



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO N°. 147
22 de septiembre de 2022

JUZGADO 005 DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO

Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	030 - 2008 - 00635 - 00	Ejecutivo Singular	JUAN PABLO RAMIREZ FALLA	ELISA BAUTISTA CORREDOR	Traslado Art. 110 C.G.P.	23/09/2022	27/09/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRESTARÍA, HOY 2022-09-22 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO ENTRADASOFAJCCTOESBTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

LORENA BEATRIZ MANJARRÉS VERA
SECRETARIO(A)



Fl. 155

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C., cinco (5) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Rad. 030-2008-00635

Del avalúo presentado (fl. 152 -154) **sobre la cuota parte**, se corre traslado por el término de diez (10) días a las partes, conforme a lo normado por el artículo 444-4 del Código General del Proceso.

M.I No. 017-906 en la suma de \$ 644.653.722,75

NOTIFÍQUESE

CARMEN ELENA GUTIÉRREZ BUSTOS
JUEZ

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en
ESTADO 070 fijado hoy 6 de septiembre de 2022 a las
08:00 AM


Lorena Beatriz Manjarres Vera
SECRETARIA

Firmado Por:

Carmen Elena Gutierrez Bustos

Juez

Juzgado De Circuito

Ejecución 005 Sentencias

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2b1259b799cf2cc29bc78d01b068d574ac80033689f51178be71fa78efa6546**

Documento generado en 05/09/2022 08:55:26 AM

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

156

Señor
JUEZ 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
D.C.
E. S. D.

REF: Proceso No. 2008-635
De: JUAN PABLO RAMÍREZ FALLA
Contra: ELISA BAUTISTA CORREDOR

Señor juez:

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO, abogado titulado identificado con la C.C. No. 19'242.388 de Bogotá y T.P. 31.961 del C.S.J., actuando como apoderado de la demandada, por medio del presente escrito descorro traslado conforme al artículo 444 numeral 2 del CGP, para indicar que no estamos de acuerdo con el avalúo catastral presentado por la parte demandante ya que dicho avalúo dista en mucho frente a la realidad comercial del inmueble embargado y ubicado en la ciudad de Medellín de nombre LOS SALADITOS en el municipio de la Ceja, Antioquia y cuya matrícula inmobiliaria es 017-906, por tal motivo adjunto avalúo hecho por la empresa CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑÍA LTDA gerenciada por la arquitecta Amanda B. Suárez B. cuya matrícula es la 25700-0847, la empresa evaluadora es una empresa de 20 años de trayectoria en el país, de su seriedad se destaca la hoja de vida de dicha empresa que se adjunta al avalúo comercial por valor de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029.689.700) es así como la empresa evaluadora el territorio a evaluar lo dividen en tres partes cada una con un precio diferente en su metraje ya que dicho terreno asciende a la cantidad de 45 fanegadas y el uso del suelo es muy especial ya que así como tiene zonas reservadas tiene zonas con autorización para construir hoteles o viviendas de estrato 5, haciéndole una comparación señor juez, que es a manera de ejemplo, este terreno está ubicado en un sitio parecido a la Calera Sindamanoy.

Así las cosas, señor juez, objeto el avalúo presentado por la parte demandante y se tenga como avalúo y justo precio presentado por CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑÍA LTDA y que asciende a la suma de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029.689.700). Si su señoría o la parte actora ponen en duda este avalúo le solicito sea nombrado perito evaluador que justipree el valor comercial del inmueble sometido a este avalúo.

Por lo tanto, el avalúo por el que debe hacerse el remate debe ser por valor de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029.689.700).

Nota: Debo anotar que la parte actora no nos ha hecho traslado de las actuaciones o escritos como lo indica la ley 806 ratificada por la ley 2213 del 2022.

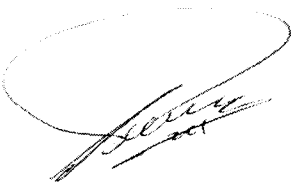
Lo anterior lo dejo constancia porque es la segunda vez que informo a su despacho que no nos han hecho dicho traslado.

Anexo a la presente cuarenta y cinco folios de avalúo con hoja de vida de la empresa, cinco folios del certificado de existencia y gerencia de la empresa CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑÍA LTDA, tres folios de la corporación autorreguladora nacional de avalúos que certifican la idoneidad de la empresa evaluadora CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑÍA LTDA.

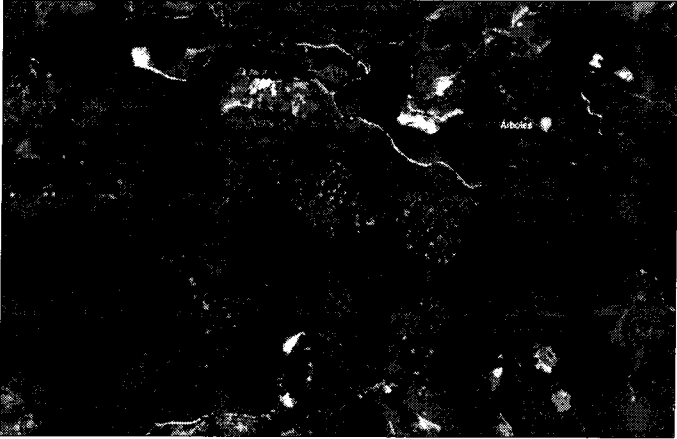
Notificaciones

Se me puede notificar en mi oficina ubicada en la carrera 13 No. 20-84 Oficina 303 de esta ciudad, o a mi correo electrónico oscararmandoparra@gmail.com.

Atentamente,



OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No. 19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.



LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE 1º DE 2.022

AVALÚO No. CAI 22880



2

CONTENIDO

1. Información General.
2. Información Jurídica.
3. Características del Sector.
4. Características Específicas.
5. Reglamentación Urbanística.
6. Condiciones Restrictivas.
7. Consideraciones.
8. Método Aplicado.
9. Valuación
10. Memoria Fotográfica
11. Localización.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliarios@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Señora ELISA BAUTISTA CORREDOR.

1.2. DESTINATARIO

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante, este avalúo tiene como destino su presentación ante Entidades Financieras y para actualización del Valor Comercial del predio.

1.3. TIPO Y OBJETO DE AVALUO

Estimación del Valor de Mercado, de un LOTE DE TERRENO, rural, distinguido con el numero B-1, Los Saladitos, ubicado en la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Departamento de Antioquia.

1.4. PROPÓSITO

Conocer los aspectos físicos y económicos, propios y externos, que inciden y determinan el valor comercial del inmueble en mención, de acuerdo con sus posibilidades de desarrollo, uso y comercialización.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Se trata del LOTE DE TERRENO B-1, de carácter rural, sin construcciones sobre el mismo.

1.6. DIRECCIÓN

El LOTE DE TERRENO No. B-1, LOS SALADITOS, objeto de la presente valuación, es un predio rural, actualmente sin nomenclatura, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 017-906, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Ceja, Antioquia y Código

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Normas Técnicas Sectoriales NTS y las Guías Técnicas Sectoriales GTS, publicadas.

1.10. DEFINICION VALOR DE MERCADO

El Valor de Mercado, se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para la realización del presente informe de avalúo, el solicitante suministró los documentos relacionados a continuación:

- Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 017-906, Registro de La Ceja, Antioquia, generado con el Pin No: 220406737257422126, impreso el 6 de Abril de 2.022, a las 06:22:03 p.m.
- Escritura Publica No. 1910 del 31 de Diciembre de 1.977, de la Notaria 12 del Círculo Notarial de Medellín, Antioquia.
- Plano de Subdivisión del Lote B1.
- Plano de Pendientes y Usos, Lote B1.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA
(No constituye Estudio de Títulos)

PROPIETARIOS: En común y proindiviso, MARCANTOS S.A.S., en proporción del 50 % y ELISA BAUTISTA CORREDOR, en proporción del 50 %.

TÍTULOS DE TRADICIÓN: La Sociedad MARCANTOS S.A.S., adquirió su cuota parte, mediante la Escritura Pública de Dación en Pago, No. 1884 del 13 de Diciembre de 2.017, de la

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Catastral 607-2-01-000-016-00622-000-00000, ubicado en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Departamento de Antioquia.

1.7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

CONFIANZA AVALÚOS INMOBILIARIA & COMPAÑÍA LIMITADA, se reserva el derecho de revelar información sobre el presente avalúo a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó este encargo valuatorio, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Igualmente quedamos exonerados por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble o la propiedad valuada, o el título legal de la misma.

1.8. FECHA

- La visita de inspección al inmueble se realizó el día Miércoles, veinticuatro (24) de Agosto, de dos mil veintidós (2.022).
- La tasación de valor comercial para este bien, se realizó el día Martes, treinta (30) de Agosto, de dos mil veintidós (2.022).
- El informe de avalúo, se presentó el día Jueves, primero (1º.) de Septiembre de dos mil veintidós (2.022).

1.9. BASES DEL AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, este encargo pretende dar a conocer el valor del bien inmueble antes descrito, mediante sus características y condiciones.

La valuación se desarrollará con base en el Valor de Mercado Inmobiliario, el cual trata de la comparación de inmuebles de características similares, mediante ofertas de mercado para su posterior análisis, por diversos procedimientos, de acuerdo a su complejidad.

En el desarrollo del presente informe, se adoptan y contextualizan las Normas Internacionales de Valuación del IVSC, emitidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA, aplicadas al entorno colombiano, de acuerdo con las

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Notaria 26 de Bogotá, D.C., y ELISA BAUTISTA CORREDOR, adquirió su cuota parte, equivalente al 50 %, mediante la Escritura Pública de Compravente No. 2440 del 12 de Diciembre de 1983, de la Notaria 30 del Círculo de Bogotá, D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 017-906.

CEDULA CATASTRAL: No. 607-2-01-000-016-00622-000-00000, de la Oficina de Catastro Municipal de El Retiro, Antioquia.

GRAVÁMENES: De acuerdo con el Certificado de Tradición suministrado, de Matricula Inmobiliaria No. 017-906, Registro de La Ceja, Antioquia, generado con el Pin No: 220406737257422126, impreso el 6 de Abril de 2.022, a las 06:22:03 p.m., actualmente, este predio soporta un Embargo Ejecutivo con Accion Mixta, sobre la cuota parte del 50 %, interpuesto mediante el Oficio No. 3393, del 30-11-2009, del Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogota, de JUAN PABLO RAMIREZ FALLA, contra ELISA BAUTISTA CORREDOR; y un Embargo por Jurisdicción Coactiva, por Impuestos Municipales, interpuesto mediante el Oficio No. 111, del 16-06-2011, de la Secretaria de Hacienda Municipal del Retiro, Antioquia, sobre la cuota parte equivalente del 50%, propiedad de ELISA BAUTISTA CORREDOR.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

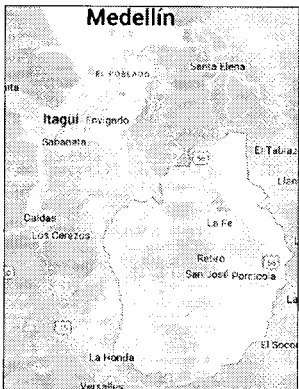
3.1. DEL MUNICIPIO

3.1.1. UBICACIÓN

El Retiro, Vereda Los Salados, de la cual hace parte el Lote de Terreno B-1, objeto de este avalúo, es un municipio de Colombia, situado en la

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

subregión oriente del Departamento de Antioquia, y limita por el norte con los municipios de Envigado y Rionegro, por el este con los municipios de Rionegro y La Ceja, por el sur con La Ceja y Montebello y por el oeste con los municipios de Santa Bárbara, Caldas y Envigado.



3.1.2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

El municipio El Retiro se encuentra ubicado a 33 km de la ciudad de Medellín. Según coordenadas geográficas se encuentra a 6 grados, 03 minutos 31 segundos de latitud norte (6°03'31"N) y a menos 75 grados 30 minutos 16 segundos de longitud oeste (-75°30'16" O).

3.1.3. GENERALIDADES Y EXTENSIÓN:

Área Total: 244 Km2, Área Urbana: 2.4 Km2, Área Rural: 241.6 Km2.

POBLACIÓN: Total: 20.600 habs. (proyección DANE 2022), Población Urbana: 10.000 habs. Población Rural: 10.600 habs.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

ALTITUD: 2.175, metros en el casco urbano.

CONDICIONES CLIMÁTICAS: Temperatura promedio: 16° C, Períodos lluviosos: régimen bimodal o características del medio natural

3.1.4. RELIEVE

El municipio de El Retiro, se encuentra ubicado sobre un ramal de la Cordillera Central, el cual cruza el municipio de Sur a Norte, además es el límite que separa la subregión con el Valle de Aburrá.

Las máximas alturas de este ramal son los Altos de San Miguel, San Antonio y la Estufa, donde nacen una gran variedad de cuerpos de agua.

Son componentes del sistema estructurante del relieve del municipio los siguientes elementos: Los cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central, los cuales son la prolongación de los páramos de Sonsón, Argelia y Nariño. El filo de la Cordillera Central, que divide a su vez las cuencas de los ríos Cauca y Magdalena, Los Cerros y Altos de La Guija, Corinto, Paso del Toro, Alto de Robledal, Cerro Plata, San Miguel, La Estufa, El Corcovado o de La Cruz.

3.1.5. HIDROGRAFÍA

El municipio de El Retiro cuenta con una amplia oferta hídrica, entre los principales cuerpos de agua se encuentran: Río Pantanillo: abastece el acueducto municipal de El Retiro (empresa Aguas del Oriente) y parte de los acueductos de los municipios de La Ceja, Rionegro y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Quebrada La Agudelo: es afluente del Río Pantanillo, que participa en el abastecimiento de la represa La Fe, fuente de consumo para Medellín y Envigado; dando inicio al Río Negro.

Quebradas La Miel, La Honda y La Hondita: abastecen el acueducto de Montebello y la quebrada la Miel que desemboca en el Río Buey.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

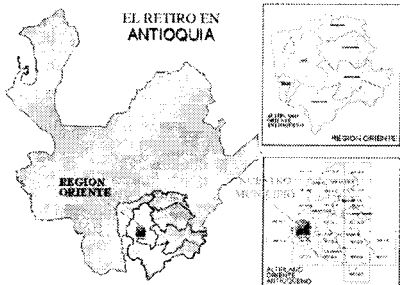
Quebrada Espíritu Santo: vierte sus aguas al Embalse La Fe, que almacena el agua para abastecer parte del acueducto del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Quebradas La Chuscal y La Duenda: afluentes del Río Pantanillo, aguas abajo de la bocatoma de la Represa La Fe.

CONTEXTO REGIONAL O MACROCUECA: El Municipio de EL Retiro, por su extensión y distribución geográfica, la principal cuenca a la cual pertenece en un alto porcentaje gran parte de su territorio, es a la Cuenca del Río Negro, en la zona alta de la misma, a la cual desembocan varios afluentes; otra cuenca a la cual pertenece el Municipio es a la Cuenca del Río Buey-Piedras.

3.1.6. REGIÓN GEOGRÁFICA Y MUNICIPIOS VECINOS

El Municipio de El Retiro, pertenece a la región denominada Valle de San Nicolás, ubicada en el Altiplano del Oriente Antioqueño. Es una región próspera, caracterizada por el desarrollo primario, industrial y comercial, fortalecido entre otros aspectos por la cercanía con la ciudad de Medellín, así como el Aeropuerto Internacional José María Córdova y la Autopista Medellín-Bogotá, importantes obras de infraestructura que se encuentran la región y la consolidan como un eje de desarrollo del Departamento.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

3.1.7. DIVISION POLITICO-ADIMINISTRATIVA

El municipio de El Retiro, cuenta con 20 veredas denominadas: Carrizales, Don Diego, El Barcino, El Carmen, El Chuscal, El Portento, La Amapola, La Honda, La Hondita, La Luz, Lejos del Nido, Los Medios, Los Salados, Nazareth, Normandía, Pantalio, Pantanillo, Puente Peláez, Santa Elena y Tabacal, además de la zona urbana de 1 km².

Su territorio, situado en la Cordillera Central de los Andes, es quebrado, por su cercanía con Medellín, El Retiro forma parte, tanto del llamado "Segundo piso de Medellín", como de la tradicional "Vuelta a Oriente", paseo casi obligado de fin de semana para miles de residentes de las zonas circundantes, especialmente las del Valle de Aburrá, donde se asienta Medellín.

En el municipio se encuentra la importante Represa de la Fe, como fuente de reserva para el abastecimiento de agua para Medellín.

3.1.8. VIAS DE COMUNICACIÓN

El municipio El Retiro, del departamento de Antioquia, está comunicado por carreteras pavimentadas, con las ciudades de Medellín vía Las Palmas, Rionegro, La Ceja, Montebello, Caldas y Envigado.

3.2. DEL SECTOR

3.2.1. VECINDARIO

Su vecindario constituido por predios de mediana y de gran extensión, de uso agropecuario, residencial campestre y de recreación, con desarrollos en altura promedio de dos pisos, entre otros.

3.2.2. INFRAESTRUCTURA

En cuanto a la infraestructura de acceso al predio B-1, Los Saladitos, las vías son despavimentadas. Desde Medellín hasta el punto de acceso al predio B-1, Los Saladitos, la vía es pavimentada (Avda. Las Palmas).

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

3.2.3. TRANSPORTE

El transporte en el sector es bueno, principalmente por la vía de Las Palmas. Las distancias y cómo ir de Medellín a El Retiro, son:

De Medellín a El Retiro, por la vía Las Palmas - La Fe: Desde Medellín, a través de la vía Las Palmas y La Fe, conexión directa hasta El Retiro en distancia 31,1 kilómetros, a 46 minutos, aproximadamente.

De Medellín a El Retiro, por Los Balsos - Las Palmas: Desde Medellín, sector el Poblado, se toma la vía Los Balsos para conectar con la vía Las Palmas y La Fe y de allí se continúa en conexión directa hasta El Retiro, en distancia de 33,1 kilómetros, a 49 minutos, aproximadamente.

Sobre las vías internas veredales, de acceso al predio B-1, Los Saladitos, actualmente no hay rutas de transporte público.

IR DE EL RETIRO A OTROS MUNICIPIOS DEL ORIENTE

El Retiro tiene conexión directa con los municipios de La Ceja del Tambo y Rionegro.

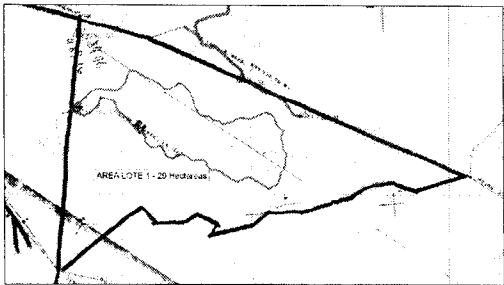
El Embalse La Fe, próximo al Lote B-1, El Saladito, del municipio de El Retiro, es un espejo de agua con una extensión aproximada de 47.157 hectáreas, el cual aporta cerca de 58 % del agua potable para el sistema de Empresas Públicas de Medellín, el mismo, es alimentado directamente por las quebradas Las Palmas, Espíritu Santo y Boquerón (en el oriente del Valle de Aburrá), y por bombeo de la quebrada La Agudelo, en El Retiro, y los ríos Pantanillo, Buey y Piedras en jurisdicción de los municipios de La Ceja, La Unión y Abejorral, este embalse garantiza el suministro de agua potable para el Valle de Aburrá, el Parque Ecológico El Salado es un espacio para contemplar la naturaleza, el paisaje y disfrutar del descanso y de actividades a campo abierto, ubicado en el municipio de El Retiro, en la vía Las Palmas.

Igualmente, en esta area se encuentra el Parque Ecológico El Salado, que se constituye en un lugar imperdible para los visitantes que buscan experiencias sensibles, emotivas, generadoras de energía interna para el ser humano y el descanso total.

Entre los Sectores Vecinos y Construcciones importantes en el área, encontramos, Parcelaciones, Loteos y Condominios Campestres como Juanito Laguna, Colinas de Juanito Laguna, Represa de La Fe, municipios La Ceja, Río Negro y el Aeropuerto José María Córdoba, entre otros.

4.4. DESCRIPCIÓN LOTE DE TERRENO B-1

El Lote de Terreno B-1, es un predio rural, de forma irregular, con topografía accidentada y/o quebrada, con suaves y fuertes pendientes, su area total es de 290.000 M², arborizado con buena vista panorámica, vecino a la via interna de la finca que conduce a otras parcelaciones, y una cañada de buen caudal y arboles nativos bien conservados, con cerramiento perimetral en cerca de alambre de puas y postes de madera, con una via interna despavimentada que conduce aproximadamente, al centro del lote, localizado en terrenos de alta demanda y valorización del municipio, contiguo a la Parcelación Juanito Laguna y relativamente, próximo al Club Fizebad, centro de esparcimiento y recreación, y a la Parcelación Paulandia, en una Zona Residencial Campestre, ideal para desarrollo de Parcelaciones, entre otros usos.



TOPOGRAFICO, B-1, LOS SALADITOS, PROTOCOLIZADO.

3.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector de la Vereda Los Salados, municipio El Retiro, cuenta con servicios de Acueducto veredal, alcantarillado por pozos sépticos, energía eléctrica de EPM, teléfonos celulares y recolección de basuras.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. LOCALIZACIÓN

El Lote de Terreno B-1, objeto de este avalúo, está ubicado en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Antioquia.

4.2. ACCESO AL LOTE DE TERRENO B-1

Al Lote de Terreno B-1, se accede, por un carreteable despavimentado, que se desprende de la Carretera pavimentada Don Diego - Rionegro, y partiendo desde la Portería de La Parcelación La Candelaria (frente a la ermita), tomando la vía interna de la Parcelación Juanito Laguna, en distancia de 3.8 kilómetros, aproximadamente, hasta encontrar la "Y", del ingreso a la Parcelación Colinas de Juanito Laguna, donde termina la vía pavimentada, y desde este punto, se avanza en distancia de ocho (8) kilómetros, aprox., hasta llegar al Lote que se encuentra sobre el costado izquierdo de la vía interna.

4.3. VECINDARIO Y ACTIVIDADES EN LA ZONA

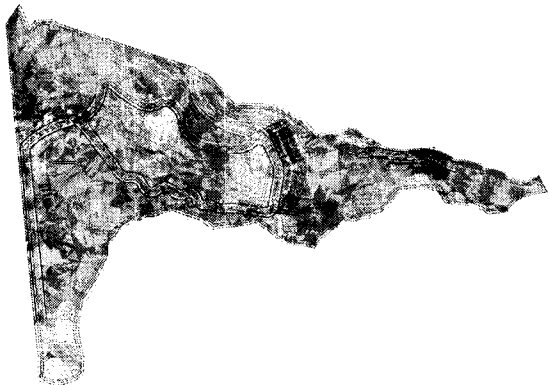
Su vecindario lo constituyen predios de mediana y de gran extensión, de uso agrícola, donde además se permiten, entre otros, los usos, residencial campestre, parcelación y/o condominio hotelero, de acuerdo a lo autorizado por la norma, con desarrollos en altura promedio de dos pisos.

Igualmente en el sector existe parcelaciones, fincas de recreo y desarrollos de vivienda campesina, con actividades de agricultura, comercio y servicios principalmente sobre el Eje Vial de la Avenida Las Palmas, Club Fizebad.

4.5. LINDEROS

El mencionado predio, está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del punto que señala el Mojón 1-A, que está sobre la recta que une los Mojones 1 y 2, hasta llegar al Mojón 2; desde el Mojón 2, se continúa sobre la recta que une los Mojones 2 y 3, hasta llegar al Mojón 3; se continúa sobre el lindero con la propiedad que fue de Don Jesús Escobar, hasta encontrar el Mojón 4; y desde el Mojón 4, se continúa sobre la recta que une los Mojones 4 y 1-A, hasta este Mojón, punto de partida.



LOTE B-1

4.6. ÁREA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área total Lote de Terreno B-1.	290.000 M ²

4.7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO

4.7.1. AGRONOMICAS

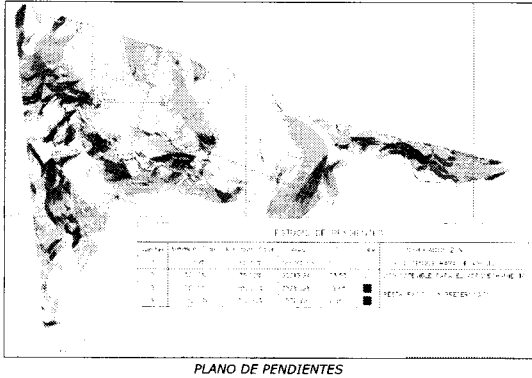
Tipo de Suelos: Con presencia de capa vegetal en superficie, textura liviana, de alta riqueza orgánica.

Adecuación de Tierras: 40 % del predio.

Especies Cultivables: Pastos, cultivos tradicionales de la región, árboles y arbustos nativos.

Posibilidades de Mecanización: 40 %

Irrigación: Natural



4.7.2. CLIMATOLOGICAS

Temperaturas: Máxima 18°, Media 13°, Mínima 7°, aprox.

Altura sobre nivel del mar: 2.416, metros, aprox.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

4.7.3. HIDROLOGICAS

Corrientes o causas intermitentes: Es corrientar de invierno.

Corrientes o causas permanentes: El Lote de Terreno B-1, Los Saladitos, cuenta con un nacedero de agua y con una Quebrada que sale de este.

Disponibilidad de aguas: Media-alta.

4.7.4. TOPOGRAFICAS

Forma geométrica: Irregular

Relieve: Quebrado, con suaves y fuertes pendientes.

Erosión: No deleznable.

4.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El Lote de Terreno B-1, cuenta con disponibilidad de servicios públicos del Acueducto Veredal Los Salados, y por fuente propia por nacimiento natural en sus inmediaciones, Energía Eléctrica de EPM, telefonía celular.

4.9. DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente este predio no está siendo explotado económicamente, destinado para parcelación y desarrollo de Proyecto Constructivo de Vivienda Campestre Recreativa y Condominio-Hotelero, entre otros usos.

4.10. ESTADO ACTUAL

El predio se encuentra en su estado natural.

4.11. ESTRATO

Para uso residencial de servicios públicos, el Sector de localización de este predio, se clasifica en Estrato Cinco (5).

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

La Reglamentación Urbanística del Lote de Terreno, B-1, Los Saladitos, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 017-906, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Ceca, Antioquia, y Código Catastral No. 607-2-01-000-016-00622-000-00000, de la Vereda Los Salados, permite, para este predio, entre otros, el uso residencial campestre, mediante subdivisión y/o parcelación y condominio hotelero, de acuerdo a lo autorizado por el Decreto No. 077 del 01 de Julio de 2015, Reglamentario del Acuerdo Municipal No. 14, por el cual se adoptó la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Municipio de El Retiro, Departamento de Antioquia, emanado del Honorable Concejo Municipal de El Retiro de acuerdo con los siguientes parámetros y determinantes:

Decreto No. 077 del 01 de Julio de 2015, Reglamentario del Acuerdo Municipal No. 14, por el cual se adoptó la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Municipio de El Retiro, Departamento de Antioquia, Capítulo II Categoría de Desarrollo Restringido.

CAPITULO II

DE LA PROTECCION AMBIENTAL Y ZONAS DE RESERVA

ARTICULO 20. RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE.

Acorde con lo previsto en la Resolución No. 1510 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la redelimitación de esta zona, cumple los siguientes objetivos:

ARTICULO 21. REGIMEN DE USO DEL AREA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA RIO NARE.

De conformidad con el Plan de Manejo ambiental adoptado a través de la Resolución 1510 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, los usos principales y condicionados para cada una de las zonas del Área de Reserva Forestal Protectora del Río Nare, son los siguientes:

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

1. Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales:

c) Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio cuando haya lugar.

g) La vivienda de habitación del propietario del predio siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.

2. Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.

ARTICULO 22. INTERVENCIONES EN ZONAS DE PROTECCION Y DE PRESERVACION

ECOLOGICA: Los predios en los que se pretenda adelantar un proyecto de parcelación o de construcción, y que se ubiquen en zona de protección o de preservación ecológica, deberán dar cumplimiento a las disposiciones sobre protección de recursos naturales que se encuentren vigentes, y en especial se deben ajustar a las normas reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, expedidos por las autoridades ambientales. En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes.

ARTICULO 24. UNIDAD MINIMA DE SUBDIVISION PREDIAL.

Para el desarrollo de cualquier actuación urbanística al interior de la Reserva Forestal Protectora, la unidad mínima predial será de una (1) hectárea, cualquiera que vaya a ser el uso al que se destinaran las nuevas construcciones.

ARTICULO 78. RETIROS A NACIMIENTOS DE AGUA.

Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua, en áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos la faja de retiro será de hasta cien (100) metros de radio, de

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 – 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. – COLOMBIA.

conformidad con lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

El desarrollo que se pretenda ejecutar en predios donde se localicen nacimientos de agua, debe dar cumplimiento a lo previsto en la cartilla de retiros a fuentes de agua de CORNARE y el Acuerdo 251 de 2011, o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 160. ÁREAS MINIMAS DE LOTES PARA PARCELACIONES.

Con base en las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales, y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas mínimas de predios resultantes de un proceso de parcelación son las siguientes:

ARTÍCULO 169. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO. Se clasifican como desarrollo restringido: a) Suelos Suburbanos, incluyendo los Corredores viales suburbanos. b) Los centros poblados rurales. c) Áreas de parcelación para vivienda campestre.

	Subdivisión de Predios	Parcelación		Desarrollo de Condominios				
		Área Mínima de lote	Índice de Ocupación %	Densidad Vivienda	Área Mínima de predio	Índice de Ocupación %	Densidad Vivienda	Área Mínima de lote
Reserva Forestal protectora de Nare	Forestal protectora de Nare	10.000	20	1"	60.000	20	NO SE PERMITE EL DESARROLLO DE CONDOMINIOS EN ESTA ZONA.	

ARTÍCULO 192. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES:

En el suelo rural, la altura máxima de las edificaciones será de dos (2) pisos para edificios de equipamientos colectivos públicos o privados y tres (3) pisos para vivienda, usos comerciales y de servicio, en todo caso la altura máxima de la edificación será de 10.50 metros y se tomara desde el nivel más bajo de la edificación.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Desde principios del siglo XX, la ladera oriental del Valle de Aburrá cobró gran importancia para lo que hoy se conoce como el Valle de Aburrá y el Valle de San Nicolás, por ser esta área rica en fuentes hídricas (algunas de ellas hacen parte de la cuenca del río Nare y otras de la cuenca del río Aburrá), por la regulación que se ejercía desde esta área sobre los caudales de importantes quebradas tales como, la Santa Elena, Piedras Blancas, La Honda y Las Palmas, así como por el alto potencial recreativo y cultural que ofrecía a los habitantes de ambos Valles. En virtud de estas características entre otras, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo de los Recursos Naturales Renovables - INDERENA, mediante Acuerdo No. 0031 del 30 de noviembre de 1970, declaró y reservó como "Zona Forestal Protectora" un área ubicada en jurisdicción de los municipios de Medellín y Guarne, tomando como base algunos de los elementos biofísicos expuestos por Michael G. A. Hill en el estudio que realizó y presentó en mayo de 1970 denominado "Parque Regional Piedras Blancas - Las Palmas. Bases de Planeación".

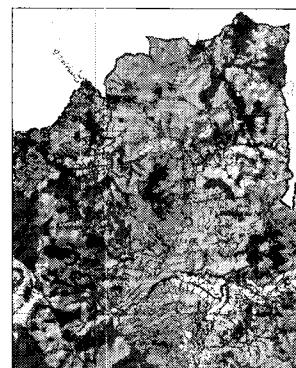
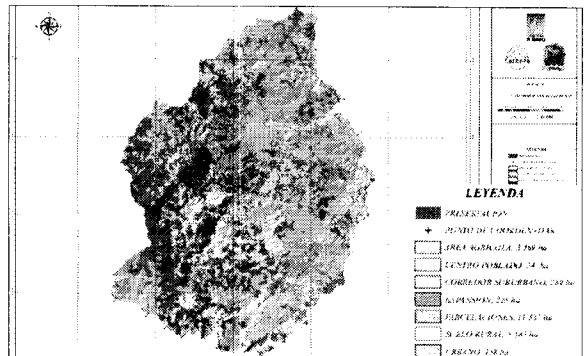
Áreas de conservación y protección ambiental, incluyendo las áreas de reserva forestal (Reserva Forestal Protectora del Nare)

ARTÍCULO 156. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: se define como Áreas de Protección y Conservación Ambiental las siguientes: a) La Reserva Forestal Protectora del Río Nare b) Las áreas de especial importancia ecosistémica c) Reserva Ecológica San Sebastián La Castellana d) Corredor Biológico (Nodo El Retiro y Nodo El Carmen) e) Áreas de Protección de Acueductos f) Embalse de la Fe g) Rondas Hídricas

ARTÍCULO 158. RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RÍO NARE: Atendiendo lo previsto en la normativa nacional, se entiende por Reserva Forestal Protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. La Resolución 1510 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamenta la Reserva Nare; el área de la Reserva Forestal protectora que se ubica dentro del territorio municipal es de 4.165 hectáreas que equivalen al 41,2 % del área total de la reserva, que se referencia en el plano 10 y 11.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

DECLARACION DE ZONAL FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE



DELIMITACIÓN
RESERVA FORESTAL
PROTECTORA DEL
RIO NARE
(Demarcación dentro
del color morado).

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

ARTÍCULO 161. RONDAS HÍDRICAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA:

Se define como un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimiento o depósito de agua comprendida por la faja de protección de hasta 30 metros de ancho.

ARTÍCULO 167. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO ALTO:

Con el nivel de estudios actuales se han identificado áreas de riesgo alto por movimiento en masas en Carrizales Parte Alta, riesgo medio por movimiento en masas en Carrizales Borrascosa, riesgo por inundación alto y movimiento en masa en Carrizales Parte Baja, riesgo alto por inundación en Los Salados, riesgo alto por inundación en El Portento y riesgo medio por inundación en el asentamiento Nazareth, que se identifica en el plano 11.

ARTÍCULO 183. ÁREAS DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE: Constituyen estas áreas las ubicadas dentro del suelo rural, en las cuales se permite el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre y que se delimitan en el plano 12.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por Parcelación un conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y/o recreacional, que deriva de un proceso mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en nuevas unidades prediales privadas, cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía principal o colectora o de servicio desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre; podrá presentar la modalidad de condominio campestre.

ARTÍCULO 184. CONDOMINIO CAMPESINO O AGROPECUARIO: Se podrán conformar condominios campesinos en toda el área rural del municipio, excepto en la zona de protección, siempre y cuando la respectiva acción comunal acredite la condición de campesinos y se regirán por las siguientes normas específicas: a) Área mínima de predio: Diez mil metros cuadrados (10.000 M²). b) Índice de ocupación: 20% sobre área neta del lote c) La densidad máxima será de cuatro (4) viviendas por hectárea. d) El área destinada a cada unidad de vivienda será reglamentada en la normativa que expida para tal efecto la Administración Municipal. e) Los propietarios deberán dar cumplimiento a

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

159

las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural y además establecer un sistema conjunto de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Para el manejo de los vertimientos se exigirá hasta tratamiento terciario. f) El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.

ARTÍCULO 185. DE LOS USOS. En las áreas de parcelación para vivienda campestre se establecen los siguientes usos:

Uso Principal	Uso Complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Residencial	1. Comercio de índole cotidiana. 2. Servicios turísticos. 3. Equipamientos comunitarios	1. Almacenes por departamentos. 2. Grandes superficies hasta 5.000 M ² de área construida. 3. Los Roricultivos	1. La gran industria. 2. Las actividades que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje

ARTÍCULO 187. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES: Dos (2) pisos para edificios de equipamientos colectivos públicos o privados y tres (3) pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio.

ARTÍCULO 194. ECOURBANISMO Y ARQUITECTURA SOSTENIBLE. El mejoramiento, y construcción de nuevas edificaciones en el área rural deberá incorporar parámetros de ecourbanismo y principios bioclimáticos, entendiendo por tales: a) Respeto por el entorno natural circundante y sus recursos naturales b) Autosuficiencia energética, reciclaje de residuos y minimización de emisiones de todo tipo

DECRETO REGLAMENTARIO Nro. 077 DEL 01 DE JULIO DE 2015

ARTICULO 195. SERVICIOS HOTELEROS.

La localizacion de establecimientos destinados al uso de hospedaje, se permitira conforme a la tabla de usos y actividades que se adopta en el Acuerdo 14 de 2013, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Los servicios de hospedaje en todas las tipologías, en cualquier lugar en que se ubiquen se consideran uso restringido y se someteran a lo establecido en los artículos siguientes.

Se clasifican tambien como hotel, aparta hotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones, se ajusten a los requisitos minimos que se establecen en el presente Decreto.

Los establecimientos que no reunen las condiciones para ser clasificados segun la presente reglamentacion, no podran usar en ningun caso denominaciones de hotel, aparta hotel, hostel o alojamiento turístico o similares.

ARTICULO 196. AREA MINIMA DE PREDIO.

Para el desarrollo de proyectos de hospedaje en suelo rural, sera necesario que el predio en el que se pretenda desarrollar el proyecto tenga un area minima de quince mil metros cuadrados (15.000).

ARTICULO 197. AREA MINIMA DE HABITACION.

El area de habitacion minima en los servicios de hospedaje sera de treinta y cinco metros cuadrados (35 M2), incluyendo closet y baño.

ARTICULO 198. INDICE DE CONSTRUCCION.

En los corredores viales suburbanos y en todas las categorias del suelo rural, el indice maximo de construccion sera de 1.5; la altura no podrá superar los tres pisos en 12 metros medidos desde el nivel más bajo de la edificacion a la altura maxima del caballete.

ARTICULO 199. INDICE DE OCUPACION.

En los corredores viales suburbanos y en todas las categorias del suelo rural, el indice maximo de ocupacion sera del veinte por ciento (20%) del area bruta del predio.

Sera obligatorio destinar el 80% restante a la consolidacion de la cobertura boscosa y proteccion ambiental.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Cuando se pretenda desarrollar un establecimiento de hospedaje en suelo urbano, se aplicaran los indices de construccion que se determinen para usos diferentes al residencial en el tratamiento urbanistico que corresponda por la localizacion del predio.

PARAGRAFO. Cuando el uso de alojamiento se proponga en el proceso de formulacion y adopcion de Plan Parcial o de una Unidad de Planificacion Rural, podran proponerse indices de construccion que superen los establecidos en el presente articulo.

ARTICULO 200. RETIROS ENTRE CONSTRUCCIONES.

En los predios que se pretendan destinar al uso de hospedaje, que no se encuentren entre medianeros, el retiro minimo lateral y de fondo entre las edificaciones sera de seis (6) metros entre fachada abierta y tres metros (3) entre fachadas cerradas.

ARTICULO 201. SATURACION.

Los usos de hospedaje se saturaran a razon de uno cada dos mil metros (2.000) en los corredores viales suburbanos, en ambos costados del corredor, en las zonas de proteccion ambiental y areas de reserva forestal protectora, el uso de hospedaje se saturara a razon de uno cada cinco mil metros cuadrados (5.000).

PARAGRAFO. No se determinan criterios de saturacion para el desarrollo de establecimientos de hospedaje en el suelo urbano.

ACUERDO MUNICIPAL No. 14 DE 2013

ARTÍCULO 195. CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL. Sin perjuicio de las condiciones y características propias que deban tenerse en cuenta para el uso que se pretenda dar a las construcciones que se adelanten en suelo rural, el interesado en desarrollar proyectos deberá tener en cuenta las demás condiciones que a continuación se establecen: a) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible. b) Correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como la conservación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la dotación de los servicios públicos domiciliarios y el manejo de los residuos sólidos,

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

conforme a las autorizaciones que al efecto expedida la autoridad ambiental. c) Se respetarán y, cuando fuere necesario, se repondrán, los cierres perimetrales del predio objeto de intervención y los setos vivos o árboles relevantes. d) Las explotaciones agropecuarias permitidas por las disposiciones ambientales y el presente Acuerdo, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y campestres existentes en la zona.

USOS PERMITIDOS EN SUELO RURAL DE EL RETIRO, ANTIOQUIA.

SECCION	CONSTRUCCION
41	Construcción de edificios
411	Construcción de edificios Construcción de edificios residenciales
412	Construcción de edificios no residenciales

SECCION	ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA
55	Alojamiento
551	Actividades de alojamiento de estancias cortas
5511	Alojamiento en hoteles
5512	Alojamiento en acorahoteles
5513	Alojamiento en centros vacacionales
5514	Alojamiento rural
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes
552	Actividades de zonas de camping y parques para vehiculos recreacionales
559	Otros tipos de alojamiento n.c.p.

El área proyectada para desarrollo de Condo-Hotel, será 4.5 hectáreas en la cual se podrán construir 27.000 M², en 3 pisos, como lo autoriza la norma, en el área restante del predio se proyecta hacer subdivisión de 20 lotes de 1 hectárea cada uno.

ANEXO: Cuadro de Loteo o Parcelación proyectada sobre el Lote de Terreno No. B1, sin incluir áreas de circulación comunales:

ÁREAS LOTEO EL RETIRO		
LOTES	ÁREA	UNIDAD
1	10005,2998	M ²
2	10051,5476	M ²
3	10038,8837	M ²
4	10045,6139	M ²

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

LOTES	ÁREA	UNIDAD
5	10015,2891	M²
6	14122,6658	M²
7	10379,2659	M²
8	10567,976	M²
9	10003,1744	M²
10	10567,3459	M²
11	10001,6161	M²
12	10581,2297	M²
13	10002,6354	M²
14	10004,0072	M²
15	11792,1022	M²
16	10000,2509	M²
17	10000,5912	M²
18	10000,1553	M²
19	10005,8301	M²
20	10000,5237	M²
21	10084,108	M²
22	10005,1555	M²
TOTAL	228.275,2674	M²

La norma para las casas a desarrollar es la siguiente:

Una (1) vivienda por hectárea donde el índice de ocupación podrá ser del 20% del lote (2.000 m2) y se podrán construir 2 pisos, más altílo.

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL DE LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RÍO NARE

ARTÍCULO 156. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: Se definen como Áreas de Protección y Conservación Ambiental las siguientes: a) La Reserva Forestal Protectora del Río Nare b) Las áreas de especial importancia ecosistémica c) Reserva Ecológica San Sebastián La Castellana d) Corredor Biológico (Nodo El Retiro y Nodo El Carmen) e) Áreas de Protección de Acueductos f) Embalse de la Fe g) Rondas Hídricas.

ARTÍCULO 157. DE LAS MEDIDAS DE CONSERVACIÓN. De acuerdo con las disposiciones nacionales vigentes, las intervenciones que se efectúen en las zonas o sectores definidos en el presente Acuerdo como áreas de

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

6.2. AFECTACIONES VIALES

El Lote de Terreno B-1, NO se encuentra afectado por el trazado de vías futuras proyectadas por municipio El Retiro.

6.3. SEGURIDAD

Este Lote de Terreno, se encuentra en una zona de orden público considerada normal. Por otra parte, el predio no sufre limitantes sociales que lo desmejoren.

7. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los acápite anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, de este predio, las siguientes consideraciones:

La localización del Lote de Terreno B-1, en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del municipio El Retiro, departamento de Antioquia, reconocido por su ambiente natural y de tranquilidad, uno de los lugares con las mejores opciones de vivienda para las nuevas generaciones que buscan vivir en un entorno en conexión con el medio ambiente, lo cual constituye una de las principales razones para la inversión inmobiliaria, a corta distancia de la ciudad de Medellín.

El Retiro, además de contar con amplias zonas verdes para disfrutar la vida al aire libre, dispone de una gran infraestructura de servicios de calidad, que permite vivir con la mejor comodidad por encontrarse cerca de todo.

El Retiro, se ha enfocado en construir un entorno integrador, con espacios que ofrecen la mejor calidad de vida a todos sus habitantes por igual, para lo cual se han destinado esfuerzos para mejorar los sectores de salud, movilidad e infraestructura, aspectos que no solo mejoran el estilo de vida, sino que han impulsado ostensiblemente el crecimiento económico de la ciudad.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

conservación y protección ambiental, deberán garantizar el desarrollo de las medidas de conservación y protección con el propósito de: Consolidar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, hídricos, bióticos y culturales presentes en estos sectores del territorio municipal. Desarrollar usos compatibles con los objetivos de las áreas de conservación y protección identificando el potencial y demanda de los recursos naturales existentes en el área. Fomentar en los habitantes de la zona rural, la participación activa en la implementación de las medidas de conservación y protección y compromiso en el proceso de gestión ambiental del territorio.

ARTÍCULO 161. RONDAS HÍDRICAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA: Se define como un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimiento o depósito de agua comprendida por la faja de protección de hasta 30 metros de ancho. Los principales nacimientos de agua en el municipio se localizan en las cuencas altas de las quebradas La Agudelo, Pantanillo, La miel, Río Negro y El Buey y sus respectivos afluentes. Para estos nacimientos el Decreto 2811 de 1974 establece un área perimetral con un radio de cien (100) metros a la redonda.

6. CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El Lote de Terreno objeto de este avalúo, se encuentra en zona de amenaza por inundación, categoría media y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media, esta última, en áreas de reserva no utilizables, de fuerte pendiente, con ángulo de inclinación igual o superior a 45°.

Este predio esta ubicado en zona del Area de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.

Igualmente esta afectado por Rondas Hídricas y Áreas de Protección de nacimientos de agua, en proporción de 30 metros aproximadamente, a las áreas aledañas a la quebrada y al nacimiento de agua existentes en el mismo.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Los anteriores factores permiten que el inventario de toda clase de inmuebles en el Retiro, cuenten con uno de los mejores valores de rentabilidad actualmente y a futuro.

La proximidad de esta localidad con la ciudad de Medellín y con el Aeropuerto Internacional José María Córdoba de Río Negro.

Las facilidades de transporte y desplazamiento que ofrece el sector de localización de este predio, por contar con vías como la Avenida Las Palmas - La Fe, Los Balsos - Las Palmas, La Ceja del Tambo y Rionegro.

Las características específicas del predio, como su acceso directo por vía privada, con la cual tiene lindero.

Las características del terreno en cuanto a forma, topografía y rentabilidad, con vocación urbanística residencial y de condominio-hoteler, para estratos altos.

El vecindario y su proximidad a importantes desarrollos de vivienda campestre.

La baja oferta de predios con áreas similares al presente, en la zona.

La investigación económica de mercado (oferta-demanda) de inmuebles de características similares o en alguna medida comparables al avaluado, para venta en el sector, su zona de influencia y en diferentes zonas de la ciudad.

8. MÉTODOS APLICADOS

Para la definición del más probable valor de este bien inmueble, se utilizó la técnica de Comparación de Mercado, de acuerdo con la oferta y la demanda, se recolectó información de transacciones sobre inmuebles similares, tomadas de ruedas de avaluadores, de boletines especializados, de estudios del valor del suelo urbano y de estadísticas del avaluador; adicionalmente se contemplaron las posibilidades de uso, construibilidad y potencial de desarrollo del mismo.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

8.1. JUSTIFICACIÓN

En el proceso de investigación para determinar el valor de este bien inmueble, en un mercado abierto y competitivo, se tuvieron en cuenta, entre otros, las siguientes fuentes y factores, determinantes del justo precio: Como vecindario, datos específicos (del avaluado y los comparables), factores físicos, económicos, ubicación y entorno inmediato, factores jurídicos, reglamentación urbanística, aspectos demográficos, calidad y clase de servicios públicos disponibles, facilidades de parqueo y transporte.

ANÁLISIS DE MERCADO

VENDEDOR	TÉLEFONOS	ÁREA	VALOR VENTA	VALOR M²
Protierra SAS	3122587731	5.900	649.000.000	110.000
Sara Restrepo Realtor	3006159758	11.500	1.200.000.000	104.348
RHB Raiz	3017418892	17.570	1.800.000.000	102.447
Compracasa	6017869751	6.840	770.000.000	112.573
Particular	6044446868	5.000	550.000.000	110.000
Alejandro Alejandro	3103508728	8.300	849.000.000	102.289
Media Aritmética				106.943
Desviación				4.449,5515
Coef. Variación				4,16
Coef Asimetría				0,58
VALOR ADOPTADO				107.000

8.2. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA

El mercado de oferta de predios similares, en el sector es bajo, la demanda actualmente presenta mediano potencial de compradores.

8.3. VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para este predio son altas, de acuerdo al índice de valorización inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) del IGAC.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

9. VALUACION

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M²	VALOR
Pendiente > 75 %	71.128.84 M²	\$ 10.003	\$ 711 '517.900
Pendiente 50 % - 75 %	78.549.57 M²	100.039	7.858 '038.200
Área Mixta	140.321.59 M²	160.062	22.460 '134.600
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 31.029 '689.700

SON: TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL.

Atentamente,

Amanda B. Suarez B.
AMANDA B. SUAREZ B.
ARQ. MAT. 25700-08407 CND.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
AVAL - 41758240

Bogotá D.C., Jueves, 1º. De Septiembre de 2.022.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

8.4. VIGENCIA DEL PRESENTE INFORME DE AVALUO

De acuerdo a lo estipulado en la actual normativa de tasación de bienes inmuebles, los avalúos inmobiliarios, tienen vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de su realización.

8.5. DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

Como avaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de Servicio de Avalúos a Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, ya que no poseo ninguna relación amistosa, no existen lazos familiares, ni tengo intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra del avalúo que realizo.

En consecuencia, cuento con todos los principios éticos, como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas, la competencia, la actualización profesional y la colaboración para llevar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

8.6. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo cual se prohíbe expresamente la reproducción, copia, y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma, CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA. LTDA.

8.7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en las Normas Técnicas Sectoriales NTS 1 01, NTS S 03 y NTS S 04.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

10. MEMORIA FOTOGRÁFICA

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

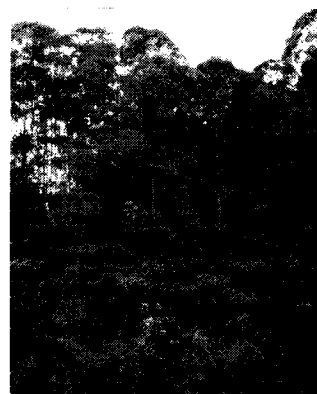
VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

11. LOCALIZACIÓN

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA LTDA
NIT. 830.512.268-5

CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPAÑIA LTDA., es una firma de servicios inmobiliarios integrales, especializada en la elaboración de toda clase de avalúos urbanos, rurales y especiales, incluidas Daciones en Pago, a nivel nacional. La experiencia de nuestra entidad con mas de 20 años, en el mercado inmobiliario y bancario, así como de su Gerente, la Arquitecta AMANDA B. SUAREZ B., en el área inmobiliaria, de la construcción y de la consultoría urbana, nos permite ofrecer excelente servicio y un acertado estudio para definir el precio de sus activos e inmuebles.

Estamos inscritos en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, protocolo a cargo de las entidades reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza, la información de los avaluadores, de conformidad con la Ley del Avaluador, y contamos con el Aval No. 41758240, expedido por dicha entidad, somos miembros del AUTO REGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES, A.N.A., con lo cual estamos debida y legalmente autorizados, ante las autoridades publicas y privadas, y personas naturales y juridicas, para realizar avalúos inmobiliarios a nivel nacional e internacional, participamos activamente en los gremios inmobiliarios y de avaluadores, con lo cual estamos al día en la economía inmobiliaria. La Representante Legal y Gerente de la sociedad CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA. LTDA., realiza permanentemente, actualizaciones y estudios sobre el valor del suelo urbano y rural, a nivel nacional, igualmente participamos en la comercialización de toda clase de inmuebles a nivel nacional, lo cual nos permite estar al día en los precios de bienes inmueble urbanos, rurales y especiales, así como de edificaciones nuevas y usadas.

En los últimos 20 años hemos realizado toda clase de avalúos, para multiplicidad de empresas, de menor y mayor magnitud, así como para sin número de entidades financieras y persona jurídicas y naturales, entre las que se destacan entidades bancarias y financieras como: BANCO DE OCCIDENTE, LEASING COLOMBIA, BANCO DE OCCIDENTE, LEASING CORFICOLOMBIANA, BANCOLOMBIA, HELM FINANCIAL BANK, BBVA, SCOTIA BANK, BBVA COLOMBIA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO COLPATRIA, LEASING BOLIVAR, FINANCIERA PICHINCHA, INTERNACIONAL COMPAÑIA FINANCIERA, entre otros, ademas hemos prestado nuestros servicios a sin numero de entidades privadas como

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Dra. CRISTINA SANTOS DIAZ, de la CORPORACION MINUTO DE DIOS.

-AVALUO COMERCIAL, BODEGA CON OFICINAS, LLANTAS E IMPORTACIONES SAGU S.A., CALLE 33 No. 66 B - 97, LOTE No. 12, MANZANA "G", BARRIO LA BOLIVARIANA, COMUNA LAURELES, MEDELLIN ANTIOQUIA.

Medellín, Martes, 2 de Marzo de 2.021.

Este avalúo se elaboró por solicitud del Doctor GUSTAVO SÁNCHEZ MALDONADO, Gerente de la firma, LLANTAS E IMPORTACIONES SAGU S.A.

-OFICINA INT. 403, "EDIFICIO BANCOQUIA - PROPIEDAD HORIZONTAL", CARRERA 49 No. 53 - 19, MARACAIBO CON JUNIN, BARRIO PRADO Y CENTRO COMUNA DIEZ (10) LA CANDELARIA, MUNICIPIO DE MEDELLIN ANTIOQUIA.

Medellín, lunes, siete (7) de diciembre de 2.020.

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Doctora PATRICIA PISCIOTTI ROJAS, Gerente Administrativa y Financiera de la CORPORACION MINUTO DE DIOS.

-BODEGA, CALLE 52 No. 23 - 71 INTERIOR 0101, BARRIO CAICEDO, COMUNA NUEVE (9), BUENOS AIRES, MEDELLIN, ANTIOQUIA

Medellín, Julio 31 de 2.020

Este avalúo se elaboró por solicitud del Sr. JHON HANER MUÑOZ MEDINA, representante de la firma J.H. Productos Alimenticios Gustamas S.A.S.

-AVALUO, TRES (3) LOCALES COMERCIALES, PARQUEADERO No. 12 Y DEPOSITO No. 4, AVENIDA EL POBLADO, CARRERA 43 "A" No. 14 - 97/101/109, EDIFICIO "NOVA TEMPO - PROPIEDAD HORIZONTAL", ZONA 5, SURORIENTAL, COMUNA 14, EL POBLADO, MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín 16 de Abril de 2.020

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Doctora NUBIA AMPARO MARTA GONZALEZ, Directora Administrativa y Financiera, de la firma STAFFING DE COLOMBIA.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CORPORACION MINUTO DE DIOS, AUTOSTOK S.A., TOYONORTE S.A., MULTIGRANEL S.A., AVANTEK TECHNIKO S.A., GMOVIL, VICCA GROUP, VICTORIA CASINOS, WINNER GROUP, INVERSIONES EL CORRAL, GRUPO IRCC, JUNE E.U., ADMINISTRAR BIENES, PROYECTOS NUEVA TIERRA, ORGANIZACIÓN SERVIMOS, ESTRATEGIAS EN VALORES, MUEBLES OBEN, COUNCIL OF AMERICAN ENTERPRISES (CEA COLOMBIA), SPAGUETTO, AMERICAN CAKES, PRONTO, ARMI, SHETTLAN, RESTAURANTES DON GEDIONDO, CARBON Y LEÑOS, PAPA JHONS, INVERSIONES DENPO Y DEPO LUJO, IPS CIUDAD SALUD, IPS CAFESALUD, SALUD VIDA EPS, BIOCHEM FARMACEÚTICA, SOTRANDES S.A., FEDERACIÓN COLOMBIANA DE MUNICIPIOS, UNIÓN DE TOREROS DE COLOMBIA, KENWORTH DE LA MONTAÑA, BEST LUCK S.A., FUNDACIÓN UNIVERSITARIA INPAHU, ADECCO COLOMBIA, FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, para nombrar algunos.

En el Departamento de Antioquia, en el curso de los años 2020 a 2022, hemos realizado diversos tipos de avalúos inmobiliarios, para diferentes personas jurídicas y naturales, en las Localidades de Medellín, Rio Negro, Guarne, Copacabana y El Retiro, de los cuales relacionamos a continuación algunos de los mas relevantes:

-AVALUO EDIFICIO DE OFICINAS, CARRERA 76 No. 43 - 22/26, EDIFICIO "LYRIA MEJÍA VDA. DE OCHOA - PROPIEDAD HORIZONTAL", BARRIO LA AMERICA, SECTOR FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), LAURELES-ESTADIO, MEDELLIN.

-BODEGA Y OFICINAS, CARRERA 76 No. 43 - 35, BARRIO FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), LAURELES-ESTADIO, MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín, Marzo 28 de 2.022

Estos Avalúos se elaboraron por solicitud de la firma DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S.

-AVALUO LOTE DE TERRENO, CARRERA 32 No. 92 - 43, SECTOR LA SALLE, BARRIO SAN JOSE DE LA CIMA 1, COMUNA TRES (3), MANRIQUE, MUNICIPIO DE MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín, Diciembre 14 de 2.021

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

-AVALUO, EDIFICIO HOTEL LUKAS, CARRERA 70 No. 44 A - 28, BARRIO FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), CIUDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA.

-AVALUO OFICINA No. 516, GARAJES Nos. 82 y 83, CUARTO ÚTIL No. 31, CALLE 7ª, SUR No. 42 - 70, EDIFICIO "FORUM II - PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA", COMUNA CATORCE (14) EL POBLADO, BARRIO ALEJANDRÍA, SECTOR LA MILLA DE ORO, MUNICIPIO DE MEDELLIN.

-AVALUO LOCAL 203, CENTRO COMERCIAL SAN NICOLAS, RIO NEGRO, PINTURAS EVERY.

-AVALUO APARTAMENTO 405, TORRE UNO, EDIFICIO MADISON, RIO NEGRO, ANTIOQUIA.

-BODEGA 10, PARQUE INDUSTRIAL ROSENDAL, GUARNE, ANTIOQUIA, INVERSIONES COPACABANA.

-AVALUO PARCELACIÓN PORVENIR, RIO NEGRO, LIGOL S.A.S.

-AVALUO LOTE 12, CONDOMINIO RESERVA DE JUANITO LAGUNA, EL RETIRO, AÑO 2021.

-AVALUO FINCA "LA ESTRELLA", VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO, ANTIOQUIA, FEBRERO DE 2.022,

Igualmente hemos prestado servicios a cientos de particulares, para adquirir y entregar bienes inmuebles de caracter comercial, industrial y habitacional, a través de entidades financieras.

Desarrollamos procesos de valuación actualizados (Norma Internacional de Avalúos), constantemente de acuerdo con los estándares del R.A.A. y A.N.A., según la Ley 1673 de 2013, Reglamentada por el Decreto 556 del 14 de Marzo de 2.014, Registro Nacional de Avaluadores (RNA), y según los requerimientos de las Superintendencias de Sociedades, de Industria y Comercio y Bancaria, establecidos en las Leyes 546 y 550 de 1999 y Decretos 2649 de 1993 y 422 de 2000, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, y la Resolución 620, del 23 de de Septiembre de 2.008, del Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC), y demás normas posteriores.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Para ello realizamos una visita de inspección a los inmuebles, considerando el tipo de terreno, construcción y estado de conservación, condiciones particulares y verificación de áreas (sobre planos y con medición física), características del sector, vías de acceso, urbanismo, servicios públicos e infraestructura, alumbrado, alcantarillado, valorización del sector, estado de las vías, linderos, titulación y estrato, entre otros.

Cada avalúo se presenta en informe escrito, que incluye todos los aspectos anteriormente descritos; adicionalmente, la identificación jurídica, linderos, descripción del inmueble, del terreno, fotografías digitales, localización y características constructivas, explicando las metodologías utilizadas con reporte del valor comercial, entre otros.

Nuestro principal objetivo es prestar siempre a nuestros clientes, el mejor servicio de forma oportuna, eficiente y confiable.

Cordialmente,

AMANDA B. SUAREZ B.
ARQ. MAT. 25700-08407 CND.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
AVAL - 41758240

INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

RAZÓN SOCIAL : CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA Y
COMPañIA LIMITADA.

NIT : 830.512.268-5.

FECHA DE
CONSTITUCIÓN : 6 DE DICIEMBRE DE 2.004.

TIPO DE EMPRESA : PRIVADA

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CARGO : DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
TELÉFONO : 4853500 EXT 3121.

EMPRESA : JUNE E.U.
CONTACTO : DR. GUILLERMO CALDERON
CARGO : REPRESENTANTE LEGAL
TELÉFONO : 6055999

EMPRESA : LEASING CORFICOLOMBIANA.
CONTACTO : JHON HEYBER LADINO
CARGO : GERENTE DE CUENTA
TELÉFONO : 3538700 EXT. 1444

EMPRESA : FEDERACIÓN COLOMBIANA DE MUNICIPIOS
CONTACTO : DRA. ANA MARÍA CASTAÑO
CARGO : GERENTE ADMINISTRATIVA
TELÉFONO : 5934020

Bogotá, D.C., Miércoles, 31 de Agosto, de 2.022.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

DIRECCIÓN : CALLE 187 No. 49 - 51, OFICINA 316,
EDIFICIO CORPOCENTRO, BOGOTÁ, D.C.

PBX : 472 2760.

TELEFAX : 235 7295.

CELULARES : 310 325 1290, 313 467 1520.

CORREO ELECTRÓNICO : confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com.

INFORMACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE : AMANDA BEATRIZ SUÁREZ BLANCO

CÉDULA DE CIUDADANÍA : 41.758.240 DE BOGOTÁ.

CARGO : GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL

PROFESIÓN : ARQUITECTA - AVALUADORA.

REFERENCIAS COMERCIALES

EMPRESA : PROYECTOS NUEVA TIERRA.
CONTACTO : DR. ERNEST TOTAH.
CARGO : GERENTE.
TELÉFONO : 8219000

EMPRESA : ADMINISTRAR BIENES S.A
CONTACTO : DR. ALFREDO GUTIERREZ
CARGO : GERENTE GENERAL
TELÉFONO : 2010777

EMPRESA : CORP. MINUTO DE DIOS
CONTACTO : DR. GUSTAVO GONZALEZ BEJARANO
CARGO : CONTADOR GENERAL
TELÉFONO : 5933040 EXT. 1012

EMPRESA : OBEN MUEBLES S.A.
CONTACTO : LILIANA MARIA VANEGAS CARDONA

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEER CEDRITOS

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76

16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52

1122063056 PÁGINA: 1 DE 3

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DENTRO DE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PUEDE COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO E-MAIL: JUNTA.DIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #680-35, PISO 41, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOS/ELECTRONICOS

QUE, LOS DATOS DEL EMPRESARIO Y/O EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HAN SIDO PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA POLICÍA NACIONAL A TRAVÉS DE LA CONSULTA A LA BASE DE DATOS DEL RUES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRÍCULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPañIA LIMITADA
N.I.T. : 830.512.268-5 ADMINISTRACIÓN : DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRÍCULA NO: 01438898 DEL 4 DE ENERO DE 2005

CERTIFICA:

RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA : 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

ÚLTIMO AÑO RENOVADO : 2022

ACTIVO TOTAL : 126.246,544

CERTIFICA:

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CR 2 NO. 64 42 OF 316

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL : DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPañIA LIMITADA

167

DIRECCION COMERCIAL : CR 8 NO. 54 42 OF 316
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL COMERCIAL : CONSTANZAVALUOSYNMOBILIARIAS@YAHOO.COM

CERTIFICA:
CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0003253 DE NOTARIA 26 DE BOGOTÁ D.C. DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2004, INSCRITA EL 4 DE ENERO DE 2005 BAJO EL NUMERO 00970952 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPANIA LIMITADA.

REFORMAS:
E.P. NO. FECHA NOTARIA CIUDAD FECHA NO. INSC.
8391 2012/11/23 0009 BOGOTÁ D.C. 2012/11/27 01684145

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 16 DE DICIEMBRE DE 2104.

CERTIFICA:
OBJETO SOCIAL: PRESTAR EN EL PAIS Y FUERA DE EL, A ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS, A PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES, SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORIA JURIDICA, ARQUITECTURA, ADMINISTRACION, OBRA CIVIL, DOCUMENTACION, TRAMITACION, ARCHIVO, LEVANTAMIENTO DE INVENTARIOS, SU CODIFICACION, AVALUOS: EN LA GAMA DE ACTIVOS, MUEBLES O INMUEBLES, RURALES Y URBANOS, TANGIBLES E INTANGIBLES, ELABORACION Y PRESTACION DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD Y TRANSPORTE, ADQUISICION Y COMERCIALIZACION DE MAQUINARIAS DE EQUIPOS: DE DIFERENTES CLASES Y VALORES, INCLUIDOS DE COMUNICACION, INFORMATICA Y SISTEMATIZACION (SOFTWARE Y HARDWARE): AL CONTADO, A CREDITO O MEDIANTE CONTRATOS DE LEASING, CON EL FIN DE EXPLOTARLOS DIRECTAMENTE O MEDIANTE CONTRATOS CON TERCEROS, TAMBIEN DARLOS EN PRENDA, ARRENDARIOS O TOMARLOS EN ARRENDAMIENTO PARA LOS, MISMOS FINES, EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRA PRESTAR LOS SERVICIOS DIRECTAMENTE O POR INTERMEDIO DE PERSONAL ESPECIALIZADO BAJO LA DIRECCION Y RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD. PODRA ASOCIARSE MEDIANTE CONTRATO DESERVICIOS EN CALIDAD DE SOCIA, MEDIANTE CUALQUIER FIGURA JURIDICA EXISTENTES, CON OTRAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE PRESTEN SERVICIOS Y SIMILARES, Y EN GENERAL LLEVAR A CABO CUALQUIER ACTO COMERCIAL LICITO, IGUALMENTE EN ; DESARROLLO DA SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA HACER INVERSION DE TODA CLASE BIENES MUEBLES, E INMUEBLES Y LA EXPLOTACION DE TALEN INVERSIONES, LA COMPRAVENTA, CORRETAJE, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES PROPIOS O AJENOS; LA CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE OBRAS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA, LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO ONEROSO DE LAS UNIDADES RESULTANTES DE TODA DIVISION MATERIAL DE PREDIOS DE LAS RESULTANTES DE LA ADECUACION DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCION, LA EXPLOTACION DE LAS INDUSTRIAS RELACIONADAS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION; LA COMERCIALIZACION DE TODA CLASE DE BIENES Y PRODUCTOS, ASI COMO LA AGENCIA Y REPRESENTACION DE TODA CLASE DE CASAS NACIONALES O EXTRANJERAS Y LA EXPORTACION E IMPORTACION, COMPA Y VENTA DE TODA CON DE PRODUCTOS, CEFERRAR O EJECUTAR Y GARANTIZAR OBLIGACIONES DE SOCIOS TERCEROS SIN LIMITES DE CUANTIA, Y ASI COMO RESPALDAR Y OTORGAR AUTORIZACIONES DE SUSCRIPCION DE CONTRATOS Y ESCRITURAS PUBLICAS, DE SOCIO Y A FAVOR DE OTRA PERSONAS SIN LIMITE DE CUANTIA Y EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS ACCESORIOS O COMPLEMENTARIOS DE LOS INDICADOS EN ESE ARTICULO Y LOS DEMAS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL BUEN LOGRO DE LOS FINES SOCIALES.

USAR LA FIRMA O DENOMINACION SOCIAL. 2. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS FUNCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS. 3. CONVOCAR LA JUNTA DE SOCIOS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. 4. CONSTITUIR, PARA PROPOSITOS CONCRETOS, LOS APODERADOS ESPECIALES QUE JUZUGUE NECESARIOS PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE. 5. CUIDAR LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA COMPANIA. 6. ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS DE COMPUTO, CREDITO, CONTABILIDAD DE LA COMPANIA Y LA CONSERVACION DE LOS ARCHIVOS, ASEGURANDOSE DE QUE LOS EMPLEADOS ASIGNADOS PARA TAL EFECTO, DESARROLLEN SUS ACTIVIDADES DE ACUERDO A LA LEY. 7. VELAR POR EL CUMPLIMIENTO CONCRETO Y OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD TANTO EN MATERIA DE CREDITO, DE DEBITOS COMO DE IMPUESTOS. 8. PRESENTAR INFORME DE SU GESTION Y DE CUALQUIER SITUACION DE LA SOCIEDAD CON LA INDICACION DE LAS MEDIDAS O NORMAS CUYA APROBACION RECOMIENDE. 9. PRESENTAR A LA JUNTA DE SOCIOS EL INVENTARIO Y BALANCE GENERALES, EL DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y LOS DEMAS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS AL FINAL DE CADA EJERCICIO. 10. NOMBRAR LOS CARGOS DEBIDAMENTE CREADOS POR LA JUNTA DE SOCIOS, SEÑALARLES LAS CORRESPONDIENTES FUNCIONES Y SALARIOS. 11. VELAR POR QUE LOS EMPLEADOS CUMPLAN SUS DEBERES A CABALIDAD. 12. CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGUN LA LEY Y LOS ESTATUTOS. EL GERENTE SEQUERIRA AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA LOS SIGUIENTES ACTOS: 1. LA ENAJENACION DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES SOCIALES O PARTE SUBSTANCIAL DE LOS MISMOS. 2. PARA HIPOTECARLOS, DARLOS EN PRENDA O PIGNORARLOS. 3. PARA QUE LA SOCIEDAD INTERVENGA COMO SOCIA O SE FUSIONE CON OTRAS COMPANIAS. 4. PARA DESIGNAR ARBITROS Y APODERADOS ESPECIALES. 5. PARA LA EJECUCION DE CUALQUIER ACTO QUE EXCEPA SU VALOR A CIN MILETOS DE PESOS (\$100.000.000). POSICION DEL GERENTE. LA JUNTA DE SOCIOS DELEGA EN EL GERENTE LAS SIGUIENTES FUNCIONES ADMINISTRATIVAS Y USO DE LA RAZON SOCIAL DENTRO DE LOS LIMITES Y CON LOS REQUISITOS QUE SEÑALAN ESTOS ESTATUTOS A SABER: ENAJENAR, TRANSFERIR, COMPROMETER, ARBITRAR, INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS, COMPARECER EN LOS PROCESOS EN QUE SE DISCUTA EL DOMINIO Y PROPIEDAD DE LOS BIENES SOCIALES, MUDAR EN (SIC) FORMA DICHOS BIENES, GRAVARIOS CON PRENDA O HIPOTECA, O LIMITAR SU DOMINIO EN CUALQUIER FORMA, RECIBIR DINERO EN MUTUO, CELEBRAR EL CONTRATO DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, FIRMAR LETRAS, PAGARES, CHEQUES, LIBRANZAS O CUALQUIERA OTROS DOCUMENTOS NEGOCIABLES, TENERLOS, CONTRAER, PAGARLOS, DESCARGARLOS; CONSTITUIR APODERADOS ESPECIALES Y EN FIN, REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODOS LOS CASOS. ES ENTENDIDO QUE LOS CHEQUES QUE GIRE LA COMPANIA SEAN FIRMADOS POR EL GERENTE Y/O QUE EN ESTE DESIGNE O HAGA SUS VECES.

CERTIFICA:
DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2004, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

*** EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE ***
*** FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO ***



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE CEBRITOS

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76

16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52

1122063056

PÁGINA: 2 DE 3

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:
7120 (ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS)
ACTIVIDAD SECUNDARIA:
6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO)

CERTIFICA:
CAPITAL Y SOCIOS: \$10,000,000.00 DIVIDIDO EN 1,000.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$10,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI :
- SOCIO CAPITALISTA (S)
NIETO SUAREZ ANDRES DAVID C.C. 000001026251256
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1,000,000.00
SUAREZ BLANCO AMANDA BEATRIZ C.C. 000000041758240
NO. CUOTAS: 350.00 VALOR: \$3,500,000.00
NIETO SUAREZ ANGEL FERNANDO C.C. 000000019381580
NO. CUOTAS: 350.00 VALOR: \$3,500,000.00
NIETO SUAREZ MIGUEL ANGEL T.I. 000092052956368
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1,000,000.00
NIETO SUAREZ JUAN FELIPE T.I. 000090110553527
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1,000,000.00
TOTALES
NO. CUOTAS: 1,000.00 VALOR: \$10,000,000.00

CERTIFICA:
REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE, EL CUAL TENDRA UN SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. EL GERENTE, QUIEN SERA REEMPLAZADO POR UN SUBGERENTE, EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES CON LAS MISMAS FACULTADES.

CERTIFICA:
** NOMBRAMIENTOS **
QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0003253 DE NOTARIA 26 DE BOGOTÁ D.C. DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2004, INSCRITA EL 4 DE ENERO DE 2005 BAJO EL NUMERO 00970952 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):
NOMBRE IDENTIFICACION
GERENTE SUAREZ BLANCO AMANDA BEATRIZ C.C. 000000041758240
SUPLENTE DEL GERENTE NIETO SUAREZ ANGEL FERNANDO C.C. 000000019381580

CERTIFICA:
FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES POR LO TANTO, PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS ACORDES A LA NATURALEZA DE SU ENCARGO Y QUE SE RELACIONAN DIRECTAMENTE CON EL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN ESPECIAL, EL GERENTE TENDRA LAS SIGUIENTES FUNCIONES, ATRIBUCIONES Y LIMITACIONES: 1.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE CEBRITOS

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76

16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52

1122063056

PÁGINA: 3 DE 3

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRICTAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRICTAL: 30 DE DICIEMBRE DE 2021

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMMLV Y UNA PLANIA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

*** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA ***
*** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. ***

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR: \$ 6,500

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Constanza Puentes Trujillo
CONSTANZA PUNTES TRUJILLO



T.P. de Validación: 41758240



Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41758240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Dic 2021	Regimen Regimen 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 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Dic 2021	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 17 Mar 2021	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 3



T.P. de Validación: 41758240



Registro Abierto de Avaluadores



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0664, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0305, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 3 NO. 64 - 42 OF 316
Teléfono: +57 3103251290
Correo Electrónico: amandas182@hotmail.com

Titulos Academicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240. El(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 2 de 3



T.P. de Validación: 41758240



Registro Abierto de Avaluadores



PIN DE VALIDACIÓN

a6b20a16

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

19/9/22, 14:29

Gmail - TRASLADO PERITAGO



Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>

TRASLADO PERITAGO

1 mensaje

Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>
Para: "gacefra@gmail.com" <gacefra@gmail.com>

19 de septiembre de 2022, 14:

Buenas tardes, el presente correo es para darle traslado del peritago.

Atentamente,

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No 19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.

MEMORIAL PERITAGO.pdf
5454K

5
Tramite
163

RE: MEMORIAL PERITAGO

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 20/09/2022 12:43

Para: oscararmandoparra@gmail.com <oscararmandoparra@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 5794-2022, Entidad o Señor(a): ARMANDO PARRA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solicitud: Memorial, Observaciones: DESCORRE TRASLADO ART. 444 NUM. 2 CGP Y APORTA AVALÚO//030-2008-635 JDO. 5 CTO EJEC//De: Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com> Enviado: lunes, 19 de septiembre de 2022 14:34//JARS

De: Juzgado 05 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.
<j05ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: lunes, 19 de septiembre de 2022 15:31
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RV: MEMORIAL PERITAGO

Atentamente,

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	
Fecha Recibido	
Numero de Folios	
Quien Recupera	



Juzgado 5° Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
Carrera 10ª N° 14 - 30 Pisos 5
Edificio Jaramillo Montoya

De: Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>
Enviado: lunes, 19 de septiembre de 2022 14:34
Para: Juzgado 05 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.
<j05ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: MEMORIAL PERITAGO

PROCESO No. 2008-635
DE: JUAN PABLO RAMIREZ FALLA
CONTRA: ELIZA BAUTISTA CORREDOR

Atentamente,

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No.19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.

164

Señor
JUEZ 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
D.C.
E. S. D.

REF: Proceso No. 2008-635
De: JUAN PABLO RAMÍREZ FALLA
Contra: ELISA BAUTISTA CORREDOR

Señor juez:

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO, abogado titulado identificado con la C.C. No. 19'242.388 de Bogotá y T.P. 31.961 del C.S.J., actuando como apoderado de la demandada, por medio del presente escrito descorro traslado conforme al artículo 444 numeral 2 del CGP; para indicar que no estamos de acuerdo con el avalúo catastral presentado por la parte demandante ya que dicho avalúo dista en mucho frente a la realidad comercial del inmueble embargado y ubicado en la ciudad de Medellín de nombre LOS SALADITOS en el municipio de la Ceja, Antioquia y cuya matrícula inmobiliaria es 017-906, por tal motivo adjunto avalúo hecho por la empresa CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑIA LTDA gerenciada por la arquitecta Amanda B Suarez B cuya matrícula es la 25700-0847, la empresa evaluadora es una empresa de 20 años de trayectoria en el país, de su seriedad se destaca la hoja de vida de dicha empresa que se adjunta al avalúo comercial por valor de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029'689.700) es así como la empresa evaluadora el territorio a evaluar lo dividen en tres partes cada una con un precio diferente en su metraje ya que dicho terreno asciende a la cantidad de 45 fanegadas y el uso del suelo es muy especial ya que así como tiene zonas reservadas tiene zonas con autorización para construir hoteles o viviendas de estrato 5, haciéndole una comparación señor juez, que es a manera de ejemplo, este terreno está ubicado en un sitio parecido a la Calera Sindamanoy.

Así las cosas, señor juez, objeto el avalúo presentado por la parte demandante y se tenga como avalúo y justo precio presentado por CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑIA LTDA y que asciende a la suma de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029'689.700). Si su señoría o la parte actora ponen en duda este avalúo le solicito sea nombrado perito evaluador que justiprecie el valor comercial del inmueble sometido a este avalúo.

Por lo tanto, el avalúo por el que debe hacerse el remate debe ser por valor de TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$31.029'689.700).

Nota: Debo anotar que la parte actora no nos ha hecho traslado de las actuaciones o escritos como lo indica la ley 806 ratificada por la ley 2213 del 2022.

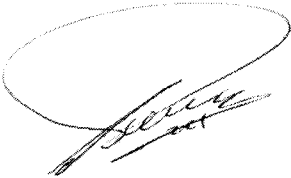
Lo anterior lo dejo constancia porque es la segunda vez que informo a su despacho que no nos han hecho dicho traslado.

Anexo a la presente cuarenta y cinco folios de avalúo con hoja de vida de la empresa, cinco folios del certificado de existencia y gerencia de la empresa CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑIA LTDA, tres folios de la corporación autorreguladora nacional de avalúos que certifican la idoneidad de la empresa evaluadora CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIOS Y COMPAÑIA LTDA.

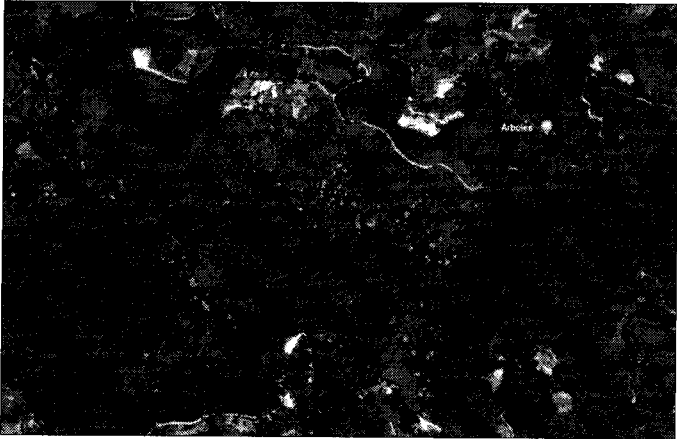
Notificaciones

Se me puede notificar en mi oficina ubicada en la carrera 13 No. 20-84 Oficina 303 de esta ciudad, o a mi correo electrónico oscararmandoparra@gmail.com.

Atentamente,



OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No. 19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.



LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE 1º. DE 2.022

AVALÚO No. CAI 22880



CONTENIDO

1. Información General.
2. Información Jurídica.
3. Características del Sector.
4. Características Específicas.
5. Reglamentación Urbanística.
6. Condiciones Restrictivas.
7. Consideraciones.
8. Método Aplicado.
9. Valuación
10. Memoria Fotográfica
11. Localización.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Señora ELISA BAUTISTA CORREDOR.

1.2. DESTINATARIO

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante, este avalúo tiene como destino su presentación ante Entidades Financieras y para actualización del Valor Comercial del predio.

1.3. TIPO Y OBJETO DE AVALUO

Estimación del Valor de Mercado, de un LOTE DE TERRENO, rural, distinguido con el numero B-1, Los Saladitos, ubicado en la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Departamento de Antioquia.

1.4. PROPÓSITO

Conocer los aspectos físicos y económicos, propios y externos, que inciden y determinan el valor comercial del inmueble en mención, de acuerdo con sus posibilidades de desarrollo, uso y comercialización.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Se trata del LOTE DE TERRENO B-1, de carácter rural, sin construcciones sobre el mismo.

1.6. DIRECCIÓN

El LOTE DE TERRENO No. B-1, LOS SALADITOS, objeto de la presente valuación, es un predio rural, actualmente sin nomenclatura, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 017-906, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Ceja, Antioquia y Código

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Normas Técnicas Sectoriales NTS y las Guías Técnicas Sectoriales GTS, publicadas.

1.10. DEFINICION VALOR DE MERCADO

El Valor de Mercado, se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para la realización del presente informe de avalúo, el solicitante suministró los documentos relacionados a continuación:

- Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 017-906, Registro de La Ceja, Antioquia, generado con el Pin No: 220406737257422126, impreso el 6 de Abril de 2.022, a las 06:22:03 p.m.
- Escritura Publica No. 1910 del 31 de Diciembre de 1.977, de la Notaria 12 del Círculo Notarial de Medellín, Antioquia.
- Plano de Subdivisión del Lote B1.
- Plano de Pendientes y Usos, Lote B1.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA
(No constituye Estudio de Títulos)

PROPIETARIOS: En común y proindiviso, MARCANTOS S.A.S., en proporción del 50 % y ELISA BAUTISTA CORREDOR, en proporción del 50 %.

TÍTULOS DE TRADICIÓN: La Sociedad MARCANTOS S.A.S., adquirió su cuota parte, mediante la Escritura Pública de Dación en Pago, No. 1884 del 13 de Diciembre de 2.017, de la

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Catastral 607-2-01-000-016-00622-000-00000, ubicado en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Departamento de Antioquia.

1.7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

CONFIANZA AVALÚOS INMOBILIARIA & COMPAÑÍA LIMITADA, se reserva el derecho de revelar información sobre el presente avalúo a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó este encargo valuatorio, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Igualmente quedamos exonerados por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble o la propiedad valuada, o el título legal de la misma.

1.8. FECHA

- La visita de inspección al inmueble se realizó el día Miércoles, veinticuatro (24) de Agosto, de dos mil veintidós (2.022).
- La tasación de valor comercial para este bien, se realizó el día Martes, treinta (30) de Agosto, de dos mil veintidós (2.022).
- El informe de avalúo, se presentó el día Jueves, primero (1º.) de Septiembre de dos mil veintidós (2.022).

1.9. BASES DEL AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, este encargo pretende dar a conocer el valor del bien inmueble antes descrito, mediante sus características y condiciones.

La valuación se desarrollará con base en el Valor de Mercado Inmobiliario, el cual trata de la comparación de inmuebles de características similares, mediante ofertas de mercado para su posterior análisis, por diversos procedimientos, de acuerdo a su complejidad.

En el desarrollo del presente informe, se adoptan y contextualizan las Normas Internacionales de Valuación del IVSC, emitidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA, aplicadas al entorno colombiano, de acuerdo con las

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Notaria 26 de Bogotá, D.C., y ELISA BAUTISTA CORREDOR, adquirió su cuota parte, equivalente al 50 %, mediante la Escritura Pública de Compravente No. 2440 del 12 de Diciembre de 1983, de la Notaria 30 del Círculo de Bogotá, D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 017-906.

CEDULA CATASTRAL: No. 607-2-01-000-016-00622-000-00000, de la Oficina de Catastro Municipal de El Retiro, Antioquia.

GRAVÁMENES: De acuerdo con el Certificado de Tradición suministrado, de Matricula Inmobiliaria No. 017-906, Registro de La Ceja, Antioquia, generado con el Pin No: 220406737257422126, impreso el 6 de Abril de 2.022, a las 06:22:03 p.m., actualmente, este predio soporta un Embargo Ejecutivo con Accion Mixta, sobre la cuota parte del 50 %, interpuesto mediante el Oficio No. 3393, del 30-11-2009, del Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogota, de JUAN PABLO RAMIREZ FALLA, contra ELISA BAUTISTA CORREDOR; y un Embargo por Jurisdicción Coactiva, por Impuestos Municipales, interpuesto mediante el Oficio No. 111, del 16-06-2011, de la Secretaria de Hacienda Municipal del Retiro, Antioquia, sobre la cuota parte equivalente del 50%, propiedad de ELISA BAUTISTA CORREDOR.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

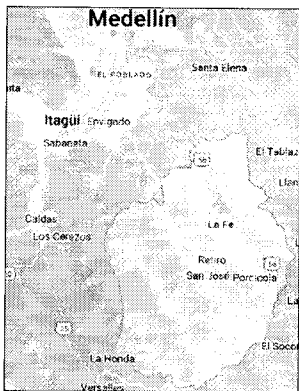
3.1. DEL MUNICIPIO

3.1.1. UBICACIÓN

El Retiro, Vereda Los Salados, de la cual hace parte el Lote de Terreno B-1, objeto de este avalúo, es un municipio de Colombia, situado en la

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

subregión oriente del Departamento de Antioquia, y limita por el norte con los municipios de Envigado y Rionegro, por el este con los municipios de Rionegro y La Ceja, por el sur con La Ceja y Montebello y por el oeste con los municipios de Santa Bárbara, Caldas y Envigado.



3.1.2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

El municipio El Retiro se encuentra ubicado a 33 km de la ciudad de Medellín. Según coordenadas geográficas se encuentra a 6 grados, 03 minutos 31 segundos de latitud norte (6°03'31"N) y a menos 75 grados 30 minutos 16 segundos de longitud oeste (-75°30'16"O).

3.1.3. GENERALIDADES Y EXTENSIÓN:

Área Total: 244 Km2, Área Urbana: 2.4 Km2, Área Rural: 241.6 Km2.

POBLACIÓN: Total: 20.600 habs. (proyección DANE 2022), Población Urbana: 10.000 habs. Población Rural: 10.600 habs.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

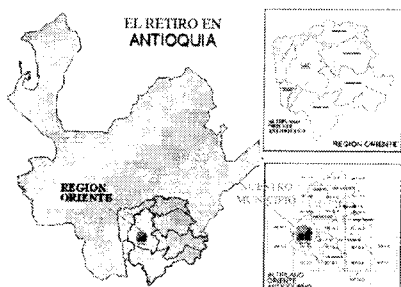
Quebrada Espíritu Santo: vierte sus aguas al Embalse La Fe, que almacena el agua para abastecer parte del acueducto del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Quebradas La Chuscala y La Duenda: afluentes del Río Pantanillo, aguas abajo de la bocatoma de la Represa La Fe.

CONTEXTO REGIONAL O MACROCUENCA: El Municipio de EL Retiro, por su extensión y distribución geográfica, la principal cuenca a la cual pertenece en un alto porcentaje gran parte de su territorio, es a la Cuenca del Río Negro, en la zona alta de la misma, a la cual desembocan varios afluentes; otra cuenca a la cual pertenece el Municipio es a la Cuenca del Río Buey-Piedras.

3.1.6. REGIÓN GEOGRÁFICA Y MUNICIPIOS VECINOS

El Municipio de El Retiro, pertenece a la región denominada Valle de San Nicolás, ubicada en el Altiplano del Oriente Antioqueño. Es una región próspera, caracterizada por el desarrollo primario, industrial y comercial, fortalecido entre otros aspectos por la cercanía con la ciudad de Medellín, así como el Aeropuerto Internacional José María Córdova y la Autopista Medellín-Bogotá, importantes obras de infraestructura que se encuentran la región y la consolidan como un eje de desarrollo del Departamento.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

ALTITUD: 2.175, metros en el casco urbano.

CONDICIONES CLIMÁTICAS: Temperatura promedio: 16° C, Periodos lluviosos: régimen bimodal o características del medio natural

3.1.4. RELIEVE

El municipio de El Retiro, se encuentra ubicado sobre un ramal de la Cordillera Central, el cual cruza el municipio de Sur a Norte, además es el límite que separa la subregión con el Valle de Aburrá.

Las máximas alturas de este ramal son los Altos de San Miguel, San Antonio y la Estufa, donde nacen una gran variedad de cuerpos de agua.

Son componentes del sistema estructurante del relieve del municipio los siguientes elementos: Los cerros y picos ubicados a lo largo del filo de la Cordillera Central, los cuales son la prolongación de los páramos de Sonsón, Argelia y Nariño. El filo de la Cordillera Central, que divide a su vez las cuencas de los ríos Cauca y Magdalena, Los Cerros y Altos de La Guíja, Corinto, Paso del Toro, Alto de Robledal, Cerro Plata, San Miguel, La Estufa, El Corcovado o de La Cruz.

3.1.5. HIDROGRAFÍA

El municipio de El Retiro cuenta con una amplia oferta hídrica, entre los principales cuerpos de agua se encuentran: Río Pantanillo: abastece el acueducto municipal de El Retiro (empresa Aguas del Oriente) y parte de los acueductos de los municipios de La Ceja, Rionegro y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Quebrada La Agudelo: es afluente del Río Pantanillo, que participa en el abastecimiento de la represa La Fe, fuente de consumo para Medellín y Envigado; dando inicio al Río Negro.

Quebradas La Miel, La Honda y La Hondita: abastecen el acueducto de Montebello y la quebrada la Miel que desemboca en el Río Buey.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

3.1.7. DIVISION POLITICO-ADMINISTRATIVA

El municipio de El Retiro, cuenta con 20 veredas denominadas: Carrizales, Don Diego, El Barcino, El Carmen, El Chuscal, El Portento, La Amapola, La Honda, La Hondita, La Luz, Lejos del Nido, Los Medios, Los Salados, Nazareth, Normandía, Pantalio, Pantanillo, Puente Peláez, Santa Elena y Tabacal, además de la zona urbana de 1 km².

Su territorio, situado en la Cordillera Central de los Andes, es quebrado, por su cercanía con Medellín, El Retiro forma parte, tanto del llamado "Segundo piso de Medellín", como de la tradicional "Vuelta a Oriente", paseo casi obligado de fin de semana para miles de residentes de las zonas circundantes, especialmente las del Valle de Aburrá, donde se asienta Medellín.

En el municipio se encuentra la importante Represa de la Fe, como fuente de reserva para el abastecimiento de agua para Medellín.

3.1.8. VIAS DE COMUNICACIÓN

El municipio El Retiro, del departamento de Antioquia, está comunicado por carreteras pavimentadas, con las ciudades de Medellín vía Las Palmas, Rionegro, La Ceja, Montebello, Caldas y Envigado.

3.2. DEL SECTOR

3.2.1. VECINDARIO

Su vecindario constituido por predios de mediana y de gran extensión, de uso agropecuario, residencial campestre y de recreación, con desarrollos en altura promedio de dos pisos, entre otros.

3.2.2. INFRAESTRUCTURA

En cuanto a la infraestructura de acceso al predio B-1, Los Saladitos, las vías son despavimentadas. Desde Medellín hasta el punto de acceso al predio B-1, Los Saladitos, la vía es pavimentada (Avda. Las Palmas).

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

3.2.3. TRANSPORTE

El transporte en el sector es bueno, principalmente por la vía de Las Palmas. Las distancias y cómo ir de Medellín a El Retiro, son:

De Medellín a El Retiro, por la vía Las Palmas - La Fe: Desde Medellín, a través de la vía Las Palmas y La Fe, conexión directa hasta El Retiro en distancia 31,1 kilómetros, a 46 minutos, aproximadamente.

De Medellín a El Retiro, por Los Balsos - Las Palmas: Desde Medellín, sector el Poblado, se toma la vía Los Balsos para conectar con la vía Las Palmas y La Fe y de allí se continúa en conexión directa hasta El Retiro, en distancia de 33,1 kilómetros, a 49 minutos, aproximadamente.

Sobre las vías internas veredales, de acceso al predio B-1, Los Saladitos, actualmente no hay rutas de transporte público.

IR DE EL RETIRO A OTROS MUNICIPIOS DEL ORIENTE

El Retiro tiene conexión directa con los municipios de La Ceja del Tambo y Rionegro.

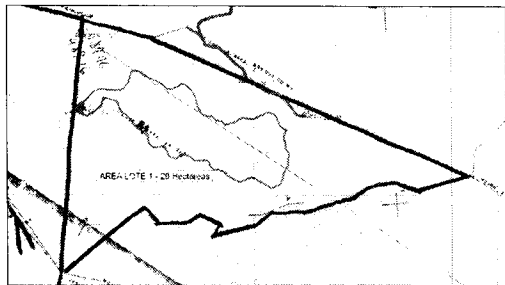
El Embalse La Fe, próximo al Lote B-1, El Saladito, del municipio de El Retiro, es un espejo de agua con una extensión aproximada de 47.157 hectáreas, el cual aporta cerca de 58 % del agua potable para el sistema de Empresas Públicas de Medellín, el mismo, es alimentado directamente por las quebradas Las Palmas, Espíritu Santo y Boquerón (en el oriente del Valle de Aburrá), y por bombeo de la quebrada La Agudelo, en El Retiro, y los ríos Pantanillo, Buey y Piedras en jurisdicción de los municipios de La Ceja, La Unión y Abejorral, este embalse garantiza el suministro de agua potable para el Valle de Aburrá, el Parque Ecológico El Salado es un espacio para contemplar la naturaleza, el paisaje y disfrutar del descanso y de actividades a campo abierto, ubicado en el municipio de El Retiro, en la vía Las Palmas.

Igualmente, en esta area se encuentra el Parque Ecológico El Salado, que se constituye en un lugar imperdible para los visitantes que buscan experiencias sensibles, emotivas, generadoras de energía interna para el ser humano y el descanso total.

Entre los Sectores Vecinos y Construcciones importantes en el área, encontramos, Parcelaciones, Loteos y Condominios Campestres como Juanito Laguna, Colinas de Juanito Laguna, Represa de La Fe, municipios La Ceja, Rio Negro y el Aeropuerto José María Córdoba, entre otros.

4.4. DESCRIPCIÓN LOTE DE TERRENO B-1

El Lote de Terreno B-1, es un predio rural, de forma irregular, con topografía accidentada y/o quebrada, con suaves y fuertes pendientes, su area total es de 290.000 M², arborizado con buena vista panorámica, vecino a la vía interna de la finca que conduce a otras parcelaciones, y una cañada de buen caudal y arboles nativos bien conservados, con cerramiento perimetral en cerca de alambre de puas y postes de madera, con una vía interna despavimentada que conduce aproximadamente, al centro del lote, localizado en terrenos de alta demanda y valorización del municipio, contiguo a la Parcelación Juanito Laguna y relativamente, próximo al Club Fizebad, centro de esparcimiento y recreación, y a la Parcelación Paulandia, en una Zona Residencial Campestre, ideal para desarrollo de Parcelaciones, entre otros usos.



TOPOGRAFICO, B-1, LOS SALADITOS, PROTOCOLIZADO.

3.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector de la Vereda Los Salados, municipio El Retiro, cuenta con servicios de Acueducto veredal, alcantarillado por pozos sépticos, energía eléctrica de EPM, teléfonos celulares y recolección de basuras.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. LOCALIZACIÓN

El Lote de Terreno B-1, objeto de este avalúo, está ubicado en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del Municipio El Retiro, Antioquia.

4.2. ACCESO AL LOTE DE TERRENO B-1

Al Lote de Terreno B-1, se accede, por un carretable despavimentado, que se desprende de la Carretera pavimentada Don Diego - Rionegro, y partiendo desde la Portería de La Parcelación La Candelaria (frente a la ermita), tomando la vía interna de la Parcelación Juanito Laguna, en distancia de 3.8 kilómetros, aproximadamente, hasta encontrar la "Y", del ingreso a la Parcelación Colinas de Juanito Laguna, donde termina la vía pavimentada, y desde este punto, se avanza en distancia de ocho (8) kilómetros, aprox., hasta llegar al Lote que se encuentra sobre el costado izquierdo de la vía interna.

4.3. VECINDARIO Y ACTIVIDADES EN LA ZONA

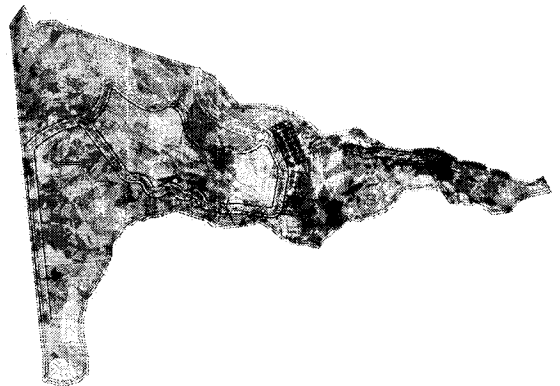
Su vecindario lo constituyen predios de mediana y de gran extensión, de uso agrícola, donde además se permiten, entre otros, los usos, residencial campestre, parcelación y/o condominio hotelero, de acuerdo a lo autorizado por la norma, con desarrollos en altura promedio de dos pisos.

Igualmente en el sector existe parcelaciones, fincas de recreo y desarrollos de vivienda campesina, con actividades de agricultura, comercio y servicios principalmente sobre el Eje Vial de la Avenida Las Palmas, Club Fizebad.

4.5. LINDEROS

El mencionado predio, está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del punto que señala el Mojón 1-A, que está sobre la recta que une los Mojones 1 y 2, hasta llegar al Mojón 2; desde el Mojón 2, se continua sobre la recta que une los Mojones 2 y 3, hasta llegar al Mojón 3; se continua sobre el lindero con la propiedad que fue de Don Jesús Escobar, hasta encontrar el Mojón 4; y desde el Mojón 4, se continua sobre la recta que une los Mojones 4 y 1-A, hasta este Mojón, punto de partida.



LOTE B-1

4.6. ÁREA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área total Lote de Terreno B-1.	290.000 M ²

4.7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO

4.7.1. AGRONOMICAS

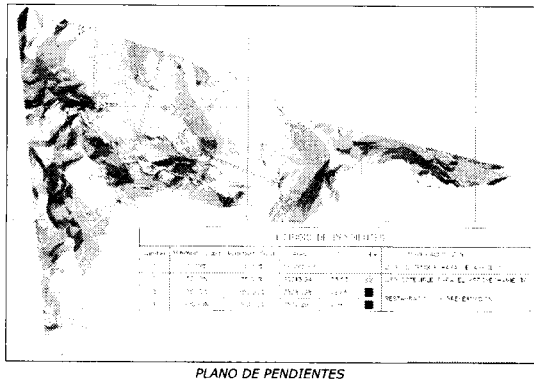
Tipo de Suelos: Con presencia de capa vegetal en superficie, textura liviana, de alta riqueza orgánica.

Adecuación de Tierras: 40 % del predio.

Especies Cultivables: Pastos, cultivos tradicionales de la región, árboles y arbustos nativos.

Posibilidades de Mecanización: 40 %

Irrigación: Natural



4.7.2. CLIMATOLOGICAS

Temperaturas: Máxima 18°, Media 13°, Mínima 7°, aprox.

Altura sobre nivel del mar: 2.416, metros, aprox.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

La Reglamentación Urbanística del Lote de Terreno, B-1, Los Saladitos, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 017-906, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Ceja, Antioquia, y Código Catastral No. 607-2-01-000-016-00622-000-00000, de la Vereda Los Salados, permite, para este predio, entre otros, el uso residencial campestre, mediante subdivisión y/o parcelación y condominio hotelero, de acuerdo a lo autorizado por el Decreto No. 077 del 01 de Julio de 2015, Reglamentario del Acuerdo Municipal No. 14, por el cual se adoptó la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Municipio de El Retiro, Departamento de Antioquia, emanado del Honorable Concejo Municipal de El Retiro de acuerdo con los siguientes parámetros y determinantes:

Decreto No. 077 del 01 de Julio de 2015, Reglamentario del Acuerdo Municipal No. 14, por el cual se adoptó la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Municipio de El Retiro, Departamento de Antioquia, Capítulo II Categoría de Desarrollo Restringido.

CAPITULO II

DE LA PROTECCION AMBIENTAL Y ZONAS DE RESERVA

ARTICULO 20. RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE.

Acorde con lo previsto en la Resolucion No. 1510 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la redelimitacion de esta zona, cumple los siguientes objetivos:

ARTICULO 21. REGIMEN DE USO DEL AREA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA RIO NARE.

De conformidad con el Plan de Manejo ambiental adoptado a traves de la ResoluciOn 1510 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, los usos principales y condicionados para cada una de las zonas del Area de Reserva Forestal Protectora del Rio Nare, son los siguientes:

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

4.7.3. HIDROLOGICAS

Corrientes o causas intermitentes: Es corrientar de invierno.

Corrientes o causas permanentes: El Lote de Terreno B-1, Los Saladitos, cuenta con un nacedero de agua y con una Quebrada que sale de este.

Disponibilidad de aguas: Media-alta.

4.7.4. TOPOGRAFICAS

Forma geométrica: Irregular

Relieve: Quebrado, con suaves y fuertes pendientes.

Erosión: No deleznable.

4.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El Lote de Terreno B-1, cuenta con disponibilidad de servicios públicos del Acueducto Veredal Los Salados, y por fuente propia por nacimiento natural en sus inmediaciones, Energía Eléctrica de EPM, telefonía celular.

4.9. DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente este predio no está siendo explotado económicamente, destinado para parcelación y desarrollo de Proyecto Constructivo de Vivienda Campestre Recreativa y Condominio-Hotelero, entre otros usos.

4.10. ESTADO ACTUAL

El predio se encuentra en su estado natural.

4.11. ESTRATO

Para uso residencial de servicios públicos, el Sector de localización de este predio, se clasifica en Estrato Cinco (5).

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

1. Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales:

c) Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio cuando haya lugar.

g) La vivienda de habitación del propietario del predio siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.

2. Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.

ARTICULO 22. INTERVENCIONES EN ZONAS DE PROTECCION Y DE PRESERVACION

ECOLOGICA: Los predios en los que se pretenda adelantar un proyecto de parcelación o de construcción, y que se ubiquen en zona de protección o de preservación ecológica, deberán dar cumplimiento a las disposiciones sobre protección de recursos naturales que se encuentren vigentes, y en especial se deben ajustar a las normas reglamentarias sobre protección de los recursos naturales, expedidos por las autoridades ambientales. En lo posible se deben proteger y preservar los árboles existentes.

ARTICULO 24. UNIDAD MINIMA DE SUBDIVISION PREDIAL.

Para el desarrollo de cualquier actuación urbanística al interior de la Reserva Forestal Protectora, la unidad mínima predial será de una (1) hectarea, cualquiera que vaya a ser el uso al que se destinaran las nuevas construcciones.

ARTICULO 78. RETIROS A NACIMIENTOS DE AGUA.

Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua, en áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos la faja de retiro será de hasta cien (100) metros de radio, de

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

conformidad con lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

El desarrollo que se pretenda ejecutar en predios donde se localicen nacimientos de agua, debe dar cumplimiento a lo previsto en la cartilla de retiros a fuentes de agua de CORNARE y el Acuerdo 251 de 2011, o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTICULO 160. AREAS MINIMAS DE LOTES PARA PARCELACIONES.

Con base en las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales, y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas mínimas de predios resultantes de un proceso de parcelación son las siguientes:

ARTÍCULO 169. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO. Se clasifican como desarrollo restringido: a) Suelos Suburbanos, incluyendo los Corredores viales suburbanos. b) Los centros poblados rurales. c) Áreas de parcelación para vivienda campestre.

	Subdivisión de Predio			Parcelación		Desarrollo de Condominios				
	Área Mínima de lote	Índice de Ocupación %	Densidad Vial/ha	Área Mínima de predio	Índice de Ocupación %	Densidad Vial/ha	Área Mínima de lote	Área Mínima de predio	Índice de Ocupación %	
Reserva Forestal Protectora de Nare	10,000	20	1 ^a	80,000	20	NO SE PERMITE EL DESARROLLO DE CONDOMINIOS EN ESTA ZONA				

ARTICULO 192. ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIONES:

En el suelo rural, la altura máxima de las edificaciones será de dos (2) pisos para edificios de equipamientos colectivos públicos o privados y tres (3) pisos para vivienda, usos comerciales y de servicio, en todo caso la altura máxima de la edificación será de 10.50 metros y se tomará desde el nivel más bajo de la edificación.

Desde principios del siglo XX, la ladera oriental del Valle de Aburrá cobró gran importancia para lo que hoy se conoce como el Valle de Aburrá y el Valle de San Nicolás, por ser esta área rica en fuentes hídricas (algunas de ellas hacen parte de la cuenca del río Nare y otras de la cuenca del río Aburrá), por la regulación que se ejercía desde esta área sobre los caudales de importantes quebradas tales como, la Santa Elena, Piedras Blancas, La Honda y Las Palmas, así como por el alto potencial recreativo y cultural que ofrecía a los habitantes de ambos Valles. En virtud de estas características entre otras, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo de los Recursos Naturales Renovables – INDERENA, mediante Acuerdo No. 0031 del 30 de noviembre de 1970, declaró y reservó como “Zona Forestal Protectora” un área ubicada en jurisdicción de los municipios de Medellín y Guarne, tomando como base algunos de los elementos biofísicos expuestos por Michael G. A. Hill en el estudio que realizó y presentó en mayo de 1970 denominado “Parque Regional Piedras Blancas – Las Palmas. Bases de Planeación”

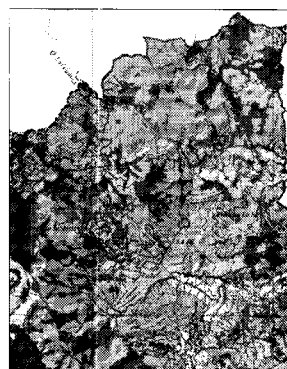
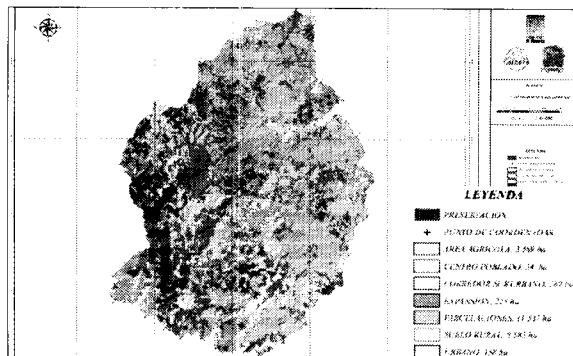
Áreas de conservación y protección ambiental, incluyendo las áreas de reserva forestal (Reserva Forestal Protectora del Nare)

ARTÍCULO 156. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: se define como Áreas de Protección y Conservación Ambiental las siguientes: a) La Reserva Forestal Protectora del Río Nare b) Las áreas de especial importancia ecosistémica c) Reserva Ecológica San Sebastián La Castellana d) Corredor Biológico (Nodo El Retiro y Nodo El Carmen) e) Áreas de Protección de Acueductos f) Embalse de la Fe g) Rondas Hídricas

ARTÍCULO 158. RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RÍO NARE:

Atendiendo lo previsto en la normativa nacional, se entiende por Reserva Forestal Protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. La Resolución 1510 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamenta la Reserva Nare; el área de la Reserva Forestal protectora que se ubica dentro del territorio municipal es de 4.165 hectáreas que equivalen al 41,2 % del área total de la reserva, que se referencia en el plano 10 v 11.

DECLARACION DE ZONAL FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE



ARTÍCULO 161. RONDAS HÍDRICAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA:

Se define como un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimiento o depósito de agua comprendida por la faja de protección de hasta 30 metros de ancho.

ARTÍCULO 167. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO ALTO:

Con el nivel de estudios actuales se han identificado áreas de riesgo alto por movimiento en masas en Carrizales Parte Alta, riesgo medio por movimiento en masas en Carrizales Borrascosa, riesgo por inundación alto y movimiento en masa en Carrizales Parte Baja, riesgo alto por inundación en Los Salados, riesgo alto por inundación en El Portento y riesgo medio por inundación en el asentamiento Nazareth, que se identifica en el plano 11.

ARTÍCULO 183. ÁREAS DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE:

ARTICULO 163. AREAS DE PARCELACION PARA VIVIENDA CAMPESTRE:
Constituyen estas áreas las ubicadas dentro del suelo rural, en las cuales se permite el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre y que se delimitan en el plano 12.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por Parcelación un conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y/o recreacional, que deriva de un proceso mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en nuevas unidades prediales privadas, cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía principal o colectoras o de servicio desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre; podrá presentar la modalidad de condominio campestre.

ARTÍCULO 184. CONDOMINIO CAMPEÑO O AGROPECUARIO:

Se podrán conformar condominios campesinos en toda el área rural del municipio, excepto en la zona de protección, siempre y cuando la respectiva acción comunal acredite la condición de campesinos y se regirán por las siguientes normas específicas: a) Área mínima de predio: Diez mil metros cuadrados (10.000 M²). b) Índice de ocupación: 20% sobre área neta del lote c) La densidad máxima será de cuatro (4) viviendas por hectárea. d) El área destinada a cada unidad de vivienda será reglamentada en la normativa que expida para tal efecto la Administración Municipal. e) Los propietarios deberán dar cumplimiento a

las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural y además establecer un sistema conjunto de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Para el manejo de los vertimientos se exigirá hasta tratamiento terciario. f) El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.

ARTÍCULO 185. DE LOS USOS. En las áreas de parcelación para vivienda campestre se establecen los siguientes usos:

Uso Principal	Uso Complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Residencial	1. Comercio de índole cívica. 2. Servicios turísticos. 3. Equipamientos comunitarios.	1. Almacenes por departamentos. 2. Grandes superficies hasta 5.000 M ² de áreas construidas. 3. Los foniculivos.	1. La gran industria. 2. Las actividades que no estén en capacidad o en disposición de controlar sus impactos urbanísticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje.

ARTÍCULO 187. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES: Dos (2) pisos para edificios de equipamientos colectivos públicos o privados y tres (3) pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio.

ARTÍCULO 194. ECOURBANISMO Y ARQUITECTURA SOSTENIBLE. El mejoramiento, y construcción de nuevas edificaciones en el área rural deberá incorporar parámetros de ecourbanismo y principios bioclimáticos, entendiendo por tales: a) Respeto por el entorno natural circundante y sus recursos naturales b) Autosuficiencia energética, reciclaje de residuos y minimización de emisiones de todo tipo

DECRETO REGLAMENTARIO Nro. 077 DEL 01 DE JULIO DE 2015

ARTICULO 195. SERVICIOS HOTELEROS.

La localización de establecimientos destinados al uso de hospedaje, se permitirá conforme a la tabla de usos y actividades que se adopta en el Acuerdo 14 de 2013, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Cuando se pretenda desarrollar un establecimiento de hospedaje en suelo urbano, se aplicaran los índices de construcción que se determinen para usos diferentes al residencial en el tratamiento urbanístico que corresponda por la localización del predio.

PARAGRAFO. Cuando el uso de alojamiento se proponga en el proceso de formulación y adopción de Plan Parcial o de una Unidad de Planificación Rural, podrán proponerse índices de construcción que superen los establecidos en el presente artículo.

ARTICULO 200. RETIROS ENTRE CONSTRUCCIONES.

En los predios que se pretendan destinar al uso de hospedaje, que no se encuentren entre medianeros, el retiro mínimo lateral y de fondo entre las edificaciones será de seis (6) metros entre fachada abierta y tres metros (3) entre fachadas cerradas.

ARTICULO 201. SATURACION.

Los usos de hospedaje se saturaran a razón de uno cada dos mil metros (2.000) en los corredores viales suburbanos, en ambos costados del corredor, en las zonas de protección ambiental y áreas de reserva forestal protectora, el uso de hospedaje se saturara a razón de uno cada cinco mil metros cuadrados (5.000).

PARAGRAFO. No se determinan criterios de saturación para el desarrollo de establecimientos de hospedaje en el suelo urbano.

ACUERDO MUNICIPAL No. 14 DE 2013

ARTÍCULO 195. CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL. Sin perjuicio de las condiciones y características propias que deban tenerse en cuenta para el uso que se pretenda dar a las construcciones que se adelanten en suelo rural, el interesado en desarrollar proyectos deberá tener en cuenta las demás condiciones que a continuación se establecen: a) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible. b) Correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como la conservación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la dotación de los servicios públicos domiciliarios y el manejo de los residuos sólidos,

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Los servicios de hospedaje en todas las tipologías, en cualquier lugar en que se ubiquen se consideran uso restringido y se someterán a lo establecido en los artículos siguientes.

Se clasifican también como hotel, aparta hotel, hostel o alojamiento turístico, aquellos establecimientos que respondiendo a otras denominaciones, se ajusten a los requisitos mínimos que se establecen en el presente Decreto.

Los establecimientos que no reúnen las condiciones para ser clasificados según la presente reglamentación, no podrán usar en ningún caso denominaciones de hotel, aparta hotel, hostel o alojamiento turístico o similares.

ARTICULO 196. AREA MINIMA DE PREDIO.

Para el desarrollo de proyectos de hospedaje en suelo rural, será necesario que el predio en el que se pretenda desarrollar el proyecto tenga un área mínima de quince mil metros cuadrados (15.000).

ARTICULO 197. AREA MINIMA DE HABITACION.

El área de habitación mínima en los servicios de hospedaje será de treinta y cinco metros cuadrados (35 M²), incluyendo closet y baño.

ARTICULO 198. INDICE DE CONSTRUCCION.

En los corredores viales suburbanos y en todas las categorías del suelo rural, el índice máximo de construcción será de 1.5; la altura no podrá superar los tres pisos en 12 metros medidos desde el nivel más bajo de la edificación a la altura máxima del caballete.

ARTICULO 199. INDICE DE OCUPACION.

En los corredores viales suburbanos y en todas las categorías del suelo rural, el índice máximo de ocupación será del veinte por ciento (20%) del área bruta del predio.

Sera obligatorio destinar el 80% restante a la consolidación de la cobertura boscosa y protección ambiental.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

conforme a las autorizaciones que al efecto expedida la autoridad ambiental. c) Se respetarán y, cuando fuere necesario, se repondrán, los cierres perimetrales del predio objeto de intervención y los setos vivos o árboles relevantes. d) Las explotaciones agropecuarias permitidas por las disposiciones ambientales y el presente Acuerdo, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y campestres existentes en la zona.

USOS PERMITIDOS EN SUELO RURAL DE EL RETIRO, ANTIOQUIA.

SECCION	CONSTRUCCION
41	Construcción de edificios
411	Construcción de edificios
4111	Construcción de edificios residenciales
4112	Construcción de edificios no residenciales

SECCION	ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA
55	Alojamiento
551	Actividades de alojamiento de estancias cortas
5511	Alojamiento en hoteles
5512	Alojamiento en apartahoteles
5513	Alojamiento en centros vacacionales
5514	Alojamiento rural
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes
552	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales
559	Otros tipos de alojamiento n.c.p.

El área proyectada para desarrollo de Condo-Hotel, será 4.5 hectáreas en la cual se podrán construir 27.000 M², en 3 pisos, como lo autoriza la norma, en el área restante del predio se proyecta hacer subdivisión de 20 lotes de 1 hectárea cada uno.

ANEXO: Cuadro de Loteo o Parcelación proyectada sobre el Lote de Terreno No. B1, sin incluir áreas de circulación comunales:

ÁREAS LOTEO EL RETIRO		
LOTES	ÁREA	UNIDAD
1	10005,2998	M ²
2	10051,5476	M ²
3	10038,8837	M ²
4	10045,6139	M ²

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

LOTES	ÁREA	UNIDAD
5	10015,2891	M²
6	14122,6658	M²
7	10379,2659	M²
8	10567,976	M²
9	10003,1744	M²
10	10567,3459	M²
11	10001,6161	M²
12	10581,2297	M²
13	10002,6354	M²
14	10004,0072	M²
15	11792,1022	M²
16	10000,2509	M²
17	10000,5912	M²
18	10000,1553	M²
19	10005,8301	M²
20	10000,5237	M²
21	10084,108	M²
22	10005,1555	M²
TOTAL	228.275,2674	M²

La norma para las casas a desarrollar es la siguiente:

Una (1) vivienda por hectárea donde el índice de ocupación podrá ser del 20% del lote (2.000 m2) y se podrán construir 2 pisos, más altillo.

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL DE LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RÍO NARE

ARTÍCULO 156. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: Se definen como Áreas de Protección y Conservación Ambiental las siguientes: a) La Reserva Forestal Protectora del Río Nare b) Las áreas de especial importancia ecosistémica c) Reserva Ecológica San Sebastián La Castellana d) Corredor Biológico (Nodo El Retiro y Nodo El Carmen) e) Áreas de Protección de Acueductos f) Embalse de la Fe g) Rondas Hídricas.

ARTÍCULO 157. DE LAS MEDIDAS DE CONSERVACIÓN. De acuerdo con las disposiciones nacionales vigentes, las intervenciones que se efectúen en las zonas o sectores definidos en el presente Acuerdo como áreas de

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

6.2. AFECTACIONES VIALES

El Lote de Terreno B-1, NO se encuentra afectado por el trazado de vías futuras proyectadas por municipio El Retiro.

6.3. SEGURIDAD

Este Lote de Terreno, se encuentra en una zona de orden público considerada normal. Por otra parte, el predio no sufre limitantes sociales que lo desmejoren.

7. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los acápite anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, de este predio, las siguientes consideraciones:

La localización del Lote de Terreno B-1, en inmediaciones de la Vereda Los Salados, del municipio El Retiro, departamento de Antioquia, reconocido por su ambiente natural y de tranquilidad, uno de los lugares con las mejores opciones de vivienda para las nuevas generaciones que buscan vivir en un entorno en conexión con el medio ambiente, lo cual constituye una de las principales razones para la inversión inmobiliaria, a corta distancia de la ciudad de Medellín.

El Retiro, además de contar con amplias zonas verdes para disfrutar la vida al aire libre, dispone de una gran infraestructura de servicios de calidad, que permite vivir con la mejor comodidad por encontrarse cerca de todo.

El Retiro, se ha enfocado en construir un entorno integrador, con espacios que ofrecen la mejor calidad de vida a todos sus habitantes por igual, para lo cual se han destinado esfuerzos para mejorar los sectores de salud, movilidad e infraestructura, aspectos que no solo mejoran el estilo de vida, sino que han impulsado ostensiblemente el crecimiento económico de la ciudad.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

conservación y protección ambiental, deberán garantizar el desarrollo de las medidas de conservación y protección con el propósito de: Consolidar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, hídricos, bióticos y culturales presentes en estos sectores del territorio municipal. Desarrollar usos compatibles con los objetivos de las áreas de conservación y protección identificando el potencial y demanda de los recursos naturales existentes en el área. Fomentar en los habitantes de la zona rural, la participación activa en la implementación de las medidas de conservación y protección y compromiso en el proceso de gestión ambiental del territorio.

ARTÍCULO 161. RONDAS HÍDRICAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA: Se define como un área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimiento o depósito de agua comprendida por la faja de protección de hasta 30 metros de ancho. Los principales nacimientos de agua en el municipio se localizan en las cuencas altas de las quebradas La Agudelo, Pantanillo, La miel, Río Negro y El Buey y sus respectivos afluentes. Para estos nacimientos el Decreto 2811 de 1974 establece un área perimetral con un radio de cien (100) metros a la redonda.

6. CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El Lote de Terreno objeto de este avalúo, se encuentra en zona de amenaza por inundación, categoría media y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media, esta última, en áreas de reserva no utilizables, de fuerte pendiente, con ángulo de inclinación igual o superior a 45°.

Este predio esta ubicado en zona del Area de Reserva Forestal Protectora del Río Nare.

Igualmente esta afectado por Rondas Hídricas y Áreas de Protección de nacimientos de agua, en proporción de 30 metros aproximadamente, a las áreas aledañas a la quebrada y al nacimiento de agua existentes en el mismo.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Los anteriores factores permiten que el inventario de toda clase de inmuebles en el Retiro, cuenten con uno de los mejores valores de rentabilidad actualmente y a futuro.

La proximidad de esta localidad con la ciudad de Medellín y con el Aeropuerto Internacional José María Córdoba de Río Negro.

Las facilidades de transporte y desplazamiento que ofrece el sector de localización de este predio, por contar con vías como la Avenida Las Palmas - La Fe, Los Balsos - Las Palmas, La Ceja del Tambo y Rionegro.

Las características específicas del predio, como su acceso directo por vía privada, con la cual tiene lindero.

Las características del terreno en cuanto a forma, topografía y rentabilidad, con vocación urbanística residencial y de condominio-hoteler, para estratos altos.

El vecindario y su proximidad a importantes desarrollos de vivienda campestre.

La baja oferta de predios con áreas similares al presente, en la zona.

La investigación económica de mercado (oferta-demanda) de inmuebles de características similares o en alguna medida comparables al avaluado, para venta en el sector, su zona de influencia y en diferentes zonas de la ciudad.

8. MÉTODOS APLICADOS

Para la definición del más probable valor de este bien inmueble, se utilizó la técnica de Comparación de Mercado, de acuerdo con la oferta y la demanda, se recolectó información de transacciones sobre inmuebles similares, tomadas de ruedas de avaluadores, de boletines especializados, de estudios del valor del suelo urbano y de estadísticas del avaluador; adicionalmente se contemplaron las posibilidades de uso, construibilidad y potencial de desarrollo del mismo.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaliuoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

168

8.1. JUSTIFICACIÓN

En el proceso de investigación para determinar el valor de este bien inmueble, en un mercado abierto y competitivo, se tuvieron en cuenta, entre otros, las siguientes fuentes y factores, determinantes del justo precio: Como vecindario, datos específicos (del avaluado y los comparables), factores físicos, económicos, ubicación y entorno inmediato, factores jurídicos, reglamentación urbanística, aspectos demográficos, calidad y clase de servicios públicos disponibles, facilidades de parqueo y transporte.

ANÁLISIS DE MERCADO

VENDEDOR	TÉLEFONOS	ÁREA	VALOR VENTA	VALOR M²
Protierra SAS	3122587731	5.900	649.000.000	110.000
Sara Restrepo Realtor	3006159758	11.500	1.200.000.000	104.348
RHB Raiz	3017418892	17.570	1.800.000.000	102.447
Compracasa	6017869751	6.840	770.000.000	112.573
Particular	6044446868	5.000	550.000.000	110.000
Alejandro Alejandro	3103508728	8.300	849.000.000	102.289
Media Aritmética				106.943
Desviación				4.449,5515
Coef. Variación				4,16
Coef Asimetría				0,58
VALOR ADOPTADO				107.000

8.2. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA

El mercado de oferta de predios similares, en el sector es bajo, la demanda actualmente presenta mediano potencial de compradores.

8.3. VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para este predio son altas, de acuerdo al índice de valorización inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) del IGAC.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

8.4. VIGENCIA DEL PRESENTE INFORME DE AVALUO

De acuerdo a lo estipulado en la actual normativa de tasación de bienes inmuebles, los avalúos inmobiliarios, tienen vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de su realización.

8.5. DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

Como avaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de Servicio de Avalúos a Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, ya que no poseo ninguna relación amistosa, no existen lazos familiares, ni tengo intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra del avalúo que realizo.

En consecuencia, cuento con todos los principios éticos, como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas, la competencia, la actualización profesional y la colaboración para llevar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

8.6. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo cual se prohíbe expresamente la reproducción, copia, y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma, CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA. LTDA.

8.7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en las Normas Técnicas Sectoriales NTS I 01, NTS S 03 y NTS S 04.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M²	VALOR
Pendiente > 75 %	71.128.84 M²	\$ 10.003	\$ 711 '517.900
Pendiente 50 % - 75 %	78.549.57 M²	100.039	7.858 '038.200
Área Mixta	140.321.59 M²	160.062	22.460 '134.600
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 31.029 '689.700

SON: TREINTA Y UN MIL VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL.

Atentamente,


AMANDA B. SUAREZ B.
ARQ. MAT. 25700-08407 CND.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
AVAL - 41758240

Bogotá D.C., Jueves, 1º. De Septiembre de 2.022.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

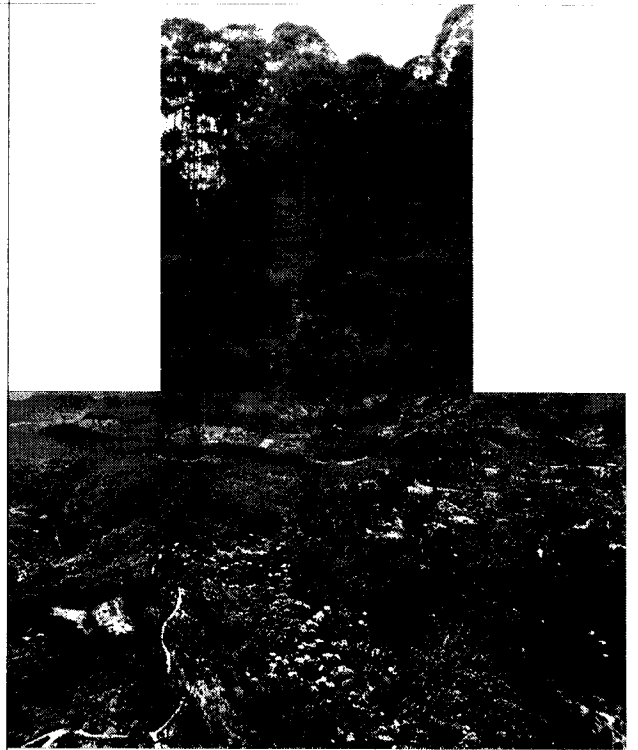
VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluoinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosenmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosenmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosenmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

11. LOCALIZACIÓN

LOTE DE TERRENO No. B-1, "LOS SALADITOS".

VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.



DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosenmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA LTDA
NIT. 830.512.268-5

CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPAÑIA LTDA., es una firma de servicios inmobiliarios integrales, especializada en la elaboracion de toda clase de avaluos urbanos, rurales y especiales, incluidas Daciones en Pago, a nivel nacional. La experiencia de nuestra entidad con mas de 20 años, en el mercado inmobiliario y bancario, así como de su Gerente, la Arquitecta AMANDA B. SUAREZ B., en el área inmobiliaria, de la construcción y de la consultoría urbana, nos permite ofrecer excelente servicio y un acertado estudio para definir el precio de sus activos e inmuebles.

Estamos inscritos en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, protocolo a cargo de las entidades reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y actualiza, la información de los avaluadores, de conformidad con la Ley del Avaluador, y contamos con el Aval No. 41758240, expedido por dicha entidad, somos miembros del AUTO REGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES, A.N.A., con lo cual estamos debida y legalmente autorizados, ante las autoridades publicas y privadas, y personas naturales y juridicas, para realizar avaluos inmobiliarios a nivel nacional e internacional, participamos activamente en los gremios inmobiliarios y de avaluadores, con lo cual estamos al día en la economía inmobiliaria. La Representante Legal y Gerente de la sociedad CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA. LTDA., realiza permanentemente, actualizaciones y estudios sobre el valor del suelo urbano y rural, a nivel nacional, igualmente participamos en la comercialización de toda clase de inmuebles a nivel nacional, lo cual nos permite estar al día en los precios de bienes inmueble urbanos, rurales y especiales, así como de edificaciones nuevas y usadas.

En los últimos 20 años hemos realizado toda clase de avalúos, para multiplicidad de empresas, de menor y mayor magnitud, así como para sin número de entidades financieras y persona jurídicas y naturales, entre las que se destacan entidades bancarias y financieras como: BANCO DE OCCIDENTE, LEASING COLOMBIA, BANCO DE OCCIDENTE, LEASING CORFICOLOMBIANA, BANCOLOMBIA, HELM FINANCIAL BANK, BBVA, SCOTIA BANK, BBVA COLOMBIA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO COLPATRIA, LEASING BOLIVAR, FINANCIERA PICHINCHA, INTERNACIONAL COMPAÑIA FINANCIERA, entre otros, además hemos prestado nuestros servicios a sin numero de entidades privadas como

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Dra. CRISTINA SANTOS DIAZ, de la CORPORACION MINUTO DE DIOS.

-AVALUO COMERCIAL, BODEGA CON OFICINAS, LLANTAS E IMPORTACIONES SAGU S.A., CALLE 33 No. 66 B - 97, LOTE No. 12, MANZANA "G", BARRIO LA BOLIVARIANA, COMUNA LAURELES, MEDELLIN ANTIOQUIA.

Medellín, Martes, 2 de Marzo de 2.021.

Este avalúo se elaboró por solicitud del Doctor GUSTAVO SÁNCHEZ MALDONADO, Gerente de la firma, LLANTAS E IMPORTACIONES SAGU S.A.

-OFICINA INT. 403, "EDIFICIO BANCOQUIA - PROPIEDAD HORIZONTAL", CARRERA 49 No. 53 - 19, MARACAIBO CON JUNIN, BARRIO PRADO Y CENTRO COMUNA DIEZ (10) LA CANDELARIA, MUNICIPIO DE MEDELLIN ANTIOQUIA.

Medellín, lunes, siete (7) de diciembre de 2.020.

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Doctora PATRICIA PISCIOTTI ROJAS, Gerente Administrativa y Financiera de la CORPORACION MINUTO DE DIOS.

-BODEGA, CALLE 52 No. 23 - 71 INTERIOR 0101, BARRIO CAICEDO, COMUNA NUEVE (9), BUENOS AIRES, MEDELLIN, ANTIOQUIA

Medellín, Julio 31 de 2.020

Este avalúo se elaboró por solicitud del Sr. JHON HANER MUÑOZ MEDINA, representante de la firma J.H. Productos Alimenticios Gustamas S.A.S.

-AVALUO, TRES (3) LOCALES COMERCIALES, PARQUEADERO No. 12 Y DEPOSITO No. 4, AVENIDA EL POBLADO, CARRERA 43 "A" No. 14 - 97/101/109, EDIFICIO "NOVA TEMPO - PROPIEDAD HORIZONTAL", ZONA 5, SURORIENTAL, COMUNA 14, EL POBLADO, MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín 16 de Abril de 2.020

Este avalúo se elaboró por solicitud de la Doctora NUBIA AMPARO MARTA GONZALEZ, Directora Administrativa y Financiera, de la firma STAFFING DE COLOMBIA.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CORPORACION MINUTO DE DIOS, AUTOSTOK S.A., TOYONORTE S.A., MULTIGRANEL S.A., AVANTEK TECHNIKO S.A., GMOVIL, VICCA GROUP, VICTORIA CASINOS, WINNER GROUP, INVERSIONES EL CORRAL, GRUPO IRCC, JUNE E.U., ADMINISTRAR BIENES, PROYECTOS NUEVA TIERRA, ORGANIZACIÓN SERVIMOS, ESTRATEGIAS EN VALORES, MUEBLES OBEN, COUNCIL OF AMERICAN ENTERPRISES (CEA COLOMBIA), SPAGUETTO, AMERICAN CAKES, PRONTO, ARMI, SHETTLAN, RESTAURANTES DON GEDIONDO, CARBON Y LEÑOS, PAPA JHONS, INVERSIONES DENPO Y DEPO LUJO, IPS CIUDAD SALUD, IPS CAFESALUD, SALUD VIDA EPS, BIOCHEM FARMACEÚTICA, SOTRANDES S.A., FEDERACIÓN COLOMBIANA DE MUNICIPIOS, UNIÓN DE TOREROS DE COLOMBIA, KENWORTH DE LA MONTAÑA, BEST LUCK S.A., FUNDACIÓN UNIVERSITARIA INPAHU, ADECCO COLOMBIA, FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, para nombrar algunos.

En el Departamento de Antioquia, en el curso de los años 2020 a 2022, hemos realizado diversos tipos de avalúos inmobiliarios, para diferentes personas jurídicas y naturales, en las Localidades de Medellín, Rio Negro, Guarne, Copacabana y El Retiro, de los cuales relacionamos a continuación algunos de los mas relevantes:

-AVALUO EDIFICIO DE OFICINAS, CARRERA 76 No. 43 - 22/26, EDIFICIO "LYRIA MEJÍA VDA. DE OCHOA - PROPIEDAD HORIZONTAL", BARRIO LA AMERICA, SECTOR FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), LAURELES-ESTADIO, MEDELLIN.

-BODEGA Y OFICINAS, CARRERA 76 No. 43 - 35, BARRIO FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), LAURELES-ESTADIO, MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín, Marzo 28 de 2.022

Estos Avalúos se elaboraron por solicitud de la firma DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S.

-AVALUO LOTE DE TERRENO, CARRERA 32 No. 92 - 43, SECTOR LA SALLE, BARRIO SAN JOSE DE LA CIMA 1, COMUNA TRES (3), MANRIQUE, MUNICIPIO DE MEDELLIN, ANTIOQUIA.

Medellín, Diciembre 14 de 2.021

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

-AVALUO, EDIFICIO HOTEL LUKAS, CARRERA 70 No. 44 A - 28, BARRIO FLORIDA NUEVA, COMUNA ONCE (11), CIUDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA.

-AVALUO OFICINA No. 516, GARAJES Nos. 82 y 83, CUARTO ÚTIL No. 31, CALLE 7ª, SUR No. 42 - 70, EDIFICIO "FORUM II - PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA", COMUNA CATORCE (14) EL POBLADO, BARRIO ALEJANDRÍA, SECTOR LA MILLA DE ORO, MUNICIPIO DE MEDELLIN.

-AVALUO LOCAL 203, CENTRO COMERCIAL SAN NICOLAS, RIO NEGRO, PINTURAS EVERY.

-AVALUO APARTAMENTO 405, TORRE UNO, EDIFICIO MADISON, RIO NEGRO, ANTIOQUIA.

-BODEGA 10, PARQUE INDUSTRIAL ROSENDAL, GUARNE, ANTIOQUIA, INVERSIONES COPACABANA.

-AVALUO PARCELACIÓN PORVENIR, RIO NEGRO, LIGOL S.A.S.

-AVALUO LOTE 12, CONDOMINIO RESERVA DE JUANITO LAGUNA, EL RETIRO, AÑO 2021.

-AVALUO FINCA "LA ESTRELLA", VEREDA LOS SALADOS, MUNICIPIO EL RETIRO, ANTIOQUIA, FEBRERO DE 2.022,

Igualmente hemos prestado servicios a cientos de particulares, para adquirir y entregar bienes inmuebles de caracter comercial, industrial y habitacional, a través de entidades financieras.

Desarrollamos procesos de valuación actualizados (Norma Internacional de Avaluos), constantemente de acuerdo con los estándares del R.A.A. y A.N.A., según la Ley 1673 de 2013, Reglamentada por el Decreto 556 del 14 de Marzo de 2.014, Registro Nacional de Avaluadores (RNA), y según los requerimientos de las Superintendencias de Sociedades, de Industria y Comercio y Bancaria, establecidos en las Leyes 546 y 550 de 1999 y Decretos 2649 de 1993 y 422 de 2000, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, y la Resolución 620, del 23 de de Septiembre de 2.008, del Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC), y demás normas posteriores.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

Para ello realizamos una visita de inspección a los inmuebles, considerando el tipo de terreno, construcción y estado de conservación, condiciones particulares y verificación de áreas (sobre planos y con medición física), características del sector, vías de acceso, urbanismo, servicios públicos e infraestructura, alumbrado, alcantarillado, valorización del sector, estado de las vías, linderos, titulación y estrato, entre otros.

Cada avalúo se presenta en informe escrito, que incluye todos los aspectos anteriormente descritos; adicionalmente, la identificación jurídica, linderos, descripción del inmueble, del terreno, fotografías digitales, localización y características constructivas, explicando las metodologías utilizadas con reporte del valor comercial, entre otros.

Nuestro principal objetivo es prestar siempre a nuestros clientes, el mejor servicio de forma oportuna, eficiente y confiable.

Cordialmente,

AMANDA B. SUAREZ B.
ARQ. MAT. 25700-08407 CND.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
AVAL - 41758240

INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

RAZÓN SOCIAL : CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA Y
COMPANIA LIMITADA.
NIT : 830.512.268-5.
FECHA DE
CONSTITUCIÓN : 6 DE DICIEMBRE DE 2.004.
TIPO DE EMPRESA : PRIVADA

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CARGO : DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
TELÉFONO : 4853500 EXT 3121.
EMPRESA : JUNE E.U.
CONTACTO : DR. GUILLERMO CALDERON
CARGO : REPRESENTANTE LEGAL
TELÉFONO : 6055999
EMPRESA : LEASING CORFICOLOMBIANA.
CONTACTO : JHON HEYBER LADINO
CARGO : GERENTE DE CUENTA
TELÉFONO : 3538700 EXT. 1444
EMPRESA : FEDERACIÓN COLOMBIANA DE MUNICIPIOS
CONTACTO : DRA. ANA MARÍA CASTAÑO
CARGO : GERENTE ADMINISTRATIVA
TELÉFONO : 5934020
Bogotá, D.C., Miercoles, 31 de Agosto, de 2.022.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

DIRECCIÓN : CALLE 187 No. 49 - 51, OFICINA 316,
EDIFICIO CORPOCENTRO, BOGOTÁ, D.C.
PBX : 472 2760.
TELEFAX : 235 7295.
CELULARES : 310 325 1290, 313 467 1520.
CORREO ELECTRÓNICO : confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com.

INFORMACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE : AMANDA BEATRIZ SUÁREZ BLANCO
CÉDULA DE CIUDADANÍA: 41.758.240 DE BOGOTÁ.
CARGO : GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL
PROFESIÓN : ARQUITECTA - AVALUADORA.

REFERENCIAS COMERCIALES

EMPRESA : PROYECTOS NUEVA TIERRA.
CONTACTO : DR. ERNEST TOTAH.
CARGO : GERENTE.
TELÉFONO : 8219000
EMPRESA : ADMINISTRAR BIENES S.A
CONTACTO : DR. ALFREDO GUTIERREZ
CARGO : GERENTE GENERAL
TELÉFONO : 2010777
EMPRESA : CORP. MINUTO DE DIOS
CONTACTO : DR. GUSTAVO GONZALEZ BEJARANO
CARGO : CONTADOR GENERAL
TELÉFONO : 5933040 EXT. 1012
EMPRESA : OBEN MUEBLES S.A.
CONTACTO : LILIANA MARIA VANEGAS CARDONA

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
SEDE CEDRITOS
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76
16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52
1122063056 PÁGINA: 1 DE 3

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCION DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS
QUE, LOS DATOS DEL EMPRESARIO Y/O EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HAN SIDO PUESTOS A DISPOSICION DE LA POLICIA NACIONAL A TRAVÉS DE LA CONSULTA A LA BASE DE DATOS DEL RUES
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
LA CAMARA DE COMERCIO DE LOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL
CERTIFICA:
NOMBRE : CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPANIA LIMITADA
N.I.T. : 830.512.268-5 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.
MATERICULA NO: 01438898 DEL 4 DE SNERO DE 2005
RENOVACION DE LA MATERICULA :16 DE SEPTIEMBRE DE 2022
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022
ACTIVO TOTAL : 126,246,544
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 8 NO. 64 42 OP 316
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL : DE NOTIFICACION JUDICIAL :
CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA@YAROO.COM

DIRECCION COMERCIAL : CR 8 NO. 64 42 OF 316
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL COMERCIAL : CONSTANZAVALUOSINMOBILIARIA@YAHOO.COM

CERTIFICA:
CONSTITUCIÓN: QUE POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 0003253 DE NOTARIA 26 DE BOGOTÁ D.C. DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2004, INSCRITA EL 4 DE ENERO DE 2005 BAJO EL NUMERO 00970952 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPAÑIA LIMITADA.

REFORMAS:
S.P. NO. FECHA NOTARIA CIUDAD FECHA NO. INSC.
9391 2212/11/23 0009 2004 D.C. 2012/11/27 01684145

CERTIFICA:
VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 16 DE DICIEMBRE DE 2104 .

CERTIFICA:
OBJETO SOCIAL : PRESTAR EN EL PAIS Y FUERA DE EL, A ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS, A PERSONAS JURÍDICAS Y NATURALES, SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORIA JURÍDICA, ARQUITECTURA, ADMINISTRACIÓN, OBRA CIVIL, DOCUMENTACIÓN, TRAMITACIÓN, ARCHIVO, LEVANTAMIENTO DE INVENTARIOS, SU CODIFICACIÓN, AVALUOS: EN LA GAMA DE ACTIVOS, MUEBLES O INMUEBLES, RURALES Y URBANOS, TANGIBLES E INTANGIBLES, ELABORACIÓN Y PRESTACIÓN DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD Y TRANSPORTE, ADQUISICIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE MAQUINARIAS DE EQUIPOS DE DIFERENTES CLASES Y VALORES, INCLUIDOS DE COMUNICACIÓN, INFORMÁTICA Y SISTEMATIZACIÓN (SOFTWARE Y HARDWARE) AL CONTADO, A CRÉDITO O MEDIANTE CONTRATOS DE LEASING, CON EL FIN DE EXPLOTARLOS DIRECTAMENTE O MEDIANTE CONTRATOS CON TERCEROS, TAMBIÉN DARLOS EN PRENDA, ARRENDARLOS O TOMARLOS EN ARRENDAMIENTO PARA LOS, MISMOS FINES. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ PRESTAR LOS SERVICIOS DIRECTAMENTE O POR INTERMEDIO DE PERSONAL ESPECIALIZADO BAJO LA DIRECCIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD. PODRÁ ASOCIARSE MEDIANTE CONTRATO DESERVICIOS EN CALIDAD DE SOCIA, MEDIANTE CUALQUIER FIGURA JURÍDICA EXISTENTES, CON OTRAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE PRESTEN SERVICIOS Y SIMILARES, Y EN GENERAL LLEVAR A CABA CUALQUIER ACTO COMERCIAL LÍCITO. IGUALMENTE EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRÁ HACER INVERSIÓN DE TODA CLASE BIENES MUEBLES, E INMUEBLES Y LA EXPLOTACIÓN DE TALES INVERSIONES, LA COMPRAVENTA, CORRETAJE, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES PROPIOS O AJENOS; LA CONSTRUCCIÓN DE TODA CLASE DE OBRAS DE ARQUITECTURA EL INGENIERIA, LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO ONEROSO DE LAS UNIDADES RESULTANTES DE TODA DIVISIÓN MATERIAL DE ERDITOS DE LAS RESULTANTES DE LA ADECUACIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, LA EXPLOTACIÓN DE LAS INDUSTRIAS RELACIONADAS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN; LA COMERCIALIZACIÓN DE TODA CLASE DE BIENES Y PRODUCTOS, ASÍ COMO LA AGENCIA Y REPRESENTACIÓN DE TODA CLASE DE CASAS NACIONALES O EXTRANJERAS Y LA EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN, COMPA Y VENTA DE TODA CON DE PRODUCTOS, CEFERRAR O EJECUTAR Y GARANTIZAR OBLIGACIONES DE SOCIOS TERCEROS SIN LÍMITES DE CUANTÍA, Y ASÍ COMO RESPALDAR Y OTORGAR AUTORIZACIONES DE SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS Y ESCRITURAS PÚBLICAS, DE SOCIO Y DE TERCEROS, SIN LÍMITE DE CUANTÍA, OTORGAR AUTORIZACIONES DE SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS Y ESCRITURAS PÚBLICAS A NOMBRE PROPIO Y A FAVOR DE OTRA PERSONAS SIN LÍMITE DE CUANTÍA Y EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS ACCESORIOS O COMPLEMENTARIOS DE LOS INDICADOS EN ESE ARTÍCULO Y LOS DEMÁS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL BUEN LOGRO DE LOS FINES SOCIALES.

USAR LA FIRMA O DENOMINACIÓN SOCIAL. 2. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS FUNCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS. 3. CONVOCAR LA JUNTA DE SOCIOS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. 4. CONSTITUIR, PARA PROPOSITOS CONCRETOS, LOS APODERADOS ESPECIALES QUE JUZGUE NECESARIOS PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE. 5. CUIDAR LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS DE LA COMPAÑIA. 6. ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS DE COMPUTO, CRÉDITO, CONTABILIDAD DE LA COMPAÑIA Y LA CONSERVACIÓN DE LOS ARCHIVOS, ASEGURANDOSE DE QUE LOS EMPLEADOS ASIGNADOS PARA TAL EFECTO, DESARROLLEN SUS ACTIVIDADES DE ACUERDO A LA LEY. 7. VELAR POR EL CUMPLIMIENTO CONCRETO Y OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD TANTO EN MATERIA DE CRÉDITO, DE DEBITOS COMO DE IMPUESTOS. 8. PRESENTAR INFORME DE SU GESTIÓN Y DE CUALQUIER SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD CON LA INDICACIÓN DE LAS MEDIDAS O NORMAS CUYA APROBACIÓN RECOMIENDE. 9. PRESENTAR A LA JUNTA DE SOCIOS EL INVENTARIO Y BALANCE GENERALES, EL DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y LOS DEMAS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS AL FINAL DE CADA EJERCICIO. 10. NOMBRAR LOS CARGOS PREVIAMENTE CREADOS POR LA JUNTA DE SOCIOS, SEÑALARLES LAS CORRESPONDIENTES FUNCIONES Y SALARIOS. 11. VELAR POR QUE LOS EMPLEADOS CUMPLAN SUS DEBERES A CABALIDAD. 12. CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGUN LA LEY Y LOS ESTATUTOS. EL GERENTE REQUERIRA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA LOS SIGUIENTES ACTOS: 1. LA ENAJENACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES SOCIALES O PARTE SUSTANCIAL DE LOS MISMOS. 2. PARA HIPOTECARLOS, DARLOS EN PRENDA O PIGNORARLOS. 3. PARA QUE LA SOCIEDAD INTERVENGA COMO SOCIA O SE FUSIONE CON OTRAS COMPAÑIAS. 4. PARA DESIGNAR ARBITROS Y APODERADOS ESPECIALES. 5. PARA LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER ACTO QUE EXCEDA SU VALOR A CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000). POSICIÓN DEL GERENTE. LA JUNTA DE SOCIOS DELEGA EN EL GERENTE LAS SIGUIENTES FUNCIONES ADMINISTRATIVAS Y USO DE LA RAZÓN SOCIAL DENTRO DE LOS LÍMITES Y CON LOS REQUISITOS QUE SEÑALAN ESTOS ESTATUTOS A SABER: ENAJENAR, TRANSFERIR, COMPROMETER, ARBITRAR, INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS, COMPARECER EN LOS PROCESOS EN QUE SE DISCUTA EL DOMINIO Y PROPIEDAD DE LOS BIENES SOCIALES, MUDAR EN (SIC) FORMA DICHOS BIENES, GRAVARLOS CON PRENDA O HIPOTECA, O LIMITAR SU DOMINIO EN CUALQUIER FORMA, RECIBIR DINERO EN MUTUO, CELEBRAR EL CONTRATO DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, FIRMAR LETRAS, PAGARES, CHEQUES, LIBRANZAS O CUALQUIERA OTROS DOCUMENTOS NEGOCIABLES, TENERLOS, CORRARLOS, PAGARLOS, DESCARGARLOS; CONSTITUIR APODERADOS ESPECIALES Y EN FIN, REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODOS LOS CASOS. ES ENTENDIDO QUE LOS CHEQUES QUE GIRE LA COMPAÑIA SEAN FIRMADOS POR EL GERENTE Y/O QUE EN ESTE DESIGNE O HAGA SUS VECES.

CERTIFICA:
DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENIDO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2004, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

*** EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE ***
*** FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO ***



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE CEDRITOS

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76

16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52

1122063056

PÁGINA: 2 DE 3

CERTIFICA:
ACTIVIDAD PRINCIPAL:
7120 (ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS)
ACTIVIDAD SECUNDARIA:
6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO)

CERTIFICA:
CAPITAL Y SOCIOS: \$10.000.000.00 DIVIDIDO EN 1.000.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$10.000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASÍ:
- SOCIO CAPITALISTA (S)
NIETO SUAREZ ANDRES DAVID C.C. 000001026251256
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1.000.000.00
SUAREZ BLANCO AMANDA BEATRIZ C.C. 000000041758240
NO. CUOTAS: 350.00 VALOR: \$3.500.000.00
NIETO SUAREZ ANGEL FERNANDO C.C. 000000019381580
NO. CUOTAS: 350.00 VALOR: \$3.500.000.00
NIETO SUAREZ MIGUEL ANCEL T.I. 000092652956366
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1.000.000.00
NIETO SUAREZ JUAN FELIPE T.I. 000090110553527
NO. CUOTAS: 100.00 VALOR: \$1.000.000.00
TOTALES
NO. CUOTAS: 1.000.00 VALOR: \$10.000.000.00

CERTIFICA:
REPRESENTACIÓN LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE, EL CUAL TENDRA UN SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. EL GERENTE, QUIEN SERA REEMPLAZADO POR UN SUBGERENTE, EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES CON LAS MISMAS FACULTADES.

CERTIFICA:
** NOMBRAMIENTOS **
QUE POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 0003253 DE NOTARIA 26 DE BOGOTÁ D.C. DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2004, INSCRITA EL 4 DE ENERO DE 2005 BAJO EL NUMERO 00970952 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):
NOMBRE IDENTIFICACION

GERENTE SUAREZ BLANCO AMANDA BEATRIZ C.C. 000000041758240
SUPLENTE DEL GERENTE
NIETO SUAREZ ANGEL FERNANDO C.C. 000000019381580

CERTIFICA:
FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES POR LO TANTO, PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS ACORDES A LA NATURALEZA DE SU ENCARGO Y QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN ESPECIAL, EL GERENTE TENDRA LAS SIGUIENTES FUNCIONES, ATRIBUCIONES Y LIMITACIONES: 1.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE CEDRITOS

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1220630569AB76

16 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:15:52

1122063056

PÁGINA: 3 DE 3

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACIÓN DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVÍO DE INFORMACIÓN A PLANEACIÓN DISTRITAL: 30 DE DICIEMBRE DE 2021

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCIÓN DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

*** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA ***
*** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN. ***

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR: \$ 6,500

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

CONSTANZA PUEENTES TRUJILLO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41758240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
14 Feb 2018	Régimen de Transición	17 Dic 2021	Regimen 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
14 Feb 2018	Régimen de Transición	17 Dic 2021	Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Mar 2021	Regimen Académico

Página 1 de 3



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0604, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0305, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 3 NO. 64 - 42 OF 316
Teléfono: +57 3103251290
Correo Electrónico: amandas182@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240. El(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 2 de 3



PIN DE VALIDACIÓN

a5b20a16

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

19/9/22, 14:29

Gmail - TRASLADO PERITAGO



Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>

TRASLADO PERITAGO
1 mensaje

Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>
Para: "gacefra@gmail.com" <gacefra@gmail.com>

19 de septiembre de 2022, 14:29

Buenas tardes, el presente correo es para darle traslado del peritago.

Atentamente,

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No. 19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.

MEMORIAL PERITAGO.pdf
4454K

5

RE: MEMORIAL PERITAGO

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 20/09/2022 9:44

Para: Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 5776-2022, Entidad o Señor(a): OSCAR PARRA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solicitud: Memorial, Observaciones: DESCORRE TRASLADO AVALÚO//030-2008-635 JDO. 5 CTO EJEC//De: Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com> Enviado: lunes, 19 de septiembre de 2022 14:39//JARS

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL

HAZ CLICK AQUÍ

Horario de atención:
Lunes a viernes : 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
2:00 p.m. a 5:00 p.m.



Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingresa aquí](#)

Cordialmente



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1º AL 5º. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1º AL 5º y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para raditaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Armando Parra <oscararmandoparra@gmail.com>

Enviado: lunes, 19 de septiembre de 2022 14:39

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL PERITAGO

PROCESO No. 2008-635

DE: JUAN PABLO RAMIREZ FALLA

CONTRA: ELIZA BAUTISTA CORREDOR

Atentamente,

OSCAR ARMANDO PARRA ENCISO
C.C. No.19'242.388 de Bogotá
T.P. 31.961 del C.S.J.

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ:	
RADICADO	
Fecha Recibido	
Número de Folios	
Quién Recibió	



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Circuito de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.

TRÁMITE DEL ART. 110 C. G. F.

En la fecha 22-09-22 se fija el presente traslado
conforme a lo dispuesto en el Art. 444 del

C. G. F. el cual corre a partir del 23-09-22

y vence en: 27-09-22

El secretario NNN