283

25 JUL 2017

Envigado, Julio 21 de 2.017

Señor
JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO
Envigado, Antioquia
E.S.D.

REFERENCIA:	CONTESTACIÓN PROCESO DE VARIACIÓN DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA TENDIENTE A LA OBJECIÓN DE AVALÚO, RECALCULO DE INDEMNIZACIÓN, EJERCICIO DEL DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN.
RADICACIÓN:	05266310300320150015200
DEMANDANTE:	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P
DEMANDADO:	EDGAR ALONSO VELÁSQUEZ TORO.

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.072.450 abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 157.396 del CSJ, obrando como apoderado del señor **EDGAR ALONSON VELÁSQUEZ TORO**, dentro de este proceso, comedidamente dentro del término legal me permito objetar el avalúo y en consecuencia el recalculo de la indemnización a pagar con ocasión de la imposición de servidumbre de conducción eléctrica, contestar la demanda, ejercer el derecho de defensa y contradicción de todos los supuestos de hecho y de derecho que conforman la Litis.

HECHOS

PRIMERO A SÉPTIMO: No me consta, toda vez que son hechos de interés inmediato de la parte demandante, por lo tanto hace parte del giro ordinario de su objeto, de las actividades, del negocio que representa y del servicio que presta.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es parcialmente cierto, el señor Rodrigo Dumit Ossa transfirió la totalidad de su derecho Mediante escritura pública 318 del 23 febrero del 1.999 otorgada en la Notaría 3 de Medellín y mediante la escritura pública 2.567 del 6 de

diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín. Con la escritura 976 del 29 de mayo de 2002 otorgada en la Notaria 8 de Medellín no transfirió ningún derecho toda vez que ya había agotado la totalidad con las dos anteriores.

DÉCIMO: Es cierto.

DÉCIMO PRIMERO: Es cierto.

DÉCIMO SEGUNDO: Es cierto.

DÉCIMO TERCERO: Es cierto.

DÉCIMO CUARTO: Es cierto.

DÉCIMO QUINTO: Es cierto.

DECIMO SEXTO: Es parcialmente cierto, representa la tradición y la historia de la comunidad para decantar los porcentajes actuales que cada comunero ostenta como derecho real de dominio, los porcentajes de algunos comuneros no se corresponde con la real tradición estudiada en el tracto sucesivo, por lo tanto los porcentajes son de la siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Marta Lucia Medina	12.16264%
John Fredy Rueda	5.459300%
Mario Alberto Arango	26.2723395%
Doheny S.A.S	0.87%
Iponti S.A.S	0.87%
Malhu S.A.S	0.44%
Jaime Duarte Lozano	1.26756355%
Justo Manuel Zuluaga Giraldo	1.23408755%
Magdala Velásquez Toro	6.37253050%
Martha Lia Velásquez Toro	6.37253050%
Sol Irene Velásquez Toro	12.6596820%
Edgar Alonso Velásquez Toro	12.3336256%
Fernando Pineda Gómez	4.7650499%
Hernán Darío Freydel	1.956686%
David Téllez Castillo	5.459601%
Celmira Márquez Acosta	1.5079271%
TOTAL	100.00%

A manera de ejemplo de la inconsistencia, el derecho de Celmira Márquez tay y como consta en el hecho décimo tercero, ella adquirió el 1.5079271% no hay evidencia que haya vendido para que sea reportado como el 0.75%.

Sin embargo el resultado de los porcentajes es producto de las siguientes operaciones siendo los titulares iniciales la señora Magdalena Toro de Velásquez y el señor Rodrigo Dumit Ossa en iguales proporciones:

a) Mediante escritura pública 319 del 23 febrero del 1.999 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, la señora MAGDALENA TORO DE VELÁSQUEZ quien ostentaba el 50% transfiere la totalidad de sus derecho, sin embargo en la escritura la sumatoria de los porcentajes da como resultado el 100%, debe entenderse el 100% del 50% que le correspondía, en ese orden de ideas el porcentaje real es calculado sobre el 100% así:

NOMBRE	% SOBRE EL 50%	% SOBRE EL 100%
Mario Alberto Arango	11.295030%	5.64751500%
Magdala Velásquez Toro	12.745061%	6.37253050%
Martha Lia Velásquez Toro	12.745061%	6.37253050%
Sol Irene Velásquez Toro	25.319364%	12.65968200%
Edgar Alonso Velásquez Toro	37.895484%	18.94774200%
TOTAL	**100%**	**50%**

b) Mediante escritura pública 318 del 23 febrero del 1.999 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor RODRIGO DUMIT OSSA quien ostentaba el 50% de la propiedad vende el 74.82% del 50%, es decir, en realidad enajeno el 37.41% de la propiedad, quedándole un porcentaje del 12.59%.

NOMBRE	% SOBRE EL 50%	% SOBRE EL 100%
Rodrigo Dumit Ossa	25.179068%	12.58953375%
Mario Alberto Arango	51.165779%	25.58288950%
Correa Duran y Cia S en C	4.353687%	2.17684365%
Jaime Duarte Lozano	2.535127%	1.26756355%
León Naranjo Pizano	14.298165%	7.14908250%
Justo Manuel Zuluaga Giraldo	2.468175%	1.23408755%
TOTAL	**100%**	**50%**

En conclusión para el 24 de febrero de 1.999, la finca Las Magnolias tenía los siguientes comuneros con sus respectivos porcentajes liquidados sobre el 100%.

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Rodrigo Dumit Ossa	12.58953375%
Mario Alberto Arango	31.23040450%
Correa Duran y Cia S en C	2.17684365%
Jaime Duarte Lozano	1.26756355%
León Naranjo Pizano	7.14908250%
Justo Manuel Zuluaga Giraldo	1.23408755%
Magdala Velásquez Toro	6.37253050%
Martha Lia Velásquez Toro	6.37253050%
Sol Irene Velásquez Toro	12.65968200%
Edgar Alonso Velásquez Toro	18.94774200%
TOTAL	**100%**

c) Mediante escritura pública 2.567 del 6 de diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor RODRIGO DUMIT OSSA quien ostentaba el 12.59%% enajena la totalidad de su derecho de la siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Marta Lucia Medina	12.16264%
John Fredy Rueda	0.427045%
TOTAL	**12.58968%**

Según el parágrafo segundo de la cláusula primera de la mencionada escritura, hace claridad que vende el 100% del derecho que le corresponde, o sea, el 12.58968%

d) Mediante escritura pública 2.499 del 28 de noviembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor EDGAR ALONSO VELÁSQUEZ TORO quien ostentaba el 18.94774% enajena el 6.61% de su derecho de la siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Fernando Pineda Gómez	6.27297700%
Hernán Darío Freydel	0.34139400%
TOTAL	**6.61%**

Consultando el título de enajenación, no hay claridad si el porcentaje es sobre el 37.895484% sobre el 50% de la propiedad o sobre el 100% que equivale al 18.94774%, sin embargo por la forma como se redacta y como fue tenido en cuenta para registro se concluye que los porcentajes se descuentan es sobre el 18.94774%.

El señor Edgar Alonso Velásquez Toro, después de esta operación queda con un porcentaje del 12.333369%

e) Mediante escritura pública 2.569 del 6 de diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor MARIO ALBERTO ARANGO LORA quien ostentaba el 31.2304% del 100% del inmueble, enajena el 4.958065% de su derecho de la siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Hernán Darío Freydel	1.615292%
David Téllez Castillo	3.342773%
TOTAL	**4.96%**

Consultando el título de enajenación, no hay claridad si el porcentaje es sobre el 62.460809% sobre el 50% de la propiedad o sobre el 100% que equivale al 31.23040450%, sin embargo por la forma como se redacta y como fue tenido en cuenta para registro se concluye que los porcentajes se descuentan es sobre el 31.23040450%.

El señor Mario Alberto Arango Lora, después de esta operación queda con un porcentaje del 26.272339%

El señor Hernán Darío Freydel, después de esta operación queda con un porcentaje del 1.956686%

f) Mediante escritura pública 2.568 del 6 de diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor LEON DE JESUS NARANJO PIZANO quien ostentaba el 7.1480825% del 100% del inmueble, enajena la totalidad de su derecho de la siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
John Fredy Rueda	5.032255%
David Téllez Castillo	2.116828%
TOTAL	**7.1480825%**

El señor John Fredy Rueda, después de esta operación queda con un porcentaje del 5.4593%.

El señor David Téllez Castillo, después de esta operación queda con un porcentaje del 5.459601%.

En conclusión para el 7 de diciembre de 2.000, la finca Las Magnolias tenía los siguientes comuneros con sus respectivos porcentajes liquidados sobre el 100%.

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Marta Lucia Medina	12.16264%
John Fredy Rueda	5.459300%
Mario Alberto Arango	26.27233950%
Correa Duran y Cia S en C	2.17684365%
Jaime Duarte Lozano	1.26756355%
Justo Manuel Zuluaga Giraldo	1.23408755%
Magdala Velásquez Toro	6.37253050%
Martha Lia Velásquez Toro	6.37253050%
Sol Irene Velásquez Toro	12.65968200%
Edgar Alonso Velásquez Toro	12.333625600%
Fernando Pineda Gómez	6.27297700%
Hernán Darío Freydel	1.95668600%
David Téllez Castillo	5.45960100%
TOTAL	**100.00%**

g) Mediante escritura pública 2.567 del 6 de diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, el señor RODRIGO DUMIT OSSA quien ostentaba el 12.59%% enajena la totalidad de su derecho al señor Mario Alberto Arango Lora un 0.427045% y a la señora Marta Lucia Medina el 12.162639%. Sin embargo el señor Rodrigo Dumit ya había agotado su derecho al trasferir mediante escritura pública 2.576 del 06 diciembre del 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Medellín a la señora Marta Lucia Medina y al señor John Fredy Rueda; por lo tanto esta anotación se considera que ratifica la venta a la señor Marta Lucia y con relación al señor Mario Alberto Arango no es eficaz toda vez que este derecho ya lo había trasladado al señor John Fredy Rueda.

h) Mediante escritura pública 1.181 del 22 de octubre del 2.003 otorgada en la Notaría 27 de Medellín, el señor LUIS FERNANDO PINEDA GOMEZ quien

ostentaba el 6.2729770% del 100% del inmueble, enajena el 1.5079271% a la señora CELMIRA MARQUEZ ACOSTA.

El señor LUIS FERNANDO PINEDA GOMEZ, después de esta operación queda con un porcentaje del 4.7650499%

i) Mediante escritura pública 3.064 del 04 de diciembre del 2.014 otorgada en la Notaría 8 de Medellín, la sociedad GENETICA Y BOVINOS S en C, antes CORREA DURAN Y CIA S en C. eleva a escritura pública proceso de Escisión empresaria y el derecho que ostentaba sobre el predio es adjudicado entre las nuevas sociedades de las siguiente manera:

NOMBRE	% SOBRE EL 100%
Marta Lucia Medina	12.16264%
John Fredy Rueda	5.459300%
Mario Alberto Arango	26.27233950%
Doheny S.A.S	0.87000000%
Iponti S.A.S	0.87000000%
Malhu S.A.S	0.44000000%
Jaime Duarte Lozano	1.26756355%
Justo Manuel Zuluaga Giraldo	1.23408755%
Magdala Velásquez Toro	6.37253050%
Martha Lia Velásquez Toro	6.37253050%
Sol Irene Velásquez Toro	12.65968200%
Edgar Alonso Velásquez Toro	12.333625600%
Fernando Pineda Gómez	4.765049900%
Hernán Darío Freydel	1.95668600%
David Téllez Castillo	5.45960100%
Celmira Márquez Acosta	1.50792710%
TOTAL	100.00%

DECIMO SEPTIMO: Parcialmente cierto. Al señor Hernán Dario Freydell le sobrevive un hijo identificado con el mismo nombre. Se desconoce lugar de residencia.

DECIMO OCTAVO: Es falso, no hay claridad del área física donde se pretende la imposición de la servidumbre, situación evidenciada en la inspección judicial practicada por el señor juez, ya que hay duda del lindero sur, lo que modificaría la longitud y por ende el área de la servidumbre.

DÉCIMO NOVENO: Es falso, La necesidad de modernización esbozada por la parte demandante tendiente a una mayor capacidad productiva y de rentabilidad del negocio, hace que estemos en presencia de la necesidad de variar y por ende de cambiar a una nueva servidumbre, pues las condiciones se modifican sustancialmente de la siguiente manera:

- En cuanto a la tensión, la antigua era para 220 Kv ahora es para 230 Kv.
- En cuanto a los circuitos, la antigua contenía un circuito, ahora 2.
- En cuanto al número de cuerdas, la antigua estaba estructurada con 5 cuerdas, ahora pasa a 8 cuerdas.
- En cuanto al ancho de la faja, la antigua estaba constituida para 26 metros lineales, ahora se requiere 32 metros lineales para cumplir los requerimientos mínimos para una zona de seguridad del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.

Se evidencia un contradicción en la parte demandante, en el sentido que se manifiesta en este hecho la longitud y el ancho permanece igual, sin embargo en la información suministrada en el dictamen pericial aportado por la parte demandante, en su página 28 ratifica que el ancho exigido de servidumbre para el proyecto Bello – Guayabal – Ancón es de 32 de metros.

VIGÉSIMO: Es falso, el dictamen que soporta la indemnización es firmado y el único responsable de tal informe es el Ingeniero Catastral y Geodesta Miguel Ángel Vargas Rodríguez, cuyo informe no tiene la validez ya que no cumple con los requisitos normativos, sustanciales, técnicos y metodológicos para la estimación de *indemnización integral de perjuicios* con ocasión de servidumbre de conducción de energía eléctrica reglamentadas en la *resolución 620 de 2.008 del IGAC:*

1. No se tuvo en cuenta los procedimientos relacionados en el artículo 7 de la resolución 620 de 2.008 entre ellos siendo la espina dorsal de un informe de avalúo la inspección ocular del predio en concreto, pues el dictamen obedece a un estudio generalizado tal y como se evidencia en la página 4 del informe, en el acápite denominado "objetivo de la Valuación" donde dicho objetivo es "Determinar el valor comercial de las zonas homogéneas Geoeconómicas para el proyecto Bello – Guayabal – Ancón; tramo Miraflores (Tr. 45-1) Ancón, municipio de Envigado, departamento de Antioquia". Así las cosas el dictamen pericial a la luz de la Resolución 620 de 2.008.

2. El informe se encuentra desactualizado, aún en el supuesto que cumpliera con los requisitos exigidos en la resolución 620 de 2.008, la visita que se hizo a la zona (mas no al predio) se realizó en septiembre de 2.015 y se relaciona como fecha del informe la de febrero de 2016.

3. No consulta la realidad normativa del predio, pues a pesar que relaciona que está reglamentado por el acuerdo 10 de 2.011 POT vigente del Municipio de Envigado, lo cierto es que no consultaron en los planos que hacen parte del POT el tratamiento, uso del suelo que tiene el predio objeto de servidumbre; así las cosas erróneamente asumen como uso normativo y por ende el enfoque de valoración el uso de PROTECCION AMBIENTAL, cuando es de fácil identificación que La Finca Las Magnolias por donde se pretende imponer las nuevas condiciones de la servidumbre es un suelo con uso de parcelación vivienda campestre de 3.8 vivienda por hectárea.

4. En consonancia con el numeral anterior, al dársele al estudio un enfoque ***erróneo*** de protección forestal, todo el desarrollo metodológico contemplado en el numeral 4 y 5, páginas 11 a 18 del informe, ES INVALIDO, ya que la metodología no se corresponde con el uso que tiene la zona por donde se pretende imponer las nuevas condiciones de la servidumbre, es decir, de parcelación vivienda campestre 3.8 viviendas por hectárea.

5. De igual forma, la metodología de encuestas adoptada es inadecuada, aun tratándose del enfoque de uso de protección forestal, incumple con todas las formalidades exigidas en el artículo 9 de la resolución 620 de 2.008 del IGAC, y es solamente para cuando no haya ofertas, ni transacciones; pero en las palmas incluso para protección forestal se tiene información de transacciones recientes de predios de protección forestal, tales como las que se llevaron a cabo en el proceso de adquisición de predios para el túnel de oriente, concretamente las del seminario mayor. Ahora bien, para el uso de parcelación vivienda campestre el método más adecuado es la técnica residual y los referentes de mercado del producto inmobiliario simulado hay evidencia fácil de obtener en internet o en campo.

6. Aun asumiendo erróneamente el enfoque dado de protección forestal, el tratamiento metodológico y estadístico no cumple con los requerimientos exigidos por la resolución 620 de 2.008 y la jurisprudencia que sobre el tema ha versado.

VIGÉSIMO PRIMERO. Es cierto.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Es falso, la autorización de ingreso fue para hacer un acta de vecindad y un reconocimiento del área, más no el inicio de las obras y actividades para empezar a ejecutar las construcciones. En ese reconocimiento se dejó a título de observación el perjuicio que causa la servidumbre.

PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones de la parte demandante por desconocer realidades fácticas sobrevinientes y porque la indemnización no tiene sustento y no obedece a una reparación integral de los perjuicios, por tanto formulo las siguientes pretensiones:

Con relación a la controversia del avalúo sustento de la indemnización

PRIMERO: Se solicita al señor Juez desestimar la valoración de la indemnización contenida en el dictamen aportado por la parte demandante toda vez que no cumple con los requisitos exigidos por la resolución 620 de 2.008 IGAC, no se hizo para el predio en concreto, no atiende a la realidad normativa del lote y finalmente porque no tiene un sustento metodológico verificable.

SEGUNDO: Se solicita al señor Juez fijar una ***indemnización integral*** que compense el real perjuicio que experimenta el patrimonio de los propietarios del predio sirviente, de conformidad con el trámite reglamentado en el artículo 2.2.3.7.53 numeral 5 del Decreto Único Reglamentario 1073 de 2.013, esto es por medio de dos peritos, uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior Correspondiente y otro de la lista de suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Con relación a los aspectos sustanciales y procesales

TERCERO: Se solicita al señor Juez, con fundamento en las realidades fácticas esbozadas en la contestación en el hecho Décimo Noveno, declarar la extinción de las servidumbres históricas por la renuncia del dueño del predio dominante en virtud de la obsolescencia o de la pérdida de las condiciones técnicas y jurídicas para lo cual fueron concebidas.

.CUARTO: Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento de derecho de la presente contestación a la demanda, invoco las siguientes normas:

- Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.
- Artículo 942 numeral 4, 906, 923, 927, artículo 1640 del Código Civil Colombiano
- Artículo 57, 120 Ley 142 de 1.994
- Decreto Único Reglamentario 1073 de 2.015, sección 5, artículo 2.2.3.7.53 numeral 5
- Artículo 27 numeral 1 (remisoria al artículo 457 del CPC hoy Artículo 399 del CGP, todo lo relativo a la expropiación), artículo 19 y 31 de la Ley 56 de 1.981
- Resolución 9- 0708 del 30 de agosto de 2.013 expedida por el Ministerio de Minas y Energía, numeral 22.2 Zonas de Servidumbre, tabla 22.1 donde se define que para una torre de 230 KV y 2 Circuitos el ancho mínimo es de 32 metros.
- Soporte jurídico que desarrollan el tema de la indemnización integral:

  ✓ Ley 388 de 1.997 artículo 26, numeral 6 artículo 62.
  ✓ Sentencia C – 370 de 1.994
  ✓ Sentencia C - 1074 de 2.002
  ✓ Sentencia C - 476 de 2.007
  ✓ Sentencia C – 227 de 2.011

Para el caso concreto existió dos servidumbres que se replicaron en un solo folio de matrícula inmobiliaria, servidumbres constituidas con unas condiciones y características tales como: Tensión de 220 kv, ancho de faja de 26 ml, 1 Circuito, 5 cables; lo cierto es que sobrevino condiciones que hacen que las características por el cual fue constituida la servidumbre perdieran vigencia tales como la expedición del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE que exigió para una línea de alta tensión de 220 kv un ancho de faja de 30 ml, no obstante lo anterior, para el propietario del predio sirviente se le volvió más gravosa la servidumbre cuando en el Plan de Ordenamiento Territorial pasó a tener un mejor aprovechamiento, es decir, cambió el uso de agrícola a parcelación vivienda campestre.

Ante la necesidad de Empresas Púbicas de Medellín de modernizar y volver más productiva y rentable su operación, propone unas nuevas condiciones técnicas y por ende normativas para ejercer la servidumbre, lo que a la luz del código civil al enviar la oferta económica de la variación de la servidumbre y teniendo en cuenta

la motivación por la obsolescencia técnica de la servidumbre histórica se encuadra en una renuncia como forma de extinción de la servidumbre contemplada en el artículo 942 numeral 4 del Código Civil Colombiano.

Las nuevas condiciones son las siguientes: Tensión de 230 kv, ancho de faja de 26 ml, 1 Circuito, 5 cables.

Como quiera que fuera, en consonancia con el artículo 927 del Código Civil, existiendo la misma razón, al introducirse una mayor capacidad de conducción de energía eléctrica (220 Kv a 230 Kv) el predio dominante debe indemnizar de todo perjuicio al predio sirviente. La misma razón está impregnada en el artículo 906 y 923 del Código Civil.

Todo proceso de constitución o variación de servidumbre lleva implícito un componente indemnizatorio como desarrollo normativo del artículo 58 de la CP y siguiendo la lógica de estos procesos de interés general, el numeral 1 del artículo 27 de la ley 56 de 1.981 hace una remisión normativa a las regulaciones propias de la expropiación, ya en este campo cabe toda la normatividad, las experiencias y los avances que se han tenido en materia de expropiación y especialmente en el alcance de las indemnizaciones como elemento común tanto a los procesos de expropiación como de imposición o variación de servidumbres.

En estos procesos en la historia se dio la discusión del alcance de lo que comprende la indemnización, sin embargo este tema ya ha sido decantado en las diversas normatividades y jurisprudenciales posteriores, en el sentido que la indemnización no solo es el precio del inmueble o un porcentaje en el caso de las servidumbres, sino que también incluye todos lo que se cataloga como perjuicio (daño emergente, lucro cesante), lo que nos enmarca en el concepto de INDEMNIZACIÓN INTEGRAL DE PERJUICIOS.

Apartes Jurisprudenciales:

Sentencia C - 370 de 1.994

"(...) *Además, la indemnización no puede estar sujeta únicamente a un avalúo, esta debe contener todos los aspectos que se establecen en las leyes civiles sobre indemnización, para que no se castigue de manera indebida al propietario, pero que tampoco se permita su enriquecimiento con el esfuerzo del Estado. (...)"*

Sentencia C 1074 de 2.002

"(...) La indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación. (...)"

Concepto del Ministerio Público

"(...) "en la fijación del precio de la indemnización además del avalúo comercial, que está comprendido en el daño emergente, debe contener los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación, cuando dicha propiedad estuviere cumpliendo la función social y además debe consultar la especial protección constitucional del bien o del afectado (...)"

Sentencia C – 476 de 2.007

"(...) Por el contrario, entender que solo después de decidida la expropiación, pagado el avalúo comercial y producida la entrega del bien, podrán valorarse eventualmente por el juez contencioso administrativo aquellos aspectos de la indemnización debida por la expropiación que desborden el valor comercial del bien objeto de la misma, resulta claramente contrario a la Constitución. (...)"

Sentencia C – 227 de 2.011

"(...) El Pacto de San José de Costa Rica, relativo a los derechos económicos y sociales, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución Política de 1991 forma parte del llamado «bloque de constitucionalidad», prevé igualmente en su artículo 21.2 el pago de una indemnización previa y justa que cubra los perjuicios que se deriven de la transferencia forzada de un bien de dominio privado en favor del Estado. Lo anterior significa que el valor que se determine con esa finalidad, debe ser comprensivo de todas las ablaciones patrimoniales causadas, de tal suerte que las mismas sean objeto de una reparación justa. Por lo mismo, en la determinación del quantum indemnizatorio debe tenerse especial cuidado en no rebasar, en uno u otro sentido, la línea divisoria que marca las fronteras entre el enriquecimiento y el menoscabo. (...)"

PRUEBAS

Para constancia de lo que formulamos, se solicita tener en cuenta las siguientes pruebas.

PRUEBA PERICIAL

Sírvase Señor Juez nombrar Peritos que estimen el valor de la indemnización integral escogidos de la lista de auxiliares de la justicia y del IGAC, de conformidad con el procedimiento reglamentado en el artículo 2.2.3.7.53 numeral 5 del Decreto Único Reglamentario 1073 de 2.013. La liquidación principal debe estar encaminada a desentrañar el valor del inmueble sin servidumbre y el valor del inmueble una vez impuesta la servidumbre.

PRUEBA POR INFORME

De conformidad con el artículo 275 del CGP sírvase señor Juez solicitar a la Curaduría Urbana o Secretaria de Planeación Municipal de Envigado información que den claridad e ilustren sobre el uso del suelo, uso principal y permitido, tratamiento urbanístico, aprovechamientos, obligaciones urbanísticas y en sí, la tendencia comercial, tipologías constructivas que tiene la zona donde se encuentra ubicada la Finca Las Magnolias.

TESTIMONIALES

Solicito señor Juez, se sirva decretar los testimonios de las personas que declararan sobre aspectos de relevancia técnica, comercial y en especiales que darán claridad de los perjuicios y el detrimento patrimonial que experimenta el predio con ocasión de la servidumbre.

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, cédula de ciudadanía No. 98.637.511 de Itagüí (Antioquia); dirección de notificación: Carrera 43 B No. 35 Sur – 06, Sector Andalucia, Envigado, Colombia; teléfonos Celular: 316446.16.60. Perito Avaluador, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia localizado quien rendirá concepto técnico especializado con relación a los aspectos comerciales del inmueble y en si cualquier hecho relacionado con la Litis.

FRANZ DENCIL MEJIA QUINTERO, cédula de ciudadanía No. 98.670..949 de Envigado (Antioquia); dirección de notificación: Carrera 43 B No. 35 Sur – 06, Sector Andalucia, Envigado , Colombia; teléfonos Celular: 311.322.12.45. Perito Avaluador, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia localizado quien rendirá concepto técnico especializado con relación a los aspectos comerciales del inmueble y en si cualquier hecho relacionado con la Litis.

SAMUEL ISAZA MEJIA, cédula de ciudadanía No. 1.039.454.320 de Sabeneta (Antioquia); dirección de notificación: Carrera 43 B No. 35 Sur – 06, Sector Andalucia, Envigado, Colombia; teléfonos Celular: 304.430.02.83. Perito Avaluador, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia localizado quien rendirá concepto técnico especializado con relación a los aspectos comerciales del inmueble y en si cualquier hecho relacionado con la Litis.

DOCUMENTALES:

- Peritaje de Parte elaborado por los Peritos Santiago Palacio Ramírez y Franz Mejía, peritos avaluadores, miembros de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, cuyas calidades e idoneidad se soportan como anexos en el dictamen que se anexa a la presente contestación de demanda.
- Certificado de uso del suelo expedido por Curaduría Urbana del Municipio de Envigado. Sentencia C – 370 de 1.994
- Sentencia C - 1074 de 2.002
- Sentencia C - 476 de 2.007
- Sentencia C – 227 de 2.011

ANEXOS

Se anexa CD que contiene la contestación de la demanda, peritaje de parte y sentencias.

NOTIFICACIONES

Tanto el señor EDGAR ALONSO VELÁSQUEZ TORO y el suscrito apoderado recibirán las notificaciones en la Carrera 48 # 12 Sur – 148 Oficina 704 Centro Profesional El Crucero PBX (4) 448 93 38, correo electrónico servicioalcliente@derechoyvaloracion.com

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
CC 13.072.450
T.P 157.396 del CSJ

CENTRO DE SERVICIOS ADMTVOS.
JUZGADOS DE EJECUCIÓN
2017 JUL 20 PM 3:43
Francisco
160

300

17

CURADURIA PRIMERA DE ENVIGADO

www.curaduria1envigado.com

CURADURIA PRIMERA DE ENVIGADO
NIT 70.550.069-1

Envigado, Enero 27 de 2012

Oficio 6 de 2012

Señor
EDGAR ALONSO VELÁSQUEZ TORO
C.C.: 71.587.134
Teléfono: 4117928
Medellín

Referencia: Concepto de uso del suelo para el predio Nº 05 de la vereda Santa Catalina del Municipio de Envigado

Cordial saludo señor Velásquez,

En atención a su solicitud me permito comunicarle que el predio de la referencia, según normas vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado con Acuerdo 10 de 2011, Acuerdo 056 de 2001 y Acuerdo 016 de 2004, tiene las siguientes características:

Dirección del predio: Finca en la Vereda Santa catalina, Polígono: Parte en Suelo de Protección y conservación (Área de Especial Importancia Ecosistémica – Parque ARVI – con densidad de una vivienda cada 38 hectáreas, Otra parte del predio se encuentra en zona de protección por retiro de 30 metros a quebradas y el resto de la finca se encuentra en zona de Parcelación de vivienda campestre con densidad de 3.8 viviendas por hectárea (PAR-05). Actividad Solicitada: Vivienda Unifamiliar Aislada con casa de mayordomo.

Clase de Uso: La vivienda está clasificada como un uso Principal en el polígono PAR-05. En las zonas de protección se permiten actividades relacionadas con la cobertura vegetal protectora. La finca que existe actualmente se puede considerar como uso establecido, dada la antigüedad de su construcción.

Mientras opere la actividad en la finca, debe cumplir con los requisitos para su ubicación definidos en la normatividad que los regula y por las entidades competentes en materias tales como la sana mezcla de usos, respeto, manejo y control de impactos ambientales, contaminación y conflictos funcionales, entre otros.

El informativo de usos del suelo es un acto de carácter consultivo sobre el cumplimiento de las normas referentes a la asignación de los usos del suelo, el cual por sí solo no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento dado que, existe la obligación de observar las disposiciones vigentes que regulan la actividad y el orden público. La presente información no constituye por si sola una licencia o certificación que el inmueble se encuentre aprobado con la destinación específica.

Cualquier información adicional con gusto la suministraré.

Atentamente,

ANTONIO MARÍA MUÑOZ SÁNCHEZ
Curador Urbano Primero de Envigado

Carrera 42 Nº 35Sur – 55, Edificio Casticentro, Piso 3
Teléfonos 3312749 - 2707199 - 3332655 - 3332897
e.mail: curaduriaenv@epm.net.co
Envigado, Antioquia

Nivel10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

S.P.B. Avalúos

Afiliado a: La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Medellín, julio 24 de 2017

Señor
JUEZ DE CONOCIMIENTO
Ciudad.

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL A SOLICITUD DE PARTE PARA DETERMINAR VALOR DEL PREDIO SIN SERVIDUMBRE Y CON SERVIDUMBRE.

Respetado doctor,

De conformidad con lo solicitado por el apoderado de la parte demandada dentro del proceso de variación de servidumbre de conducción eléctrica que cursa en su despacho, se realiza el presente Dictamen Pericial Previo o de Parte, el cual tendrá el siguiente objetivo:

Determinar el valor comercial del predio denominado "Las Magnolias" antes de la servidumbre y después de la servidumbre con la finalidad de validar el detrimento patrimonial que experimenta el predio ubicado en la Vereda Santa Catalina, paraje La Sebastiana, municipio de Envigado, Antioquia.

Para lograr los objetivos propuestos, se realizaron visitas al predio, se levantó registro fotográfico, se ejecutaron procedimientos de vuelos con drone, se realiza investigación de las normas aplicables al predio objeto.

Así mismo, se escogieron los Métodos Valuatorios adecuados.

Cada método junto con su resultado y conclusión se explica de forma separada en el desarrollo del presente dictamen pericial de parte.

GENERALIDADES

A. Se revisaron el Certificado de Tradición y libertad (Ver Anexo 1) y planos (ver Anexo 2) para establecer el área total del predio "Las Magnolias". Igualmente se realizó visita al inmueble.

B. Se examinó el Certificado de uso de Suelos, Oficio 6 de 2012, del 27 de enero de 2012 del Municipio de Envigado (ver Anexo 3), con el fin de determinar los tipos de zonas (protección y parcelación campestre).

C. Se usaron procedimientos técnicos tales como Fotos Aéreas para determinar la caracterización morfológica del predio "Las Magnolias".

D. Se realizaron análisis de los aspectos normativos para los tipos de zonas del predio "Las Magnolias" contenidos en el Concepto de Norma Urbanística o Certificado de Uso de Suelos (ver Anexo 3) y los aspectos contenidos en el Acuerdo 10 de 2011, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, para determinar los aprovechamientos y obligaciones que regulan el predio.

E. Se escogieron los Métodos Valuatorios para determinar el valor comercial del terreno de conformidad con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y se procedió a establecer el valor adoptado de terreno para la zona de parcelación del predio, con los dos escenarios propuestos. (ver Anexo 7).

F. Se definieron los factores que serán tenidos en cuenta como afectación por la imposición de la servidumbre, partiendo de un valor de referencia tomado de la investigación de mercado realizada en parcelaciones campestres ubicadas en el corredor de Las Palmas antes del alto, siendo éstos factores los denominados "Factor Vista". (ver Anexo 11)

G. Teniendo en cuenta el área del terreno, puntualmente la zona de occidental o inferior, el concepto de norma urbanística aplicable a la zona y una vez concluido el método de valoración aplicable, y los factores a tener en cuenta, se concluye con los valores solicitados.

SOLICITUDES

i. Dirá el perito de acuerdo con la documentación obtenida ¿cuál es el área total del predio denominado "Las Magnolias"?

a. <u>Soportes documentales:</u>

- Anexo 1. Certificado de Libertad y Tradición No. 001-766272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, impreso el 12 de enero de 2017 a las 11:29:14 am.

b. **<u>Desarrollo de la Pregunta:</u>**

En lo concerniente al área del predio objeto de avalúo, se toma la observada en el Certificado de Libertad y Tradición No. 001-766272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, impreso el 12 de enero de 2017 a las 11:29:14 am.

a. <u>Conclusión</u>:

Para efectos del presente informe de Dictamen Pericial de Parte, el perito toma un área total del predio de 331. 581 m^2.

ii. El perito establecerá la localización y características generales del predio "Las Magnolias" incluyendo las características de las vías de acceso y su estado de conservación así como la disponibilidad de servicios públicos domicialirios.

a. <u>Soportes Documentales:</u>

- No aplica.

b. <u>Desarrollo de la pregunta:</u>

1) Localización del Predio

Tomando la Vía las Palmas desde el Centro Comercial San Diego aproximadamente en el kilómetro 12 a la altura del Restaurante Doña Rosa, se toma desviación sobre el margen derecho sobre la vía denominada Transversal de la Montaña, aproximadamente a 1,6 Kilómetros desde la vía Las Palmas.

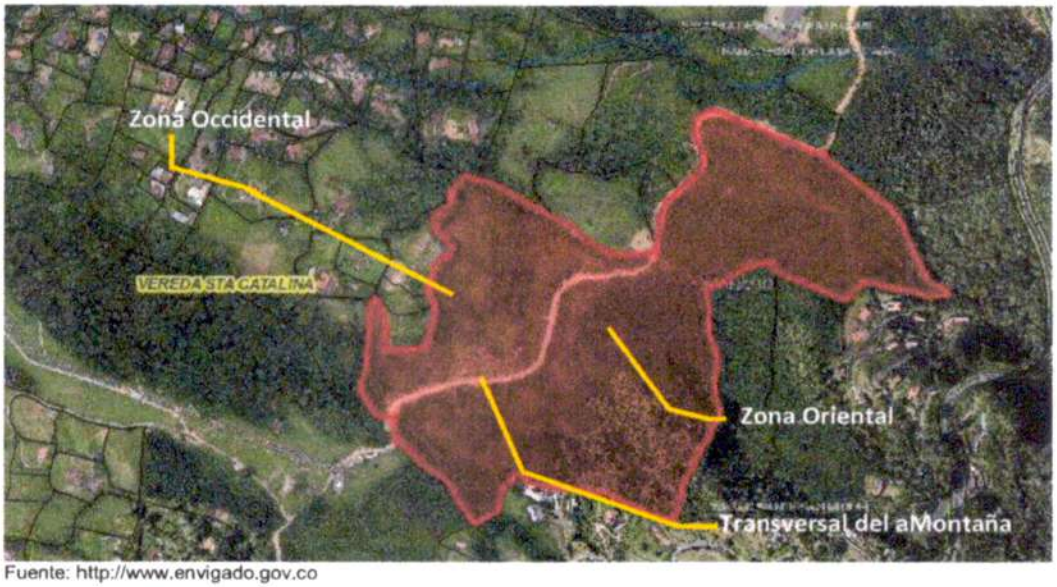
Paraje La Sebastiana, Vereda Santa Catalina, Municipio de Envigado Antioquia.

Fuente: Google Maps

2) Características Generales del Terreno

3.1) Forma

Según lo observado en sitio y confrontado con el mapa catastral el cual fue consultado a través de la página del municipio de Envigado, el predio es de forma geométrica irregular, el cual presenta dos zonas, una al costado occidental y la otra al costado oriental, ya que actualmente se encuentra dividido por la Transversal de la Montaña.



Fuente: http://www.envigado.gov.co

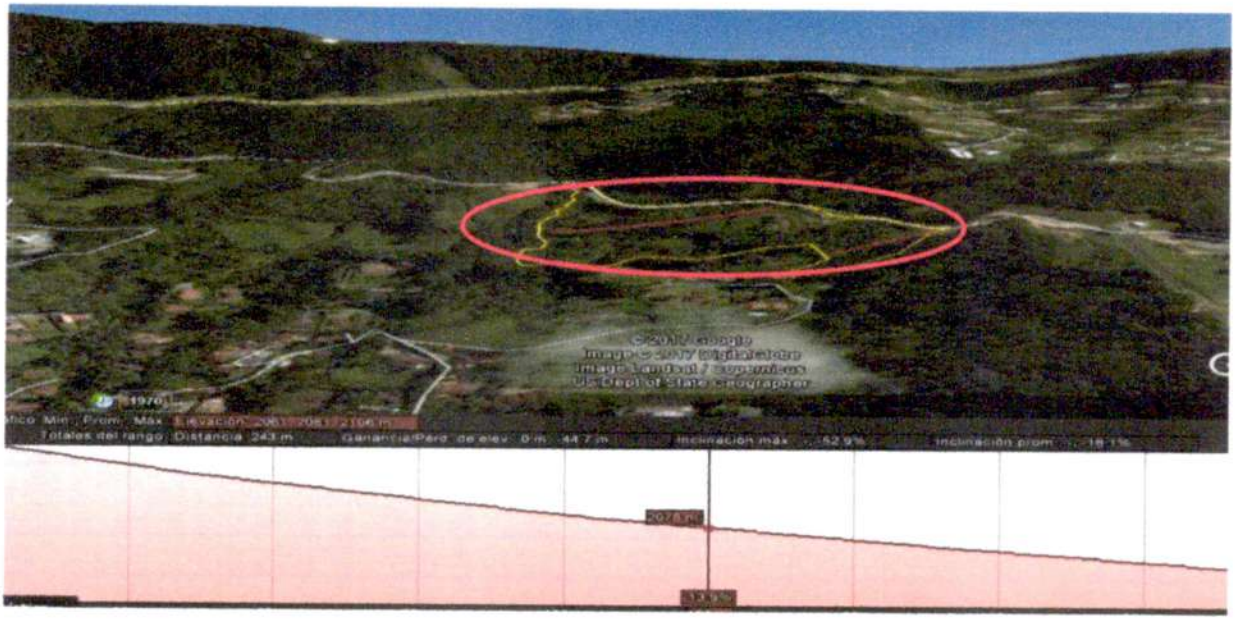
3.2) Topografía

El lote de terreno está conformado por dos tipos de topografía que se ilustran en la imagen a continuación:

La primera de ellas corresponde a la zona oriental del predio con pendientes de terreno promedio del 50%, según lo observado en Google Earth, indicando una zona fuertemente escarpada.

Fuente: Google Earth.

La segunda de ellas corresponde a la zona occidental del predio con pendientes de terreno promedio del 18%, según lo observado en Google Earth, indicando una topografía ondulada.



Fuente: Google Earth.

3.3) Características de vías de acceso y estado de conservación:

Vías principales de acceso:

La vía las Palmas se encuentra actualmente pavimentada, contando a su vez con dos calzadas en cada sentido, con separador central y correctamente señalizada, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

La vía Transversal de la Montaña se encuentra actualmente pavimentada, contando a su vez con dos calzadas una en cada sentido, correctamente señalizada, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

La vía Transversal Intermedia se encuentra actualmente pavimentada, contando a su vez con dos calzadas en cada sentido, correctamente señalizada, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

307
24

La vía Loma de El Escobero se encuentra actualmente pavimentada, contando a su vez con dos calzadas en cada sentido, correctamente señalizada, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

Nota: A esta última vía se accederá mediante el puente que actualmente se encuentra en construcción a la altura de la quebrada la Sebastiana sobre la Transversal de La Montaña.

Vía secundaria de acceso:

La vía Loma de El Chocho se encuentra actualmente pavimentada en parte y en rieles de concreto de otra parte, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

3.4) Servicios Públicos

El predio cuenta con los Servicios públicos básicos, como el de Energía Eléctrica, prestado por Empresa Públicas de Medellín, Acueducto , prestado por Empresas Públicas de Medellín, Con servicio de alcantarillado actualmente el predio no cuenta, sin embargo se tiene pozo séptico.

c. **Conclusiones:**

1. Actualmente el predio objeto del presente dictamen se encuentra dividido en dos zonas por la vía denominada Transversal de La Montaña.

2. En la caracterización general, se identifica que la zona objeto del presente dictamen corresponde a la zona occidental ó inferior, razón por la cual de este punto en adelante solo nos referiremos a esta parte del predio.

3. El predio cuenta con vías de acceso de buenas especificaciones con adecuado estado conservación y mantenimiento.

4. El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos, prestados por Empresas Publicas de Medellín, con excepción del alcantarillado.

iii. Dirá el perito de acuerdo con la documentación obtenida ¿cuál es el área de la "Zona occidental ó inferior" del predio denominado "Las Magnolias"?

d. <u>Soportes Documentales:</u>

- Anexo 2. Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995.

e. <u>Desarrollo:</u>

- Según el Anexo 2. Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995. La denominada zona occidental ó inferior la cual es objeto del presente dictamen, se encuentra dentro de las siguientes coordenadas contenidas en el plano:

  Al Norte: Entre los puntos N 173400 –N 173500 y E 36500 – E 36600.
  Al Oriente: Entre los puntos N 173400 –N 173500 ; E 36500 – E 36600 y entre los puntos N 173300 –N 173400 ; E 36800 – E 36900.
  Al Sur: Entre los puntos N 173300 –N 173400 ; E 36800 – E 36900 y entre los puntos N 173100 –N 173200 y E 36400 – E 36500.
  Al Occidente: Entre los puntos N 173100 –N 173200 y E 36400 – E 36500 y entre los puntos N 173400 –N 173500 y E 36500 – E 36600.

f. **<u>Conclusión:</u>**

El área a tener en cuenta en esta zona será de 76.685, 30 m^2

iv. Dirá el perito cuál es la norma que comprende la zona occidental ó inferior del predio "Las Magnolias".

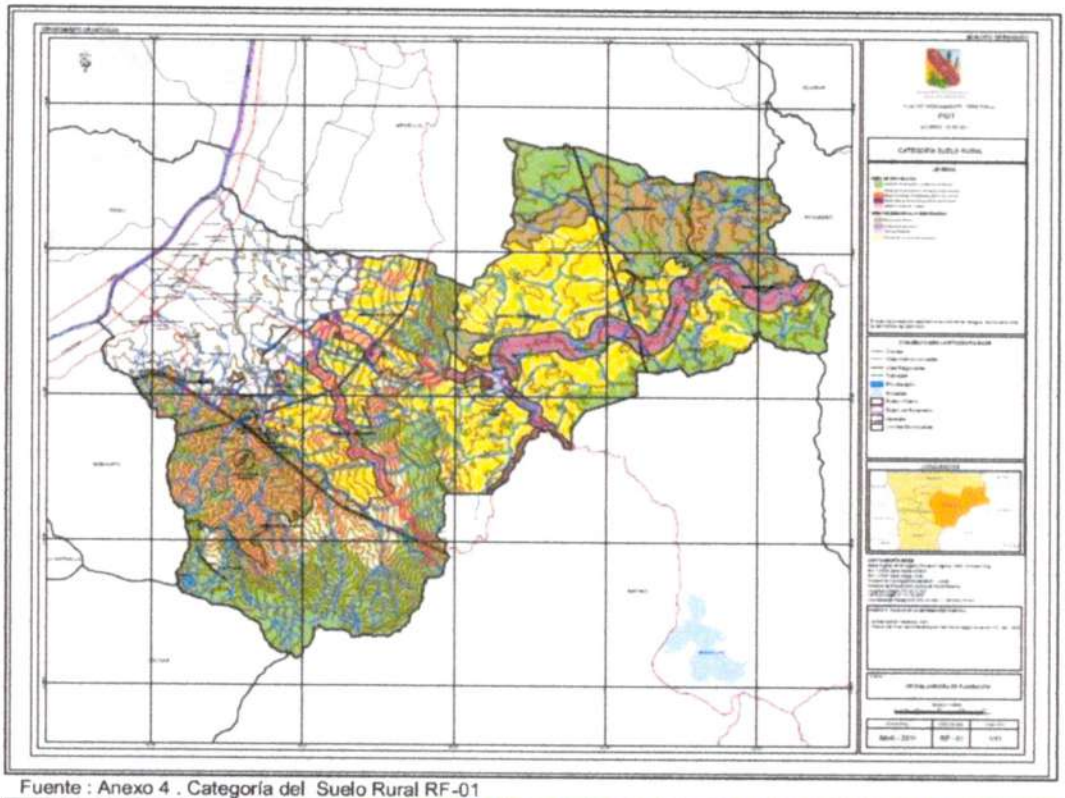
a. <u>Soportes documentales:</u>

- Acuerdo 10 de 2011, mediante el cual se adopta el Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Envigado, consultado a través del portal web: http://www.envigado.gov.co/planeacion#/plan-de-ordenamiento-territorial/acuerdo.
- Cartografía del Municipio de Envigado:
  Anexo 4 . Categoría del Suelo Rural RF-01.
  Anexo 5. Densidades Rurales RF-03.

Anexo 6 . Usos Principales de Suelo Rural RF-06.

g. <u>Desarrollo:</u>

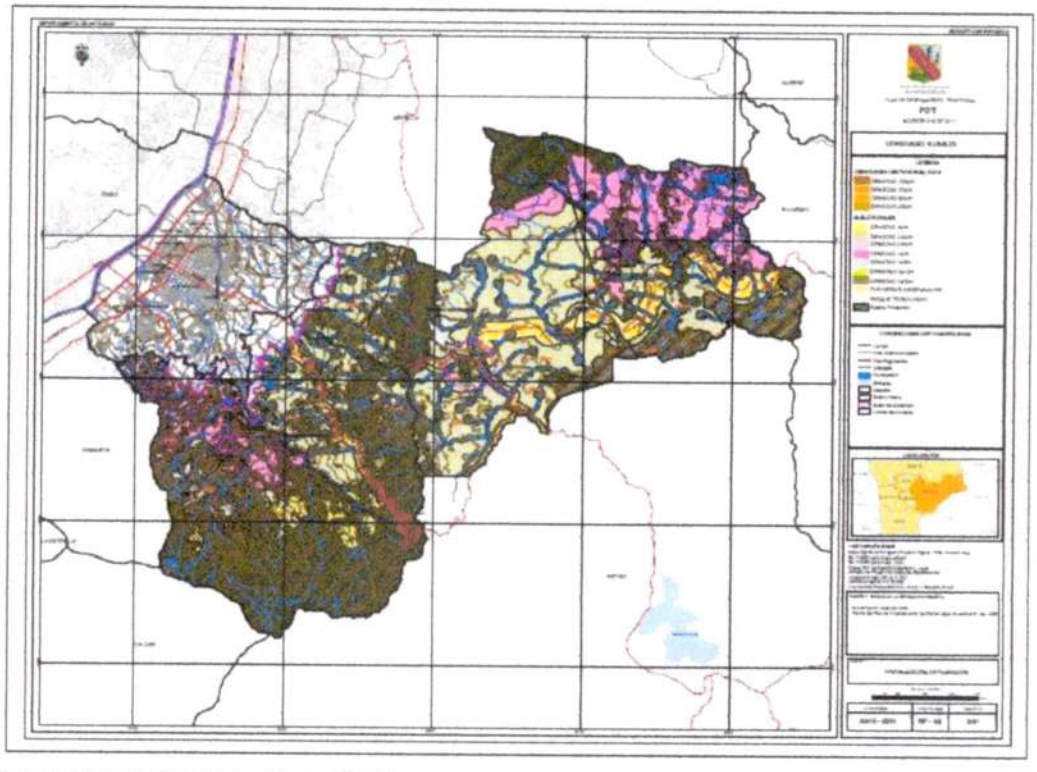
Según lo observado en el Anexo 4 . Categoría del Suelo Rural RF-01 el predio se encuentra en suelo rural de la vereda Santa Catalina en zona de Parcelación de vivienda identificada en los planos con el color amarillo.



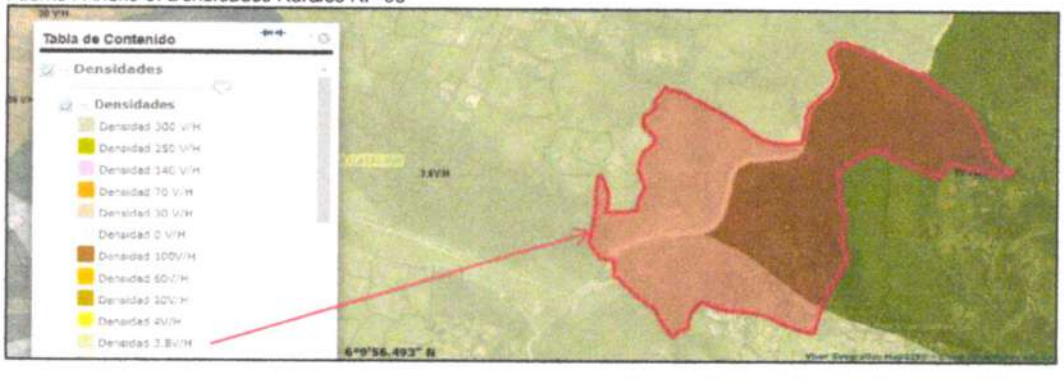
Fuente : Anexo 4 . Categoría del Suelo Rural RF-01

Fuente : Anexo 4 . Categoría del Suelo Rural RF-01, http://www.envigado.gov.co/

Según lo observado en el Anexo 5. Densidades Rurales RF-03 el predio se encuentra sobre una Densidad de 3,8 viviendas por hectárea identificada en el plano con un color verde más claro.

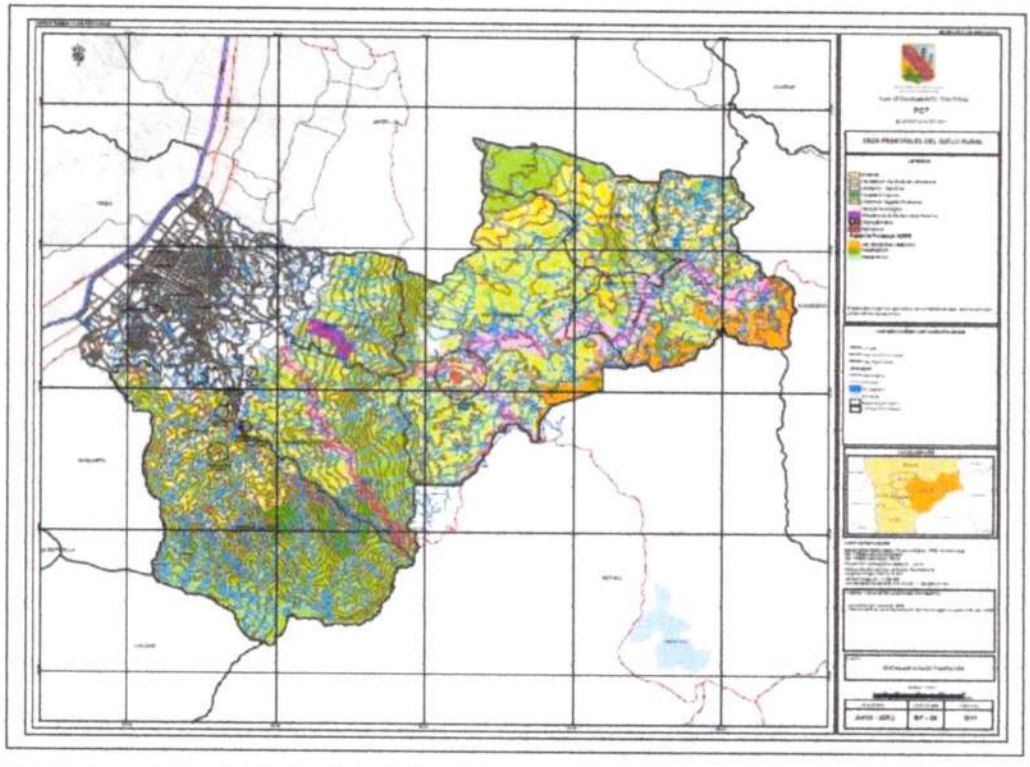


Fuente : Anexo 5. Densidades Rurales RF-03

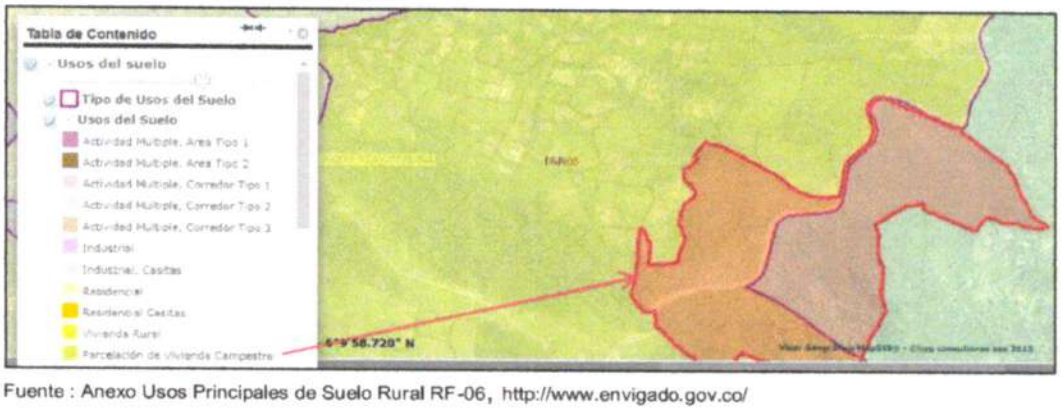


Fuente : Anexo 5. Densidades Rurales RF-03, http://www.envigado.gov.co/

Según lo observado en el Anexo 6. Usos Principales de Suelo Rural RF-06 el predio se encuentra en el polígono PAR 05, identificada en el plano de color verde con uso principal el de Parcelación de Vivienda Campestre.



Fuente : Anexo 6. Usos Principales de Suelo Rural RF-06



Fuente : Anexo Usos Principales de Suelo Rural RF-06, http://www.envigado.gov.co/

h. **Conclusión:**

La norma aplicable a la zona occidental o inferior es la de Parcelación Campestre, la cual tiene una Densidad de 3,8 viviendas por hectárea, cuyo uso principal es el de Parcelación de Vivienda Campestre.

v. **Dirá el perito cuál es el método Valuatorio aplicable para determinar el valor por metro cuadrado del lote de terreno urbanizado en parcelación campestre?**

i. **Soportes documentales:**

- Anexo 7: Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Anexo 8, Costos de Construcción, Ingeniero Elkin Ruiz, Enero de 2017.

j. **Desarrollo:**

Para determinar el valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado se aplica el Método comparativo de Mercado contemplado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

- ***"ARTÍCULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.*** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".*

- ***"ARTICULO 3°. METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.*** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Vc= {Ct – D} + Vt*

En dónde:

Vc = Valor Comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

PARÁGRAFO: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien."

Según la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos, en su artículo 3° refiere que las depreciaciones de las construcciones se deben de emplear modelos continuos en donde se adopte un sistema que tenga en cuenta edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Tal como se observa en el capítulo VII, de las fórmulas estadísticas, en el punto 9 las ecuaciones que corresponden a cada calificación dada a cada ítem según su estado de conservación son las siguientes:

Clase 1: $Y = 0.0050\ X2 + 0.5001\ X - 0.0071$
Clase 1.5: $Y = 0.0050\ X2 + 0.4998\ X + 0.0262$
Clase 2: $Y = 0.0049\ X2 + 0.4861\ X + 2.5407$
Clase 2.5: $Y = 0.0046\ X2 + 0.4581\ X + 8.1068$
Clase 3: $Y = 0.0041\ X2 + 0.4092\ X + 18.1041$
Clase 3.5: $Y = 0.0033\ X2 + 0.3341\ X + 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023\ X2 + 0.2400\ X + 52.5274$
Clase 4.5: $Y = 0.0012\ X2 + 0.1275\ X + 75.1530$

En dónde X es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100. Y es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

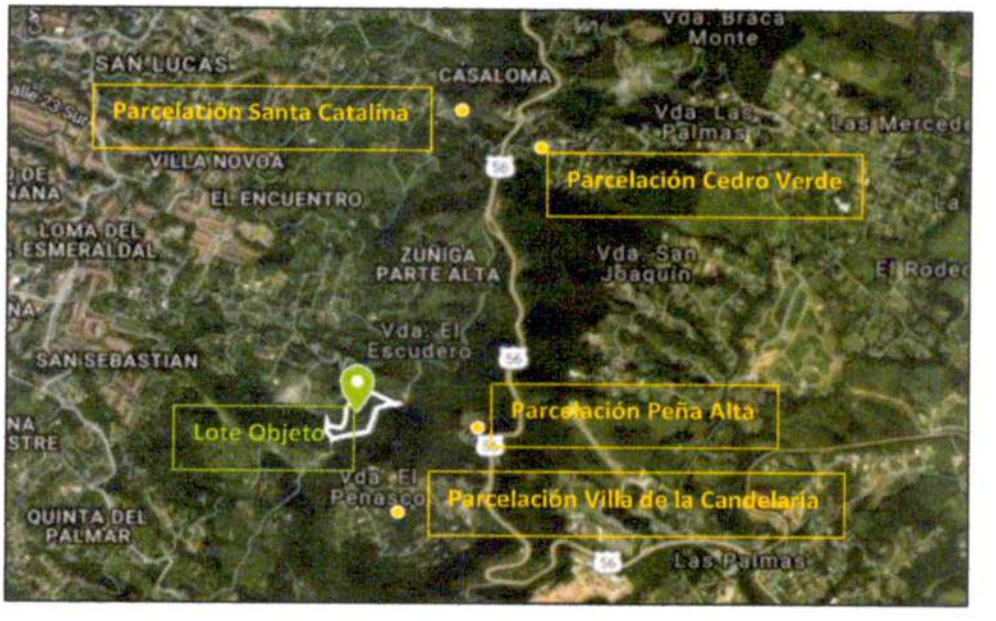
La descripción de estas clases son las siguientes:

> ***"Clase 1:*** *El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*
>
> ***Clase 2:*** *El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.*
>
> ***Clase 3:*** *El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.*
>
> ***Clase 4:*** *El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*
>
> ***Clase 5:*** *El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini."*

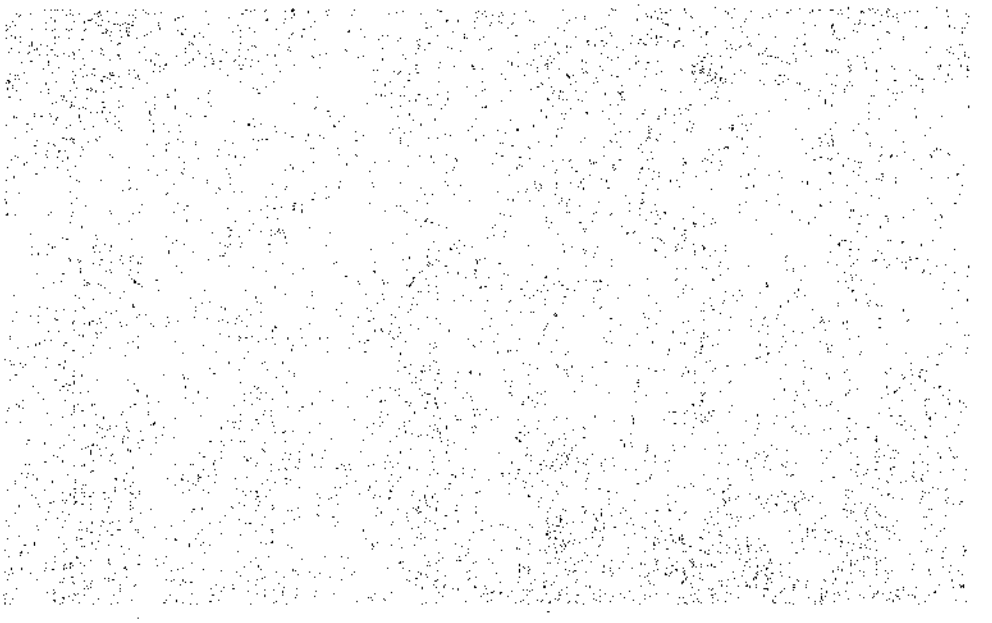
1.1) Método Comparativo de Mercado

Con el fin de determinar un valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado **el cual será tenido en cuenta en el capítulo de ingresos en la aplicación de los ejercicios residuales** se procede a realizar investigación de mercado.

En la inspección ocular pudo observarse que el entorno donde se encuentra el predio, es de parcelación de vivienda campestre estrato alto, en las cuales se aprecian la Parcelación Villas de la Candelaria, Parcelación Peña Alta, Parcelación Santa Catalina, Parcelación Cedro Verde, como se muestra a continuación:



Fuente : Google Maps



Ofertas de Parcelación Campestre

Se encontraron tres (5) ofertas de parcelaciones en la zona:

ANEXO - MERCADEO NO SOMETIDOS PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA: 15/07/2017

No.	DIRECCION	BARRIO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2	OBSERVACIONES
1	PARCELACION SANTA CATALINA	VIA LAS PALMAS	3104593850	$ 972.000.000	5,00%		$ 923.400.000	2.430,00	$ 380.000	http://www.ardyvanpaso.com/propiedad/parcelable-en-del-venta-catalina/
2	VIA LAS PALMAS-ANTES ALTO	VIA LAS PALMAS	2837584	$ 600.000.000	5,00%		$ 570.000.000	1.600,00	$ 356.250	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/medellin/palmas-las/2017246.html
3	PARCELACION VILLA DE LA CANDELARIA	VIA LAS PALMAS	4487579	$ 2.689.000.000	5,00%	[illegible]	$ 2.089.940.000	1.300,00	$ 330.265	https://www.casas.com.co/[illegible]
4	PARCELACION CEDRO VERDE	VIA LAS PALMAS	310 823 30 29	$ 4.500.000.000	5,00%	[illegible]	$ 7.092.000.000	5.673,00	$ 803.387	http://www.centaguarne.com/[illegible]
5	VIA LAS PALMAS-ANTES ALTO	VIA LAS PALMAS	320 896 39 81	$ 604.000.000	5,00%		$ 573.800.000	1.591,00	$ 360.000	https://www.espaciourbano.com/[illegible]

OFERTA 1

OFERTA 2

OFERTA 3

OFERTA 4

OFERTA 4

Fuente : Las ofertas fueron tomadas de portales web especializados en la promoción y venta de inmuebles, las cuales a la fecha de la investigación se encontraban vigentes (15 julio de 2017) tales portales fueron: www.fincaraiz.com, www.espaciourbano.com, www.cantagirone.com, www.activosyneocios.com , www.icasas.com.co

Tratamiento Estadístico de la información:

PROMEDIO	$ 357.715
DESVIACION	17.841,67
COEFICIENTE DE VARIACION	4,99%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	$ 375.557
MEDIANA	$ 358.819
LIMITE INFERIOR	$ 339.873
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	- 0,521
VALOR ADOPTADO:	PROMEDIO
$ 358.000 Por Metro Cuadrado	

Cada oferta se analiza de forma individual. Se considera como porcentaje de negociación un 5% sobre el valor inicialmente pedido en venta. El procedimiento para llegar al valor adoptado consiste en que una vez sea realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar e interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del perito determinar el valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado en parcelación de vivienda campestre estrato alto.

1.2) Método Costo de Reposición a Nuevo

Ahora bien, de aquellas ofertas que contenían construcciones, las mismas fueron descontadas aplicando Método de Reposición y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Fito y Corvini asi;

Nivel10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

S.P.B. Avalúos

Afiliado a: La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI												
OFERTA	TIPO PREDIO	AREA M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OFERTA3	CASA	580,00	2	100	2,00%	3	18,94%	$ 3.401.153	3644.141	$2.757.017	$ 2.757.000	$ 1.599.060.000
OFERTA4	CASA	910,00	5	100	5,50%	3	20,75%	$ 3.401.153	3688.922	$2.717.891	$ 2.712.000	$ 2.467.920.000

Se parte como valor de reposición a nuevo $ 3.401.153/m^2, el cual obedece a la categoría de Unifamiliar Alta, acabados Premium según los Costos de Construcción del Ingeniero Elkin Ruiz (Ver Anexo 8).

ELKIN RUIZ
PROPIEDAD RAIZ - AVALUOS

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN ENERO -2017

▼= 9,9%

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
MULTIFAMILIAR ALTO		FULL ACABADO-6	2.248.268	2.646.398
Multifamiliar alto		Tipico-6	1.478.547	1.643.593
Multifamiliar medio alto		5-6	1.245.888	1.393.395
Multifamiliar medio -medio		4-5	1.176.428	1.354.965
Multifamiliar medio -bajo		4	1.106.264	1.259.869
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.283.225	1.451.973
Multifamiliar VIS		3	970.006	1.134.908
Multifamiliar VIP		2-3	796.807	870.910
Multifamiliar mamposteria estructural sin acabados			[illegible]	[illegible]
Unifamiliar alta, acabados premium		alto	2.738.762	3.401.153
Unifamiliar alta	2	6	[illegible]	2.204.515
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	1.322.295	1.490.168

Fuente : Costos de Construcción Ingeniero Elkin Ruiz, Enero 2017.

k. Conclusiones:

El valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado en parcelación campestre es de **$ 358.000 / m^2 (Trescientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos Moneda Legal),** el cual corresponde al promedio redondeado a la unidad mil pesos más cercana hallado por medio de la investigación de mercado.

Este valor será tenido en cuenta en el capítulo de ingresos en la aplicación del Método (Técnica) Residual.

El valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado en parcelación campestre es de $ 358.000/m^2, corresponde a parcelaciones que se encuentran dentro del entorno inmediato (2 km a la redonda).

vi. **Determinará el perito cuál es el método Valuatorio aplicable para hallar el valor comercial de terreno de la zona occidental o inferior del predio "Las Magnolias" <u>sin servidumbre</u>.**

l. Soportes Documentales:

- Acuerdo 10 de 2011, mediante el cual se adopta el Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Envigado, consultado a través del portal web: http://www.envigado.gov.co/planeacion#/plan-de-ordenamiento-territorial/acuerdo.
- Anexo 7: Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Anexo 8, Costos de Construcción, Ingeniero Elkin Ruiz, Enero de 2017.
- Anexo 9. Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

m. Desarrollo:

Para determinar el valor comercial de la zona occidental o inferior del predio " Las Magnolias" sin servidumbre se aplicará el Método (Técnica) Residual en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

- ***"ARTÍCULO 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.*** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado".*

319
36

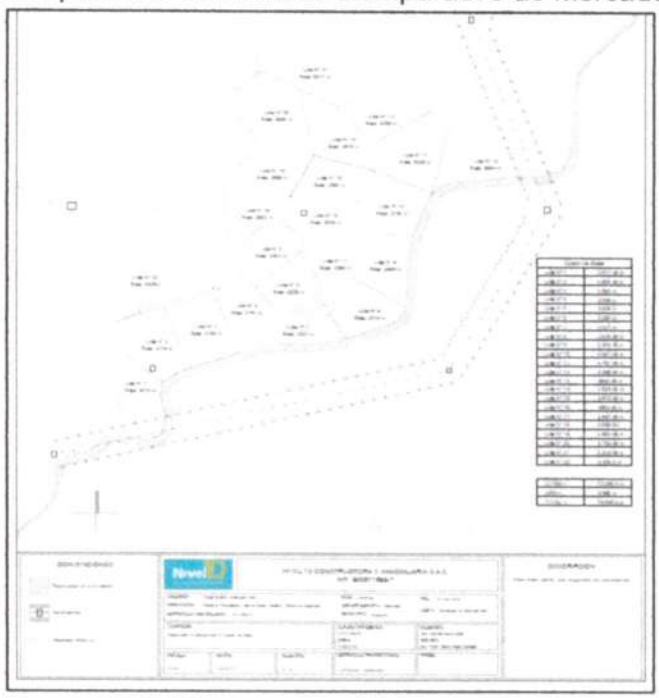
1) Método (Técnica) Residual.

Para la realización del ejercicio residual bajo el **escenario sin servidumbre** y bajo el principio de mayor y mejor uso se considera como proyecto hipotético el de una Parcelación de Vivienda Campestre, en donde se cumplan los parámetros normativos de densidad que para este caso aplica 3.8 viviendas por hectárea.

Ingresos ó Ventas

Los ingresos del proyecto hipotético están determinados por las siguientes variables:

1. Área de vías: Se tiene que el área de vías internas es de 4.590 m^2 según el Anexo 9 Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.
2. Área vendible: será el resultado de descontar al área total de la zona occidental o inferior de 76.685,30 m^2 el área de vías internas de 4.590 m^2 el cual es de 72.095 m^2.
3. El valor por metro cuadrado de lote de terreno urbanizado en parcelación campestre es de \$ 358.000/m^2 el cual fue hallado en el ítem v. mediante la aplicación del Método Comparativo de Mercado.



Fuente : Anexo 9 Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

320
37

El total de las ventas tomadas en cuenta es de $ 25.810.117.400,00, Veinticinco Mil Ochocientos Diez Millones Ciento Diecisiete Mil Cuatrocientos Pesos Moneda Legal.

Costos ó Egresos y Utilidad del proyecto

Los costos tenidos en cuenta así como la utilidad, obedecen a este tipo de proyectos.

Las obligaciones urbanísticas se estiman conforme a lo estipulado en el Acuerdo 10 de 2011, así:

"Artículo 369, Porcentajes de cesión. *Se establecen los siguientes porcentajes a ceder en las actuaciones urbanísticas en suelo rural:*

1. *Para espacio público. Para todos los usos, el quince (15%)del área bruta del lote.*
2. *Para equipamiento colectivo. Para el uso de vivienda, quince metros (15m) por unidad de vivienda (...) "*

El total de los egresos incluyendo la utilidad del proyecto tomados en cuenta es de $ 13.390.745.559,14 , Trece Mil Trescientos Noventa Millones Setecientos Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Cincuenta y Nueve Pesos Moneda Legal.

Nivel10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

S.P.R. Avalúos

Afiliado a: La Lonja — El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Ejercicio Residual: Escenario Sin Servidumbre

ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO			
TIPO DE PROYECTO:	LOTES, PARCELACION CAMPESTRE		
FECHA:	30/04/2017		
	VALORES EN MILES DE PESOS		
Nº UNIDADES	22	POLÍGONO	PAR-05
AREA PROMEDIO APTOS. O CASAS VENDIBLES	3.277,06	DENSIDAD /viv por hectarea	3,8
AREA PROMEDIO VIVIENDA VENDIBLES			
Nº PARQUEADEROS PRIVADOS (Según norma o mercado)	22	I.O. NORMA	
Nº PARQUEADEROS VISITANTES (según norma)		I.C.	
Nº CUARTOS ÚTILES (por mercado opcionales)		AREA UTIL A OCUPAR	
AREA NETA (m2) = AB- VIAS PUBLICAS OBLIGADAS	72.095,30	AREA BRUTA (m2)	76.685,30
		VALOR UNIDAD COMPLETA	############

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS				$ 25.810.117.400,00	100%
VENTAS				$ 25.810.117.400,00	100%
Area de Vivienda vendible (area)	72.095	M2	$ 358.000,00	$ 25.810.117.400,00	100,00%
TOTAL AREA VENDIBLE	72.095				
EGRESOS				$ 11.832.064.338,18	45,84%
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 4.304.740.000,00	16,68%
1. Costos de adecuacion de lote	76.685,30	M2	$ 50.000,00	$ 3.834.265.000,00	14,86%
2. Vias Públicas Obligadas a ejecutar (en m.L de via)	4.590,00	M2	$ 102.500,00	$ 470.475.000,00	1,82%
3. Otros costos de urbanismo	-	M2		$ -	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	-	M2		$ -	0,00%
Area apartamentos o casas a construir (incluir punto fijo)		M2		$ -	0,00%
Area Parqueaderos privados y visitantes a construir		M2		$ -	0,00%
Area Cuartos utiles a construir		M2		$ -	0,00%
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M2)	0				
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 222.646.450,00	0,86%
1. Diseños Estructurales	76.685	$/m2	$ 1.500,00	$ 115.027.950,00	0,45%
2. Estudio de Suelos		% C.D CONSTR			
3. Estudios Ambientales		% C.D CONSTR			
4. Estudios de Movilidad		% C.D CONSTR			
5. Estudios de Vias		% C.D CONSTR			
6. Estudios Eléctricos		% C.D CONSTR			
7. Estudios Hidraúlicos	1,50%	% C.D CONSTR	$ 4.304.740.000,00	$ 64.571.100,00	1,50%
8. Estudios Topográficos		% C.D CONSTR			
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado (cuando sea necesario)		%CD CONSTR			
10. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.304.740.000,00	$ 43.047.400,00	1,00%
HONORARIOS				$ 2.467.651.908,30	9,56%
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 309.721.408,80	1,20%
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	$ 4.304.740.000,00	$ 301.331.800,00	1,17%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.304.740.000,00	$ 43.047.400,00	0,17%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 645.252.935,00	2,50%
5. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 774.303.522,00	3,00%
IVA HONORARIOS	19,00%		$ 2.073.657.065,80	$ 393.994.842,50	1,53%
GASTOS DE VENTA				$ 1.677.657.631,00	6,50%
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 645.252.935,00	2,50%
2. Vendedores	3,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 774.303.522,00	3,00%
3 Reembolsables	1,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 258.101.174,00	1,00%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 3.159.368.348,88	12,24%
1. Fiducia	0,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ -	0,00%
2. Expensas de Curaduria	0,16%	% VENTAS	$ 40.182.640,71	$ 40.182.640,71	0,16%
3. Impuestos de Construccion de Delineación	0,00%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%
4. Nomenclatura	0,00%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%
5. Impuestos de Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	$ 129.050.587,00	$ 129.050.587,00	0,50%
6. Cesiones Obligatorias Canceladas en Dinero sobre Area Bruta	18,00%		$ -	$ -	
** % De Cesión sobre AREA NETA por valor m2 resultante	11.502,80	A	$ 165.449,53	$ 1.903.132.078,77	7,37%
				$ -	0,00%
	-		$ -	$ -	0,00%
7. Cesiones para Equipamiento vivienda	15,0		$ -	$ -	
15 m2 por vivienda , calcualdos sobre SMLV	330,0	165.449,53	$ 54.598.346,40	$ 54.598.346,40	0,21%
8. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 774.303.522,00	3,00%
9. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ 258.101.174,00	1,00%
COSTOS FINANCIEROS				$ -	0,00%
1. Prestamo Banca	0%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%
2. Capital Propio	0%	% VENTAS	$ 25.810.117.400,00	$ -	0,00%

TOTAL INGRESOS	$	25.810.117.400,00	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	$	11.832.064.338,18	45,84%
UTILIDAD	$	1.290.505.870,00	5,00%

	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	% VENTAS
TOTAL LOTE	76685,30	$ 165.449,53	$ 12.687.547.191,82	49,16%

ñ. Conclusión:

El valor comercial de terreno de la zona occidental o inferior del predio "Las Magnolias" sin servidumbre hallado mediante la Técnica Residual es la diferencia entre los Ingresos y los Egresos cuyo resultado es **$12.523.331.310,43 , Doce Mil Quinientos Veintitrés Millones Trescientos Treinta y Un Mil Trescientos Diez Pesos Moneda Legal ó** su equivalente por metro cuadrado de **$165.449,53, Ciento Sesenta y Cinco Mil Cuatrocientos Cuarenta y Nueve Pesos Moneda Legal.**

vii. Determinará el perito el ancho de servidumbre aplicable a la zona occidental ó inferior del predio "Las Magnolias" y el área total de la afectación.

o. Soportes Documentales:

- Anexo 10 Descripción del proyecto Bello – Guayabal – Ancón, tomado de : https://www.epm.com.co/site/Nuestrosproyectos/Bello-Guayabal-Anc%C3%B3n/Ubicaci%C3%B3n.aspx
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE- Resolución 9 0708 del 30 de agosto de 2013 dada por el Ministerio de Minas y Energía, consultada a través de: https://www.minminas.gov.co/documents/10180/712360/Anexo+General+del+RETIE+2013.pdf/14fa9857-1697-44ed-a6b2-f6dc570b7f43
- **Anexo 2:** Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995.

p. Desarrollo:

Según lo observado en el Anexo 10, el predio se encuentra ubicado en el Tramo Sur del proyecto denominado Bello – Guayabal – Ancón 230 Kv, el cual va a doble circuito desde el tramo Miraflores – Ancón Sur hasta la Subestación Ancón Sur.

Proyecto Bello –Guayabal -Ancon

- **Tramo norte:** inicia desde la Subestación Bello en circuito sencillo hasta la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur 230 kV, con una longitud aproximada de 15,76 km.

- **Tramo sur:** en doble circuito desde la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur hasta la Subestación Ancón Sur, compartiendo estructura con la línea de transmisión existente, con una longitud aproximada de 17,75 km.

- **Tramo transición:** inicia en doble circuito desde la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur 230 kV hasta la estructura de transición en el sector Las Palmas, con una longitud aproximada de 3,003 km.

- **Tramo subterráneo:** desde la estructura de transición en doble circuito canalizado hasta la Subestación Guayabal, con una longitud aproximada de 2,84 km.

Fuente : Anexo 9 Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

Según lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE- Resolución 9 0708 del 30 de agosto de 2013 dada por el Ministerio de Minas y Energía, en su Artículo 22, Tabla 22.1 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea, tal y como se muestra a continuación.

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MÍNIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Tabla 22.1 Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión [m][23]

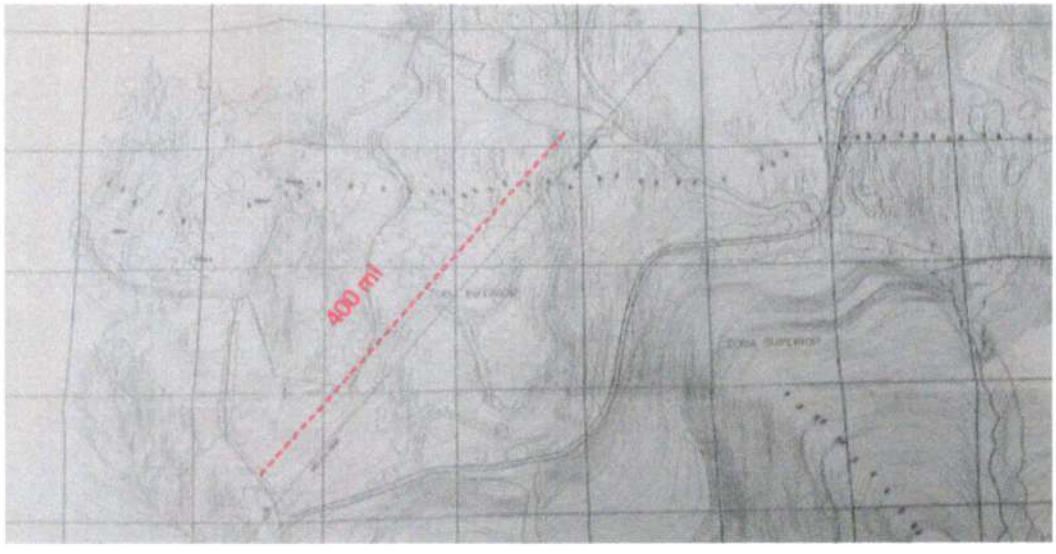
Figura 22.1. Ancho de la zona de servidumbre

Fuente : RETIE, Tabla 22.1, Figura 22.1

Torres instaladas en el predio:

Fuente: Fotos áreas tomadas con drone, el 15 de julio de 2017.

Según lo observado en el **Anexo 2**: Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995 la longitud de la línea de alta tensión tiene 400 metros lineales.



Fuente: Foto tomada al Anexo 2.

q. **Conclusiones:**

Según lo anterior, se considera entonces para una línea de Alta Tensión de 230 KV de doble circuito **un ancho mínimo de Servidumbre de 32 metros**, según la Tabla 22.1 del Reglamento de Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE-

Así las cosas, el área total de la afectación, será el resultado de multiplicar el Ancho mínimo de servidumbre de 32 metros por la longitud de 400 metros lineales, es decir un **área total de afectación de 12.800 m²**.

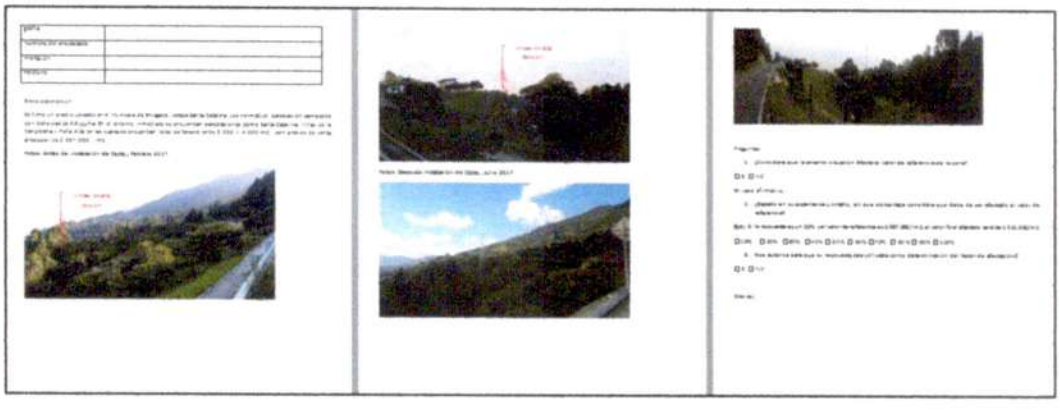
viii. Determinará el perito el factor de afectación aplicable sobre el valor por metro cuadrado del lote de terreno urbanizado.

r. **Soportes Documentales:**

- Anexo 11. Resultado de Encuestas

s. **Desarrollo:**

Mediante encuestas se consideró la opinión de 4 personas que tienen experiencia en temas inmobiliarios, el formato de encuesta se muestra a continuación:



Fuente: Anexo 12. Formato de encuesta

Los resultados obtenidos mediante encuesta son los siguientes:

ANEXO - RESULTADOS DE ENCUESTAS

FECHA: 15/07/2017

No.	ENCUESTADO	PROFESION	TELEFONO	CARGO	1. ¿Considera que la afectación ofrecida afecta el valor de referencia de la zona?		2. ¿Basado en su experiencia y criterio, en qué porcentaje considera que debe de ser afectado el valor de referencia?	3. Por favor indique para que no respondió esta pregunta como documentación del factor de afectación?	
					SI	NO		SI	NO
1	Andres Felipe Gomez Gil	Ingeniero Civil, Master Finanzas	304 338 72 09	Gerente de Estructuración de Proyectos, Empresa: Stratego	X		20%	X	
2	Oscar Alberto Acevedo Marin	Arquitecto	3105152064 - 3688718	Gerente, Empresa: Oscar Acevedo Arquitecto	X		30%	X	
3	JUAN FERNANDO MORALES AMAYA	INGENIERO CIVIL	3134520841	Gerente Comercial, Empresa: Grupo Ciudadela	X		25%	X	
4	Nestor Palacio	INGENIERO CIVIL	3104478600	Gerente General, Empresa: Grupo Gex	X		20%	X	

PROMEDIO	24%
DESVIACION	5%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
LIMITE SUPERIOR	29%
LIMITE INFERIOR	19%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,855

VALOR ADOPTADO	PROMEDIO
24,00%	

Fuente: Anexo 11. Resultado de Encuesta

t. Conclusion:

El 100% de los encuestados consideran que la imposición de una servidumbre afecta los valores de referencia.

Se toma como **factor de afectación el 0,76**, el cual se calcula como la diferencia entre la unidad (1) y el % de afectación del (24%), este último tomado como el promedio de la encuesta. El anterior factor se aplicará a los lotes resultantes del rediseño (Ver Anexo 13).

ix. **Determinará el perito cuál es el valor comercial del pRedio "Las Magnolias" con la servidumbre.**

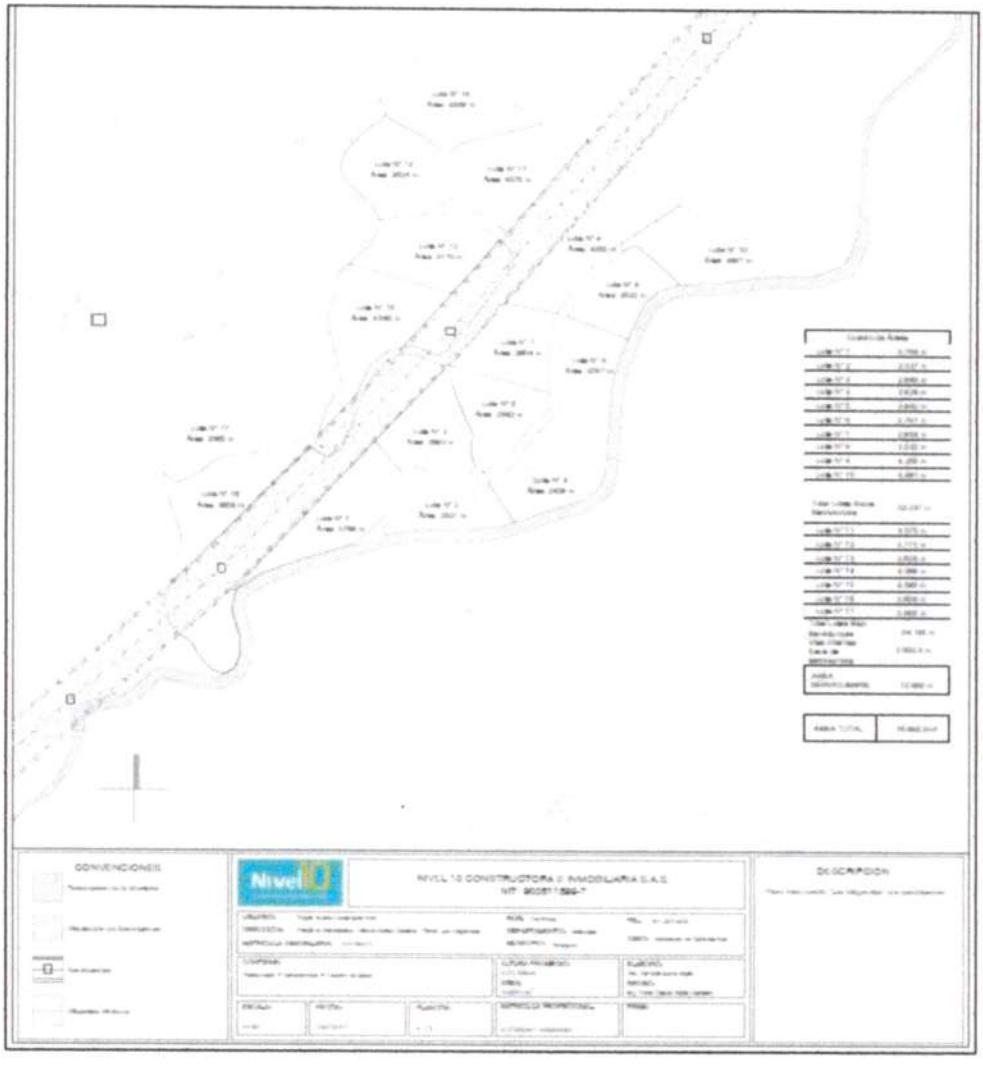
u. Soportes Documentales:

- Anexo 13 Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

328
45

v. Desarrollo :

Una vez identificados el ancho de la servidumbre el Arquitecto Samuel Isaza Mejía procedió a rediseñar el loteo inicialmente planteado, buscando una optimización de los aprovechamientos en los lotes remanentes.



Fuente: Anexo 13 Plano Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía

Cuadro de Áreas Loteo

Afectados por vista	LOTE	AREA m2
Afectados por vista	Lote No 1	3.788 m2
	Lote No 2	2.327 m2
	Lote No 3	2.993 m2
	Lote No 4	2.828 m2
	Lote No 5	2.942 m2
	Lote No 6	3.787 m2
	Lote No 7	2.904 m2
	Lote No 8	2.532 m2
	Lote No 9	4.255 m2
	Lote No 10	4.881 m2
Lotes no afectados por la Servidumbre	Lote No 11	4.575 m2
	Lote No 12	3.770 m2
	Lote No 13	3.626 m2
	Lote No 14	4.368 m2
	Lote No 15	4.585 m2
	Lote No 16	3.656 m2
	Lote No 17	3.565 m2
Area Afectacion Servidumbre		12.800 m2
	Area Total Vendible	61.382 m2
	Area de vias*	**2.503 m2**
	Debajo Servidumbre	1.446 m2
	Por fuera de Ancho de Servidumbre	2.503 m2
	Area Afectacion Servidumbre	12.800 m2
	Area Total	**76.685 m2**

*No se suma el area de via debajo de Servidumbre

Después de un proceso de rediseño, quedan 17 lotes vendibles, los cuales serán afectados por el factor mencionado anteriormente.

Las vías ubicadas en la zona inferior de la servidumbre solo se cuantifican para el costeo en el ejercicio residual bajo el escenario con servidumbre.

1) Método (Técnica) Residual.

Para la realización **del ejercicio residual bajo el escenario con servidumbre** y bajo el principio de mayor y mejor uso se considera como proyecto hipotético el de una Parcelación de Vivienda Campestre, en donde se cumplan los parámetros normativos de densidad que para este caso aplica 3.8 viviendas por hectárea a su vez se considera un rediseño al loteo inicialmente planteado.

Ingresos ó Ventas

Los ingresos del proyecto hipotético están determinados por las siguientes variables:

1. Lotes resultantes de rediseño
2. Área de vías por fuera de ancho de servidumbre, la cual no es considerado como área vendible..
3. Ancho de Servidumbre, el cual no es considerado como área vendible.
4. Factor de afectación por servidumbre.

Aplicación del Factor de Afectacion

CUADRO DE AREAS

Afectados por vista	LOTE	AREA m2	Factor de Afectacion	Valor de Referencia m2	Valor Adoptado m2
Afectados por vista	Lote No 1	3.788 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 2	2.327 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 3	2.993 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 4	2.828 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 5	2.942 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 6	3.787 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 7	2.904 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 8	2.532 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 9	4.255 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 10	4.881 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
Lotes no afectados por la Servidumbre	Lote No 11	4.575 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 12	3.770 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 13	3.626 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 14	4.366 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 15	4.585 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 16	3.656 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
	Lote No 17	3.565 m2	0,76	$ 358.000,00	$ 272.080,00
Area Afectacion Servidumbre		12.800 m2	0	$ -	$ -
	Area Total Vendible	61.382 m2			
	Area de vias*	2.503 m2			
	Desde Servidumbre	1.448 m2			
	Por fuera de Ancho de Servidumbre	2.503 m2			
	Area Afectacion Servidumbre	12.800 m2			
	Area Total	76.685 m2			

El Factor de afectacion del 0,76 se aplica para los lotes, sobre el valor de referencia anteriormente hallado mediante el Método Comparativo de mercado. El cual es de $358.000/ m^2, quedando finalmente en $272.080/m^2.

<u>El total de las ventas tomadas en cuenta es de $ 16.700.814.560,00, Dieciseis Mil Setecientos Millones Ochocientos Catorce Mil Quinientos Sesenta Pesos Moneda Legal.</u>

Costos ó Egresos y Utilidad del proyecto

Los costos tenidos en cuenta así como la utilidad, obedecen a este tipo de proyectos.

Las obligaciones urbanísticas se estiman conforme a lo estipulado en el Acuerdo 10 de 2011 , así:

"Artículo 369, Porcentajes de cesión. *Se establecen los siguientes porcentajes a ceder en las actuaciones urbanísticas en suelo rural:*

1. *Para espacio público. Para todos los usos, el quince (15%)del área bruta del lote.*
2. *Para equipamiento colectivo. Para el uso de vivienda, quince metros (15m) por unidad de vivienda (...) "*

El total de los egresos incluyendo la utilidad del proyecto tomados en cuenta es de $ 9.883.314.964,08, Nueve Mil Ochocientos Ochenta y Tres Millones Trescientos Catorce Mil Novecientos Sesenta y Cuatro Pesos Moneda Legal.

Nivel10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

S.P.R. Avalúos

Afiliado a: La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Ejercicio Residual: Escenario Con Servidumbre

ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO						
TIPO DE PROYECTO:	LOTES, PARCELACION CAMPESTRE					
FECHA:	30/04/2017					
VALORES EN MILES DE PESOS						
Nº UNIDADES	17		POLIGONO	PAR-05		
AREA PROMEDIO APTOS. O CASAS VENDIBLES	-		DENSIDAD /viv por hectarea	3,8		
AREA PROMEDIO VIVIENDA VENDIBLES	3.610,71					
Nº PARQUEADEROS PRIVADOS (Según norma o mercado)	17		I.O. NORMA			
Nº PARQUEADEROS VISITANTES (según norma)			I.C.			
Nº CUARTOS ÚTILES (por mercado opcionales)	61382		AREA UTIL A OCUPAR			
AREA NETA (m2) = AB- VIAS PUBLICAS OBLIGADAS-SERVIDUMBRE			AREA BRUTA (m2)	76.685,30		
			VALOR UNIDAD COMPLETA			
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS	
INGRESOS				$ 16.700.814.560,00	100%	
VENTAS				$ 16.700.814.560,00	100%	
Lotes Superior — Lotes del 1 al 10	33.237	M2	$ 272.080,00	$ 9.043.122.960,00	54,15%	
Lotes Zona inferior — Lotes del 11 al 17	28.145	M2	$ 272.080,00	$ 7.657.691.600,00	45,85%	
Area Afectacion Servidumbre	12.800	M2	90,00	$ -	0,00%	
TOTAL ÁREA VENDIBLE	61.382					
EGRESOS				$ 9.048.274.236,08	54,18%	
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 4.239.068.250,00	25,38%	
1. Costos de adecuacion de lote	76.685,30	M2	$ 50.000,00	$ 3.834.265.000,00	22,96%	
2. Vias Públicas Obligadas a ejecutar (en m.L de via)	3.949,30	M2	$ 102.500,00	$ 404.803.250,00	2,42%	
3. Otros costos de urbanismo	-	M2		$ -	0,00%	
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M2)	0					
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 105.976.706,25	0,63%	
1. Diseños Estructurales	0	$/m2	$ 1.500,00	$ -	0,00%	
2. Estudio de Suelos		% C.D CONSTR				
3. Estudios Ambientales		% C.D CONSTR				
4. Estudios de Movilidad		% C.D CONSTR				
5. Estudios de Vias		% C.D CONSTR				
6. Estudios Eléctricos		% C.D CONSTR				
7. Estudios Hidraúlicos	1,50%	% C.D CONSTR	$ 4.239.068.250,00	$ 63.586.023,75	1,50%	
8. Estudios Topográficos		% C.D CONSTR				
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado (cuando sea necesario)		%CD CONSTR				
10. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.239.068.250,00	$ 42.390.682,50	1,00%	
HONORARIOS				$ 1.735.115.242,27	10,39%	
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 200.409.774,72	1,20%	
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	$ 4.239.068.250,00	$ 296.734.777,50	1,78%	
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.239.068.250,00	$ 42.390.682,50	0,47%	
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 417.520.364,00	2,50%	
5. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 501.024.436,80	3,00%	
IVA HONORARIOS	19,30%		$ 1.456.080.835,52	$ 277.035.206,75	1,66%	
GASTOS DE VENTA				$ 1.085.552.946,40	6,50%	
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 417.520.364,00	2,50%	
2. Vendedores	3,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 501.024.436,80	3,00%	
3 Reembolsables	1,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 167.008.145,60	1,00%	
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 1.882.561.091,16	11,27%	
1. Fiducia	0,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ -	0,00%	
2. Expensas de Curaduría	0,24%	% VENTAS	$ 40.182.640,71	$ 40.182.640,71	0,24%	
3. Impuestos de Construccion de Delineación	0,00%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%	
4. Nomendatura	0,00%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%	
5. Impuestos de Industria y Comercio	0,77%	% VENTAS	$ 129.050.587,00	$ 129.050.587,00	0,77%	
6. Cesiones Obligatorias Canceladas en Dinero sobre Area Bruta	15,00%		$ -	$ -		
** % De Cesión sobre AREA NETA por valor m2 resultante	11.502,80		$ 88.902,30	$ 1.022.624.939,39	6,12%	
				$ -	0,00%	
	-		$ -	$ -	0,00%	
7. Cesiones para Equipamiento vivienda	15,0	17,00		$ 255		
15 m2 por vivienda , calcualdos sobre SMLV	255,0	88.902,30	$ 22.670.086,67	$ 22.670.086,67	0,14%	
8. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 501.024.436,80	3,00%	
9. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ 167.008.145,60	1,00%	
COSTOS FINANCIEROS				$ -	0,00%	
1. Prestamo Banca	0%	% VENTAS	$ -	$ -	0,00%	
2. Capital Propio	0%	% VENTAS	$ 16.700.814.560,00	$ -	0,00%	
TOTAL INGRESOS	$		16.700.814.560,00	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	$		9.048.274.236,08	54,18%		
UTILIDAD	$		835.040.728,00	5,00%		

	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	% VENTAS
TOTAL LOTE	76685,30	$ 88.902,30	$ 6.817.499.595,92	40,82%

333

w. Conclusión:

El valor comercial de terreno de la zona occidental o inferior del predio "Las Magnolias" **con servidumbre** hallado mediante la Técnica Residual es la diferencia entre los Ingresos y los Egresos cuyo resultado es **$6.817.499.595,92, Seis Mil Ochocientos Diecisiete Millones Cuatrocientos Noventa y Nueve Mil Quinientos Noventa y Cinco Pesos Moneda Legal ó** su equivalente por metro cuadrado de **$88.902,30, Ochenta y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Moneda Legal.**

x. Validará y cuantificará el perito el detrimento patrimonial, por el daño emergente que experimenta actualmente el predio "Las Magnolias" ubicado en la Vereda Santa Catalina, paraje La Sebastiana, municipio de Envigado, Antioquia.

x.. Soportes Documentales:

- Anexo 10 Descripción del proyecto Bello – Guayabal – Ancón, tomado de : https://www.epm.com.co/site/Nuestrosproyectos/Bello-Guayabal-Anc%C3%B3n/Ubicaci%C3%B3n.aspx
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE-Resolución 9 0708 del 30 de agosto de 2013 dada por el Ministerio de Minas y Energía, consultada a través de: https://www.minminas.gov.co/documents/10180/712360/Anexo+General+del+RETIE+2013.pdf/14fa9857-1697-44ed-a6b2-f6dc570b7f43
- **Anexo 2:** Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995.

y. Desarrollo:

Para validar el detrimento patrimonial por el daño emergente a causa de imposición de servidumbre se descontara al valor hallado en el ítem vi. (Valor comercial del lote de terreno sin de Servidumbre) el valor hallado en el ítem ix. (Valor comercial del lote de terreno con Servidumbre).

z. Conclusión:

1) Como el resultado del valor comercial del predio " Las Magnolias" es inferior con servidumbre que sin servidumbre, se considera entonces que el predio está experimentado un detrimento causado al patrimonio por el daño emergente, cuantificado este como la diferencia entre los dos valores antes

mencionados, la liquidación por este concepto se calcula de la siguiente manera :

VALOR DE LOTE SIN SERVIDUMBRE	$	12.687.547.191,82
VALOR DEL PREDIO CON SERVIDUMBRE	$	6.817.499.595,92
DAÑO AL PATRIMONIO	$	5.870.047.595,90

Se concluye que la compensación total asciende a la suma de $ 5.870.047.595,90, Cinco Mil Ochocientos Setenta Millones Cuarenta y Siete Mil Quinientos Noventa y Cinco Pesos Moneda Legal.

Nivel10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

S.P.R. Avalúos

Afiliado a: La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Medellín, julio 24 de 2017

Señor
JUEZ DE CONOCIMIENTO
Ciudad.

ASUNTO: JURAMENTOS.

Respetado doctor,

De conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso, bajo la gravedad de juramento informo que mi opinión en el Dictamen pericial, es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; además, manifiesto que:

I. El dictamen fue acompañado de los documentos que sirvieron de fundamento al mismo, lo cual es visible en cada una de las generalidades del presente dictamen.

II. En el dictamen se expresan de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, en los acápites denominados "Generalidades".

III. En la experticia se encuentran los fundamentos técnicos o científicos de las conclusiones, debidamente explicados.

IV. La Identidad de las personas que participaron en la elaboración del dictamen es:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, cédula de ciudadanía No. 98.637.511 de Itagüí (Antioquia); dirección de notificación: Carrera 43 B No. 35 Sur – 06, Sector Andalucía, Envigado , Colombia; teléfonos Celular: 316446.16.60.

FRANZ DENCIL MEJIA QUINTERO, cédula de ciudadanía No. 98.670.949 de Envigado (Antioquia); dirección de notificación: Carrera 43 B No. 35 Sur – 06, Sector Andalucia, Envigado , Colombia; teléfonos Celular: 311.322.12.45.

V. Profesión y actividades ejercidas:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

- Economista
- Avaluador de inmuebles Urbanos y Rurales
- Avaluador Activos Inmobiliarios bajo Normas NIIF'S
- Consultor Inmobiliario y Financiero.
- Conferencista Finanzas Personales, Comfenalco Antioquia
- Coordinador de Ventas, Regional Antioquia, GRUPO BANCOLOMBIA
- Coordinador de Vinculaciones, Regional Antioquia, DATACREDITO
- Consultor Inmobiliario y Financiero, IG INTEGRAL GROUP
- Consultor Empresarial, TELMEX COLOMBIA
- Gestor Comercial y Asistente Administrativo, ALTERNATIVA FINCA RAIZ S.A. – Liquidada-.

FRANZ DENCIL MEJIA QUINTERO

- Ingeniero Agropecuario
- Avaluador de inmuebles Urbanos y Rurales
- Avaluador Activos Inmobiliarios bajo Normas NIIF'S
- Avalaudor de Servidumbres.
- Constructor e Inmobiliario.

Se anexa copia de los siguientes documentos de los peritos según corresponda:

Hoja de vida

Acta de grado

Tarjetas profesionales

Registro Nacional de Avaluadores –RNA-

Registro Abierto de Avaluadores

337

VI. La lista de publicaciones o escritos, relacionados directa o indirectamente con la materia del peritaje, durante los últimos 10 años, es la siguiente:

No aplica

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ:

- Contraloría General de Antioquia Vs. IDEA. Proceso de Responsabilidad Fiscal.
- Constructora Vértice Ingeniería Vs. Municipio de Medellín. Proceso de Liquidación de Obligaciones Urbanísticas.
- CDA de Oriente Vs. Municipio de Rionegro. Liquidación de daños y perjuicios.
- Ferbienes Vs. Saferbo. Liquidación de daños y perjuicios ocasionados a bodegas en Sabaneta.
- Dictamen Pericial. Proceso Divisorio. Finca "La Laguna". El Retiro.

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO:

- Empresa Tennis S.A. Valoración de Servidumbre de Acueucto. Dra Laura Fernández, destinatario: Municpio de Envigado. Departamento de Planeación. Dr, Juan Eseban Salazar.
- Empresa Todo en Artes. Proceso regulatorio de canon de arrendamiento. Dr. Diego Castrillón.
- Empresa TEXJAI. Proceso de Liquidación. Dr. Diego Castrillón. Bello, Antiquia
- Dra Karla Quiroz. Proceso de partición de bienes.
- Dr. Pascual Dario Carvajal. Juzgado de Descongestión Civil, Municipio de Vegachi.

VII. No hemos sido designados como Peritos en procesos anteriores o en curso, por la parte solicitante.

VIII. No estamos incursos en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad a las que se refiere el Código General del Proceso.

IX. En cuanto a la relación de documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, que le sirven de fundamento, los mismos fueron aportados con el dictamen (ver anexos).

Afiliado a:

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLITICAS Y CLAUSULAS.

Con relación a las estimaciones de valor realizadas en el presente informe, se tienen en cuenta las siguientes cláusulas y políticas:

Para el cálculo de valores comerciales, al inmueble es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo"

1. Para efectos de la conformación del valor, el valor estimado por los peritos, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

2. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, los peritos., desechan evaluar tales criterios en el análisis, y considera que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas la facultades que de dicho inmueble se deriven.

3. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el presente informe no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan los peritos.

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO
Perito Avaluador
RNA 3040 – FEDELONJAS
RAA AVAL 98670949

SANTIAGOPALACIO RAMIREZ
Perito Avaluador
RNA 3334 – FEDELONJAS
RAA AVAL 98637511

SOPORTES DOCUMENTALES

Anexo 1: Certificado de Libertad y Tradición No. 001-766272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, impreso el 12 de enero de 2017 a las 11:29:14 am.

Anexo 2: Plano Topográfico y de Linderos, levantado por Moreno Molina Ingenieros Limitada, Marzo 11 de 1995.

Anexo 3: Certificado de uso de Suelos, Oficio 6 de 2012, del 27 de enero de 2012 del Municipio de Envigado.

Anexo 4: Categoría del Suelo Rural RF-01.

Anexo 5: Anexo 5. Densidades Rurales RF-03.

Anexo 6: Usos Principales de Suelo Rural RF-06.

Anexo 7: Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Anexo 8: Costos de Construcción, Ingeniero Elkin Ruiz, Enero de 2017.

Anexo 9: Plano, Loteo Sin Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

Anexo 10: Descripción del proyecto, publicado a través de en la página de:

https://www.epm.com.co/site/Nuestrosproyectos/Bello-Guayabal-Anc%C3%B3n/Ubicaci%C3%B3n.aspx

Anexo 11: Resultado de Encuestas

Anexo 12: Formato de Encuestas

Anexo 13: Plano, Loteo Con Servidumbre, predio "Las Magnolias", Firmado por el Arquitecto Samuel Isaza Mejía.

Anexo 14. Registro Fotográfico

340

ANEXO

1

341
58

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:14 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 001 MEDELLIN ZONA SUROEPTO:ANTIOQUIA MUNICIPIO:ENVIGADO VEREDA:ENVIGADO
FECHA APERTURA: 08-04-1999 RADICACION: 1999-17761 CON: ESCRITURA DE: 22-02-1999
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 331.581 M2, VER LINDEROS EN LA ESCRITURA NRO 305 DEL 22 DE FEBRERO DE 1999, NOTARIA 3 DE MEDELLIN.
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) LOTE DE TERRENO # PARAJE LA SEBASTIANA-DENOMINADO LAS MAGNOLIAS

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
353353
481400

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 08-04-1999 Radicacion: 1999-17761 VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 305 del: 02-02-1999 NOTARIA 3 de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 913 ENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DUMIT OSSA RODRIGO 8348357 X
DE: TORO DE VELASQUEZ MAGDALENA 21251910 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-04-1999 Radicacion: 1999-17763 VALOR ACTO: $ 116,545,000.00
Documento: ESCRITURA 318 del: 23-02-1999 NOTARIA 3 de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA DERECHO DEL 74.8209325 % DE UN DERECHO DEL 50 %
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DUMIT OSSA RODRIGO 8348357
A: ARANGO MARIO ALBERTO 51.165778% 13467759 X
A: DUARTE LOZANO JAIME 2.5351271% 13825871 X
A: ZULUAGA GIRALDO JUSTO MANUEL 2.4681751% 15422547 X
A: NARANJO PIZANO LEON DE JESUS 14.298165% 70044205 X
A: CORREA DURAN Y CIA S EN C 4.3536873% X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-04-1999 Radicacion: 1999-17767 VALOR ACTO: $ 154,430,000.00
Documento: ESCRITURA 319 del: 23-02-1999 NOTARIA 3 de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA DERECHO 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORO DE VELASQUEZ MAGDALENA 21251910
A: ARANGO MARIO ALBERTO 11.295030% 13467759 X

342
89

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:14 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: VELASQUEZ TORO MARTA LIA 12745061% 32966157 X
A: VELASQUEZ TORO SOL IRENE 25.319364% 42966157 X
A: VELASQUEZ TORO, EDGAR ALONSO 37,895484% 71587134 X
A: VELASQUEZ TORO MAGDALA MARIA 12745061% X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-03-2001 Radicacion: 2001-13084 VALOR ACTO: $ 17,100,000.00
Documento: ESCRITURA 2567 del: 06-12-2000 NOTARIA 3. de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR DERECHO DEL 12.589684 %
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DUMIT OSSA RODRIGO 8348357
A: RUEDA JOHN FREDY 0.427045% 70418868 X
A: MEDINA V. MARTA LUCIA 12.162639% X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-05-2001 Radicacion: 2001-24056 VALOR ACTO: $ 9,000,000.00
Documento: ESCRITURA 2499 del: 28-11-2000 NOTARIA 3. de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR PARTE DE SU DERECHO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ TORO, EDGAR ALONSO 71587134
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO 6.2729770% 8399457 X
A: FREYDEL HERNAN DARIO 0.341394% C.C. 70546643 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 04-03-2002 Radicacion: 2002-11681 VALOR ACTO: $ 6,800,000.00
Documento: ESCRITURA 2569 del: 06-12-2000 NOTARIA 3. de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR PARTE DE SUS DERECHOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO LORA MARIO ALBERTO C.C. 13467759
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 3.342773% C.C. 70800885 X
A: FREYDEL HERNAN DARIO 1.612592% C.C. 70546643 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 04-03-2002 Radicacion: 2002-11682 VALOR ACTO: $ 9,700,000.00
Documento: ESCRITURA 2568 del: 06-12-2000 NOTARIA 3. de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR DERECHO DEL 7.149083 %
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: NARANJO PIZANO LEON DE JESUS 70044205
A: RUEDA JOHN FREDY 5.032255% 70418868 X
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 2.116828% 79600885 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41940 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1508 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: ARANGO LORA MARIO ALBERTO X

ANOTACION: Nro 9

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:14 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41943 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1509 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: DUARTE LOZANO JAIME X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41944 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1510 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: ZULUAGA GIRALDO JUSTO MANUEL X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41948 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1511 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO -SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: MEDINA DE SIERRA MARTA LUCIA X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41950 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1512 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO- SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION
A: NARANJO PIZANO LEON DE JESUS X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41954 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1513 del: 05-08-2002 VALORIZACION de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO -SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION -
A: RUEDA JHON FREDY X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41956 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1514 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO -SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION -
A: FREYDEL HERNAN DARIO X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41959 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1515 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:14 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO -SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: TELLEZ CASTILLO DAVID X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41963 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1516 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO -SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: DUMIT OSSA RODRIGO X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41965 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1517 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 06-08-2002 Radicacion: 2002-41966 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1518 del: 05-08-2002 VALORIZACION de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO- SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION-
A: CORREA,DURAN Y,CIA S. EN C. X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 25-09-2003 Radicacion: 2003-56839 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 2563 del: 24-09-2003 SECRETARIA DE PLANACION de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 16.
ESPECIFICACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION DERECHO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-SECRETARIA DE PLANEACION Y VALORIZACION
A: DUMIT OSSA RODRIGO X

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 06-10-2003 Radicacion: 2003-58939 VALOR ACTO: $ 9,000,000.00
Documento: ESCRITURA 976 del: 29-05-2002 NOTARIA 8 de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 12.589684% SOBRE EL 50% (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DUMIT OSSA RODRIGO 8348357
A: MEDINA V. MARTA LUCIA CC. 42677660 12.162639% X
A: ARANGO LORA MARIO ALBERTO CC. 13467759 0.427045% X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 05-11-2004 Radicacion: 2004-71797 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 2563 del: 04-11-2004 SECRETARIA DE PLANEACION de ENVIGADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Se cancela la anotacion No. 17,
ESPECIFICACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 05-11-2004 Radicacion: 2004-71798 VALOR ACTO: $ 4,476,000.00
Documento: ESCRITURA 1181 del: 22-10-2003 NOTARIA 27 de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA DERECHO DE 1.5079271%. SOBRE 6.2729770%. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO 8399457
A: MARQUEZ ACOSTA CELMIRA 42999330 X

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 08-03-2006 Radicacion: 2006-14434 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 148 del: 02-03-2006 JUZGADO 1 DE FAMILIA de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 0423 EMBARGO DE ALIMENTOS DERECHO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ GOMEZ SALOME
DE: VELASQUEZ GOMEZ GREGORIO
DE: VELASQUEZ GOMEZ LUIS MARTIN
A: VELASQUEZ TORO EDGAR ALONSO X

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 04-10-2006 Radicacion: 2006-66954 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 707 del: 02-10-2006 JUZGADO 1 DE FAMILIA de MEDELLIN
Se cancela la anotacion No. 23,
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO POR ALIMENTOS, DERECHO EN ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ GOMEZ SALOME
DE: VELASQUEZ GOMEZ GREGORIO
DE: VELASQUEZ GOMEZ LUIS MARTIN
A: VELASQUEZ TORO EDGAR ALONSO X

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 03-10-2007 Radicacion: 2007-71232 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0118 del: 02-10-2007 ALCALDIA MUNICIPAL de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -DERECHO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO, TESORERIA GENERAL -DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES
A: ARANGO LORA MARIO ALBERTO ...C.C.13.467.759 X

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 03-10-2007 Radicacion: 2007-71244 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0139 del: 02-10-2007 ALCALDIA MUNICIPAL de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -DERECHO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO, TESORERIA GENERAL -DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: FREYDEL HERNAN DARIO ..C.C.70.546.643 X

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 03-10-2007 Radicacion: 2007-71267 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0150 del: 02-10-2007 ALCALDIA MUNICIPAL de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (DERECHO) (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO-TESORERIA GENERAL-DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES
A: ARANJO PIZANO LEON DE JESUS 70044205 X

ANOTACION: Nro 28 Fecha: 04-10-2007 Radicacion: 2007-71641 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0162 del: 02-10-2007 ALCALDIA MUNICIPAL de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -DERECHO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO, TESORERIA GENERAL, DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES
A: RUEDA JOHN FREDY 70418868 X

ANOTACION: Nro 29 Fecha: 04-10-2007 Radicacion: 2007-71645 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0166 del: 02-10-2007 ALCALDIA MUNICIPAL de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -DERECHO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO, TESORERIA GENERAL, DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 79600885 X

ANOTACION: Nro 30 Fecha: 10-03-2009 Radicacion: 2009-15365 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0061-2009 del: 06-03-2009 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 25.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO EL DERECHO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: ARANGO LORA MARIO ALBERTO C.C.13467759 X

ANOTACION: Nro 31 Fecha: 23-08-2011 Radicacion: 2011-58255 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (OBRA 01-2009) RESOLUCION 2075 DE 14-06-2011 (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: VELASQUEZ TORO MAGDALA MARIA 32423904 X

ANOTACION: Nro 32 Fecha: 23-08-2011 Radicacion: 2011-58256 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (OBRA 01-2009) RESOLUCION 2075 DE 14-06-2011 (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: VELASQUEZ TORO MARTHA LIA 32461200 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ANOTACION: Nro 33 Fecha: 23-08-2011 Radicacion: 2011-58258 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO (OBRA 01-2009) RESOLUCION 2075 DE 14-06-2011 (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
MEDINA VANEGAS MARTHA C.C. 42.677.660 X

ANOTACION: Nro 34 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58304 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. DERECHO DE CUOTA. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: VELASQUEZ TORO SOL IRENE 42966157 X

ANOTACION: Nro 35 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58306 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA. OBRA 001-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de darecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: RUEDA JOHN FREDY 766272 X

ANOTACION: Nro 36 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58307 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA. OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN.
A: FREYDEL HERNAN DARIO C.C NRO.70.546.643 X

ANOTACION: Nro 37 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58309 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA. OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN.
A: VELASQUEZ TORO, EDGAR ALONSO 71587134 X

ANOTACION: Nro 38 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58310 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERCHO DE CUOTA. OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO.
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 79600885 X

ANOTACION: Nro 39 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58312 VALOR ACTO: $

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Documento: OFICIO SN del 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO 8399457 X

ANOTACION: Nro 40 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58444 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: ARAMGO LORA MARIO ALBERTO C.C NRO.13467759 X

ANOTACION: Nro 41 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58446 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO.
A: DUARTE LOZANO JAIME 13825871 X

ANOTACION: Nro 42 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58450 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA. OBRA 01-2009 RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: ZULUAGA GIRALDO JUSTO C.C NRO.15422547 X

ANOTACION: Nro 43 Fecha: 24-08-2011 Radicacion: 2011-58305 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO SN del: 12-08-2011 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION DERECHO DE CUOTA. OBRA 01-2009. RESOLUCION 2075 DEL 14/06/2011. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: MARQUEZ ACOSTA CELMIRA 42999330 X

ANOTACION: Nro 44 Fecha: 12-09-2012 Radicacion: 2012-63685 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 6244 del. 09-09-2012 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 42.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: ZULUAGA GIRALDO JUSTO C.C.15422547 X

ANOTACION: Nro 45 Fecha: 12-09-2012 Radicacion: 2012-63686 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 6245 del: 09-09-2012 ALCALDIA de ENVIGADO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Se cancela la anotacion No. 38.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 79600885 X

ANOTACION: Nro 46 Fecha: 12-09-2012 Radicacion: 2012-63687 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 6246 del: 09-09-2012 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 43.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: ACOSTA MARQUEZ CELMIRA (SIC) C.C.42999330 X

ANOTACION: Nro 47 Fecha: 12-09-2012 Radicacion: 2012-63688 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 6247 del: 09-09-2012 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 35.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: RUEDA JOHN FREDY C.C.70418868 X

ANOTACION: Nro 48 Fecha: 12-09-2012 Radicacion: 2012-63689 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 6248 del: 09-09-2012 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 41.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO
A: DUARTE LOZANO JAIME 13825871 X

ANOTACION: Nro 49 Fecha: 25-06-2013 Radicacion: 2013-42462 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 775 del: 13-06-2013 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (DERECHO)(26.28%) (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-TESORERIA DE RENTAS MUNICIPAL
A: ARANGO LORA, MARIO (SIC.) C.C.13.467.759. X

ANOTACION: Nro 50 Fecha: 30-07-2013 Radicacion: 2013-51640 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1291 del: 22-07-2013 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DERECHOS DEL 4.76 % (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO-TESORERIA DE RENTAS
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO 8399457 X

ANOTACION: Nro 51

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:16 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Fecha: 10-07-2014 Radicacion: 2014-51178 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0647 del: 11-03-2014 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO NIT.890.907.106-5

ANOTACION: Nro 52 Fecha: 14-08-2014 Radicacion: 2014-60865 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1976-2013 del: 21-07-2014 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 51.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (DE LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO

ANOTACION: Nro 53 Fecha: 20-04-2015 Radicacion: 2015-26945 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 600 del: 25-03-2015 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 18.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA DE ENVIGADO NIT.890.907.106.
A: CORREA DURAN & CIA.S EN C. 800069708 X

ANOTACION: Nro 54 Fecha: 24-04-2015 Radicacion: 2015-28849 VALOR ACTO: $ 2.310.900.00
Documento: ESCRITURA 3064 del: 04-12-2014 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN
ESPECIFICACION: 0139 ESCISION DERECHO 2.18% (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GENETICA Y BOVINOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA (EN LIQUIDACION), EVOGEN S.A.S. ANTES CORREA DURAN Y CIA. S.C.S.
A: DOHENY S.A.S. 0.87%. 9008031672 X
A: MALHU S.A.S. 0.44%. 9008031790 X
A: IPONTI S.A.S. 0.87%. 9008031830 X

ANOTACION: Nro 55 Fecha: 21-07-2016 Radicacion: 2016-54740 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0354 del: 27-06-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DERECHOS - (EXP.5679) (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA DE ENVIGADO - SECRETARIA DE HACIENDA NIT.890907106
A: VELASQUEZ TORO SOL IRENE 42966157 X

ANOTACION: Nro 56 Fecha: 21-07-2016 Radicacion: 2016-54746 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0351 del: 27-06-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DERECHOS - (EXP.5678) (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA DE ENVIGADO - SECRETARIA DE HACIENDA NIT.890907106
A: VELASQUEZ TORO, EDGAR ALONSO 71587134 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

---

ANOTACION: Nro 57 Fecha: 16-09-2016 Radicacion: 2016-72196 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 9133 del: 09-09-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 12.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION, DE DERECHOS, DE LA OBRA 0190 DE "CARRETERA ENVIGADO-ALTO DE LAS PALMAS"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO 890907106
A: NARANJO PIZANO LEON DE JESUS 70044205 X

ANOTACION: Nro 58 Fecha: 16-09-2016 Radicacion: 2016-72197 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 9134 del: 09-09-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 13.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMENES DE VALORIZACION DE DERECHOS, OBRA 0190 "CARRETERA ENVIGADO-ALTO DE LAS PALMAS"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO 890907106
A: RUEDA JOHN FREDY 70418868 X

ANOTACION: Nro 59 Fecha: 16-09-2016 Radicacion: 2016-72200 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 09 del: 09-09-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 9.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMENES DE VALORIZACION DE DERECHOS, OBRA 0190 "CARRETERA ENVIGADO-ALTO DE LAS PALMAS"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO 890907106
DUARTE LOZANO JAIME 13825871 X

ANOTACION: Nro 60 Fecha: 16-09-2016 Radicacion: 2016-72204 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 9135 del: 09-09-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 15.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMENES DE VALORIZACION DE DERECHOS, OBRA 0190 "CARRETERA ENVIGADO-ALTO DE LAS PALMAS"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO 890907106
A: TELLEZ CASTILLO DAVID 79600865 X

ANOTACION: Nro 61 Fecha: 16-09-2016 Radicacion: 2016-72207 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 9132 del: 09-09-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 10.
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMENES DE VALORIZACION DE DERECHOS, OBRA 0190 "CARRETERA ENVIGADO-ALTO DE LAS PALMAS"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ENVIGADO 890907106

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:16 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: ZULUAGA GIRALDO JUSTO MANUEL 15422547 X

ANOTACION: Nro 62 Fecha: 28-10-2016 Radicacion: 2016-84348 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0507 del: 27-10-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 56,
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA DE ENVIGADO
A: VELASQUEZ TORO, EDGAR ALONSO 71587134

ANOTACION: Nro 63 Fecha: 28-10-2016 Radicacion: 2016-84349 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0508 del: 27-10-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 55,
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMABRGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA DE ENVIGADO
A: VELASQUEZ TORO SOL IRENE 42966157

ANOTACION: Nro 64 Fecha: 16-11-2016 Radicacion: 2016-88922 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 201610833 del: 27-10-2016 ALCALDIA de ENVIGADO
Se cancela la anotacion No. 50,
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (DERECHO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE ENVIGADO-SECCION DE COBRO COACTIVO
A: PINEDA GOMEZ LUIS FERNANDO 8399457 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *64*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 2 Nro correcion: 1 Radicacion: 1999-17763 fecha 15-03-2001
CORREGIDA LA ESPECIFICACION, SI VALE. 14-03-2001 T.C. 538 - ART. 35 DTO. 1250/70
Anotacion Nro: 4 Nro correcion: 1 Radicacion: C2002-3059 fecha 02-01-2003
SUPRIMIDO LO AGREGADO EN LA ESPECIFICACION, SI VALE. 16-12-2002 T.C. 3059
Anotacion Nro: 7 Nro correcion 1 Radicacion: C2002-3014 fecha 16-12-2002
ANOT. 04 Y 08, LO AGREGADO EN LA ESPECIFICACION, SI VALE. 12-12-2002 T.C. 3014 ART. 35 DTO. 1250/70
Anotacion Nro: 7 Nro correcion: 2 Radicacion: C2002-3059 fecha 02-01-2003
SUPRIMIDO LO QUE SE HABIA AGREGADO EN LA ESPECIFICACION, SI VALE. 16-12-2002 T.C. 3059

****
****
****

353

70

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 001-766272

Impreso el 12 de Enero de 2017 a las 11:29:15 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBA24 Impreso por:CAJEBA24

TURNO: 2017-7134 FECHA: 12-01-2017

El Registrador Principal NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

354

ANEXO

2

356

ANEXO

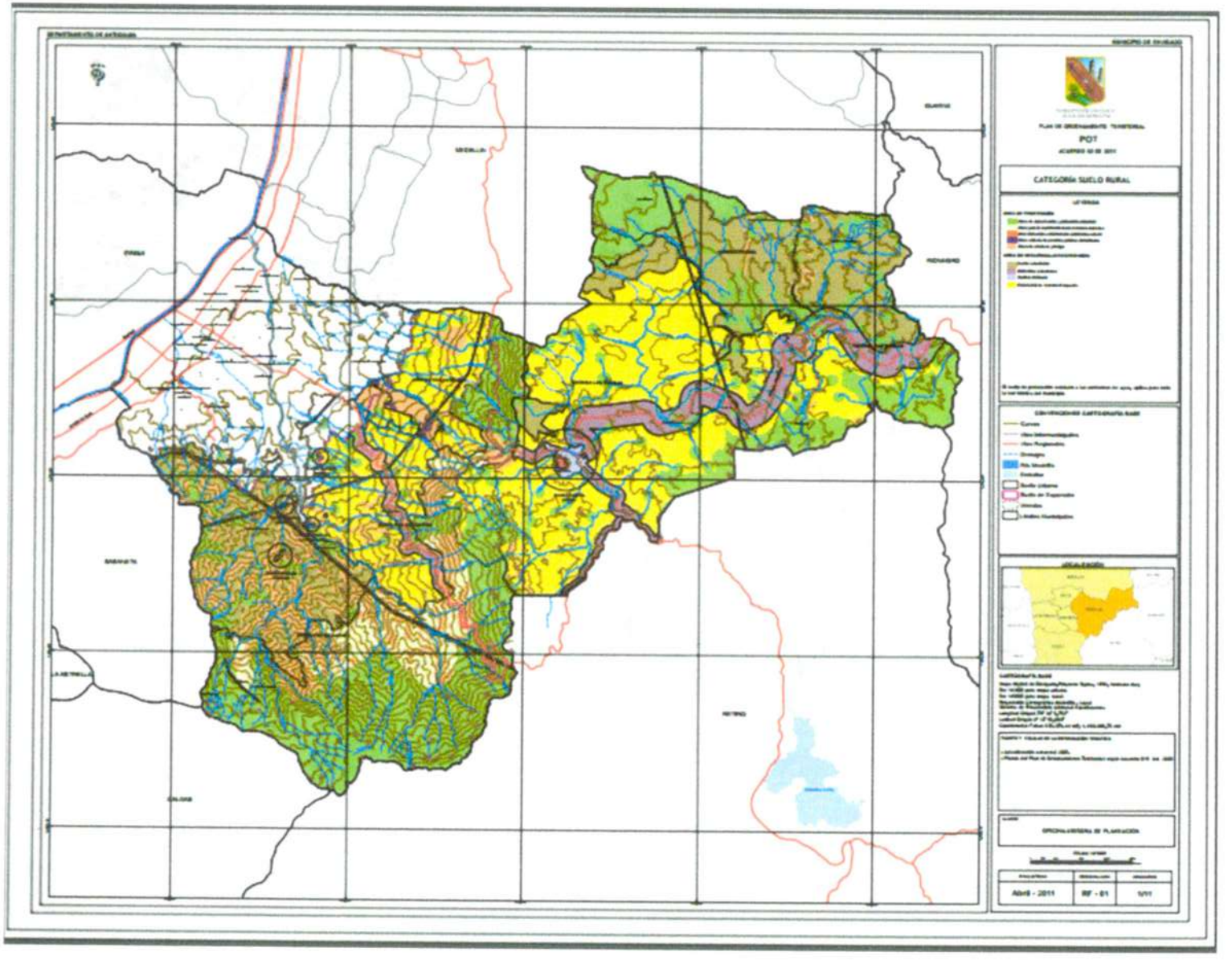
3

357

ANEXO

4

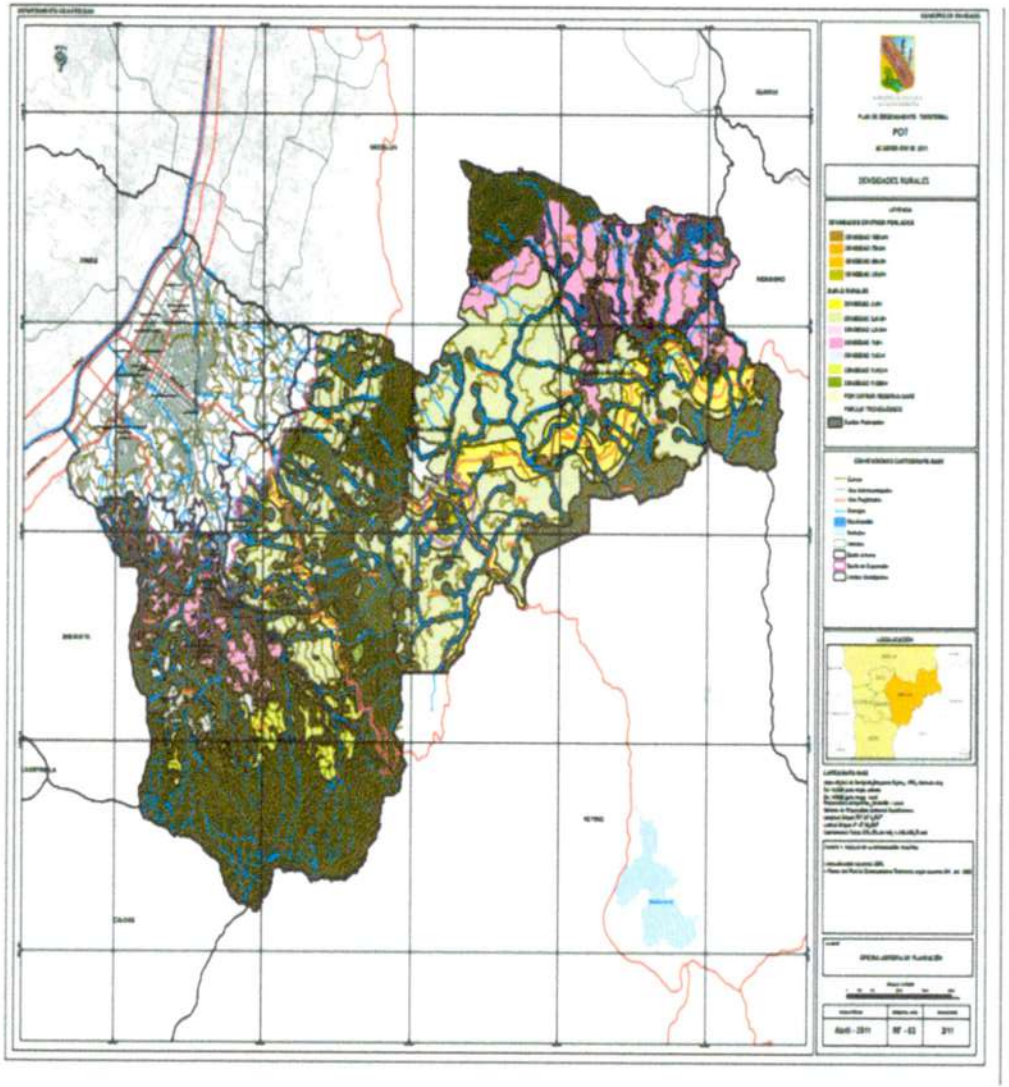
358
75



ANEXO

5

360

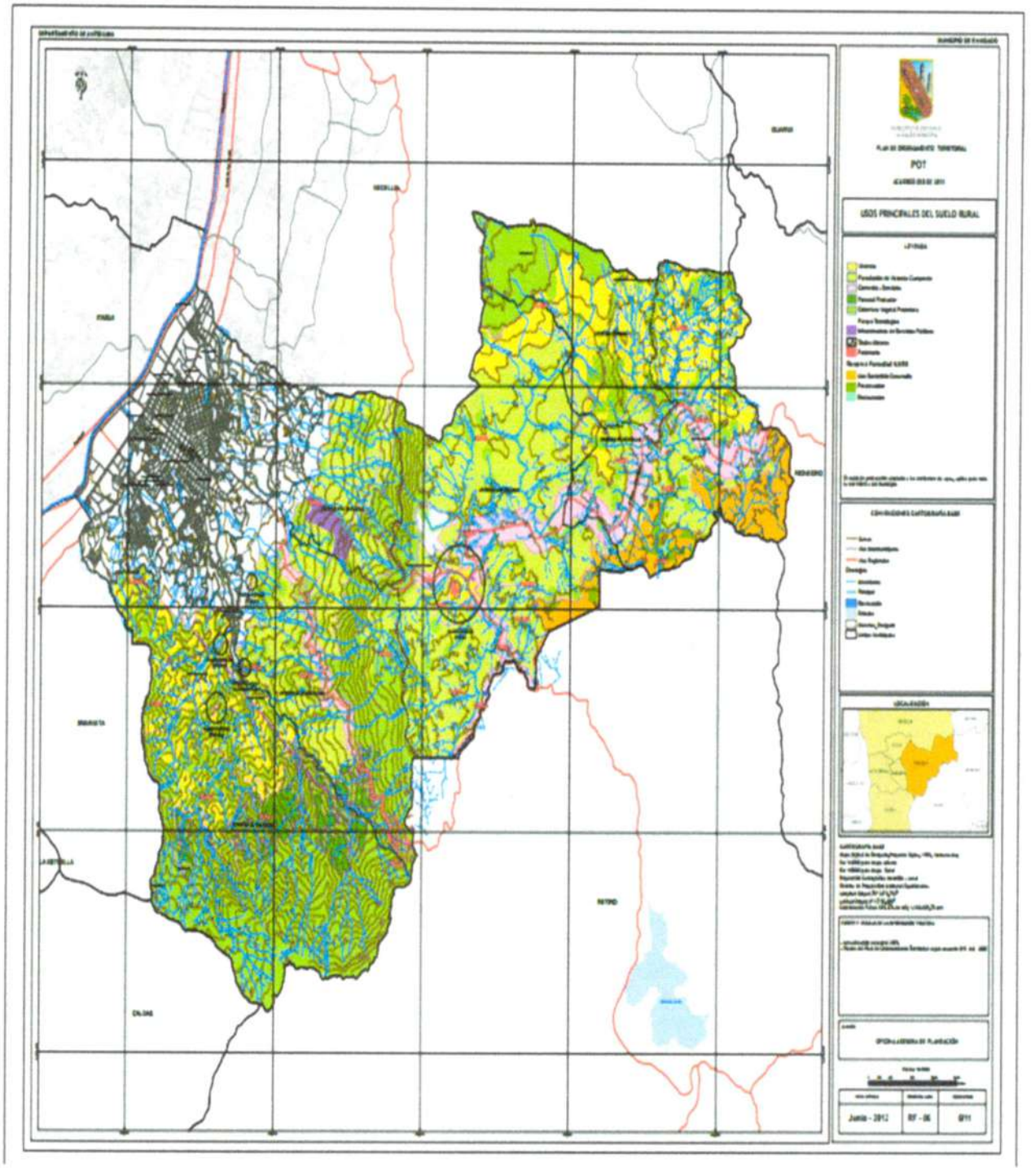


ANEXO

6

362

79


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
POT
USOS PRINCIPALES DEL SUELO RURAL
CONVENCIONES CARTOGRAFICAS
UBICACIÓN
OFICINA LOCAL DE PLANEACIÓN
Junio - 2012
RF - 06
011

ANEXO

7

364

RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se

presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas

son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.
Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados

en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II
APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.-Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse

para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- **Método (técnica) residual**. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- **Método de capitalización de rentas o ingresos**. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19°.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$
$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
A.C.	Áreas Comunes
V.U. P.	Valor unitario Privado

ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

   El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

   Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

   En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

   Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21°.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.-Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

   Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

   Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

   Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la

Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.-Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

CAPÍTULO IV
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominara precio de referencia (P_1).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinara el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m2 de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

CAPÍTULO V
OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 28º.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29º.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30°.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,

deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería

avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO VI
DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

Artículo 34º.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35º.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 36º.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

CAPÍTULO VII
DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \overline{X})^2}{N}}$$

En donde:

$\overline{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\overline{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

$\overline{X}$ = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\overline{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

$\overline{X}$ = media aritmética

M_o = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y^* = a + b X$$

2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1 + i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente
VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.
i = interés
n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

$$VC = \{A * (1+ i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.
A = avalúo
i = interés neto

n = número de períodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050\ X^2 + 0.5001\ X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050\ X^2 + 0.4998\ X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049\ X^2 + 0.4861\ X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046\ X^2 + 0.4581\ X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041\ X^2 + 0.4092\ X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033\ X^2 + 0.3341\ X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023\ X^2 + 0.2400\ X + 52.5274$
Clase 4.5	$Y = 0.0012\ X^2 + 0.1275\ X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	**1,50**	**2**	**2,50**	**3**	**3,50**	**4**	**4,50**	**5**
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00

76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	**CLASES**								
	1	**1,50**	**2**	**2,50**	**3**	**3,50**	**4**	**4,50**	**5**
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal

$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da * Au$$

$$Da = \frac{(Pa - Vs)}{Vu}$$

En donde:

Da = depreciación anual
Pa = precio actual
Vs = valor de salvamento
Vu = vida útil o técnica
Dt = depreciación total
Au = años de uso
Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms)
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
f = fondo equivalente = s / a
ar = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum= Valor unitario medio ($/M2)
Fp = influencia del fondo
t = influencia del frente
Vup= Valor unitario para el predio avaluado ($/M2)

Vup= Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

Cuando $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

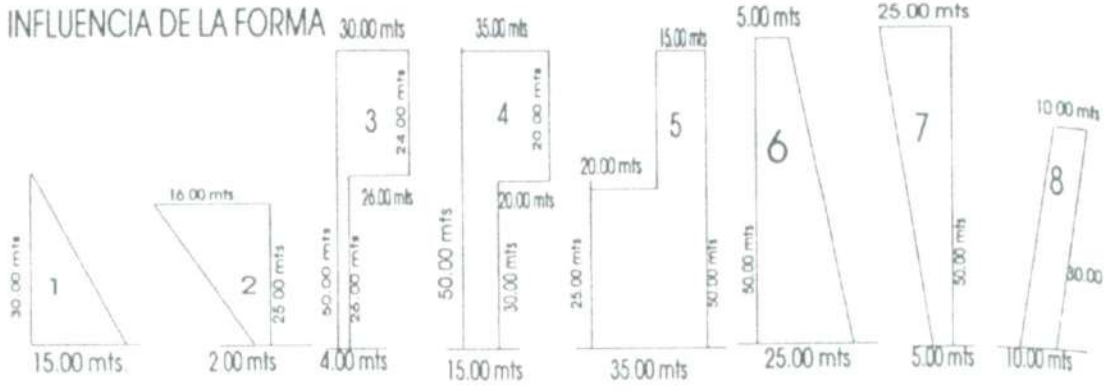
Cuando $Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$



Artículo 38º.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

400

ANEXO

8

ELKIN RUIZ
PROPIEDAD RAIZ • AVALUOS

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja

401

48

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN ENERO -2017

▼= 9,9%

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
MULTIFAMILIAR ALTO		FULL ACABADO-6	2.248.268	2.646.398
Multifamiliar alto		Tipico-6	1.478.547	1.643.593
Multifamiliar medio alto		5-6	1.245.888	1.393.395
Multifamiliar medio -medio		4-5	1.176.428	1.354.965
Multifamiliar medio -bajo		4	1.106.264	1.259.869
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.283.225	1.451.973
Multifamiliar VIS		3	970.006	1.134.908
Multifamiliar VIP		2-3	796.807	870.910
Multifamiliar mampostería estructural sin acabados			896.154	1.030.538
Unifamiliar alta, acabados premium		alto	2.738.762	3.401.153
Unifamiliar alta	2	6	1.856.159	2.264.513
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	1.322.295	1.490.168
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	1.361.232	1.527.859
Unifamiliar minima tipo 1	1		660.238	731.824
Estructura a todo costo en Concreto			402.796	463.214
Mamposteria Estrucutral		2-3	353.380	416.964
V.I.S. Unifamiliar			795.245	907.941
V.I.P .Unifamiliar			731.749	942.018
Bodega : 6<H< 12 m			1.258.561	1.409.587
Bodega h < 3 m			996.167	1.203.954
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	con acabados		1.922.974	2.136.824
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	sin acabados		1.834.238	2.056.486
Clinica, complejidad media			2.637.807	3.204.516
Hospital Local, mínima complejidad			1.116.728	1.362.944
Habitacion de hotel, buenos acabados	tipo suite		3.072.767	3.420.388
Ascensor.	parada			14.942.403
Pasillos,circulaciones, escaleras vestibulos, ascensores			1.367.127	1.608.383
Cuartos de máquinas			868.527	965.030
Losa maciza de 0,20 m			211.537	
Losa aligerada, de 0,50 m			183.692	
Losa parqueaderos			178.621	201.841
Piscina+cerramiento vidrio templado			1.348.572	1.771.072
Aula escolar basica			1.182.730	1.283.262
Pesebrera, buenos acabados			750.107	885.127
Galpon avicola- Semi-cerrada			629.376	757.497
Placa polideportiva			108.264	172.419
Cerramiento malla eslabonada			178.107	215.948
Zonas verdes de paisajismo con jardin				18.785
Cancha de tennis en asfalto			142.670	168.729
	ml	ANCHO (m)		
Via V1 en Asfalto		60,0	7.589.000	
Via V2 en Asfalto		50,0	4.923.370	
Via V3 en Asfalto		36,0	4.055.545	
Via V4 en Asfalto		25,0	2.660.942	
Via V5 en Asfalto		18,0	1.578.650	
Via V8 en Asfalto		10,0	1.025.000	
Via V1 en Concreto		60,0	7.116.317	
Via V2 en Concreto		50,0	4.660.087	
Via V3 en Concreto		36,0	4.010.216	
Via V4 en Concreto		25,0	2.601.250	
Via V5 en Concreto		18,0	1.786.391	
Via V8 en Concreto		10,0	1.053.252	
Vias internas 4 calzadas-asfalto -separador	m²		216.783	

NOTA: El costo directo de las vías incluye andenes,zonas verdes, calzadas, separadores y sardineles

Fuentes Homologadas por Elkin Ruiz R. de: Constructores, Camacol, Construdata, especialistas Vias.

DESGLOSE COSTOS DE CLINICA			COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL
Quirofano	m²		3.221.908	3.640.756
Laboratorio	m²		2.362.733	2.669.887
Habitacion clinica	m²		2.637.807	3.204.502

402

ANEXO

9

ANEXO

10

Proyecto Bello –Guayabal -Ancon

Tramo norte: inicia desde la Subestación Bello en circuito sencillo hasta la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur 230 kV, con una longitud aproximada de 15,76 km.

Tramo sur: en doble circuito desde la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur hasta la Subestación Ancón Sur, compartiendo estructura con la línea de transmisión existente, con una longitud aproximada de 17,75 km.

Tramo transición: inicia en doble circuito desde la línea de transmisión existente Miraflores - Ancón Sur 230 kV hasta la estructura de transición en el sector Las Palmas, con una longitud aproximada de 3,003 km.

Tramo subterráneo: desde la estructura de transición en doble circuito canalizado hasta la Subestación Guayabal, con una longitud aproximada de 2,84 km.

Fuente: https://www.epm.com.co/site/Nuestrosproyectos/Bello-Guayabal-Anc%C3%B3n/Ubicaci%C3%B3n.aspx

ANEXO

11

ANEXO - RESULTADOS DE ENCUESTAS

FECHA:	15/07/2017

No.	ENCUESTADO	PROFESION	TELEFONO	CARGO	1. ¿Considera que la anterior situación Afecta el valor de referencia de la zona?		2. ¿Basado en su experiencia y criterio, en que porcentaje considera que debe de ser afectado el valor de referencia?	3. Nos autoriza para que su respuesta sea utilizada como determinación del factor de afectación?	
					Si	NO		Si	NO
1	Andres Felipe Gomez Gil	Ingeniero Civil, Master Finanzas	304 338 72 09	Gerente de Estructuración de Proyectos, Empresa: Stratego	X		20%	X	
2	Oscar Alberto Acevedo Marin	Arquitecto	3105152064 - 3688718	Gerente , Empresa: Oscar Acevedo Arquitecto	X		30%	X	
3	JUAN FERNANDO MORALES AMAYA	INGENIERO CIVIL	3154520841	Gerente Comercial, Empresa: Grupo Ciudadela	X		25%	X	
4	Nestor Palacio	INGENIERO CIVIL	3104478600	Gerente General, Empresa: Grupo Geix	X		20%	X	

PROMEDIO	24%
DESVIACION	5%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
LIMITE SUPERIOR	29%
LIMITE INFERIOR	19%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,855

VALOR ADOPTADO:	PROMEDIO
24,00%	

ANEXO

12

Fecha:	
Nombre del encuestado:	
Profesión:	
Teléfono	

126

Breve descripción:

Se tiene un predio ubicado en el Municipio de Envigado, vereda Santa Catalina, uso normativo, parcelación campestre con densidad de 3,8 viv/ha. En el entorno inmediato se encuentran parcelaciones como Santa Catalina, Villas de la Candelaria y Peña Alta, en las cuales se encuentran lotes de terreno entre 2.000 y 4.000 m2 , con precios de venta alrededor de $ 357.000 / m2.

Fotos: Antes de instalación de Torre : Febrero 2017

Fotos: Después instalación de Torre : Julio 2017

Preguntas:

1. **¿Considera que la anterior situación Afecta el valor de referencia de la zona?**

☐SI ☐ NO

En caso afirmativo;

2. **¿Basado en su experiencia y criterio, en que porcentaje considera que debe de ser afectado el valor de referencia?**

Ejm: Si la respuesta es un 10% y el valor de referencia es $ 357.000/ m2, el valor final afectado será de $ 321.000/m2

☐10% ☐20% ☐30% ☐40% ☐ 50 % ☐ 60% ☐70% ☐ 80 % ☐ 90% ☐ 100%

3. **Nos autoriza para que su respuesta sea utilizada como determinación del factor de afectación?**

☐SI ☐ NO

Gracias!

912

ANEXO

13

419

ANEXO

14

REGISTRO FOTOGRAFICO - AEREO

LOTE

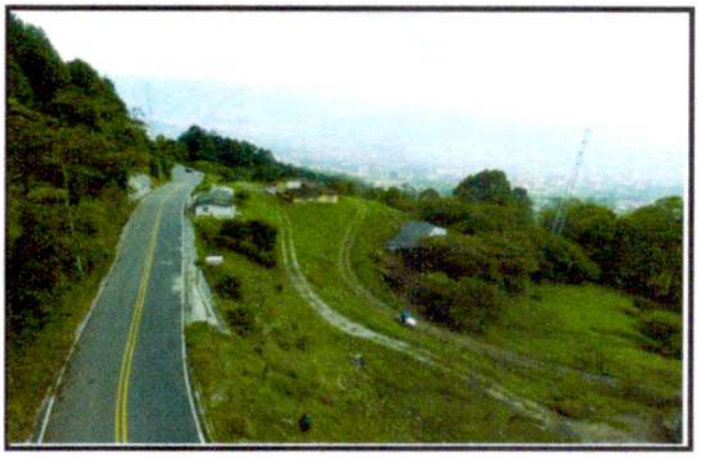
LOTE

ENTORNO

LOTE

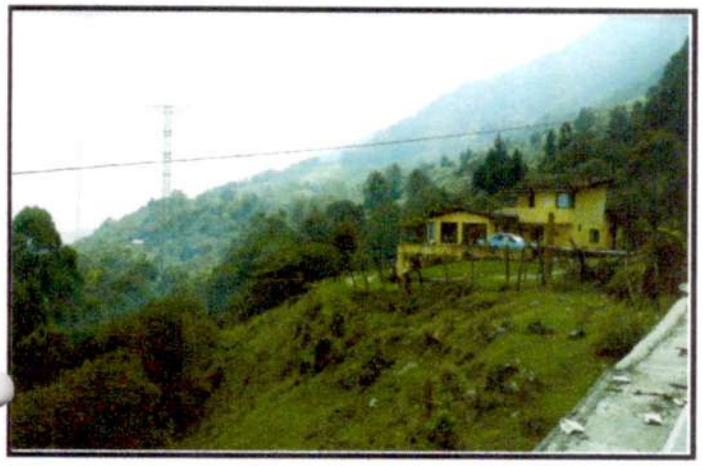
ENTORNO

TRANSVERSAL DE LA MONTAÑA



REGISTRO FOTOGRAFICO

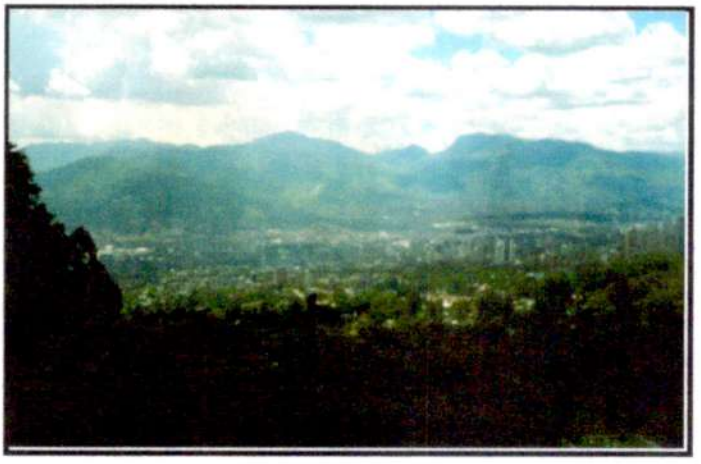
LOTE-CONSTRUCCIÓN



VISTA GENERAL

VISTA ENTORNO

VISTA CIUDAD



CORTE - PENDIENTE

LOTE

REGISTRO FOTOGRÁFICO

VIA DE ACCESO

VIA INTERNA

RECORRIDO SERVIDUMBRE

TORRE

VIA Y TORRE

LOTE

418

135

PERITOS

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO

proyectos@nivel10constructora.com

Matricula Profesional: ANT

Celular 311 3221245

INFORMACIÓN PERSONAL

Lugar de nacimiento	Itagüí
Fecha de nacimiento	Enero 24 de 1980
Cedula de ciudadanía	98.670.949
Edad	37 años
Estado civil	Casado
Dirección	Diagonal 32 No. 33 sur 26 Envigado

INFORMACIÓN ACADÉMICA

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	Esp. En Gestión Inmobiliaria
	Actualmente

POLITECNICO COLOMBIANO	Ingeniería Agropecuaria
JAIME ISAZA CADAVID	1998- 2004
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA	Avaluador Urbano y Rural, 2009

PERFIL PROFESIONAL

Como Ingeniero Agropecuario con énfasis en el manejo y aprovechamiento forestal de bosques comerciales, tanto en manejo de inventarios, y valoración de plantaciones y tierras forestales. Como constructor y avaluador, mis fortalezas se enfocan en la valoración de predios tanto urbanos como rurales, formulación y evaluación de proyectos inmobiliarios, gerencia, construcción, promoción y comercialización de inmubles.

INTERESES Y HABILIDADES

- ✓ Alta capacidad de adaptación y comunicación.
- ✓ Capacidad y agilidad para integrar y coordinar los intereses y las actividades de la empresa.
- ✓ Responsabilidad frente al trabajo a desarrollar.
- ✓ Motivación al trabajo en equipo.
- ✓ Orientación al Resultado.
- ✓ Pensamiento creativo y asertividad en la toma de decisiones.

CURSOS Y SEMINARIOS PRINCIPALES

- ➢ Diplomado Internacional Teórico – Práctico de Catastro. Subsecretaría de Catastro. Noviembre de 2016. Duración 50 horas.

- ➢ Curso En Aplicación Conceptos de Lean Construcción. Universidad Eafit. Noviembre de 2016. Duración 30 horas.

- Taller resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAG. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Noviembre de 2015. Duración 15 horas.

- Taller POT. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Septiembre de 2015. Duración 9 horas.

- Herramientas Gerenciales. Cámara de Comercio Aburrá Sur. Abril de 2015. Duración 20 horas.

- Taller Valoración de Servidumbres. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Noviembre de 2014. Duración 60 horas.

- Requisitos Contables de Avalúos bajo las NIIF. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Diciembre de 2014. Duración 8 horas.

- Decreto 1443 de 2014. Implementación del SG-SST. Arsoc. Octubre de 2014.

- Ciclos de Formación en Normatividad Urbanística e Inmobiliaria. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Noviembre 13 de 2013. Duración 84 horas.

- Taller Básico de Avalúos de Maquinaria y Equipo. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Septiembre 13 de 2013. Duración 16 horas.

- Seminario – Taller de Económetría aplicada a los avalúos. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Mayo de 2013. Duración 40 horas.

- Preparación y Evaluación Financiera de Proyectos Inmobiliarios. Universidad Eafit. Noviembre de 2012. Duración: 48 horas.

- Inscrito desde el año 2009 en el Comité de Avalúos de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
  Reuniones semanales en la Sede de La Lonja.

- Programa de Formación para Avaluadores. Cohorte 14. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Noviembre de 2008 – Julio de 2009.

- Taller de Avalúos Rurales. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Julio de 2009.
- Curso Teórico Práctico de Georreferenciación (GPS Y SIG). Agosto de 2006. Duración 40 horas.
- Aprovechamiento Forestal. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Diciembre de 2005. Duración: 80 horas

EXPERIENCIA LABORAL

NIVEL 10 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S.

Cargo: Gerente General

Tel: 3221274 - 3128358634

Envigado – Ant

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Cargo: Avaluador Externo

Junio de 2010 – A la fecha

VALORAR S.A.

Comisionado para avalúos corporativos

Junio de 2012 – A la fecha

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANT.

Comisionado para avalúos corporativos

Actual

CENTRO DE NEGOCIOS AGROPECUARIOS

Cargo: Propietario

Mediciones bajo sistema información geográfica (G.P.S Y S.IG)

Inventarios forestales

Plantación y mantenimiento de bosque comerciales

Avalúos Comerciales de bienes.

SOLUCIONES INTEGRALES LTDA CTA

Cargo: Ingeniero jefe departamento forestal

Jefe Inmediato: Henry García Taborda

INMUNIZADORA SERYE. S.A.

Cargo: Ingeniero Contratista

Jefe inmediato: Dra: Sandra Giraldo

Prestación de servicios en medición satelital de bosques (G.P.S) y

Inventario forestal. Avalúo forestal.

AGROMINERA LA PIRÁMIDE

Cargo: Ingeniero contratista

Jefe Inmediato: Luis Bernardo Peláez ángel

Plantación y mantenimiento de bosques comerciales sp.

FRANZ D. MEJIA Q.

C.C. 98.670.949

PIN de Validación b84f0a99

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) Franz Denzil Mejia Quintero, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98670949, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98670949.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) Franz Denzil Mejia Quintero se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Teléfono: (4) 3221274
Correo Electrónico: proyectos@nivel10constructora.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Franz Denzil Mejia Quintero, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98670949.

El(la) señor(a) Franz Denzil Mejia Quintero 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. 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.

PIN DE VALIDACIÓN

b84f0a99

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 diecisiete (17) días del mes de Marzo del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

526

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENZIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

CICLOS DE FORMACIÓN EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA E INMOBILIARIA

Noviembre 13 de 2013	84 horas		
Fecha	Duraciòn	Federico Estrada García Gerente	

426

UNIVERSIDAD EAFIT
Abierta al mundo

CENTRO DE EDUCACIÓN CONTINUA
C E C

CERTIFICA QUE

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO

C.C. 98670949

Asistió al Programa

PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Programa de extensión

48 horas de actividades académicas

Medellín, Colombia, 8 de diciembre de 2012

Luis Fernando Rendón Cortés
Director de Educación Continua
UNIVERSIDAD EAFIT

Natalia Granda Jiménez
Coordinadora Académica del Programa
UNIVERSIDAD EAFIT

424

La Lonja

El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENZIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

TALLER RESOLUCIONES 620 DE 2008 Y 898 DE 2014 DEL IGAC

Noviembre de 2015	15 horas		
Fecha	*Duración*	SANDRA MILENA BEDOYA LOPERA Directora Comunicaciones y Capacitación	FEDERICO ESTRADA GARCÍA Gerente

Código: RG-GCP-01 / V-01 / 15-09-2014

420

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-0256

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO
C.C. 98670949

R.N.A. 3040

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 6/1/2016
Fecha de vencimiento: 6/30/2020

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

479
146

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº **URB-0394**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FRANZ DENZIL MEJIA QUINTERO
C.C. 98670949

R.N.A. 3040

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbanos

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/8/2016
Fecha de vencimiento: 30/6/2020

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

La Lonja

El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENZIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

TALLER POT

Septiembre 21 de 2015	9 horas		
Fecha	Duración	Federico Estrada García Gerente	Manuel José Vallejo Rendón Facilitador

RG – GCP – 04 Versión 01 – 15/09/2014

431

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENZIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

TALLER DE VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES

Noviembre 19 de 2014	60 horas		
Fecha	Duración	Federico Estrada García Gerente	Luis Fernando Restrepo Facilitador

432

~~449~~

Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD DE MEDELLIN

Con Personería Jurídica reconocida mediante Resolución Nro. 103 del 31 de Julio de 1950 del Ministerio de Justicia

y en atención a que

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

ha completado los estudios reglamentarios de la

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

le confiere, por medio del presente diploma, el título de

ECONOMISTA

Expedido en Medellín, a *25* de *Febrero* de *2005*

El Rector de la Universidad

UNIVERSIDAD DE MEDELLIN

RECTORIA

El Decano de la Facultad

El Graduado

c.c. 98'607511 de Ibagué

El Secretario General

Refrendado en Medellín, el 25 de Febrero de 2005

Anotado al folio 12686 del libro de Diplomas de Profesionales Nro. 26

433

La Lonja
de propiedad raíz de
Medellín y Antioquia

Certifica que:

FRANZ MEJÍA QUINTERO

Participó en:

TALLER DE AVALÚOS RURALES

Fecha: Julio 9 de 2009

DURACIÓN: 12 HORAS

FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente

LIBORIO MARTÍN PLATA CASAS
Conferencista

caequinos

Corporación de Altos Estudios Equinos de Colombia

Certifica que:

Franz Denzil Mejía Quintero

Cursó y aprobó satisfactoriamente el Diplomado en:

Administración de Hatos Ganaderos

Con una intensidad de 120 **horas**

Luis Mauricio Vélez C.

Rector

Mayo 13 de 2006

Fecha

435

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENCIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

REQUISITOS CONTABLES DE AVALÚOS BAJO LAS NIIF

Diciembre 4 de 2014	8 horas		
Fecha	Duración	Federico Estrada García Gerente	Raúl Menco Vargas Conferencista

436

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Certifica que

FRANZ DENCIL MEJÍA QUINTERO

Asistió

TALLER BÁSICO DE AVALÚOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Septiembre 13 de 2013	16 horas		
Fecha	Duración	Federico Estrada García Gerente	José Fernando Jiménez C. Conferencista

Afiliado a:

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE: SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

DIRECCION: Diagonal 32 # 33 Sur 26, Envigado

TELEFONO: (4) 448-93-38 EXT 109

MOVIL: 316.446.16.60

E-MAIL: santiagopalacioramirez@gmail.com

ESTADO CIVIL: Casado

RESEÑA PROFESIONAL

Soy Economista de la Universidad de Medellín, AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS y RURALES, miembro de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y parte de la junta de avalúos corporativos de la misma, certificación del RNA bajo el nuevo esquema ONAC, Especialista en Métodos y Técnicas de Multicriterio de Valoración dictado por la Universidad Politécnica de Valencia (España).

Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, además soy consultor de diferentes compañías del sector inmobiliario y constructor del país.

Experiencia acreditada en el sector inmobiliario por más de 10 años fundamentados como corredor, funcionario bancario y principalmente como Avaluador ejerciendo la actividad en encargos valuatorios para entidades financieras del GRUPO BANCOLOMBIA y AVAL; comisionado en avalúos corporativos de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia para valoraciones contempladas en la Ley 388 de 1.997 (proyectos de obras públicas viales y de infraestructura, obligaciones urbanísticas, valorizaciones, plusvalías). En el sector Corporativo se han valorado activos inmobiliarios para dar cumplimiento Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´S).

FORMACION ACADEMICA

Profesional en Economía, Universidad de Medellín
Avaluador, Lonja de Propiedad Raíz Medellín
Especialización Métodos de Multicriterio de Valoración, Universidad Politécnica de Valencia, España.

Afiliado a:

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

AGREMIACIONES

Miembro Lonja de Propiedad Raíz Medellín y Antioquia
Registro Nacional de Avaluadores, Bajo los actuales Estándares, ONAC
Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOS DESTACADOS

Avaluador Bancario, Grupo Bancolombia, Grupo Aval
Participación Activa en Comités Regionales de Avalúos, Realizados por la Lonja.
Participación de los Estudios del Valor del Suelo para Medellín y su Área Metropolitana
Avaluador comisionado para valorar diferentes proyectos inmobiliarios para pago de obligaciones urbanísticas de los municipios.
Avaluador comisionado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, para valorar Inmuebles incluidos dentro de Planes Parciales de diferentes municipios.
Avaluador comisionado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, para valorar predios solicitados por diferentes concesiones viales del país para desarrollar vías 4G.
Dictámenes periciales para juzgados y la Contraloría regional de Antioquia.
Avaluador de inmuebles especiales: como Estaciones de Servicio, Centros Comerciales, Plantas de Almacenamiento de Combustibles, Avances de Obra, entre otros.

EXPERIENCIA LABORAL

Avaluador de inmuebles Urbanos y Rurales
Avaluador Activos Inmobiliarios bajo Normas NIIF'S
Consultor Inmobiliario y Financiero.
Conferencista Finanzas Personales, Comfenalco Antioquia
Coordinador de Ventas, Regional Antioquia, GRUPO BANCOLOMBIA
Coordinador de Vinculaciones, Regional Antioquia, DATACREDITO
Consultor Inmobiliario y Financiero, IG INTEGRAL GROUP
Consultor Empresarial, TELMEX COLOMBIA
Gestor Comercial y Asistente Administrativo, ALTERNATIVA FINCA RAIZ S.A. – Liquidada

REFERENCIAS PERSONALES

Ricardo Vega Ortiz, Gerente Financiero Constructora Covin cel. 310.895.96.30
Constantino Carvajal, Gerente Avalúos y Arrendamientos Umbral Tel cel. 315.504.32.28
Jorge Alberto Medrano Vega. Gerente técnico Valorar. Tel (4) 4480727 cel. 3115043461

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
Julio 2017

Diagonal 32 # 33 Sur 26, Envigado
Cel 316 446 16 60

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

y en su nombre D. Francisco José Mora Mas, Rector de la misma,
expide el presente título de

DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALORACIÓN por la Universitat Politècnica de València

a favor de

SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ

por cuanto que ha cursado las 300 horas correspondientes al programa que figura al dorso de esta titulación, y ha superado todas las pruebas de evaluación correspondientes, en fecha 31 de marzo de 2015.

Valencia, a 13 de noviembre de 2015

El Rector

Director

Arturo Vicente Estruch Guitart

UNIVERSITAT POLITÈCNICA VALÈNCIA TÍTULOS SERVICIO DE ALUMNADO

REGISTRO UNIVERSITARIO DE TÍTULOS

El Jefe del Servicio	Código de Referencia	Número de Registro
	E 1566 005 2015	17743

440
~~151~~

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Certifica que:

SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ

Asistió a

PROGRAMA DE FORMACIÓN PARA AVALUADORES

Junio de 2013	160 Horas
Fecha	*Duración*

FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente

441

PIN de Validacion: b1020a96

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) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98637511.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2017.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Medellin- carrera 48 # 12 sur 148
Teléfono: 3007429494
Correo Electrónico: gestionavaluosspr@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511.

El(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ 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. 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.

PIN DE VALIDACIÓN

b1020a96

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 veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal