cuentan con estampa de la fecha de toma y georreferenciación.







ANEXO 2- RAA



PIN de Validación: #f100a9b



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) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1036625015, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1036625015.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA 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
02 Abr 2019

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
02 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 36 NÓ. 66 B - 84 PISO 2
Teléfono: 3004983679

Página 1 de 2



PIN de Validación: af100a9b



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Correo Electrónico: manuelalejandro2010@hotmail.es

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1036625015.

El(la) señor(a) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

af100a9b

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 veinte (20) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ANEXO 3- AFILIACION A LA LONJA DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA



CERTIFICACIÓN

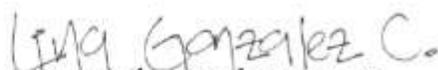
Nos permitimos certificar que el Señor MANUEL ALEJANDRO CANO MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía número 1036625015, es afiliado activo a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

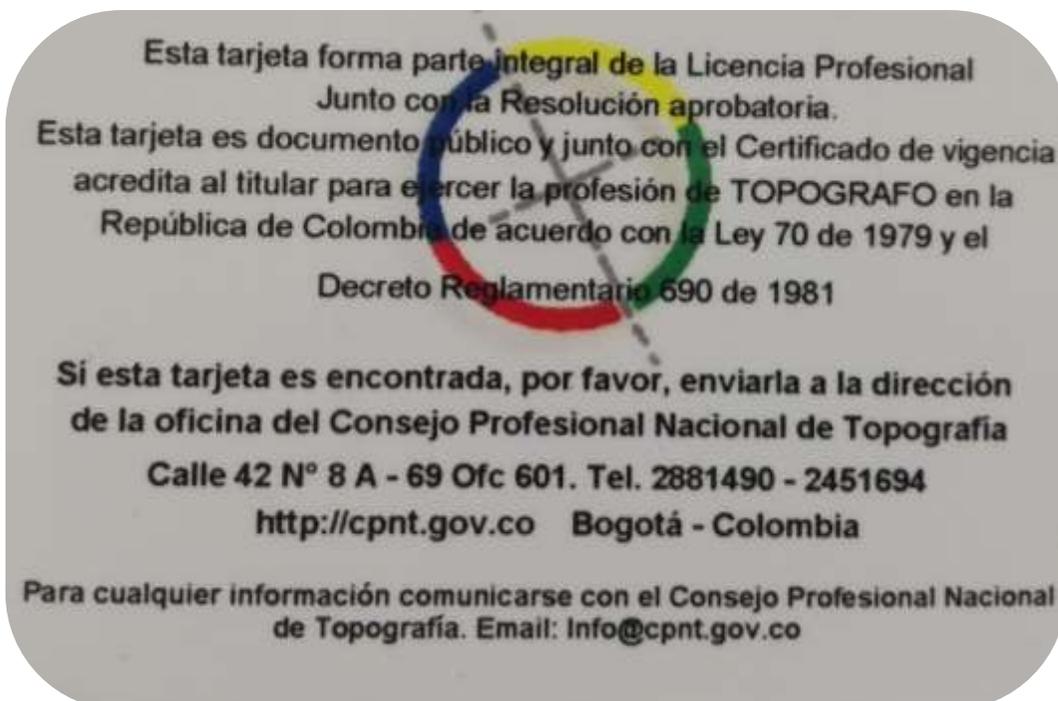
El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 21 de abril del año 2021.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

ANEXO 4- TARJETA PROFESIONAL TOPOGRAFO



PERITO TOPÓGRAFO

**ANEXO 5- EXPERIENCIAS
CAPÍTULO VI**

Prueba pericial

PROCEDENCIA Y MANIFESTACIÓN:

De conformidad con el artículo 226 del Nuevo Código General del Proceso, manifiesto bajo gravedad de juramento que la prueba pericial es procedente, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Se acompañan a este dictamen los documentos que me sirven de fundamento como Certificado de Libertad, Copia del impuesto predial y datos suministrados por las partes.

Se explica las metodologías y la correspondiente identidad, dirección, teléfono, y demás datos.

Se anexan documentos idóneos que certifican mi experiencia profesional en la cual he realizado los siguientes trabajos periciales.

Lista de casos:

<u>AVALUOS PARTICULARES</u>					
DIRECCION	MUNICIPIO	CONTRATISTA	TELEFONO	FECHA DE ENTREGA	OBJETIVO
Carrera. 52 # 50-40 / 42 y 44 (EDIFICIO)	ANDES	DIEGO FERNANDO ARBOLEDA		28/07/2019	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO -PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 31 Nro. 51-113 (301)	ITAGUI	RENDON BERRIO OMAIRA DEL SOCORRO	3148934318	09/08/2019	AVALUO COMERCIAL
Calle 46 Nro. 50-04 (EDIFICIO)	ITAGUI	SALAZAR ALARCON KEVIN	3008269329	25/08/2019	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO -PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 35 Nro.92-08 (CASA)	MEDELLIN	MARIA ELVIRA MARQUEZ DE ORTIZ	3116376401	01/05/2019	AVALUO COMERCIAL
carrera 5 No. 6-45 (201)	URRAO	CARLOS PEÑA	3007010907	29/11/2019	AVALUO COMERCIAL PARA PRESTAMO VIVIENDA
Carrera 87 Nro.39-02	COPACABANA	BEATRIZ ELENA FRITMAN BUILES		06/09/2019	AVALUO COMERCIAL

Transversal 35D Sur Nro. 32-76 PARQUEADERO	ENVIGADO	JUAN CARLOS ACEVEDO GARCES	3016919761	28/05/2019	AVALUO COMERCIAL
Transversal 35D Sur Nro. 32-76 APT 201	ENVIGADO	JUAN CARLOS ACEVEDO GARCES	3016919761	28/05/2019	AVALUO COMERCIAL
Carrera 56D Nro. 80 Sur-29	LA ESTRELLA	JOSE NELSON BOLÍVAR URIBE	3113527872 (Ester Bedoya)	23/09/2019	VALOR COMERCIAL
Cra 55A SUR # 38-09 URB APTO 2308	SABANETA	GUILLERMO ANDRES CALLEJAS DEVIA	3122116750	05/09/2019	AVALUO COMERCIAL PARA PRESTAMO VIVIENDA
KR 31 AP El Pedredo	AMAGA	CESAR AUGUSTO SANCHEZ GIRALDO	3218559058 "REINEL"	28/08/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA
Calle 45c # 76-32	MEDELLIN	DR.JOSE DAVID SANCHEZ	3167720483	17/07/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Carrera 32 # 79- 45	MEDELLIN	REINALDO ANTONIO RAMIREZ TOBON	3146183330	05/09/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 51 Nro. 52- 41 Apto 301	ITAGUI	MARIA VILLEGAS	3167268519	16/12/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 49 No.56B- 16 Apto 202	MEDELLIN	JUAN ANTONIO ARANGO	3002058665 "DRA LINA USQUIANO"	27/11/2019	AVALUO COMERCIAL
Cra 52 Nro.20-63 " Zoologico"	MEDELLIN	MARISOL MEJIA MESA	3015882226	10/12/2019	AVALUO COMERCIAL MEJORAS
Calle 11B # 43 ^a - 17	MEDELLIN	CENTRO COMERCIAL EL POBLADO P.H	3164544495 "DON JUAN ADMON"	05/12/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA REIVINDICATORIO
Calle 34 A Sur Nro. 27D-46	ENVIGADO	LUZ ELENA LONDOÑO R.	3216209481 "DRA DANIELA"	20/12/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA REIVINDICATORIO
Cra 52 #34-29 CASA	ITAGUI	ANA ISABEL ORTIZ GRANADA	3122663781 GERMAN	17/01/2020	AVALUO COMERCIAL

Cra 56B #43-52 CASA	BELLO	NELSON DE JESUS VALENCIA	3103899139	31/01/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 48 #90-46 CASA	MEDELLIN	JHON FREDY MARIN	3147422426	04/01/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 3Sur #50G- 50 CASA	MEDELLIN	PEDRO PABLO ZULUAGA	3057276858	10/02/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-58 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-60 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-62 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 49 Nro. 48ª- 02 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 49 Nro. 48ª- 06 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P2 APT 201	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 301	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 302	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 401	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 402	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 73 Sur Nro. 66D-51 CASA-LOTE	LA ESTRELLA	GLORIA ESTELA VELEZ JIMENEZ	3136443797	29/05/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 73 Sur Nro. 63AA-43 CASA LOTE	LA ESTRELLA	DR JULIO	3113416345	02/06/2020	AVALUO COMERCIAL

Calle 73 Sur Nro. 63AA-47 CASA LOTE	LA ESTRELLA	DR JULIO	3113416345	02/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 95 Nro.70- 46/50 CASA-LOTE	MEDELLIN	LUZ NELLY ARROYAVE	3043407922	10/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 64 Sur Nro.67 ^a -38 LOTE	MEDELLIN	MARIA EUGENIA PULGARIN	3137681122	12/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 69 Nro. 27-63 APTO 201	ITAGUI	RESTREPO CORREA NICANDRO	2779199	13/06/2020	AVALUO COMERCIAL
CL8 Nro.12 E-210 LOTE	MEDELLIN EL PLAN	EDWAR SOTO	3005901037	07/07/2020	AVALUO COMERCIAL
CL 2 Sur Nro.20- 75 APTO	MEDELLIN	DR. MARIN MESA	3173002998	08/07/2020	AVALUO COMERCIAL
VDA LAS PALMAS	ENVIGADO	DR WILSON OSSA	3218123924	28/07/2020	AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO
CL 55A S # 38-09 URB VILLA ROMERA	SABANETA	MARIA VIRGINIA SANIN	3116125083	10/08/2020	AVALUO COMERCIAL
CR 42 Nro.85 - 167 ED TRES PLANTAS	MEDELLIN	DR. ANGELICA MARIA TAMAYO	3208421622	11/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
DG 39 Nro.34-18	ITAGUI	DRA. ANGELICA TAMAYO	3208421622	13/08/2020	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO ADMINISTRATIVO
Calle 3 # 7-71 CASA-LOTE	ANZA GUINTAR	EMILVIA MOLINA PALACIO	3156669073	14/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
LOTE LA GUINEA	ANZA GUINTAR	EMILVIA MOLINA PALACIO	3156669073	14/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CALLE 87 SUR # 55-695	LA ESTRELLA	CRISTINA VELEZ	3153561132	21/08/2020	AVALUO COMERCIAL

Calle 55 Nro. 50-118 Apt 301	ITAGUI	BARONA RESTREPO JUAN DIEGO	3168319090	22/08/2020	AVALÚO COMERCIAL
Calle 51 Nro. 56-45 Apt 401	ITAGUI	BARONA RESTREPO JUAN DIEGO	3168319090	22/08/2020	AVALÚO COMERCIAL
Cra 45A Nro. 97A 21/23	MEDELLIN	MARIA NAVARRO JIMENEZ	3192048053	27/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
Calle 45 Nro. 52 ^a -24/26	ITAGUI	LUZ MERY MONROY LAVERDE	3016336078	11/09/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 117 Nro.49 C-16	MEDELLIN	MIGUEL FERNANDO GUZMÁN JARAMILLO	3146204898	23/09/2020	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 53 ^a Nro. 52-37	ITAGUI	MARY LUZ FRANCO RODAS	3234808864	05/10/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 91 A 78 ^a – 31	MEDELLIN	VARGAS ARIAS VLADIMIR HUMBERTO	3105001793	09/10/2020	AVALUO COMERCIAL
VEREDA LLANOS DEL CUIVA	YARUMAL	NHORA ELENA VELEZ PEREZ	3163028727	14/10/2020	AVALUO COMERCIAL
Cr 78 # 101B – 08	MEDELLIN	DRA LUZ NIDIA	3007738122	12/11/2020	AVALUO COMERCIAL
CL 42 N, 55 ^a -06	ITAGUI	DRA DIANA ISABEL AGUILAR	3146877341	12/11/2020	AVALUO COMERCIAL PARA PROCESO EJECUTIVO JDO 01 CM ITAGUI RDO 2016-00932
Vereda Salinas 5 LOTES	Caldas	DON LEO	3228888329	04/12/2020	AVALUO COMERCIAL
VEREDA ATANACIO	SANTA BARBARA	MARIA AMILBIA VILLEGAS	3117330649	22/12/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 46DD S 37-40	ENVIGADO	MIRIAM DEL SOCORRO		17/11/2020	AVALUO COMERCIAL
DG 32 Nro.35 ASur –59	ENVIGADO	GLORIA ELENA ARGUMEDO	3143528645	12/01/2021	AVALUO COMERCIAL
CL 48 Nro.93 –29	MEDELLIN	FEDERICO LEON OROZCO	3128315581	12/01/2021	AVALUO COMERCIAL

Avenida 43 #60-01/09/25	BELLO	DRA NATALIA HERRERA	3185570298	22/01/2021	AVALUO COMERCIAL
CI 43ª # 21- 34	MEDELLIN	JORGE ELIECER MARTINEZ		25/01/2021	AVALUO COMERCIAL
VEREDA PALMARCITO	SANTUARIO	JOSE DAVID BEDOYA	3015772478	30/01/2021	AVALUO COMERCIAL
Calle 27 # 54B-22	ITAGUI	GLADYS DEL SOCORRO	3218126863	03/02/2021	AVALUO COMERCIAL
Cra 33B # 35-06/08	MEDELLIN	DR JULIO	3113416345	06/02/2021	AVALUO COMERCIAL
Carrera 35 #001-031	MEDELLIN	CLAUDIA ELENA ROJAS	3206906615	12/02/2021	AVALUO COMERCIAL
FINCA LA CAMELIA	CAROLINA DEL PRINCIPE	DRA. CAROLINA OSORIO LONDOÑO	3148516245	09/02/2021	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO PERTENENCIA
Calle 36 # 70-99	ITAGUI	NICANDRO HERNAN RESTREPO	3219023706	04/03/2021	AVALUO MEJORAS
Cra 68 #61-50	ITAGUI	SIMON ALBERTO CASAS ORTIZ	3163253399	05/03/2021	AVALUO COMERCIAL
BOMBA TERPEL	SANTA-BARBARA	MARIA AMILBIA VILLEGAS	3117330649	09/03/2021	AVALUO COMERCIAL
Cra 64B #33-02	ITAGUI	GUSTAVO PORRAS ROLDAN		09/03/2021	AVALUO COMERCIAL
CL.77 Nro.50-24	ITAGUI	DR. CARLOS MARIO OCHOA	3137517403	17/03/2021	AVALUO COMERCIAL
VEREDA EL GUAYABO LT42	LA ESTRELLA	FABIO EDUARDO TRADO TOBON	3104452339	23/03/2021	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CL 49 N 53-57	VENECIA	DR JUAN CARLOS	3217462749	24/03/2021	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CL 77D Nro. 87ª-33	MEDELLIN	DR ALEXIS MEJIA	3017356840	26/03/2021	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO

Cr 52C N.55-23	VENECIA	EDGAR ANTONIO	3113030239	29/03/2021	AVALUO MEJORAS
----------------	---------	---------------	------------	------------	----------------

DICTAMENES PRESENTADOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA				
JUZGADO	PARTES	Rdo	REFERENCIA	APODERDOS
1 Civil Cto Itagüí "07/02/2020"	Dte: Daifan del Carmen Barrientos Ddo: Martin Emilio Betancur	2015-503	Pertenencia	Maria Virginia sanin B.(Dte) Tel.3116125083
2 Civil Cto Itagüí "25/02/2020"	Dte: William Escobar Bustamante y Otros Ddo: Pedro Nel Escobar Bustamante y Otros	2007-154	Divisorio de Grandes Comunidades	Aura (Dte) Tel.3104753130

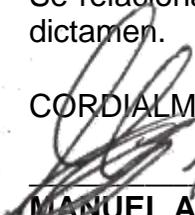
Manifiesto que en los anteriores dictámenes no he sido designado por la misma parte o por apoderado de la parte.

Manifiesto que no me encuentro incurso según lo establecido en el artículo 50 del Código general del proceso.

Declaro que los dictámenes presentados anteriormente se han efectuado con los mismos métodos exigidos por la ley, sin variación alguna.

Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen.

CORDIALMENTE


7036625015
MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA
CC 1.036.625.015 de Itagüí
Perito avaluador AVAL-1.036.625.015
Topografo TP 01-20617