

FIJACIÓN EN LISTA

ART. 108 C.P.C.



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GIRARDOTA - ANTIOQUIA**

Girardota, Antioquia, mayo catorce (14) de 2021

Hoy se fija en lista, el traslado por tres (3) días a las partes, de la aclaración y complementación del dictamen allegado por el perito el día 14 de abril de 2021 (art. Art. 238 No. 5 C.P.C.) Proceso Radicado 2010-00320.

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO

Secretaria

Firmado Por:

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO

SECRETARIO

**SECRETARIO - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
GIRARDOTA-ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

ba85956d624e8fb4fbd7842f7bdcfd3e03bd8cda07da912279d7ad8e234f7ea3

Documento generado en 13/05/2021 06:25:49 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RE: 05308310300120100032000

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 15/04/2021 1:32 PM

Para: Ramiro Vanegas Vanegas <ramirovanegasvanegas@hotmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA

De: Ramiro Vanegas Vanegas <ramirovanegasvanegas@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 14 de abril de 2021 2:36 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 05308310300120100032000

Envigado, 12 de abril de 2021

Señores
JUZGADO CIVIL CIRCUITO
Girardota, Antioquia.

Referencia: Proceso Divisorio por Venta. Radicado: 05308310300120100032000
Demandantes: Carlos Andres Ortega A. y Otro
Demandada: Empresas Públicas de Medellín

Asunto: Aclaración y/o Complementación de Dictamen

RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.353.881, con domicilio en Envigado, dirección electrónica ramirovanegasvanegas@hotmail.com, en calidad de Auxiliar Justicia, Perito, con Registro Nacional de Avaluador Profesional de Corpolonjas No.RNA/CC-03-2319, presento, en los siguientes términos, la Aclaración y Complementación que me fuera solicitada, así:

1. Sobre su acreditación de idoneidad:

Aporto copia del Registro Nacional de Avaluador Profesional, expedido por LONJANAP y CORPOLONJAS, con vencimiento el 30 de abril de 2020, aclarando que para el momento en que fui nombrado y la fecha en que presenté el avalúo, aún estaba vigente, así como la Inscripción como Auxiliar de la Justicia, Circunstancias que me acreditan con idoneidad suficiente ante los entes judiciales.

2. En relación con el levantamiento topográfico pagado por la parte Demandante:

En calidad de Perito, hice invitación a ambas Partes para facilitar el acceso a los inmuebles y fueron los Demandantes, los únicos que acudieron a mi llamado, contratando personal experto para los trabajos topográficos, que en compañía de lugareños y habitantes antiguos de los inmuebles, dieron fe y certeza del conocimiento de la conformación de los predios en cuestión, siendo la parte demandante quien realizó el pago a los profesionales que levantaron los planos topográficos, sin perjuicio que puedan repetir contra la parte demandada en procura del pago del 50%, que les corresponde. (artículo 413 del C.G.P.)

Lo anterior en armonía con la previsto por el artículo 233 del C.G.P. “Deber de colaboración de las partes”. Esta norma insta a las partes para facilitar datos, documentos y acceso a lugares que el Perito considere necesario; incluso, si no lo hicieran el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

3. Sobre la clarificación de las áreas por los propietarios amerita trámite administrativo. Se cuestiona:

Qué lleva al perito a realizar el avalúo con base en un área que no es producto del trámite administrativo correspondiente gestionado ante la autoridad catastral, en el que tienen la oportunidad de participar todos los propietarios de los inmuebles, y tampoco surge del estudio realizado por la jurisdicción, en medio de un proceso de deslinde y amojonamiento?. Sobre el particular:

El avalúo se realizó con fundamento en unos planos topograficos aportados por la parte demandante, debidamente verificados en terreno, con la participación de lugareños; planos que gozan de la presunción de objetividad y legalidad hasta cuando se demuestre lo contrario. No era necesario, para su avalúo, haberse surtido un trámite administrativo, mismo que no fue pedido en ningún momento. Pretender hacer ver los planos topográficos aportados por el Demandante como documentos no legales por no haberse surtido un supuesto trámite administrativo, no es ajustado a la realidad; cuando lo que se quiere establecer es la certeza de las áreas bajo una lógica fáctica, para que nos arroje el valor real de los inmuebles. Adolecería el experticio de veracidad si no se toman en cuenta, además de los elementos jurídicos, los fácticos que son los que nos conducen a encontrar la verdad. Para lograr la verdad, el juzgado exigió la pericia.

El Perito trabaja con los elementos aportados por las Partes y en este caso los documentos e información en los cuales se soporta el avalúo que con presunción en la buena fe, se han tenido por legales pues, fueron aportados por la Parte que acudió en los términos del artículo 233 del C.G.P. El experticio se hizo con base en lo fáctico.

El perito hace uso confiado de la información contenida en los planos topograficos aportados para su experticia, teniendo en cuenta lo ya expuesto, la convicción adquirida, a través de la observación personal de los lotes, pudiendo deducir que el área de los lotes es realmente mayor, pese a que un solo documento reporta un área menor. (última formación catastral, donde al parecer no participaron los demandantes)

El Perito trabajó con las áreas consultadas en las fichas catastrales históricas, aportadas por la parte actora, desde la conformación catastral y en las diferentes actualizaciones, donde se puede evidenciar un área mayor. (Se adjuntan Fichas Catastrales consultadas).

Para lo anterior se tuvo en cuenta los testimonios de antiguos moradores, quienes reconocieron facilmente los linderos originales de los predios, entre quienes se relacionan:

- Gabriel José Cordoba, conocido en la región como "Cherry", con cédula 70.132.358, ubicado cerca a los predios vinculados a este dictamen, vereda "El Machete, subiendo por el camino "al tigre o altamira". Se indaga por él en la tienda "El Machete".

- Ignacio de Jesús Ortega Ortega, con cédula 15.502.190, Ubicado en la vereda "El Machete, camino a "Filo Verde", tel 3117964249.
 - John Jairo Grisales Vera, con cédula 71.635.998, con ubicación en la vereda "El Tigre", a la altura de la caseta comunal. Tel. 3046305263.
 - Guillermo León Ortega Castro, con cédula 8.398.502, ubicado en la carrera 47, Nro. 46-35, tel 3116871190.
4. En relación con el porqué no se tuvo en cuenta sobre el uso del suelo por preservación estricta, ni el estar incluidos en el proyecto del parque los Meandros los lotes del litigio:
- Relativo a la preservación estricta, el Perito responde a la inquietud de la Demandada en el punto 6 del experticio (CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LOS PREDIOS) donde hace alusión a las posibilidades de explotación agronómica y perspectivas de desarrollo y asentamiento poblacional específicamente en las proximidades de la línea férrea y con desarrollo de urbanismo, paisajismo y adecuación de terrenos en las áreas de retiro propias del río Medellín. Incluso, en el punto 5 del experticio (UBICACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PREDIOS) se afirma que el uso de suelos está definido para actividades agronómicas y de conservación ajustadas al PBOT.
 - Relativo a la inclusión de los predios en el proyecto del parque los Meandros, el Perito no encuentra que esto tenga una afectación negativa, que de alguna manera pueda disminuir el valor del metro cuadrado en estas tierras. Por el contrario, una obra proyectada de esta magnitud, solo redundaría en la mayor valoración de estos predios; dados los múltiples beneficios inherentes a la misma.
5. El texto del numeral 3. OBJETO DEL DICTAMEN, no cita documento alguno. Las áreas son diferentes en lo afirmado por IGAC, Fichas Catastrales, Registro de Matrículas Inmobiliarias, estudios realizados y planos actualizados
6. Relativo a la pregunta que hace la Demandada sobre la certificación de áreas, posible respuesta de Catastro y el desvío del cauce del río, se manifiesta:

Por no ser el Perito un funcionario de Catastro Departamental, ni haber sido nombrado por este Depacho para llevar a cabo una certificación de áreas, se sale de su competencia el dar respuesta a esta pregunta. Por el contrario, si el interés de la Demandada es realizar esta gestión, debe entonces adelantarla ante esta autoridad competente haciéndole saber lo que pasa con el río en los términos del artículo 719 y 720 del Código Civil Colombiano " el lento e imperceptible retiro de las aguas ".

Desconozco si Catastro avala o no lo solicitado, es una respuesta ajena.

7. "Sírvese aclarar si en la valoración realizada tuvo en cuenta también los retiros y afectaciones que tienen cada uno de los inmuebles 012-260 y 012-261, las cuales se describen:

- Para el predio 012-261 (lote "El Retazo". Lindante con el rio Medellín):

El valor del metro cuadrado de este inmueble no se vería afectado negativamente por el paso del Rio Medellín y la quebrada "La Que Se Aniega" dado que si bien el PBOT y otras normas concordantes establecen unos retiros con antelación, la valoración del predio se pondera promediadamente. Si se tuvo en cuenta los retiros y afectaciones.

- Para el predio 012-260 (lote "El Encanto". Lindante con la quebrada "las Lajas" y la Linea Ferrea):

El valor del metro cuadrado de este inmueble no se vería afectado negativamente por el paso de la quebrada "Las Lajas", por las mismas razones expuestas para el lote 012-261.

Frente a la supuesta afectación de este lote por su colindancia con los predios de INVIAS (Linea Ferrea); la misma Demandada aclara, que los retiros están dentro del predio de INVIAS y no constituyen una Servidumbre, por lo que el predio no estaría afectado por retiro alguno.

Si se tuvo en cuenta la servidumbre del poliducto de Ecopetrol - Cenit, pero de igual manera, esto no incide sobre los usos que permite el PBOT y tampoco logra afectar negativamente el precio del metro cuadrado de estos predios.

En consecuencia, las fuentes de agua que recorren los predios son determinantes para un mayor valor de los mismos; las afectaciones por retiros, fueron considerados para determinar el valor de los predios en general.

Esto se puede evidenciar en el impuesto predial unificado, el cual se calcula con base en el área total de los lotes sin discriminación. No hay servidumbres constituidas. Para la Servidumbre, Ecopetrol valora la tierra a un precio semejante al valor del metro cuadrado dado en el dictamen.

8. Relativo a las preguntas hechas por la Demandada relacionadas con la información general del sector:

- Lo preguntado referente al acceso de los predios:

Los predios tienen muy fácil acceso. Tienen dos formas de acceder a ellos. Desde la troncal del norte o doble calzada Bello-hatillo y por via de penetración vehicular por predio adyacente, utilizado desde siempre como servidumbre.

En efecto, el Perito utilizó estas dos vías de acceso, para el reconocimiento de los predios en cuestión.

En relación al nombre que recibe el lugar de acceso. Los lugareños antiguos consultados la denominan: "Entrada a la finca de los Ortigas". Dicen ellos, que hasta hace poco existió allí una "garita" y que ahora existe un broche.

- Se anexa fotos de acceso a las mismas.

- Si se requiere atravesar por predios ajenos para acceder a los predios vinculados a este dictamen. Los Comuneros y colindantes deben atravesar la vía ferrea de propiedad de INVIAS.

- En relación con la distancia recorrida por predio ajeno para llegar a los predios en cuestión, son 15 metros aproximadamente, lo cual equivale al retiro promedio, desde el eje de la vía ferrea hasta el lindero de los predios. Esta distancia se debe a la adyacencia de los lotes, con la propiedad de INVIAS. Esto es, la vía ferrea es adyacente al lote 012-260 y este a su vez es adyacente con el lote 012-261.

9. En relación con la identificación completa de cada predio, como Lote 1 y Lote 2, las respuestas fueron extraídas de manera exacta tal y como lo expresan sus fichas catastrales respectivas así :

- Lote 1. Marcado como lo indica la imagen del predio contenida en la ficha catastral, correspondiente a la matrícula inmobiliaria 012-261, perteneciente al corregimiento El Hatillo, Vereda Filo Verde, denominado El Retazo.
- Lote 2. Marcado como lo indica la imagen del predio contenida en la ficha catastral, correspondiente a la matrícula inmobiliaria 012-260, perteneciente al corregimiento El Hatillo, Vereda Paraiso.

10. En relación con lo respondido por el Perito en el acápite 6 del experticio.
"CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES DE LOS PREDIOS"

- Acerca de la pregunta hecha por la Demandada de si el Perito considera que se puede desarrollar asentamientos poblacionales que pongan en riesgo la vida de las personas y sus patrimonios.
- Se responde CATEGORICAMENTE, No. En ningún predio se pueden desarrollar asentamientos poblacionales que pongan en riesgo la vida de las personas y sus patrimonios.
- Para los predios en cuestión, particularmente para el Lote 2, marcado como lo indica la imagen del predio contenida en la ficha catastral, correspondiente a la matrícula inmobiliaria 012-260, perteneciente al corregimiento El Hatillo, Vereda Paraiso; sí permite desarrollos estructurales y asentamientos poblacionales dada su proximidad a la Troncal Norte, la línea ferrea y por no encontrarse directamente afectado por las rondas hídricas; no sin antes llevar a cabo trabajos de adecuación de

terrenos y paisajismo que se ajusten a la topografía de la zona. Incluso, en la actualidad se encontró en el predio adyacente de propiedad de INVIAS con idénticas características geológicas, un número considerable de construcciones a lo largo de la vía férrea.

- Acerca de la pregunta hecha por la Demandada de si el Perito considera que para llevar a cabo este tipo de desarrollos se tendría que cambiar el uso de los suelos.

Respuesta, No. Porque en la eventualidad que estos se llevaran a cabo, serían ejecutados teniendo siempre como premisa el cumplimiento estricto de todas las recomendaciones y exigencias ordenadas en el PBOT.

Acerca de Lo afirmado por la demanda en relación a las autoridades que intervendrían para el cambio del uso de los suelos. No hay planteamiento que pida respuesta.

Acerca de la pregunta hecha por la Demandada de qué obras de infraestructura y adecuación de terrenos habría que ejecutar para llevar a cabo lo mencionado por el Perito, en este ítem.

Las obras de infraestructura y adecuación, serían las inherentes y legalmente permitidas por las diferentes autoridades para cada desarrollo en particular.

11. En relación con el punto 7 del dictamen pericial "CARACTERÍSTICAS DE ORDEN PÚBLICO"

- Relativo al predio parcialmente invadido por Venezolanos.

Corrijo lo afirmado: El predio parcialmente invadido por personas en su mayoría de origen Venezolano, corresponde al adyacente de propiedad de INVIAS (Vía Férrea y retiros).

Relativo a los vertimientos de aguas residuales generadas por la población invasora. Como el predio invadido corresponde al adyacente de propiedad de INVIAS (Vía Férrea y retiros); sus respectivos vertimientos se realizan en el mencionado lote invadido.

12. En relación con el aparte número 8 del dictamen. "VALORACIÓN DE PREDIOS"

Sobre si la aclaración del valor por metro cuadrado adoptado, tiene su origen en una comparación con otros predios que a futuro puedan tener asentamientos poblacionales del Municipio de Barbosa:

La valoración de los predios por metro cuadrado, si tienen una relación directa con la comparación con otros predios que a futuro pueden tener asentamientos poblacionales del municipio de Barbosa. La comparación se hizo con predios cercanos de ambas margenes de la troncal del norte, todos pertenecientes al Municipio de Barbosa y regulados por el mismo PBOT. Para todos los efectos del dictamen, se entendió el predio de epm, como bien fiscal, no bien público.

Sobre la aclaración solicitada por la Demandada acerca no haber castigado el valor promedio por m². con base en el estudio de mercado dada la ubicación, vías de acceso, retiros y servidumbres:

El estudio de mercado llevado a cabo, fue la base para el avaluo de los predios, usando el método comparativo. No es tarea del Auxiliar de la justicia, Perito, usar metodologías que involucren lo que la Demandada sugiere como "castigo", a posibles características particulares dadas en la zona; lo que se hizo fue una ponderación de las transacciones recopiladas y presentadas en el informe. Las ventas que conformaron la muestra fueron suficiente ilustración, para lograr el mas confiable avaluo.

Sobre la solicitud que hace la parte Demandada acerca de aclarar con base en la normatividad vigente para avaluos, porqué no se hicieron estudios de mercado diferentes para cada inmueble?

Si lo que la Demandada quiso significar con el término "Dispersión" (SIC), era la diferencia en área entre los predios; se considera innecesario dada la similitud de áreas y características entre los predios y de estos con los que fueron objeto para el estudio de mercado.

Sobre la solicitud de complementar el estudio de mercado:

No se considera necesario aportar las imágenes satelitales referidas y demás solicitadas, dado que la identificación y ubicación de los predios, tanto del litigio como de los utilizados en el estudio de mercado, están suficientemente ubicados e identificados los unos y satisfactoriamente referenciados los otros; para estos últimos, invito a la Demandada a consultar la columna "Fuente Verificable" del estudio de mercado donde cada uno de los lotes contiene información sobre el agente inmobiliario y sus respectivos números de teléfono.

Sobre la solicitud que hace la parte Demandada acerca de aportar imágenes satelitales del levantamiento topográfico con medidas reales efectuado en el mes de febrero de 2020 y contrastarlas con los polígonos que actualmente existen en Catastro Departamental:

Para llevar a cabo el avaluo, no fue necesario el uso de imágenes satelitales porque este se presentó con base en las medidas reales obtenidas en febrero 2020; además, se tuvieron en cuenta las diferentes medidas presentadas por las entidades de certificación de áreas, como el IGAC, Planeación de Barbosa y Catastro Departamental. A raíz de estas diferencias, se optó por la medida que arrojó el levantamiento topográfico, dada la veracidad e idoneidad de los elementos con los que fue elaborado, tales como, los testimonios de los moradores antiguos, la idoneidad de todos los recursos utilizados y la percepción misma del Perito quien observó que físicamente podría haber un área diferente.

Sobre la solicitud que hace la parte Demandada acerca de aportar Archivos digitales de los levantamientos topográficos incluidos en el dictamen:

No se aporta la copia digital, por no disponer en el momento de aplicación con Auto Cad y debido a la Cuarentena ordenada por el Gobierno, me es imposible desplazarme a la casa del Topógrafo. En el plano se encuentra su localización.

13. Relativo a solicitud que hace la parte Demandada acerca de explicar porqué no se realizó el peritazgo de acuerdo a las áreas indicadas en el mensaje por medio del cual el Perito informó a la abogada de EPM la fecha y la hora en la cual estaría en el predio.

Es claro que el mensaje fue enviado a ambas partes (demandante y demandada) para que acudieran al predio, el jueves 13 de febrero de 2020 a las 10 A.M.

Lo anterior, con el fin que se hiciera alguna participación para poder determinar el área y ubicación de los inmuebles, por considerar que son los interesados en el proceso (las partes), quienes deben aportar toda la información necesaria para hallar el área real. No se hizo el dictamen con lo indicado en los Certificados de libertad, por cuanto se hizo presente una parte y aportó información de base que obligó al perito a constatar información real sobre la cabida de los predios y así fue anunciado en el correo electrónico enviado.

Para este caso en particular, el Perito tiene la convicción que el área indicada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no es la real; razón por la cual se hizo el dictamen sobre fundamentos fácticos, en la forma que se ha indicado.

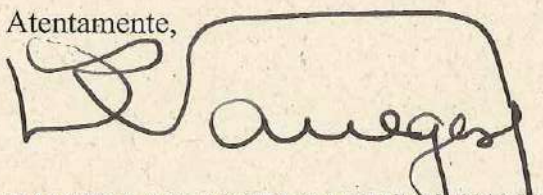
OBSERVACIONES GENERALES:

- Los polígonos de protección forestal afectan el área sobre la cual se encuentran, toda una vereda, solo un sector, todo un predio o solo un sector del predio.
- Los lotes vinculados a este dictamen, son colindantes entre sí, a diferencia de lo mostrado con las ortofotos no oficiales, aportadas por la Demandada, sus matriculas están seguidas 012-260 y 012-261, igual que la numeración por lotes donde el uno corresponde al lote 0002 y el otro al 0001, respectivamente.
- Hay diferencia en los linderos que marca el río, para el lote 012-261, denominado El Retazo, en las ortofotos aportadas por la demandada en comparación con cualquier otro medio de referencia al predio. En las fotos, unas veces se muestra el lote con lindero justo al río y otras veces alejado como si colindara con otro predio de por medio.
- Estando todavía el parque los Meandros configurado meramente como un proyecto, solo en el momento de su eventual ejecución, se tendría en cuenta qué desarrollos se podrían llevar a cabo allí. En este momento, este proyecto, en particular, no puede limitar el uso ni mucho menos el influir sobre el precio de estos terrenos.

- Para justificar el real valor de las tierras en estos predios, sería válido analizar, como en efecto se hizo, la poderación del precio por metro cuadrado en relación a la calidad del terreno, su ubicación, características y demás aspectos que lo determinan, así como las posibilidades de desarrollo que ofrecen.
- Con las diferentes actualizaciones catastrales, se ha venido reduciendo el área de estos predios, sin que nunca hayan existido ventas, parcelaciones, enajenaciones parciales, expropiaciones administrativas u otras figuras que reduzcan su área. Tales eventualidades observadas en estos documentos fuente, generan dudas sobre el área real de los lotes en cuestión.

Considero haber respondido lo solicitado.

Atentamente,



RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS

C.C.8.353.881

RNA/CC-03-2319

Correo electrónico ramirovanegasvanegas@hotmail.com

Teléfono 3174391215

ANEXOS:

- Ficha predial para las matrículas 012-260 con área de 14.750 metros cuadrados
- Certificación de la División de Catastro de la Secretaría de Hacienda, con fecha marzo 18 de 1997 del inmueble con matrícula inmobiliaria número 012-261 con área de 4.8 hectáreas y dibujo a mano alzada del fotolector Graciliano Rendón A., con cédula 8.385.121, del 27 de octubre de 1995.
- Ficha predial 3014337 para predio 012-260 con área de 1.2203 hectáreas
- Ficha predial 3013697 para predio 012-261 con área de 1.3499 hectáreas
- Ficha predial para predio 012-261 con área de 47.250 metros cuadrados, con fecha 13 de septiembre de 1996.
- Copia simple de avalúo realizado por Ecopetrol al lote No.1 y Lote "El Encanto", expuesto como referencia.
- Fotografías de vías de acceso a los predios con matrículas inmobiliarias 012-260 y 012-261
- Certificación de Registro Nacional de Avaludador profesional de Ramiro Antonio Vanegas Vanegas de la Corpolonjas y Lonjanap (11 fls.)

[illegible]PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)DOCUMENTO DE IDENTIDAD[illegible]

CONSTRUCCION

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

AREAS COMUNES	TERRENO	lit	m ²
---------------	---------	-----	----------------

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	52
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

CONSIDERACION

COEFICIENTE

_____ %

100%

CALIFICACION DE CONSTRUCCIONES

UNIDAD	PUNTOS	1	2	3	4	5	6	UNIDAD	PUNTOS	1	2	3	4	5	6	UNIDAD	PUNTOS	1	2	3	4	5	6
TIPO	R	C	I	R				TIPO	R	C	I	R				TIPO	R	C	I	R			
1. ESTRUCTURA																							
MADERA, TAPA	0	4	4																				
PREFABRICADO	1	3	8	1																			
LADRILLO, BLOQUE	2	12	12																				
CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22																				
CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22	22																				
MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA	0	0	0																				
BARREQUE, TAPA	1	1	1																				
MADERA	2	2	2																				
CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3	3																			
BLOQUE, LADRILLO, MADERA TPA	4	4	4																				
MUROS																							
MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFALTICAS	1	1	1																				
ZINC, TELA DE BARRO, ETERNIT FIJATO	3	3	3	3																			
ENTREPIÑO (CUBIERTA PROVINCIAL) PREFABRICADA	5	5	5	8																			
ETERNIT O TELA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9	9	9																				
Acero, Aluminio, Pisos con Eternit, Tapa de Barro	13	13	13																				
PLACA IMPERMEABILIZADA, CUBIERTA LUV. U URM.	16	16																					
CUBIERTA																							
MALO	0	0	0	0																			
REGULAR	2	2	2																				
BUENO	4	4	4																				
EXCELENTE	5	5	5																				
SUBTOTAL																							
2. ACABADOS PRINCIPALES																							
FACHADAS																							
POBRE	0	2	2	0																			
SENCILLA	2	4	4																				
REGULAR	4	6	6																				
BUENA	8	8																					
LUJOA	8	12																					
MUROS																							
2da CUBRIMIENTO	0	0	0																				
PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO Prensado	1	2	2	1																			
ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3																					
MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL, LADRILLO FINO	3	5																					
MARMO, LUNOSOS, OTROS	4	7																					
TERRA PIEDA																							
CEMENTO, MADERA BURDA	0	0	0																				
BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO	2	3	3																				
LISTON MACHIHERRADO	3	5	5	3																			
4 7																							
Tablón, Caucho, Acolite, Granito, Baldosa Fino	6	9	9																				
Parquet, Marmol, Releido de Marmol, Ceramica	8	11																					
MARMO, OTROS LUNOSOS	9	13																					
TERRA PIEDA																							
MALO	0	0	0	0																			
REGULAR	2	2	2																				
BUENO	4	4	4																				
EXCELENTE	5	5	5																				
SUBTOTAL																							
3. BAÑO																							
TAMAÑO																							
SIN BAÑO	0																						
PEQUEÑO	1																						
MEDIANO	2																						
GRANDE	3																						
ENCHAPES																							
SIN CUBRIMIENTO	0																						
PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1																						
BALDOSH, PAPEL COMUN	2																						
CRISTALINAC, GRANITO, PAPEL FINO	3																						
CERAMICA	4																						
MARMO, ENCHAPE LUJOA.	5																						
POBRE																							
SENCILLO	0	0	0	0																			
REGULAR	3	3																					
BUENO	5	5																					
LUJOA	9	9																					
CONSERV.																							
MALO	0																						
REGULAR	2																						
BUENO	4																						
EXCELENTE	5																						
SUBTOTAL																							
4. COCINA																							
TAMAÑO																							
SIN COCINA	0																						
PEQUEÑA	1																						
MEDIANA	2																						
GRANDE	3																						
ENCHAPES																							
SIN CUBRIMIENTO	0																						
PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO.	1																						
BALDOSH, PAPEL COMUN	2																						
CRISTALINAC, GRANITO, PAPEL FINO.	3																						
CERAMICA	4																						
MARMO, ENCHAPE LUJOA.	5																						
POBRE																							
SENCILLO	0	0	0	0																			
REGULAR	2	3																					
BUENO	3	6																					
LUJOA	4	9																					
CONSERV.																							
MALO	0																						
REGULAR	2																						
BUENO	4																						
EXCELENTE	5																						
SUBTOTAL																							
5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL																							
GERCHAS																							
MADERA RUSTICA	6																						
METALICA O DE MADERA LIVIANA	12																						
METALICA O DE MADERA MEDIANA	22																						
METALICA PESADA	34																						
ALTURA	6																						
SUBTOTAL																							
TOTAL PUNTOS INDUSTRIAL I (1.2.5)																							
6. GENERALES																							
TOTAL DE PISOS																							
TOTAL DE UNIDADES EN P. HORIZONTAL	1																						
TOTAL DE UNIDADES EN P. VERTICAL	0																						
TOTAL DE HABITACIONES	0																						
DE BAÑOS	1																						
TOTAL DE LOCALES	0																						
DE GARAJES CUBIERTOS	0																						
ACUEDUCTO	0																						
ALCANTARILLADO	0																						
ENERGIA ELECTRICA	0																						
TELEFONO	1																						
EDAD DE LA CONSTRUCCION (EN AÑOS)																							
7. PISCINAS																							
PUNTOS																							
A	66																						
B	60																						
C	60																						
D	30																						
TOTAL																							
PARTES INTEGRANTES - CONSTRUCCIONES AREAS																							
USO																							
DESCRIPCION Y AREAS																							
TOTAL PUNTOS																							
RESUMEN Y COMENTARIOS (1.2.3.4.5)																							
SUBTOTAL																							

CALIFICACION DE CONSTRUCCIONES

UNIDAD		PUNTOS					UNIDAD					PUNTOS					UNIDAD					PUNTOS																		
DESTINO		R	C	I			DESTINO					R	C				DESTINO					R	C																	
1. ESTRUCTURA																																								
MADERA		0	4	4			3. BAÑO					0					5. COMPLEMENTO INDUSTRIA																							
PREFABRICADO		1	3	8			SIN BAÑO										CERCIAS																							
LADRILLO, BLOQUE		2	12	12			PEQUEÑO					1					MADERA																							
CONCRETO HASTA TRES PISOS		4	22	22			MEDIANO					2					METALICA LIVIANA																							
CONCRETO CUATRO O MAS PISOS		6	22	22			GRANDE					3					METALICA MEDIANA																							
MATERIALES DE DESHECHO, ESTERILLA		0	0	0			SIN CUBRIMIENTO					0					METALICA PESADA																							
BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA		1	1	1			PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO					1					ALTURA																							
MADERA		2	2	2			BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN					2					SUBTOTAL																							
CONCRETO PREFABRICADO		3	3	3			BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO					3					TOTAL PUNTOS INDUSTRIAL Σ(1,2,5)																							
BLOQUE, LADRILLO		4	4	4			CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO					4					6. GENERALES																							
MATERIALES DE DESHECHO, TELAS ASFALTICAS		1	1	1			MARMOL, ENCHAPE LUJOSO					5					TOTAL DE PISOS																							
ZINCO, TEJA DE BARRO, ETERNIT RUSTICO		3	3	3			POBRE					0					DE HABITACIONES																							
ENTRERISO (CUBIERTA PROVISIONAL PREFABRICADO)		6	5	5			SENCILLO					3					DE BAÑOS																							
ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)		9	9	9			REGULAR					6					DE LOCALES																							
AZOTECA, ALUMINIO, PLACAS SENCILLAS CON ETERNIT/TEJA BARRO		13	13	13			BUENO					9					ACUEDUCTO																							
PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL		16	16	16			LUJOSO					11					ALCANTARILLADO																							
MALO		0	0	0			MALD					0					ENERGIA ELECTRICA																							
REGULAR		2	2	2			REGULAR					2					TELEFONO																							
BUENO		4	4	4			BUENO					4					AÑO DE CONSTRUCCION																							
EXCELENTE		5	5	5			EXCELENTE					5					ESTRATO No.																							
SUBTOTAL						SUBTOTAL													7. AREAS																					
2. ACABADOS PRINCIPALES																																								
POBRE		0	2	2			4. COCINA					0					UNIDAD					M ²					UNIDAD					M ²								
SENCILLA		2	4	4			SIN COCINA					1					1					0					1					0								
REGULAR		4	6	6			PEQUEÑA					2					2					1					5					1								
BUENA		6	8	8			MEDIANA					3					3					1					6					1								
LUJOSA		8	12	12			GRANDE					0					0					1					6					1								
SIN CUBRIMIENTO		0	0	0			SIN CUBRIMIENTO					1					1					1					6					1								
PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO		1	2	2			PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO					2					2					1					6					1								
ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO		2	3	3			BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN					3					3					1					6					1								
MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL		3	5	5			BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO					4					4					1					6					1								
MARMOL, LUJOSOS, OTROS		4	7	7			CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO					5					5					1					6					1								
TIERRA PISADA		0	0	0			MARMOL, ENCHAPE LUJOSO					0					0					1					6					1								
CEMENTO, MADERA BURDA		2	3	3			POBRE					2					2					1					6					1								
BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO		3	5	5			SENCILLO					3					3					1					6					1								
LISTON MACHIHUEBRADO		4	7	7			REGULAR					4					4					1					6					1								
TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA		6	9	9			BUENO					6					6					1					6					1								
PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRAN PEQUEÑO)		8	11	11			LUJOSO					13					13					1					6					1								
RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS		9	13	13			MALO					0					0					1					6					1								
MALO		0	0	0			REGULAR					2					2					1					6					1								
REGULAR		2	2	2			BUENO					4					4					1					6					1								
BUENO		4	4	4			EXCELENTE					5					5					1					6					1								
EXCELENTE		5	5	5			SUBTOTAL								SUBTOTAL													EDIFICACIONES VARIAS												
3. ACABADOS SECUNDARIOS																																								
POBRE		0	2	2			5. COCINA					0					UNIDAD					M ²					UNIDAD					M ²								
SENCILLA		2	4	4			SIN COCINA					1					1					0					1					0								
REGULAR		4	6	6			PEQUEÑA					2					2					1					5					1								
BUENA		6	8	8			MEDIANA					3					3					1					6					1								
LUJOSA		8	12	12			GRANDE					0					0					1					6					1								
SIN CUBRIMIENTO		0	0	0			SIN CUBRIMIENTO					1					1					1					6					1								
PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO		1	2	2			PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO					2					2					1					6					1								
ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO		2	3	3			BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN					3					3					1					6					1								
MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL		3	5	5			BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO					4					4					1					6					1								
MARMOL, LUJOSOS, OTROS		4	7	7			CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO					5					5					1					6					1								
TIERRA PISADA		0	0	0			MARMOL, ENCHAPE LUJOSO					0					0					1					6					1								
CEMENTO, MADERA BURDA		2	3	3			POBRE					2					2					1					6					1								
BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO		3	5	5			SENCILLO					3					3					1					6					1								
LISTON MACHIHUEBRADO		4	7	7			REGULAR					4					4					1					6					1								
TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA		6	9	9			BUENO					6					6					1					6					1								
PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRAN PEQUEÑO)		8	11	11			LUJOSO					13					13					1					6					1								
RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS		9	13	13			MALO					0					0					1					6					1								
MALO		0	0	0			REGULAR					2					2					1					6					1								
REGULAR		2	2	2			BUENO					4					4					1					6					1								
BUENO		4	4	4			EXCELENTE					5					5					1					6					1								
EXCELENTE		5	5	5			SUBTOTAL								SUBTOTAL													EDIFICACIONES VARIAS												
4. ACABADOS SECUNDARIOS																																								
POBRE		0	2	2			5. COCINA					0					UNIDAD					M ²					UNIDAD					M ²								
SENCILLA		2	4	4			SIN COCINA					1					1					0					1					0								
REGULAR		4	6	6			PEQUEÑA					2					2					1					5					1								
BUENA		6	8	8			MEDIANA					3					3					1					6					1								
LUJOSA		8	12	12			GRANDE					0					0					1					6					1								
SIN CUBRIMIENTO		0	0	0			SIN CUBRIMIENTO					1					1					1					6					1								
PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO		1	2	2			PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO					2					2					1					6					1								
ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO		2	3	3			BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN					3					3					1					6					1								
MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL		3	5	5			BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO					4					4					1					6					1								
MARMOL, LUJOSOS, OTROS		4	7	7			CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO					5					5					1					6					1								
TIERRA PISADA		0	0	0			MARMOL, ENCHAPE LUJOSO					0					0					1					6					1								
CEMENTO, MADERA BURDA		2	3	3			POBRE					2					2					1					6					1								
BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO		3	5	5			SENCILLO					3					3					1					6					1								
LISTON MACHIHUEBRADO		4	7	7			REGULAR					4					4					1					6					1								
TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA		6	9	9			BUENO					6					6					1					6					1								
PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRAN PEQUEÑO)		8	11	11			LUJOSO					13					13					1					6					1								
RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS		9	13	13			MALO					0					0					1					6					1								
MALO		0	0	0			REGULAR					2					2					1					6					1								
REGULAR		2	2	2			BUENO					4					4					1					6					1								
BUENO		4	4	4			EXCELENTE					5					5					1					6					1								
EXCELENTE		5	5	5			SUBTOTAL								SUBTOTAL													EDIFICACIONES VARIAS												
5. ACABADOS SECUNDARIOS																																								
POBRE		0	2	2			5. COCINA					0					UNIDAD					M ²					UNIDAD					M ²								
SENCILLA		2	4	4			SIN COCINA					1					1					0					1					0								
REGULAR		4	6	6			PEQUEÑA					2					2					1					5					1								
BUENA		6	8	8			MEDIANA					3					3					1					6					1								
LUJOSA		8	12	12			GRANDE					0					0					1					6					1								
SIN CUBRIMIENTO		0	0	0			SIN CUBRIMIENTO					1					1					1					6					1								
PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO		1	2	2			PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO					2					2					1					6					1								
ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO		2	3	3			BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN					3					3					1					6					1								
MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL		3	5	5			BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO					4					4					1					6					1								
MARMOL, LUJOSOS, OTROS		4	7	7			CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO					5					5					1					6					1								
TIERRA PISADA		0	0	0			MARMOL, ENCHAPE LUJOSO					0					0					1					6					1								
CEMENTO, MADERA BURDA		2	3	3			POBRE					2					2					1					6					1								
BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO		3	5	5			SENCILLO					3					3					1					6					1								
LISTON MACHIHUEBRADO		4	7	7			REGULAR					4					4					1					6					1								
TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA		6	9	9			BUENO					6					6					1					6					1								
PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRAN PEQUEÑO)		8	11	11			LUJOSO					13					13					1					6					1								
RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS		9	13	13			MALO					0					0					1					6					1								
MALO		0	0	0			REGULAR					2					2					1					6					1								
REGULAR		2	2	2			BUENO					4					4					1					6					1								
BUENO		4																																						



18 4 37 PM '97

SECRET
DECLASS

32.320.388 de Belo
BARBOSA

FD-4-135

18 de marzo de 1997

7522

ORTEGA CASERO MARIA ANGELID PC 7.69%
 ORTEGA CASERO MIER MARIA PC 7.69%
 ORTEGA CASERO GONZALO PC 7.69
 ORTEGA CASERO AMPARO DEL SOCORRO PC 7.69%
 ORTEGA CASERO MARIA MAGNOLIA PC 7.69%
 ORTEGA CASERO MARIA ARNELID PC 7.69%
 ORTEGA CASERO GLADYS MARIA PC 7.69%
 ORTEGA ARIAS CARLOS ANDRES PC 7.69
 BUSAMANTE VELASQUEZ LUIS FERNANDO PC 7.69%
 ZEA MORA MARIA NORELA PC 23.08%

Dec 19.3.94

PARTA DE DE ANO
 20438
 311.11.1997
 A.M.U.

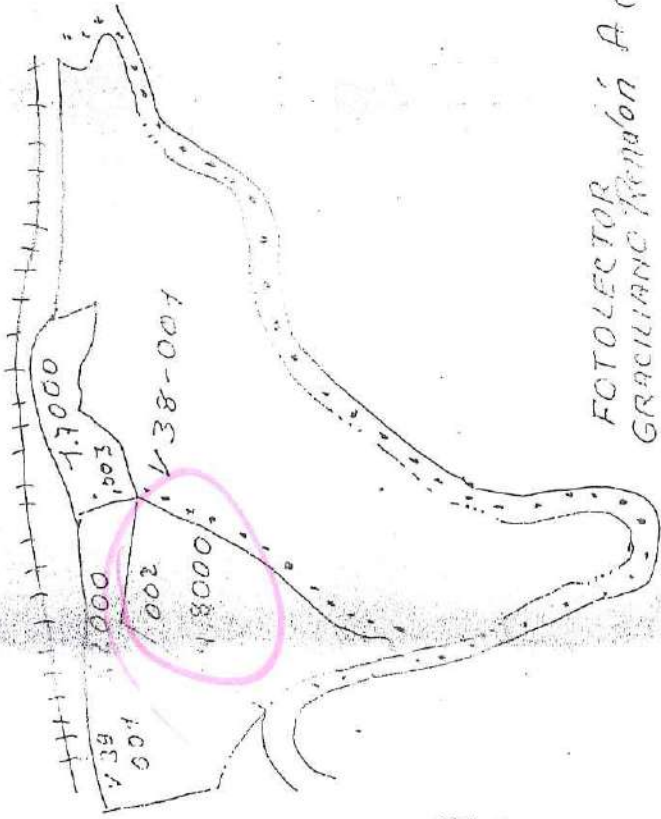
4.0000

✓

BARBOSA

V39-001 MI 00224
V39-002 MI 00261
V38-003 MI 00260

ESTOS PREDIOS COLINDAN ENTRE SI.



FOTOLECTOR
GRACIANO RENDÓN A.C. 8.385/21

MI 00224
MI 00261
MI 00260

27-X-95

Barbosa,

27 MAY 2016

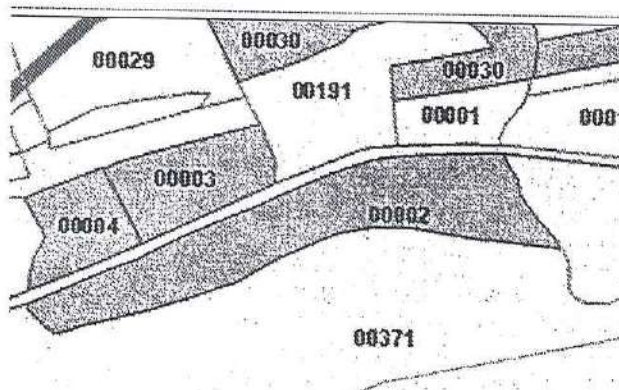
Secretaria
DIANA ISABEL RUIZ BOHORQUEZ
Juzgado Civil Del Circuito
Girardota

Asunto: solicitud de información, con radicado interno 2642, y Oficio N° 561/2010-00320

Cordial saludo,

La Secretaria de Planeación le informa que en la base de datos de catastro, se encuentran los predios o bienes inmuebles, con la matricula inmobiliaria número 012-260, con un área de 0,9059ha; y matricula inmobiliaria número 012-58887 figura con un área de 30,4279ha.

Pedio con cedula catastral 0792002000001500002





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo
de Planeación

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 29/10/2014".

FICHA PREDIAL N°:3014337											
MUNICIPIO:BARBOSA				CORREGIMIENTO: 002							
BARRIO: 000				VEREDA: EL PARAISO							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: S.D.											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
079	2	002	000	0015	00002	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	079	00	00	00	00	0015	0002	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGROPECUARIO: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN				MODELO REGISTRAL: NUEVO				CÍRCULO - MATRÍCULA: 012 - 260			
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO			
1	LUZ DARY MONCADA				43662126	CEDULA DE CIUDADANIA MUJER		7,69%			
2	GLADYS MARJA ORTEGA CASTRO				79-1034011	CEDULA DE CIUDADANIA MUJER		7,69%			
3	MARIA ELENA OCHOA CORREA				43664635	CEDULA DE CIUDADANIA MUJER		38,45%			
4	CARLOS ANDRES ORTEGA ARIAS				79-1034034	CODIGO ASIGNADO		7,69%			
5	ROBERTO ANTONIO SALAZAR SUAREZ				3608377	CEDULA DE CIUDADANIA HOMBRE		38,48%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	605	16/04/2004	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						
2	1070	30/06/2004	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						
3	1070	30/06/2004	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						

14

4	605	16/04/2004	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO
5	3591	17/12/2005	NOTARIA	ANTIOQUIA	MEDELLIN

CONSTRUCCIONES

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 1,2203 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

COLINDANTES

SUR - 079 2 0 13 ESTE - 079 2 0 16 NORTE - FERROCARRIL OESTE - 079 2 0 13

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
131-IV-C-3-e		1:5.000	2002

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AB-141	04	199	2002		1:5.890

VALOR TERRENO: \$ 1.897.604

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0

AVALÚO: \$ 1.897.604

ZONAS FÍSICAS

Sector	Código Zona	Area
RURAL	311	1,2203 ha

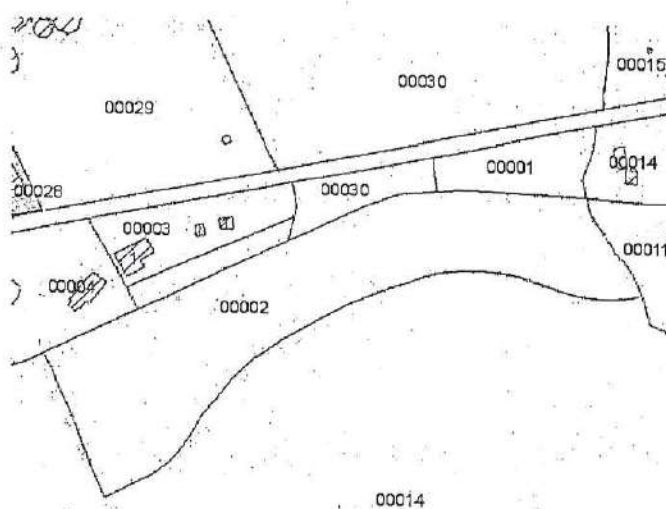
ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Código Zona	Area
RURAL	313	1,2203 ha

"Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartografía sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO

Antioquia
Gobernación de Antioquia



Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1114 – Tel: (094) 383 91 51 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín – Colombia – Suramérica

Gobernación de Antioquia



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo
de Planeación

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 29/10/2014".

FICHA PREDIAL N°:3013697

MUNICIPIO:BARBOSA CORREGIMIENTO: 002

BARRIO: 000 VEREDA: FILO VERD

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LAS VEGAS EL RETAZO

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL
079	2	002	000	0013	00001	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	079	00	00	00	00	0013	0001	0	00	00	0000

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGROPECUARIO: 100%

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL

ADQUISICION: TRADICIÓN MODELO REGISTRAL: NUEVO CÍRCULO - MATRÍCULA: 012 - 261

PERSONA NATURAL O JURIDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	GLADYS MARIA ORTEGA CASTRO		32320388	CEDULA DE CIUDADANIA MUJER	7,69%
2	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.		890904996	NIT	84,62%
3	CARLOS ANDRES ORTEGA ARIAS		71220476	CEDULA DE CIUDADANIA HOMBRE	7,69%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	605	14/07/1987	NOTARIA	ANTIOQUIA	
2	307	14/04/2008	NOTARIA	ANTIOQUIA	MEDELLIN
3	605	16/04/2004	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO

CONSTRUCCIONES

AREAS

17

ÁREA TOTAL LOTE: 1,3499 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%
COLINDANTES
OESTE - 079 20 13 14

INFORMACIÓN GRÁFICA

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
131-IV-C-3-c		1:5.000	2002

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE-141	04	200	2002		1:5.890

VALOR TERRENO: \$ 2.099.136

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0

AVALÚO: \$ 2.099.136

ZONAS FÍSICAS

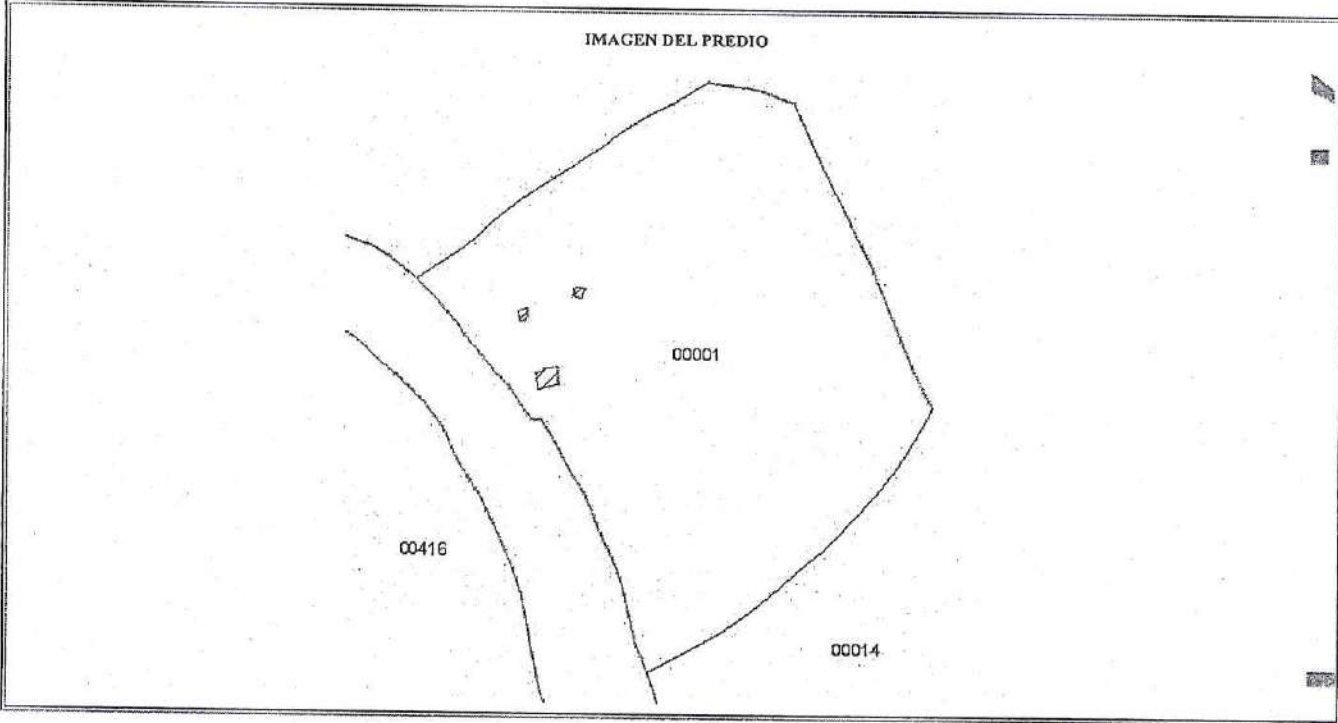
Sector	Código Zona	Area
RURAL	311	1,3499 ha

ZONAS GEOECONÓMICAS

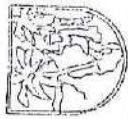
Sector	Código Zona	Area
RURAL	313	1,3499 ha

"Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartografía sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO



Dirección de Sistemas de Información y Catastro
Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1114 – Tel: (094) 383 91 51 – Fax: (094) 383 95 67
Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)
Medellín – Colombia – Suramérica



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
SECRETARIA DE HACIENDA

Novo para el 2000

(correcto)
2000

FICHA PREDIAL

ACTA DE IDENTIFICACION

UBICACION DEL PREDIO

CASER VIAJES DE LA BARRIA
MUNICIPIO BARRIOSA
CTO. O BARRIO VEREDA
VEREDA VEREDA
NOMBRE O DIRECCION DEL PREDIO ESTACION

DESTINO ECONOMICO

1. HABITACIONAL ☐ 4. AGROPECUARIO ☒ 7. RECREACIONAL ☐ 10. MIXTO ☐
2. INDUSTRIAL ☐ 5. MINERO ☒ 8. SALUBRIDAD ☐ 11. OTRO. ☐
3. COMERCIAL ☐ 6. CULTURAL ☐ 9. INSTITUCIONAL ☐

PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)

PRIMER APELLIDO ORTIZ SEGUNDO APELLIDO (O DE CASADA) CASTRO NOMBRE (S) GLADYS MARIJA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

CLASE DE D.T.O. ✓ NUMERO 910719341183 PROPIEDAD EN COMUN Y PROINDIVISO 07.710

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

TERRENO Has 47.250 m²

CONSTRUCCION 33 m²

AREAS COMUNES 20.00%

AREAS				COLINDANTES	
TERRENO				NUMERO DEL PRECIO	
Zona Homogenea	USOS	HECTAREAS	M ²		
				NORTE	001
				ORIENTE	1.V TABLAZO(038) 001
				SUR	1.V TABLAZO (038) 001 1.V PLATANITO(014)019
				OCCIDENTE	1.V PLATANITO 019 001
				ZENIT	
				NADIR	
UNIDAD	TIPO	PUNTOS	METROS CUADRADOS		
1	01	15	35.0		
CONSTRUCCIONES					
TOTAL			35.0		
CONSTRUCCIONES COMUNES					

FECHA: 13-9-76

OBSERVACIONES: C.P.

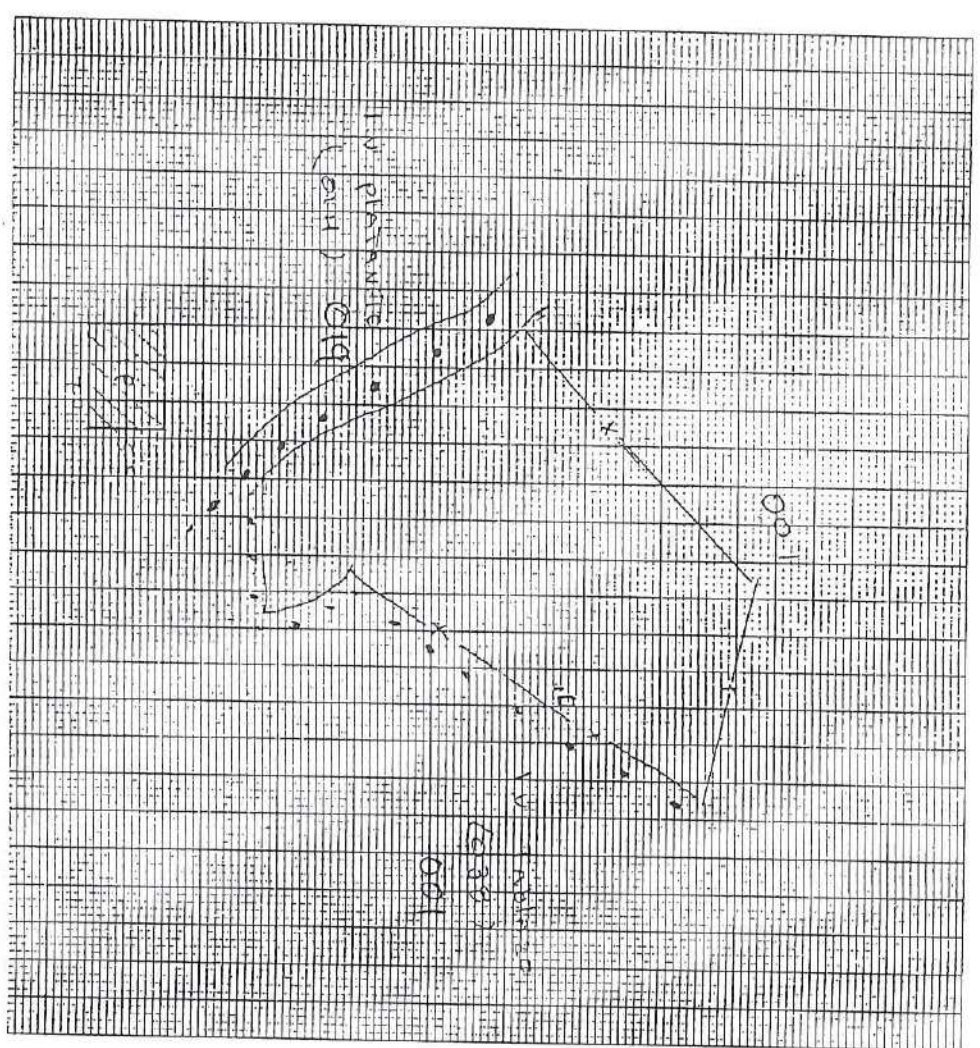
ENCUENTRO Por Descartes Huallas con el PRECIO 002.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR. SE FIRMA POR LOS QUE INTERVINIERON:

NOMBRE DEL FUNCIONARIO: Daban Valencia

CROQUIS DEL PRECIO 001

ESCALA 1:



VUELO CCA-25 FAJA 12 No FOTO 231
PLANCHA 131-IV-C3 ESCALA 1:10,000
OBSERVACION:

NORTE 4

EL SUPERVISOR:

EL FUNCIONARIO: Daban Valencia

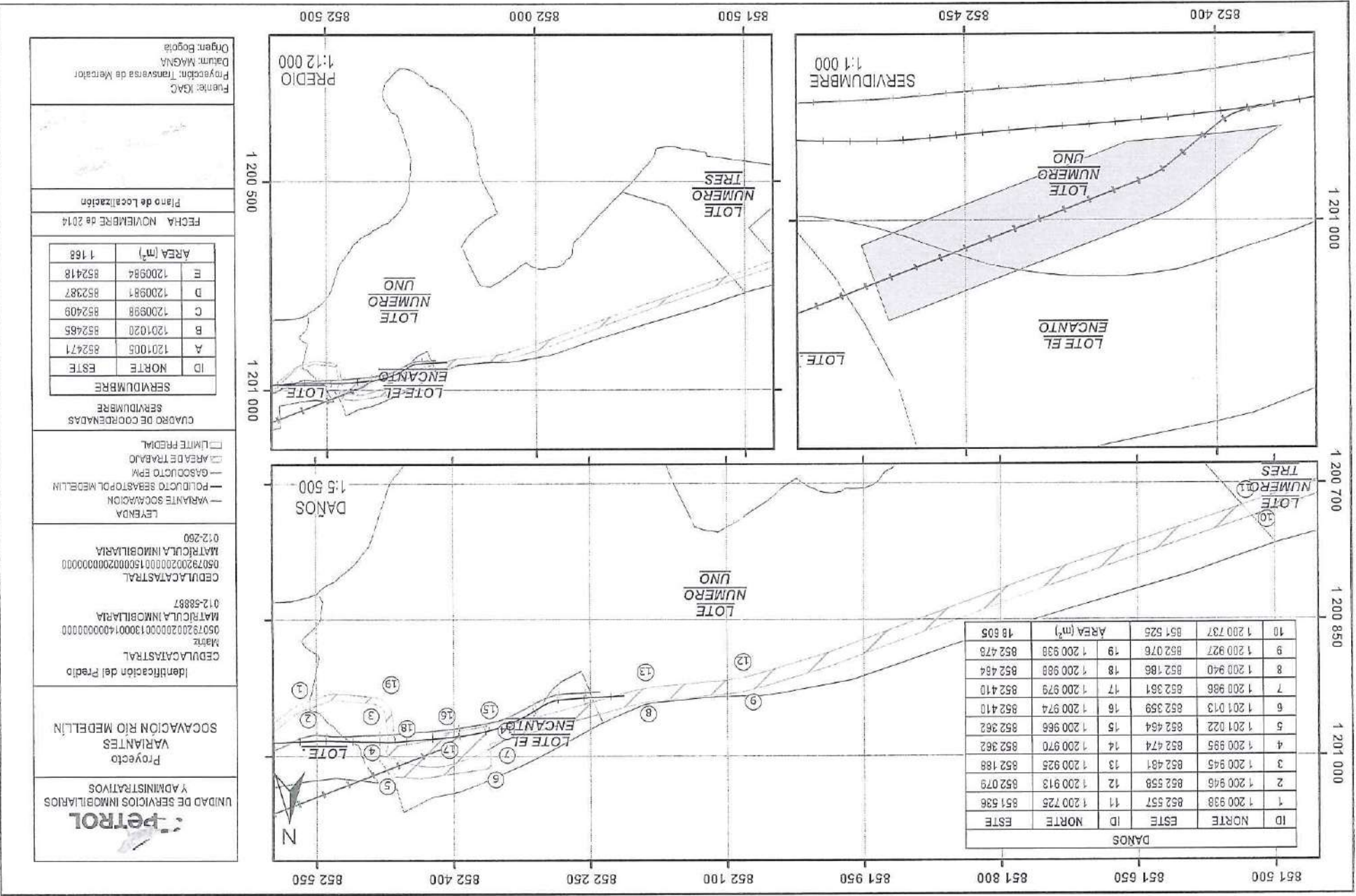
EL ING. RESIDENTE:

CONSULTORES CATASTRALES DE ANTIOQUIA

EL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE

Ovidio Chavarria

LOTE NUMERO UNO Y LOTE EL ENCANTO



AVALÚO COMERCIAL
No 2360-2014 ECP

FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE
DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO:
"LOTE EL ENCANTO" Y "LOTE NUMERO 1".

VEREDA: PARAÍSO.
MUNICIPIO DE BARBOSA.
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

SOLICITADO POR :

ECOPETROL S.A.
Unidad de Servicios Compartidos Inmobiliarios y
Administrativos (USI)
Bogotá, D.C..

BIEN A AVALUAR :

Fraccion de terreno que hace parte de un predio
con uso normativo de Protección, ubicada en el
área rural del municipio de Barbosa.

FECHA:

Septiembre 6 de 2014.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- X. AVALÚO DE LA PROPIEDAD.
- XI. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos veinte (620) del 23 de Septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Unidad de Servicios Compartidos Inmobiliarios y Administrativos (USI)
ECOPETROL S.A.

1.3. FECHA DE LA VISITA

Julio 31 de 2014.

1.4. FECHA DEL INFORME

Septiembre 6 de 2014.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Area de terreno que hace parte de los lotes denominado LOTE EL ENCANTO y LOTE NUMERO 1, ubicados en el área rural del municipio de Barbosa - Antioquia.

NOTA: La fracción de terreno en estudio que se analizará y tasaré económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica y verbal de funcionarios al servicio de la entidad contratante. Se determinará valor comercial de la fracción de terreno y de los daños ocasionados a este inmueble, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.6. VEREDA

Paraíso.

1.7. MUNICIPIO

Barbosa.

1.8. DEPARTAMENTO

Antioquia.

1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad los predios presenta un uso agropecuario para pastoreo de ganado vacuno.

1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA

Los predios denominados "LOTE EL ENCANTO" y "LOTE NUMERO 1", objeto del presente avalúo comercial se encuentran localizados en el área rural del municipio de Barbosa, en el departamento de Antioquia, al sur-occidente del área urbana de este municipio, en jurisdicción de la vereda Paraíso, a una distancia aproximada de 10 kilómetros de la mencionada área urbana. Su acceso es posible tomando la vía que de Medellín conduce a la costa Caribe de Colombia, tomada a través de la vía Troncal de Occidente, y sobre esta vía, sobre el costado derecho, se ubica el acceso al predio en estudio.



1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Fotocopia simple de los Folios de Matricula Inmobiliaria No(s). 012-260 y 012-58887 con fecha de expedición del 14 de Mayo de 2014 y 6 de septiembre de 2014 respectivamente, registrados en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Girardota - Antioquia.
- ✓ Plano en formato .pdf de los lotes de mayor extensión con la localización del área intervenida por el proyecto Variante Socavación Río Medellín Poliducto Sebastopol - Medellín.
- ✓ Estudio de títulos del predio en estudio elaborado por Cenit.
- ✓ Plano de Usos del Suelo, Valor Potencial y Pendiente.

- ✓ Inventarios de los daños a pagar por la intervención del proyecto Variante Socavación Río Medellín Poliducto Sebastopol - Medellín.

1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Copia física y digital del Acuerdo 019 del 8 de septiembre de 2000, por medio del cual se realiza la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barbosa.
- ✓ Atlas Cartográfico del Municipio de Barbosa.
- ✓ Plano satelital del sector estudiado consultado en Google Earth.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

LOTE EL ENCANTO: EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, JORGE IVAN MUÑOZ ARIAS Y CARLOS ANDRES ORTEGA ARIAS, de acuerdo a la información consignada en el Estudio de Títulos entregado.

LOTE NUMERO UNO: EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, de acuerdo a la información consignada en el Estudio de Títulos entregado.

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

LOTE EL ENCANTO: Escritura de compraventa de derechos de cuota No. 012 de fecha 14/4/2008 de la Notaria 30 de Medellín a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, Escritura de compraventa de derechos de cuota No. 3528 de fecha 10/11/2009 de la Notaria Primera de Medellín a favor de JORGE IVAN MUÑOZ ARIAS.

LOTE NUMERO UNO: Escritura de adquisición de derecho por dación en pago No. 477 del 16/06/2006 de la Notaria de Girardota.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Pedio "LOTE EL ENCANTO"	012-260	0792002000001500002
Pedio "LOTE NUMERO UNO"	012-58887	0792002000001300014

2.4. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- Los predios identificados como "LOTE EL ENCANTO" y "LOTE NUMERO UNO", corresponde a dos propiedades jurídicamente independientes.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinara el valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre las propiedades en mayor extensión.
- Según la anotación numero 32 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, se encuentra inscrita Demanda en proceso divisorio de JORGE IVAN MUÑOZ ARIAS Y CARLOS ANDRES ORTEGA ARIAS A EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

POR EL NORTE:	Autopista Norte – Troncal de Occidente.
POR EL SUR:	Con el Río Medellín.
POR EL ORIENTE:	Vereda Tablazo del Municipio de Barbosa.
POR EL OCCIDENTE:	Municipio de Girardota.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

Barbosa es un municipio de Colombia, ubicado en el Valle de Aburrá del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Donmatías, por el este con los municipios de [[Santo Domingo]], Concepción y San Vicente, y por el oeste con los municipios de Girardota y Donmatías, su población es de 47 000. habitantes de los cuales 15 000 son habitantes rurales y 32 000 urbanos. El Municipio de Girardota está conformado por el casco urbano el cual tiene un área de 1.5 km² y 28 veredas en el área rural.

Localización:

Latitud: 6° 26' 15" N
 Longitud: 75° 19' 50" O
 Superficie: 206 km²
 Distancia: 36 km a NE de Medellín
 Fundación: 1705

Población:
Total a 2005: 42.537 hab.
Densidad: 206 hab./km²

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El municipio de Barbosa contó con una industria incipiente hasta mediados del siglo XX, época en la cual la industria papelera y textil se instalaron en la localidad. Antes de la llegada de la industria, el distrito vivía de la ganadería y la agricultura.

El municipio es paso obligado para las personas que van hacia la costa atlántica y para Puerto Berrío. También Barbosa cuenta con una floreciente industria turística gracias a los famosos Charcos de Barbosa, y la construcción del Parque de las Aguas por parte del Área Metropolitana.

Cabe anotar, que la siembra de piña, aunque ha perdido fuerza, es otro renglón importante para el municipio.

3.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES, CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS

Barbosa está situado en el extremo norte del Valle de Aburrá sobre la margen derecha del río Medellín en una estribación de la cordillera de los Andes, el municipio hace parte del área metropolitana, está ubicado a solo 36 kilómetros de la ciudad de Medellín y es paso obligado hacia el nordeste del departamento, magdalena medio, santanderes, la Costa Norte, y sirve como vía alterna con la capital del país.

En términos climáticos Barbosa está clasificado como bosque húmedo subtropical, la cabecera se encuentra a una altura de 1.300 msnm y presenta una temperatura promedio de 25°C, y cuenta con 206 km² de territorio (de los cuales 203 pertenecen al área rural), es el segundo municipio más grande en extensión del Valle de Aburrá después de Medellín.

El territorio del municipio es montañoso y su relieve corresponde a la Cordillera Central Colombiana (sistema montañoso andino). Las principales alturas que se destacan hacia el norte del municipio son los altos La Montañita (2.400 m.s.n.m), Matasano (2.100 msnm), la loma La Montera (2350 msnm) y la cuchilla Cestillal (2400 msnm). Al Sur, las lomas El Guamal (2.500 msnm) y Quintero (2.200 m.s.n.m) y los altos El Rodeo (2.300 msnm), Norrón (2.630 msnm), La Gómez (2.200 msnm), San Eugenio y El Águila (1.850 msnm).

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

La principal corriente de agua es el río Medellín, otras corrientes importantes son las Quebradas: Aguas Claras, Corrientes, Dos quebradas, El Llano, El Viento, Hatillo, La Búcaros, La Calda, La Chocona, La Herradura, Mulato, Ovejas, Santa Rosa, Yarumito. los charcos reconocidos de barbosa por su festividad.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Se refiere a la comunicación vial terrestre (ferroviaria y carretera), que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del país., son: Troncal Occidental o Autopista Norte. Troncal central o Autopista Medellín – Bogotá.

La conexión ferroviaria del municipio se define, hacia el nor-orienté, con la integración al ferrocarril del Atlántico en Puerto Berrío y, hacia el sur-occidente, con la conexión al ferrocarril del Pacífico, la cual se debe hacer de acuerdo con las decisiones concertadas que al respecto asuma el Ministerio de Transporte.

Vía secundaria que conduce de Barbosa al municipio de Girardota.

Vía intermunicipal de carácter regional que comunica al área urbana de Barbosa con el municipio de Santo Domingo y continúa hacia el municipio de Puerto Berrío.

Cuenta además, con varias vías terciarias de carácter interveredal.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

En Barbosa, al igual que en el sector donde se localiza el predio en estudio, cuenta con buena infraestructura de servicios:

- Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas.
- Buena cobertura del servicio de energía eléctrica, con red en postes de concreto tendidos sobre las mencionadas vías.
- Cuenta con todos los servicios públicos básicos.
- Transporte público intermunicipal de buena calidad y regularidad.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La topografía del sector intervenido es ondulada, con pendientes en promedio del 3% al 7%. El Río Medellín, que atraviesa el municipio de suroccidente a nororienté, presenta una geografía que queda dividida entre las tierras planas del valle, que presenta ligeras ondulaciones, en las que se asienta el área urbana de Barbosa, y las estribaciones de las montañas en sus altas pendientes, claramente diferenciadas en dos regiones que funcionan como bateas hacia el río Medellín, como es el caso en el que se localiza el sector en estudio.

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

Geología regional: El Valle de Aburrá ha sido objeto de diversos estudios, los cuales permiten determinar que este Valle está conformado en su mayor parte por suelos originados a partir de rocas ígneas del Batolito antioqueño, rocas metamórficas y depósitos no consolidados.

Geología local y/o Municipal: El Municipio de Barbosa en el área urbana y periurbana presenta una litología representada por rocas metamórficas (Anfibolitas, esquistos, y gnesis) del complejo polimetamórfico de la cordillera central, rocas ígneas del Batolito Antioqueño (granodiorita y tonalita) y depósitos sedimentarios del cuaternario conformado por la llanura aluvial del

río Medellín; depósitos torrenciales formados por las quebradas la López, Dos quebradas y santa Rosa, coluviones ubicados en la margen izquierda del río Medellín, organales y terrazas del mismo río – los afloramientos de roca fresca son escasos y están limitados a algunos cauces. El resto de la zona está formada por suelos derivados de estas rocas.

3.10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS

Paisaje:	de Planicie Aluvial.
Tipo de Relieve:	Ondulado Suave.
Clima.	Cálido húmedo.
Suelos:	Suelos altamente degradados con rocas metamórficas.

3.11. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general, en la actualidad, se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas.

3.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Citando el “Estudio del Valor del Suelo en Medellín y Área Metropolitana 2014” de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, se diría que Girardota cuenta con un nivel de consolidación bajo, en crecimiento, cuyas perspectivas de valorización son medias bajas con tendencias de crecimiento.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo 019 del 8 de septiembre de 2000 - mediante el cual se reglamentó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) para el Municipio de Barbosa, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho Acuerdo determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGALAMENTARIOS

ACUERDO No. 019 del 8 de septiembre de 2000, “Por el cual se aprueba y adopta el P.B.O.T., 1999-2009” para el Municipio de Barbosa. Es importante anotar que dicho acuerdo se encuentra en el momento en la etapa de revisión y ajuste.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFICIONES

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) los predios objeto de estudio se clasifican dentro de la zona:

TIPO DE SUELO:
USOS DEL SUELO:

ZONA RURAL DEL MUNICIPIO.
SUELO DE PROTECCIÓN RURAL.

La cuales dentro del acuerdo se encuentra definidas como:

ARTICULO 27º. SUELO RURAL: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

PARÁGRAFO: Para el caso de Barbosa, este suelo lo constituye el área comprendida dentro de los límites municipales, exceptuando el área urbana, es decir, al área total municipal se le debe restar la zona urbana comprendida dentro de los perímetros urbanos de la cabecera municipal y el corregimiento del Hatillo. El suelo rural de Barbosa tiene una extensión de 20.129,7 Ha.

ARTICULO 25º. SUELOS DE PROTECCIÓN: Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo rural, urbano, suburbano, y de expansión urbana que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

4.3. USOS DEL SUELO

Este predio **NORMATIVAMENTE** se encuentra en zona de Protección.

Las zonas demarcadas en el plano de usos como de protección en las márgenes del río Aburrá, requieren de su integración, complementación e interrelación y aprovechamiento con determinantes senderos ecoturísticos, que permitan establecer las redes camineras en torno a los sitios naturales, paisajísticos, ambientales, recreativos y de atracción turística.

4.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Una vez estudiada la normatividad establecida para el Municipio de Barbosa a través de su P.B.O.T. vigente, se encuentra que ésta reglamenta para este predio un uso principal de **PROTECCIÓN**.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
Area requerida por los dos predios denominados "LOTE EL ENCANTO" y "LOTE NUMERO UNO"	0,1168 Has	1.168 M2
ÁREA TOTAL FRACCION	0,1168 Has	1.1168 M2

FUENTE: Información suministrada por el contratante.

NOTA: La fracción de terreno en estudio, hace parte de dos predios jurídicamente independientes que en mayor extensión tienen la siguiente cabida superficial, "LOTE EL ENCANTO" tiene 2 hectáreas, "LOTE NUMERO UNO" tiene 339.506,59 M2, datos obtenidos de los folios de matrícula inmobiliaria 012-260 y 012-58887, respectivamente.

5.2. LINDEROS

"LOTE EL ENCANTO"

Consultar los linderos del predio de mayor extensión anotados en la Escritura No. 380 del 11/08/1972 de la Notaria de Girardota, la cual no fue suministrada.

"LOTE NUMERO UNO"

Consultar los linderos del predio de mayor extensión anotados en la Escritura No. 477 del 16/06/2006 de la Notaria de Barbosa.

Los linderos de la fracción de terreno evaluada son los siguientes:

Anterior: Linda en parte con predio EPM y lote El Encanto

Derecho: Linda en parte con predio el Encanto.

Posterior: Linda con predio del área Metropolitana del Valle de Aburra.

Izquierdo: Linda con el mismo predio.

Fuente: (documento INVENTARIOS VARIANTE SOCAVACION)

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Según la información suministrada y por lo observado el día de la visita, el lote de terreno es de forma regular rectangular en el sentido Suroeste-Noreste.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El lote de terreno a evaluar se caracteriza por presentar en su totalidad una topografía plana, que hace parte de la llanura aluvial del río Medellín. Su pendiente es plana (3 y 7%).

5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S) INTERNAS

Este lote adolece de vías internas.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

Este predio no cuenta con servidumbres ni afectaciones en especial.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

El predio en la actualidad presenta una explotación productiva agropecuaria para pastoreo de ganado vacuno.

5.8. AGUAS

Este predio por encontrarse actualmente con un uso de explotación agropecuaria – ganadera, cuenta con el suministro de agua provisto por el acueducto veredal.

5.9. CULTIVOS

El lote de terreno estudiado cuenta con cultivos en pastos mejorados y algunos árboles frutales y leñosos.

5.10. CERRAMIENTOS

El predio se encuentra cercado con alambre de púas en tres y cuatro hilos sobre estacones de madera.

VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

La fracción de terreno estudiada cuenta con mejoras representadas en los siguientes elementos que deben ser valorados (ver documento INVENTARIOS VARIANTE SOCAVACION).

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
Pasto Natural	Ha	1,7605
Mad Tercera, Bucaro DAP 20, H 2m	Unidad	4
Mad Tercera Bucaro DAP 65, H 3 m	Unidad	4
Mad Tercera Bucaro DAP 60, H 3 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 105, H 4 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 90, H 3 m	Unidad	2
Mad Tercera Bucaro DAP 95, H 3 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 80, H 3 m	Unidad	2
Mad Tercera Bucaro DAP 70, H 2,5 m	Unidad	2
Mad Tercera Bucaro DAP 70, H 3 m	Unidad	2
Mad Tercera Bucaro DAP 55 , H 3 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 90 , H 2,5 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 95 , H 2 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 85 , H 2,5 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 45 , H 2 m	Unidad	1
Mad Tercera Bucaro DAP 105 , H 3 m	Unidad	1
Guayabo en producción	Unidad	2
Mad Tercera tabaquillo DAP 20 , H 2m	Unidad	1

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

La fracción de terreno estudiada no cuenta con construcciones de ninguna índole que deban ser analizadas.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- La ubicación del predio, objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Barbosa - Departamento del Antioquia, en jurisdicción de la vereda Paraíso, en la zona suroeste del Municipio.
- La localización de los predios "LOTE EL ENCANTO" y "LOTE NUMERO UNO", los cuales localizan en la zona sur-occidental del casco urbano del Municipio de Barbosa, distante en aproximadamente 10 kilómetros de la mencionada área urbana.
- Los predios objeto de avalúo esta ubicado en una zona establecida normativamente de uso de Protección.
- La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial de una fracción de terreno, de un predio en mayor extensión, pero para este fin, se tendrá en cuenta la localización, disposición, condiciones normativas propias del predio en mayor extensión, así como también, las condiciones particulares de suelos y de áreas homogéneas a las que pertenece la fracción de terreno.
- Las actuales y favorables condiciones de seguridad que presenta la zona de localización.
- La buena infraestructura con que cuenta el sector de localización.
- La forma irregular de los predios en mayor extensión.
- La topografía plana del predio que presenta una pendiente promedio del 3%.
- El buen estado de conservación general del cerramiento perimetral.
- La baja oferta de inmuebles de condiciones similares en la zona de localización, con ofertas para bodega y asentamientos industriales.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizo el siguiente método:

- I. **Método de Comparación o de Mercadeo.** Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como : Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

DESARROLLO METODOLOGICO

Se realizó inicialmente un análisis del mercado encontrado en la zona con actividad mixta localizado sobre el corredor de la Troncal de Occidente o Autopista Norte. (Ver Tabla 1 anexo 4).

Posteriormente se desarrollo un proceso de depuración de estos datos, buscando homogeneizar dicha información. De este proceso de depuración se obtuvieron los rangos de acuerdo con el área y tipo de las ofertas. Al comparar los predios encontrados en el estudio de mercado se concluye que algunos de estos se asemejan con el predio estudiado y sus características.

El estudio de mercado realizado y depurado permitió establecer unos valores homogeneizados a lo largo del corredor vial de la autopista del Norte, valores que varían de acuerdo a las características de localización, normatividad, topográficas y geológicas de los suelos principalmente.

CONCLUSIÓN: Teniendo en cuenta que la Investigación de Mercado encontrado permite determinar el valor al predio avaluado, de forma que se aproxime de manera ajustada al valor real del suelo valorado, se adopta lo anteriormente definido en los valores homogeneizados, en el que se concluye que el valor comercial promedio por unidad de área (hectárea) para el componente de terreno para los predios ocupados denominados "LOTE EL ENCANTO" y "LOTE NUMERO UNO" de Barbosa – Antioquia es de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70'000.000) MONEDA LEGAL por Hectárea.

Como la porción de terreno intervenida -razón de este avalúo- se trata de una faja de servidumbre para el realineamiento del Poliducto Sebastopol-Medellín, Variante Socavación Río Medellín, se aplica la metodología de ECOPETROL para determinar el VALOR DE AFECTACIÓN PARCIAL para la faja. Para esto se procede a aplicar la siguiente metodología (fórmula), suministrada por Ecopetrol y adoptada por el evaluador:

$V_s = P_p + (V_c \cdot (I_{vp} \cdot 70\%) + (I_p \cdot 30\%))$, donde:	
V_s	Valor servidumbre (Ha)
P_p	Valor propiedad privada (Ha), (Valor mínimo por Ha en el municipio, determinada en el Estudio económico)
V_c	Valor comercial (Ha), (Valor comercial definido para la franja en estudio)
I_{vp}	Índice de Valor Potencial (Corresponde al porcentaje según la tabla del ítem 3.2.2.3 de la metodología)
I_p	Índice de pendiente (Corresponde al porcentaje según la tabla del ítem 3.2.2.4 de la metodología)

Reemplazando para lote de terreno localizado en zona de uso de Protección:

P_p	\$6'000.000
V_c	\$70'000.000
I_{vp}	0,203
I_p	0,003

V_s	\$20'420.000 (Ha)
-------	-------------------

X. AVALÚO COMERCIAL

Fracción de terreno que hace parte de los predios denominados "LOTE EL ENCANTO"
y "LOTE NUMERO UNO"

Departamento de Antioquia - Municipio de Barbosa - Vereda Paraíso

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	TERRENO				
	Ocupación Permanente Poliducto	Hectárea	0,1168	\$ 20.420.000	\$ 2.385.056
	TOTAL TERRENO				\$ 2.385.056

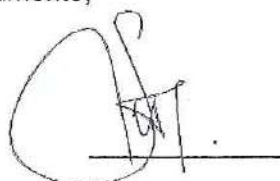
DAÑOS	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	Pasto Mejorados	Hectárea	1,7605	\$ 2.300.000	\$ 4.049.150
	Mad Tercera, Bucaro DAP 20, H 2m	Arbol	4	\$ 25.000	\$ 100.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 65, H 3 m	Arbol	4	\$ 90.000	\$ 360.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 60, H 3 m	Arbol	1	\$ 80.000	\$ 80.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 105, H 4 m	Arbol	1	\$ 250.000	\$ 250.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 90, H 3 m	Arbol	2	\$ 180.000	\$ 360.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 95, H 3 m	Arbol	1	\$ 200.000	\$ 200.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 80, H 3 m	Arbol	2	\$ 140.000	\$ 280.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 70, H 2.5 m	Arbol	2	\$ 70.000	\$ 140.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 70, H 3 m	Arbol	2	\$ 100.000	\$ 200.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 55, H 3 m	Arbol	1	\$ 60.000	\$ 60.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 90, H 2.5 m	Arbol	1	\$ 120.000	\$ 120.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 95, H 2 m	Arbol	1	\$ 120.000	\$ 120.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 85, H 2.5 m	Arbol	1	\$ 100.000	\$ 100.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 45, H 2 m	Arbol	1	\$ 30.000	\$ 30.000
	Mad Tercera Bucaro DAP 105, H 3 m	Arbol	1	\$ 230.000	\$ 230.000
	Guayabo en producción	Arbol	2	\$ 90.000	\$ 180.000
	Mad Tercera tabaquillo DAP 20, H 2m	Arbol	1	\$ 25.000	\$ 25.000
	TOTAL DAÑOS				\$ 6.884.150

VALOR TOTAL SERVIDUMBRE				\$9.269.206
-------------------------	--	--	--	-------------

SON: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SEIS
PESOS MONEDA LEGAL

NOTA : De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



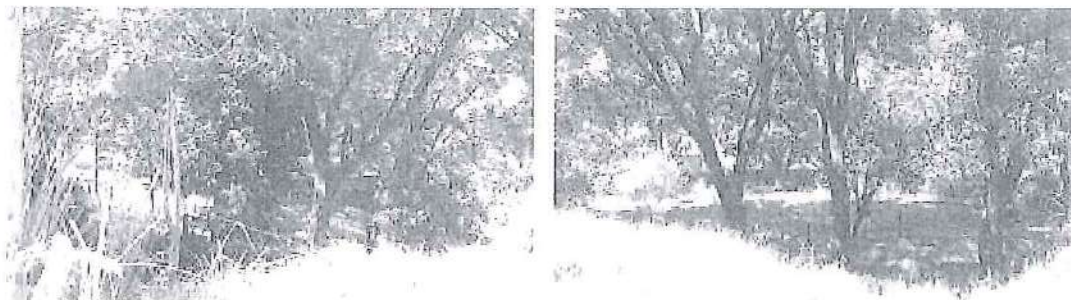
ARQ. LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMÍREZ
R.N.A. 1010
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

Bogotá D.C., Septiembre 6 de 2014

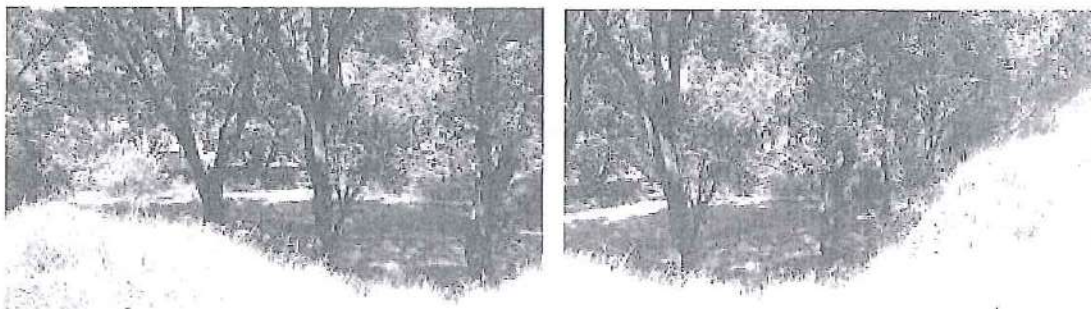
XI. ANEXOS

- Anexo No 1 Fotografías del predio
- Anexo No 2 Planos de ubicación general
- Anexo No 3 Planos de ubicación específico
- Anexo No 4 Formato de Mercado

Anexo No 1 Fotografías del predio



Vista General del predio

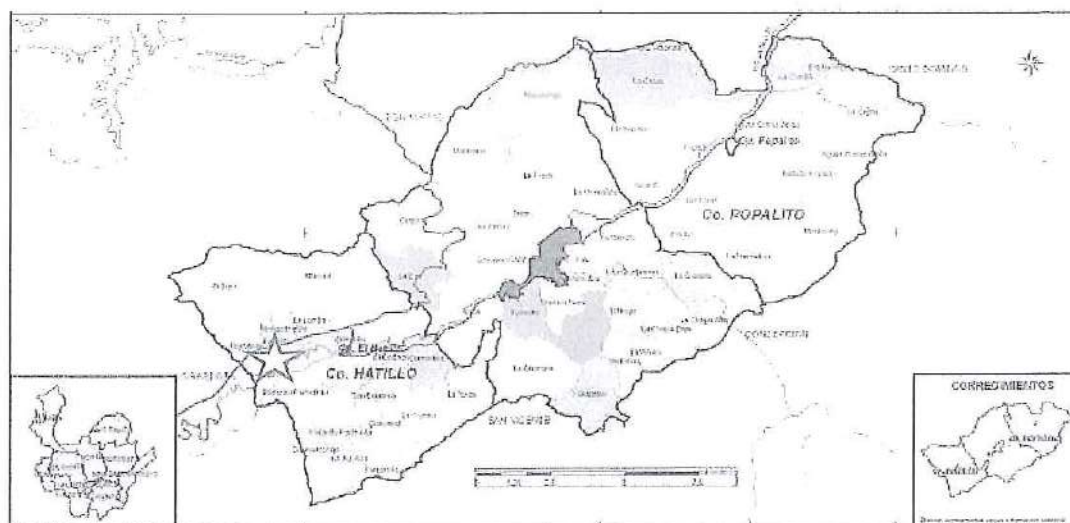


Vista General del predio

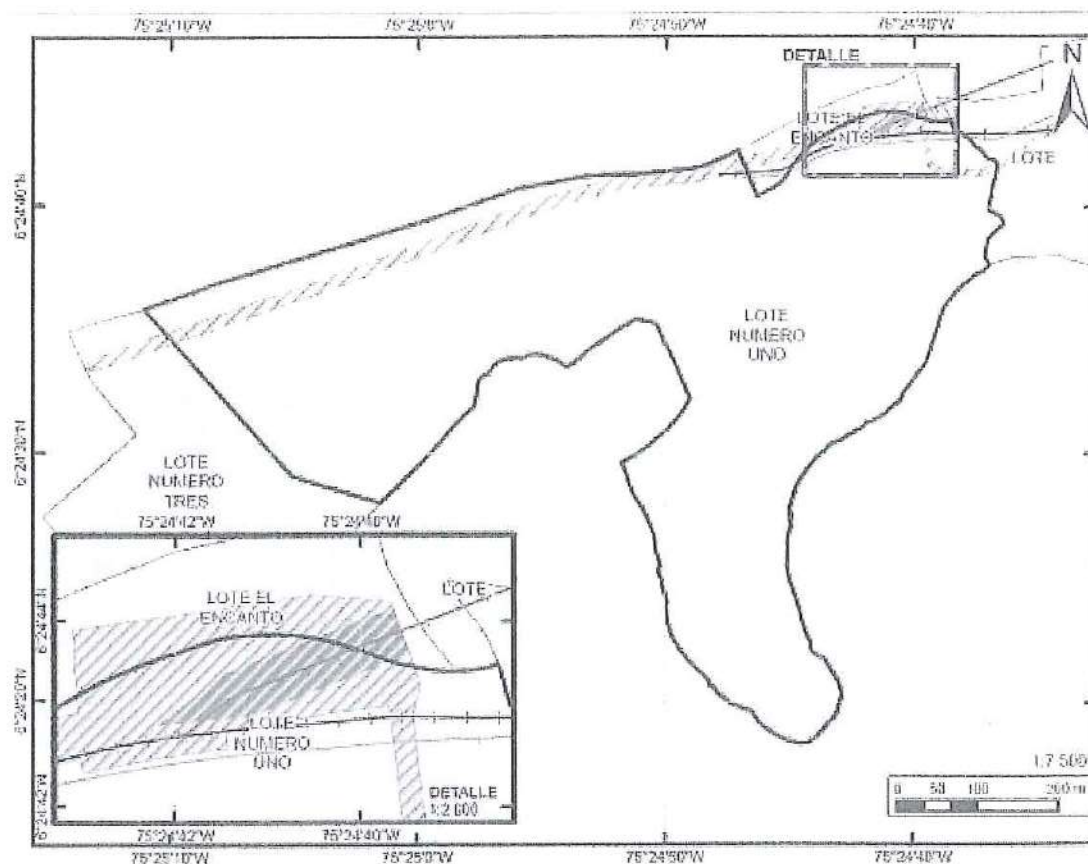
Anexo No 2 Planos de ubicación general



Barbosa a nivel departamental

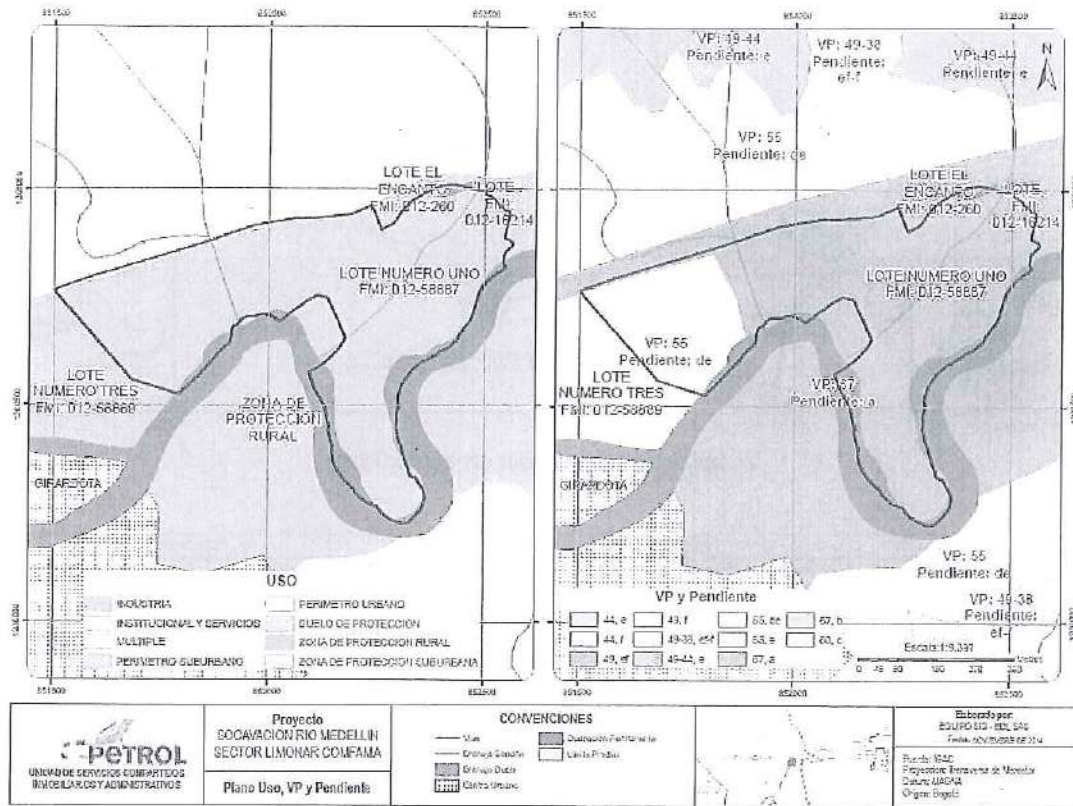


Localización del predio en el municipio



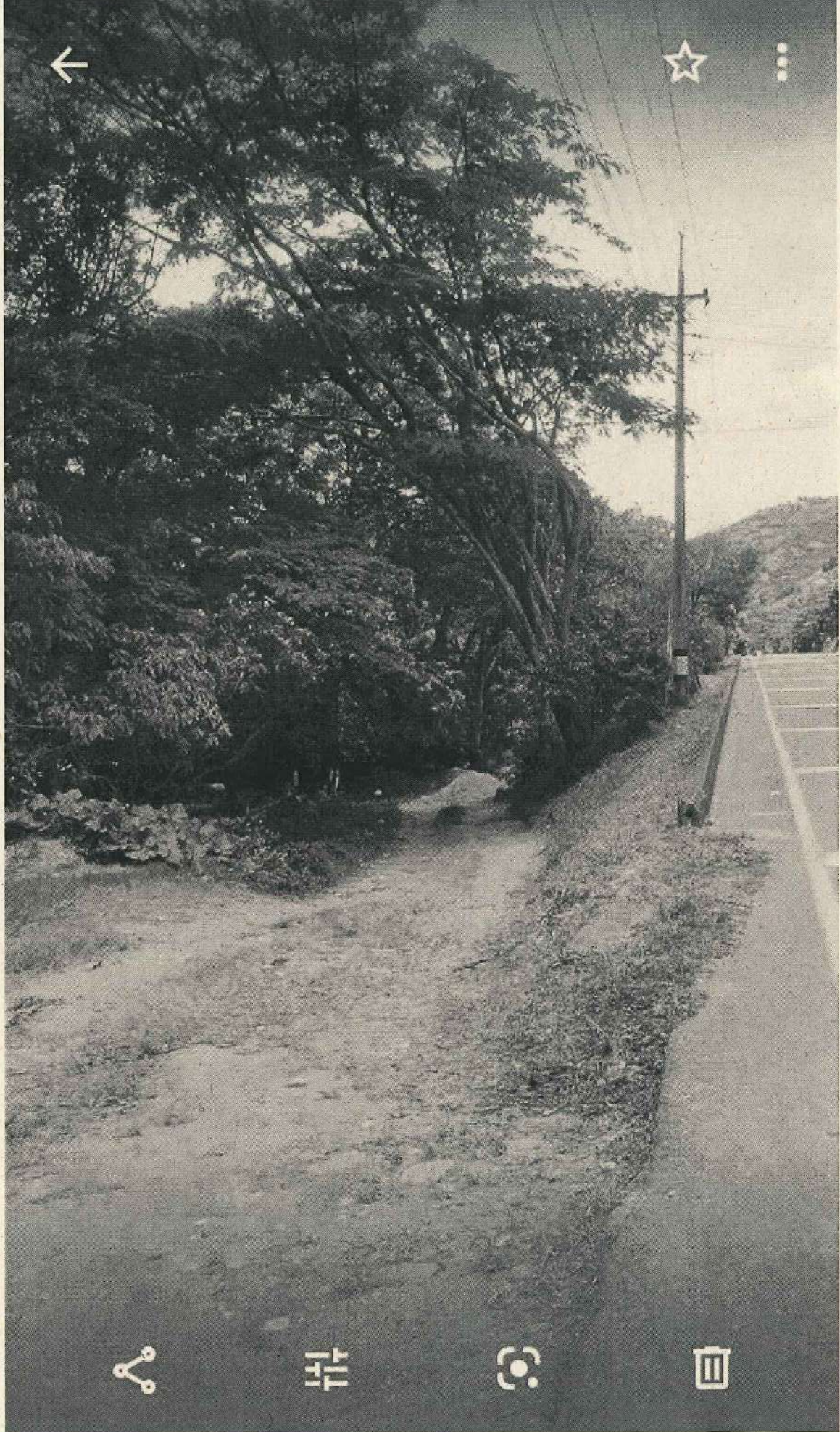
Plano con Localización de Servidumbre

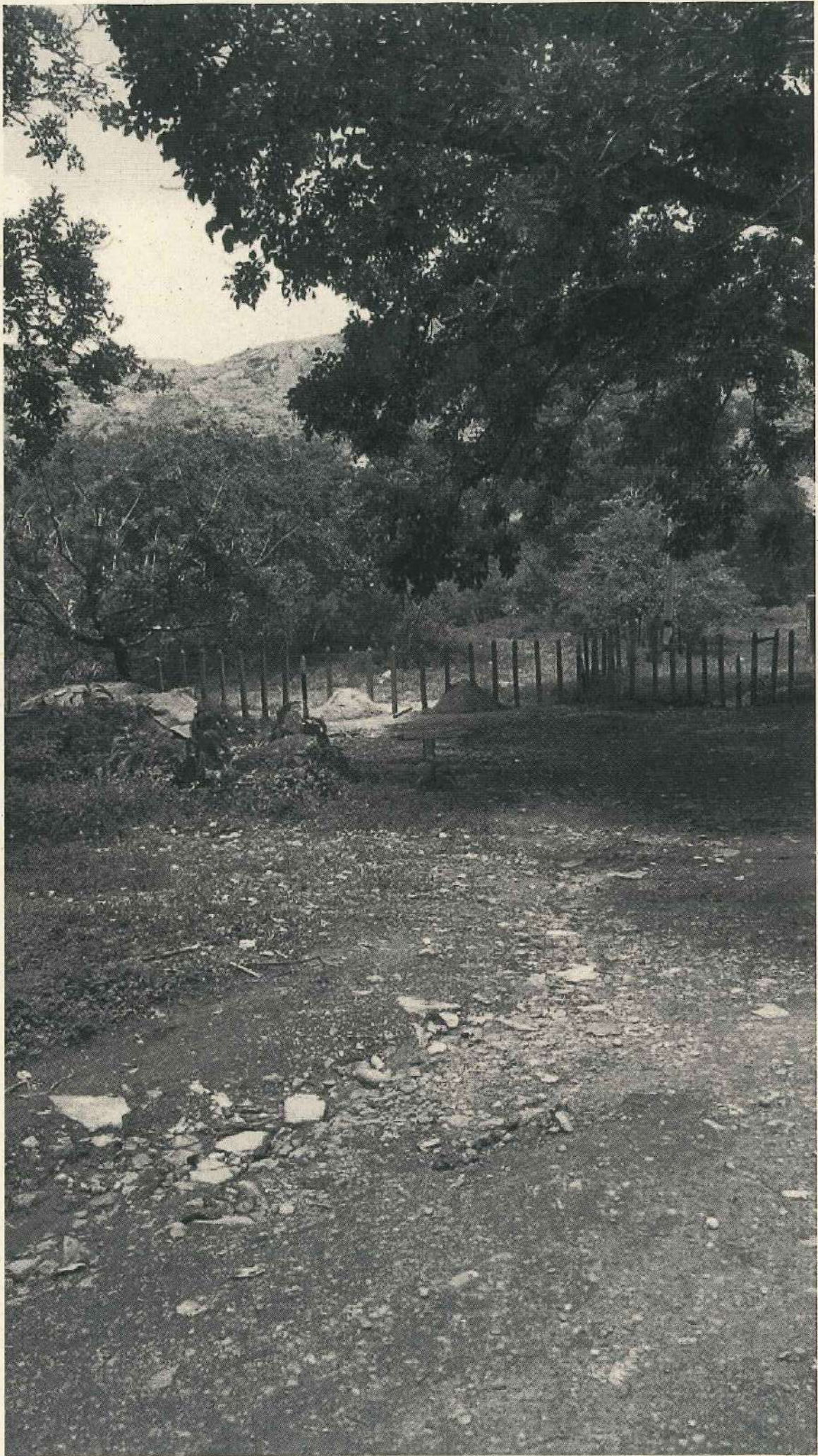
Plano de Usos del Suelo, Valor Potencial y Pendientes

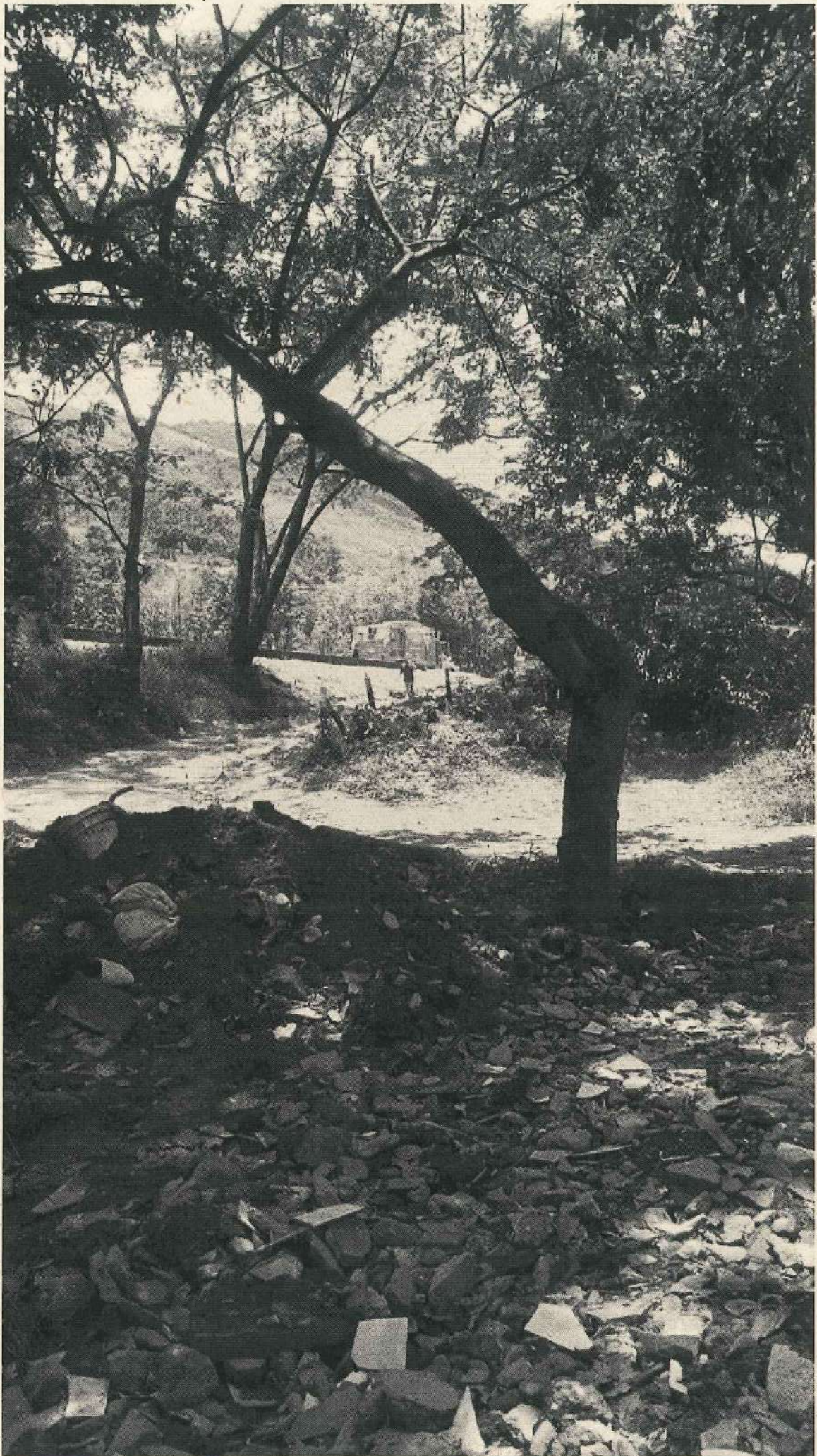


Anexo No 3 Vista satelital del predio









37



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

**REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98

S0014598



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



**RAMIRO ANTONIO
VANEGAS VANEGAS**

C.C. 8.353.881 DE MEDELLIN

REGISTRO MATRICULA ASOCIADO No.

R.N.A. /C.C-03-2319

VENCE- ABRIL 30/2020

gerencia@corpolygonjas.com

VENCE: ABRIL 30/2020

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.

El manejo y o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

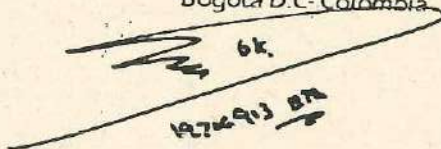
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional

Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos

PBX: 5279798 - 4820888

Móvil: 312 4794638- 3124797168

Bogotá D.C. Colombia



C-ROS ALBERTO PERANQUIVE NINO

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com

 8.353.881



"CORPOLONJAS Y LONJANAP"

CERTIFICA:

Que el señor **RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS**, identificado(a) con cedula de ciudadanía N° **8.353.881** De **Medellin**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Nacional Avaluador de CORPOLONJAS, desde 30 de Abril del 2011, con la matricula – afiliado N° **R.N.A./CC-03-2319**.

Encontrándose a la fecha activo, cumpliendo con los requisitos de experiencia y vigencia. (Trámites régimen de transición, parágrafo 1, artículo 6, Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013.

La presente certificación se expide a los 30 días del mes de Marzo del año 2019.



CARLOS ALBERTO PERANQUITE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas
Avalúos
Arrendamientos
Derecho
Inmobiliario
Propiedad
Horizontal
Arquitectura
e Ingeniería
Escuela
Inmobiliaria

www.corpolonjas.com - departamentocomercial@corpolonjas.com

Bogotá, D. C, Marzo 30 de 2019

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP" Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS", Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/96 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor

RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS, identificado con cedula de ciudadanía N°**8.353.881 de Medellin**, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en enero del 2010 a junio del 2010, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador RNA/CC -03- 2319 y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- ☐ Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- ☐ Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- ☐ Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- ☐ Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- ☐ Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- ☐ Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- ☐ Determinación del valor comercial.
- ☐ Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- ☐ De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- ☐ Elaboración y controversia de los mismos.
- ☐ Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- ☐ Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.
- ☐ Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dct. 1052 - Dcto. 564/2006. Obligatoriedad y competencia.
- ☐ Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

- ☐ Que son ¿conceptos?
- ☐ Clases ¿muebles-inmuebles?



CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

40

- ☐ Bienes por adherencia destinación.
- ☐ Definición.
- ☐ Investigaciones directas e indirectas.
- ☐ Valor de uso contra valor de cambio.
- ☐ Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de lotes.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de construcciones.
- ☐ Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**

- ☐ Elementos necesarios para la información del evaluador

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.
- ☐ Derecho de superficie.
- ☐ Usos del suelo.
- ☐ Plan de desarrollo y código de construcciones.
- ☐ Sistemas constructivos.
- ☐ Taller práctica.
- ☐ Avalúo general de un inmueble
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

- ☐ Definición
- ☐ Perímetro rural.
- ☐ Clasificación del terreno según pendiente.
- ☐ Tipos drenaje.
- ☐ Clases de suelo.
- ☐ Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.
- ☐ Método valuatorio "Cultivos permanentes y semi permanentes".
- ☐ Plan de desarrollo.
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.
- ☐ Hospitales y clínicas.
- ☐ Método valuatorio Avalúos especiales

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- ☐ Definición, conceptos generales.
- ☐ Obsolescencia técnica.
- ☐ Obsolescencia funcional.



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

41

- ☐ Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor enmarcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- ☐ Metodología para avaluar el valor en marcha.
- ☐ Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- ☐ Avalúo total.
- ☐ Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud de la interesada a los 21 días del mes de marzo 2019.

Cordialmente:


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE
PRESIDENTE
CORPOLONJAS-LONJANAP

El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"s

CERTIFICA:

RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS
C.C 8.353.881 DE MEDELLIN

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./CC.-03-2319** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Abril de 2020**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 30 días del mes de **Marzo** de 2019.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas ◦
Avalúos ◦
Arrendamientos ◦
Derecho Inmobiliario ◦
Propiedad Horizontal ◦
Arquitectura e Ingeniería ◦
Escuela Inmobiliaria ◦



"CORPOLONJAS Y LONJANAP"

CERTIFICA:

Que el señor **RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS**, identificado(a) con cedula de ciudadanía N° **8.353.881** De **Medellin**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Nacional Avaluador de CORPOLONJAS, desde 30 de Abril del 2011, con la matricula – afiliado N° **R.N.A./CC-03-2319**.

Encontrándose a la fecha activo, cumpliendo con los requisitos de experiencia y vigencia. (Trámites régimen de transición, parágrafo 1, artículo 6, Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013.

La presente certificación se expide a los 30 días del mes de Marzo del año 2019.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas
Avalúos
Arrendamientos
Derecho
Inmobiliario
Propiedad
Horizontal
Arquitectura
e Ingeniería
Escuela
Inmobiliaria

www.corpolonjas.com - departamentocomercial@corpolonjas.com

Bogotá, D. C, Marzo 30 de 2019

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP" Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS", Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/96 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor

RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS, identificado con cedula de ciudadanía N°**8.353.881 de Medellin**, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en enero del 2010 a junio del 2010, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador RNA/CC -03- 2319 y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- ☐ Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- ☐ Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- ☐ Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- ☐ Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- ☐ Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- ☐ Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- ☐ Determinación del valor comercial.
- ☐ Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- ☐ De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- ☐ Elaboración y controversia de los mismos.
- ☐ Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- ☐ Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.
- ☐ Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dcto. 1052 - Dcto. 564/2006. Obligatoriedad y competencia.
- ☐ Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

- ☐ Que son ¿conceptos?
- ☐ Clases ¿muebles-inmuebles?

- ☐ Bienes por adherencia destinación.
- ☐ Definición.
- ☐ Investigaciones directas e indirectas.
- ☐ Valor de uso contra valor de cambio.
- ☐ Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de lotes.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de construcciones.
- ☐ Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**
- ☐ Elementos necesarios para la información del evaluador

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.
- ☐ Derecho de superficie.
- ☐ Usos del suelo.
- ☐ Plan de desarrollo y código de construcciones.
- ☐ Sistemas constructivos.
- ☐ Taller práctica.
- ☐ Avalúo general de un inmueble
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

- ☐ Definición
- ☐ Perímetro rural.
- ☐ Clasificación del terreno según pendiente.
- ☐ Tipos drenaje.
- ☐ Clases de suelo.
- ☐ Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.
- ☐ Método valuatorio "Cultivos permanentes y semi permanentes".
- ☐ Plan de desarrollo.
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.
- ☐ Hospitales y clínicas.
- ☐ Método valuatorio Avalúos especiales

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- ☐ Definición, conceptos generales.
- ☐ Obsolescencia técnica.
- ☐ Obsolescencia funcional.



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



46

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

- ☐ Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor enmarcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- ☐ Metodología para avaluar el valor en marcha.
- ☐ Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- ☐ Avalúo total.
- ☐ Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud de la interesada a los 21 días del mes de marzo 2019.

Cordialmente:


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE
PRESIDENTE
CORPOLONJAS-LONJANAP

El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"s

CERTIFICA:

RAMIRO ANTONIO VANEGAS VANEGAS
C.C. 8.353.881 DE MEDELLIN

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./CC.-03-2319** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Abril de 2020**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 30 días del mes de Marzo de 2019.



CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas ◦
Avalúos ◦
Arrendamientos ◦
Derecho Inmobiliario ◦
Propiedad Horizontal ◦
Arquitectura e Ingeniería ◦
Escuela Inmobiliaria ◦

FIJACIÓN EN LISTA

ART. 110 C.G.P.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS
LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA

SECRETARIA. Girardota, mayo 14 de 2021. Hoy se fija en lista por tres (3) días, LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, presentada por la parte ejecutante, para efectos de traslado. Artículo 446 C.G.P.

Radicado Proceso:05308-31-03-001-2014-00393-00.

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO

Secretaria

Firmado Por:

**ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO
SECRETARIO
SECRETARIO - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
GIRARDOTA-ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

95b68b9ed8b521c705899468340f5a49e14749472c8c87556e11dd18ceec0cb4

Documento generado en 13/05/2021 06:25:50 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA

ABOGADO

CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48

E-mail: mcamiloalejandro yahoo.com

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO

GIRARDOTA

PROCESO	Ejecutivo Laboral (Conexo 2008-00218)
DEMANDANTE	Humberto de Jesús Arias López
DEMANDADO	Jorge Rodríguez Huertas
RADICADO	2014-00393
ASUNTO	Liquidación del Crédito

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA, abogado con Tarjeta Profesional No. 115.929 del C.S. de la J., obrando en representación del señor **HUMBERTO DE J. ARIAS LOPEZ**, con todo respeto presento la liquidación actualizada del crédito en la forma en que se libró Mandamiento de Pago:

CAPITAL 1:

\$ 27.198.225.88

Por concepto de:

Prestaciones Sociales	\$ 4.275.225.88
Vacaciones	\$ 1.187.733.00
Indemnización Art. 64 CST	\$ 1.686.400.00
Indemnización Ley 50 de 1990, Art- 39	\$ 20.048.867.00

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
23/11/2013	30/11/2013	8	0,49	\$	35.539,02
1/12/2013	31/12/2013	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2014	31/01/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2014	28/02/2014	28	0,49	\$	124.386,55
1/03/2014	31/03/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2014	30/04/2014	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2014	31/05/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2014	30/06/2014	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2014	31/07/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2014	31/08/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2014	30/09/2014	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2014	31/10/2014	31	0,49	\$	137.713,68

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA

ABOGADO

CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48

E-mail: mcamiloalejandro yahoo.com

1/11/2014	30/11/2014	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2014	31/12/2014	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2015	31/01/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2015	28/02/2015	28	0,49	\$	124.386,55
1/03/2015	31/03/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2015	30/04/2015	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2015	31/05/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2015	30/06/2015	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2015	31/07/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2015	31/08/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2015	30/09/2015	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2015	31/10/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/11/2015	30/11/2015	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2015	31/12/2015	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2016	31/01/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2016	29/02/2016	29	0,49	\$	128.828,93
1/03/2016	31/03/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2016	30/04/2016	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2016	31/05/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2016	30/06/2016	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2016	31/07/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2016	31/08/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2016	30/09/2016	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2016	31/10/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/11/2016	30/11/2016	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2016	31/12/2016	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2017	31/01/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2017	28/02/2017	28	0,49	\$	124.386,55
1/03/2017	31/03/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2017	30/04/2017	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2017	31/05/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2017	30/06/2017	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2017	31/07/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2017	31/08/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2017	30/09/2017	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2017	31/10/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/11/2017	30/11/2017	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2017	31/12/2017	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2018	31/01/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2018	28/02/2018	28	0,49	\$	124.386,55
1/03/2018	31/03/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2018	30/04/2018	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2018	31/05/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2018	30/06/2018	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2018	31/07/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2018	31/08/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2018	30/09/2018	30	0,49	\$	133.271,31

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA**ABOGADO****CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48****E-mail: mcamiloalejandro yahoo.com**

1/10/2018	31/10/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/11/2018	30/11/2018	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2018	31/12/2018	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2019	31/01/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2019	28/02/2019	28	0,49	\$	124.386,55
1/03/2019	31/03/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2019	30/04/2019	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2019	31/05/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2019	30/06/2019	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2019	31/07/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2019	31/08/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2019	30/09/2019	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2019	31/10/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/11/2019	30/11/2019	30	0,49	\$	133.271,31
1/12/2019	31/12/2019	31	0,49	\$	137.713,68
1/01/2020	31/01/2020	31	0,49	\$	137.713,68
1/02/2020	29/02/2020	29	0,49	\$	128.828,93
1/03/2020	31/03/2020	31	0,49	\$	137.713,68
1/04/2020	30/04/2020	30	0,49	\$	133.271,31
1/05/2020	31/05/2020	31	0,49	\$	137.713,68
1/06/2020	30/06/2020	30	0,49	\$	133.271,31
1/07/2020	31/07/2020	31	0,49	\$	137.713,68
1/08/2020	31/08/2020	31	0,49	\$	137.713,68
1/09/2020	30/09/2020	30	0,49	\$	133.271,31
1/10/2020	31/10/2020	31	0,49	\$	137.713,68

Total Intereses de Mora \$11.261.425,32**Total este Capital \$ 38.459.651,20****CAPITAL 2:****\$ 2.645.272.00****Por Costas de la Primera Instancia****Intereses de Mora sobre el Capital
Inicial**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
31/01/2014	31/01/2014	1	0,49	\$	432,06
1/02/2014	28/02/2014	28	0,49	\$	12.097,71
1/03/2014	31/03/2014	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2014	30/04/2014	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2014	31/05/2014	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2014	30/06/2014	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2014	31/07/2014	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2014	31/08/2014	31	0,49	\$	13.393,89

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA

ABOGADO

CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48

E-mail: mcamiloalejandro yahoo.com

1/09/2014	30/09/2014	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2014	31/10/2014	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2014	30/11/2014	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2014	31/12/2014	31	0,49	\$	13.393,89
1/01/2015	31/01/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2015	28/02/2015	28	0,49	\$	12.097,71
1/03/2015	31/03/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2015	30/04/2015	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2015	31/05/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2015	30/06/2015	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2015	31/07/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2015	31/08/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/09/2015	30/09/2015	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2015	31/10/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2015	30/11/2015	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2015	31/12/2015	31	0,49	\$	13.393,89
1/01/2016	31/01/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2016	29/02/2016	29	0,49	\$	12.529,77
1/03/2016	31/03/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2016	30/04/2016	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2016	31/05/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2016	30/06/2016	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2016	31/07/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2016	31/08/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/09/2016	30/09/2016	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2016	31/10/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2016	30/11/2016	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2016	31/12/2016	31	0,49	\$	13.393,89
1/01/2017	31/01/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2017	28/02/2017	28	0,49	\$	12.097,71
1/03/2017	31/03/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2017	30/04/2017	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2017	31/05/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2017	30/06/2017	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2017	31/07/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2017	31/08/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/09/2017	30/09/2017	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2017	31/10/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2017	30/11/2017	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2017	31/12/2017	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2018	28/02/2018	28	0,49	\$	12.097,71
1/03/2018	31/03/2018	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2018	30/04/2018	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2018	31/05/2018	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2018	30/06/2018	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2018	31/07/2018	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2018	31/08/2018	31	0,49	\$	13.393,89

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTTOYA**ABOGADO****CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48**

E-mail: mcamiloalejandroyahoo.com

1/09/2018	30/09/2018	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2018	31/10/2018	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2018	30/11/2018	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2018	31/12/2018	31	0,49	\$	13.393,89
1/01/2019	31/01/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2019	28/02/2019	28	0,49	\$	12.097,71
1/03/2019	31/03/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2019	30/04/2019	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2019	31/05/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2019	30/06/2019	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2019	31/07/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2019	31/08/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/09/2019	30/09/2019	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2019	31/10/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/11/2019	30/11/2019	30	0,49	\$	12.961,83
1/12/2019	31/12/2019	31	0,49	\$	13.393,89
1/01/2020	31/01/2020	31	0,49	\$	13.393,89
1/02/2020	29/02/2020	29	0,49	\$	12.529,77
1/03/2020	31/03/2020	31	0,49	\$	13.393,89
1/04/2020	30/04/2020	30	0,49	\$	12.961,83
1/05/2020	31/05/2020	31	0,49	\$	13.393,89
1/06/2020	30/06/2020	30	0,49	\$	12.961,83
1/07/2020	31/07/2020	31	0,49	\$	13.393,89
1/08/2020	31/08/2020	31	0,49	\$	13.393,89
1/09/2020	30/09/2020	30	0,49	\$	12.961,83
1/10/2020	31/10/2020	31	0,49	\$	13.393,89
Total Intereses de Mora				\$	1.065.462,39
Total este CAPITAL				\$	<u>3.710.734,39</u>

CAPITAL 3:**\$ 73.312.800,00**

Indemnización Art. 65 del CST, por el no pago oportuno de las obligaciones laborales:

De diciembre 19 de 2006 a agosto 30 de 2013,

\$ 37.789.600 por 2.411 días, a \$ 13.600;

De Septiembre 1º de 2013 a noviembre 19 de 2014,

\$ 5.970.400 por 439 días a \$ 13.600.00;

De noviembre 20 de 2014 a septiembre 7 de 2015,

\$ 3.971.200 por 292 días a \$ 13.600;

De septiembre 8 al 31 de 2015

\$ 312.800,00, por 23 días a \$ 13.600;

De octubre 1º a diciembre 31 de 2015

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTOYA

ABOGADO

CALLE 51 No. 51-31 OF.1008 MEDELLIN- TEL: 512 53 97 / Cel.312 746-01 48

E-mail: mcamiloalejandro yahoo.com

\$ 1.251.200, por 92 días, a \$ 13.600.00;
De enero 1º a diciembre 31 de 2016,
\$ 4.977.600,00, por 366 días, a \$ 13.600;
De enero 1º a diciembre 31 de 2017,
\$ 4.964.000,00, por 365 días, a \$ 13.600;
De enero 1 a diciembre 31 de 2018,
\$ 4.964.000,00, por 365 a \$ 13.600;
De enero 1 a diciembre 31 de 2019,
\$ 4.964.000,00, por 365 a \$ 13.600;
De enero 1º a octubre 31 de 2020,
\$ 4.148.000,00 por 305 días a \$ 13.600.

Total este CAPITAL \$ 73.312.800,00

TOTAL..... \$ 115.483.185.59

**SON: CIENTO QUINE MILLONES UATROCIENTOS OCHENTA Y
TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS CON 59/100.**

ATENTAMENTE

Medellín, noviembre 2 de 2020

CAMILO ALEJANDRO MUÑOZ MONTOYA

T.P. 286.666 del C.S. de la J.

C.C. 71.225.527 de Medellín

FIJACIÓN EN LISTA

ART. 110 C.G.P.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS
LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA

SECRETARIA. Girardota, mayo 14 de 2021. Hoy se fija en lista por tres (3) días, LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, presentada por la parte ejecutante, para efectos de traslado. Artículo 446 C.G.P.

Radicado Proceso:05308-31-03-001-2017-00354-00.

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO

Secretaria

Firmado Por:

**ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO
SECRETARIO
SECRETARIO - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
GIRARDOTA-ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

bb8c915760c1b208c66fd3f424abcd1fe2d6e355623563aedefc3df701225155

Documento generado en 13/05/2021 06:25:47 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

RE: liquidaciones de créditos radicados 2016-0318, 2017-0354 y 2019-0128

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 20/01/2021 4:48 PM

Para: hectorga13@hotmail.com <hectorga13@hotmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA

De: hector gabriel ortiz ramirez <hectorga13@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 20 de enero de 2021 2:58 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: liquidaciones de créditos radicados 2016-0318, 2017-0354 y 2019-0128

Me permito allegar a su despacho las liquidaciones de los créditos cuyos radicados son: 2016-0318 proceso ordinario laboral; 2017-0354 conexo y 2019-0128 ejecutivo hipotecario, donde el demandante es el señor Nelson de Jesus Duque Martínez y el demandado es el señor Jhon Fredy Sierra.

Quedo atento,

HECTOR ORTIZ RAMIREZ

Abogado parte demandante

hectorga13@hotmail.com

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	19-ene-21	4-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	X
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
Saldo de capital, Fol. >>	\$25.000.000,00		Microc u Otros	
Intereses plazo 2% Dic.5/2017 a Dic.1/2018 >>	\$5.950.000,00			

Vigencia		Brio. Cte.	Maxima Legal	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO				
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Liq Intereses	Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
3-ene-19	31-ene-19		1,5			25.000.000,00		5.950.000,00	5.950.000,00	30.950.000,00
3-ene-19	31-ene-19	19,16%	2,13%	2,128%		25.000.000,00	28	496.421,67	6.446.421,67	31.446.421,67
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	2,18%	2,181%		25.000.000,00	30	545.228,60	6.991.650,27	31.991.650,27
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	2,15%	2,148%		25.000.000,00	30	537.080,47	7.528.730,74	32.528.730,74
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	2,14%	2,143%		25.000.000,00	30	535.843,40	8.064.574,14	33.064.574,14
1-may-19	31-may-19	19,34%	2,15%	2,145%		25.000.000,00	30	536.338,31	8.600.912,45	33.600.912,45
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	2,14%	2,141%		25.000.000,00	30	535.348,39	9.136.260,84	34.136.260,84
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	2,14%	2,139%		25.000.000,00	30	534.853,28	9.671.114,12	34.671.114,12
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	2,14%	2,143%		25.000.000,00	30	535.843,40	10.206.957,52	35.206.957,52
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	2,14%	2,143%		25.000.000,00	30	535.843,40	10.742.800,92	35.742.800,92
1-oct-19	31-oct-19	19,10%	2,12%	2,122%		25.000.000,00	30	530.392,48	11.273.193,40	36.273.193,40
1-nov-19	30-nov-19	19,03%	2,11%	2,115%		25.000.000,00	30	528.655,40	11.801.848,80	36.801.848,80
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	2,10%	2,103%		25.000.000,00	30	525.674,53	12.327.523,33	37.327.523,33
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	2,09%	2,089%		25.000.000,00	30	522.192,01	12.849.715,34	37.849.715,34
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	2,12%	2,118%		25.000.000,00	30	529.400,02	13.379.115,36	38.379.115,36
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%	2,107%		25.000.000,00	30	526.668,58	13.905.783,94	38.905.783,94
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%	2,081%		25.000.000,00	30	520.199,64	14.425.983,58	39.425.983,58
1-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%	2,031%		25.000.000,00	30	507.708,44	14.933.692,02	39.933.692,02
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%	2,024%		25.000.000,00	30	505.954,29	15.439.646,31	40.439.646,31
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%	2,024%		25.000.000,00	30	505.954,29	15.945.600,61	40.945.600,61
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%	2,041%		25.000.000,00	30	510.212,07	16.455.812,67	41.455.812,67
1-sep-20	30-sep-20	18,36%	2,05%	2,048%		25.000.000,00	30	511.963,00	16.967.775,67	41.967.775,67
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	2,021%		25.000.000,00	30	505.202,11	17.472.977,78	42.472.977,78
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,996%		25.000.000,00	30	498.924,39	17.971.902,17	42.971.902,17
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,957%		25.000.000,00	30	489.349,59	18.461.251,76	43.461.251,76
1-ene-21	19-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		25.000.000,00	19	307.680,95	18.768.932,71	43.768.932,71
Resultados >>									18.768.932,71	43.768.932,71

SALDO DE CAPITAL	25.000.000,00
SALDO DE INTERESES	18.768.932,71
TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS	43.768.932,71

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	19-ene-21	4-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	X
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
Saldo de capital, Fol. >>		\$220.000.000,00	Microc u Otros	
Intereses plazo 2% Dic.5/2017 a Ene.2/2019 >>		51,7333,333,33		

Vigencia		Brio. Cte.	Maxima Legal	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO				
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Liq Intereses	Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
3-ene-19	31-ene-19		1,5			220.000.000,00		51.733.333,33	51.733.333,33	271.733.333,33
3-ene-19	31-ene-19	19,16%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	28	3.696.000,00	55.429.333,33	275.429.333,33
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	59.389.333,33	279.389.333,33
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	63.349.333,33	283.349.333,33
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	67.309.333,33	287.309.333,33
1-may-19	31-may-19	19,34%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	71.269.333,33	291.269.333,33
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	75.229.333,33	295.229.333,33
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	79.189.333,33	299.189.333,33
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	83.149.333,33	303.149.333,33
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	87.109.333,33	307.109.333,33
1-oct-19	31-oct-19	19,10%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	91.069.333,33	311.069.333,33
1-nov-19	30-nov-19	19,03%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	95.029.333,33	315.029.333,33
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	98.989.333,33	318.989.333,33
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	102.949.333,33	322.949.333,33
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	106.909.333,33	326.909.333,33
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	110.869.333,33	330.869.333,33
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	114.829.333,33	334.829.333,33
1-may-20	31-may-20	18,19%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	118.789.333,33	338.789.333,33
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	122.749.333,33	342.749.333,33
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	126.709.333,33	346.709.333,33
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	130.669.333,33	350.669.333,33
1-sep-20	30-sep-20	18,36%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	134.629.333,33	354.629.333,33
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	138.589.333,33	358.589.333,33
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	142.549.333,33	362.549.333,33
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,80%	1,800%		220.000.000,00	30	3.960.000,00	146.509.333,33	366.509.333,33
1-ene-21	19-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		220.000.000,00	19	2.707.592,39	149.216.925,72	369.216.925,72
Resultados >>									149.216.925,72	369.216.925,72

SALDO DE CAPITAL	220.000.000,00
SALDO DE INTERESES	149.216.925,72
TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS	369.216.925,72

FECHAS A INDEXAR Ej:(Mar/2001)	IPC	Constante	Valor a Indexar	Suma indexada
dic-2020	105,4800	= 1,094645	x 33.000.000,00	= 36.123.287,67
sep-2017	96,3600			

FIJACIÓN EN LISTA

ART. 110 C.G.P



REPÚBLICA DE COLOMBIA

**JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS
LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE
GIRARDOTA**

SECRETARIA. Girardota, mayo catorce (14) de 2021

Hoy se fija en lista por cinco (05) días, LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO, formulada por la parte demandada, para efectos del traslado, art. 206. del C.G.P.

Proceso: 05308-31-03-001-2017-00408-00

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO B.

Secretaria

Firmado Por:

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO

SECRETARIO

SECRETARIO - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE GIRARDOTA-ANTIOQUIA

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

Código de verificación: **f6e71cc6a81bc0ffb508723d1331b670b50f53ba9ff7cdd78ece7ceaefa1604f**

Documento generado en 13/05/2021 06:25:48 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 1 de 12

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO GIRARDOTA

Girardota, Antioquia

E. S. D.

RADICADO:	2017-00408
REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE:	GUSTAVO DE JESÚS BEDOYA PATIÑO
DEMANDADO:	GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS PÉREZ
APODERADO:	WILSON ARLEY HENAO MARÍN
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA, EXCEPCIONES DE FONDO O MERITO.

WILSON ARLEY HENAO MARIN, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.142.910 de Barbosa Antioquia y Portador de la Tarjeta Profesional No. 248.704 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial del señor **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS PÉREZ**, de condiciones civiles ya conocidas por el despacho, por medio del presente escrito y estando dentro de la oportunidad legal, manifiesto al despacho que procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

A. LA CAUSA PETENDI DE LA LESIÓN "ENORME"

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a la compraventa del bien inmueble con matrícula N° 012-30277 negocio registrado en la escritura pública número 232 del 17 de marzo del año 2015, falso toda vez que en la escritura ya citada se realizó una segunda venta en el artículo segundo numeral B con matrícula inmobiliaria N° 012- 32946.

El predio con M.I N° 012-30277 corresponde a un lote en común y proindiviso correspondiente al 90%, el cual tiene un avalúo catastral del derecho de \$593.593 pesos, según el Municipio de Barbosa, Antioquia, valor real para la fecha; sobre este valor el vendedor siempre pago impuesto predial al Municipio de Barbosa.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto, conforme a la prueba documental Escritura Pública aportada en el acápite de pruebas y parcialmente cierto frente al valor de los \$60.000.000 millones referidos por la parte demandante toda vez que no se aporta el contrato de promesa de compraventa.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es falso, lo manifestado por el apoderado de la parte demandante toda vez que lo referente al pago del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 232 del 17 de marzo del año 2005, el mismo está siendo

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 2 de 12

debatido mediante proceso ejecutivo hipotecario con radiado 2017-00093 del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Barbosa, Antioquia.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es falso lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, toda vez que el dictamen pericial de fecha 29 de junio del año 2017 contradice el avalúo catastral, el valor comercial pactado por las partes comprador/vendedor; además contradice la información de la ficha catastral en la cual el área es de 0.6092 Ha ósea 6.092 m² y en el dictamen el perito manifiesta que el área total son 30.000 m² y que el valor por m² es de \$15.109 pesos, información que obtiene de un presunto estudio de mercado de lotes del mismo sector; lo cual es falso toda vez que los predios objeto de estudio corresponden a otro sector ósea el corregimiento Popalito, sector en el cual se ubican fincas de gran valor, como por ejemplo La Parcelación Popalito en la cual se encuentran más de 180 fincas de propiedad privada y algunas de recreo.

Además se aclara al despacho que el predio objeto de litigio se encuentra aproximadamente a 30 minutos de distancia de la entrada a la vereda las lajas, partiendo de la vía que conduce Barbosa, Porce, antigua vía, antes que se construyera la doble calzada. El predio se encuentra en la parte alta de la montaña al oriente del Municipio de Barbosa y el corregimiento de Popalito se encuentra al occidente del Municipio de Barbosa, Antioquia y su ubicación es por la doble calzada y la parcelación linda con dicha vía ósea que se encuentra en la parte baja de la montaña; se aclara que entre ambas montañas esta un valle y además por dicho lugar cruza el Rio Medellín, que separa dichas montañas.

Es necesario aclarar que el lote de terreno como bien dice en la escritura pública ya referida en el artículo segundo literal A, reza "(...) un rancho de bareque y tejas de barro (...)", esta casa o rancho fue demolido en su totalidad y en su lugar se construyó una casa moderna de dos pisos; la cual consta de seis habitaciones, dos baños, una sala de televisión, salón social, comedor, cocina integral, zona de ropas, garaje para carros, cocina de leña, tres balcones y corredores en primer piso.

Por último el perito no acredita su idoneidad conforme a la ley 1673 del 19 de julio del año 2013 y demás normas que la reglamentan, además no se observa que se acredite con el dictamen, el **REGISTRO ABIERTO DE EVALUADORES - RAA**, inscripción que realiza la entidad **AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA**.

Por todo lo anterior señora juez, no se tipifica una lesión enorme y así lo demostraremos en el transcurso del proceso.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, en cuanto a la entrega real y material del bien inmueble, desde la fecha del negocio, es falso en cuanto a lo manifestado por el abogado, quien manifiesta (desde esa fecha ejerce la posesión y



	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 3 de 12

53

tenencia del mismo, así como su explotación económica, porcicultura, agrícola), toda vez que desde el 17 de marzo del año 2015 mi poderdante tiene el dominio, la posesión real y material del bien inmueble objeto del negocio, es así como el comprador señor BARRIENTOS PEREZ, demolió el rancho que existía y construyó una casa moderna, la misma que se describió en el hecho anterior.

Frente al tema de la agricultura y porcicultura que menciona la parte demandante es totalmente falso que existieran dichas actividades económicas, dado que al momento del negocio jurídico (COMPRAVENTA), el inmueble se encontraba desocupado y en rastrojo por el abandono que se encontraba.

3

FRENTE AL HECHO SEXTO: Es totalmente falso que el vendedor se haya visto afectado por el precio y las condiciones de pago, toda vez que las partes pactaron un precio de mutuo acuerdo el cual fue voluntario, libre de vicios, precio que recibió el comprador. Caso contrario sucedió con mi poderdante quien en realidad si fue afectado toda vez que el inmueble se entregó con hipoteca y el acreedor **SAÚL BEDOYA PATIÑO**, incluso se rehusó a recibir el pago de la hipoteca, por lo cual fue necesario solicitar audiencia de conciliación con el señor **SAÚL BEDOYA PATIÑO**, para que este recibiera quince millones de pesos que se encontraban respaldados por una hipoteca, más tres meses de intereses, capital que el señor **SAÚL BEDOYA PATIÑO** no quería recibir ya que el manifestaba que lo que le interesaba era recibir intereses sobre ese capital.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: Es totalmente falso, que el señor **GUSTAVO DE JESUS ADOLFO PATIÑO**, desarrollaba algún tipo de labor o producción agrícola, porcicola, ganadería, toda vez que para la fecha en que se realizó el negocio jurídico compraventa; el vendedor no vivía en el inmueble, ni en la zona, por lo cual es falso lo manifestado por el demandante y su apoderado, además el apoderado realiza una aseveración sin fundamento ni pruebas, no se aportan recibos de compra de concentrados para lechones, ganado, entre otros, tampoco se observa en el expediente y las pruebas aportadas facturas de venta de lechones, venta de ganados, venta de leche, venta de plátano, venta de yuca, maíz entre otros, ni los documentos que demuestren los ciclos de vacunación del ganado y cerdos/lechones.

En el plenario no hay evidencia ni siquiera sumario como podría ser una grabación filmica o fotográfica de las presuntas actividades o producción agrícola de porcicultura o ganadería.

Por último se aclara que en el expediente no se observa el registro ICA del señor **BEDOYA PATIÑO**, para ejercer la actividad de compra y venta de ganado y cerdos/lechones.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: Es parcialmente cierto toda vez que la información descrita en el hecho es un resumen de la ficha catastral y del impuesto predial; no



	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 4 de 12

es cierto con relación al valor del terreno ya que para el año 2015 el valor catastral del derecho era \$ 593.593 pesos y no \$3.388.370.

FRENTE AL HECHO NOVENO: No es un hecho, es una apreciación personal del abogado, ya que el perito presento un dictamen en el cual avalúa la tierra y las construcciones existentes para el año 2015 ósea un rancho y el abogado en el hecho séptimo hace relación a unos valores que no tienen fundamento ni soporte documental y que no fueron objeto de dictamen pericial, de igual manera sucede en el hecho noveno, donde menciona un inmueble y le pone un valor comercial de \$469.270.000 millones sin soporte legal, ni dictamen valuatorio, en otras palabras no se sabe de dónde el abogado saca esta suma.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

B. DE LA CAUSA PETENDI QUE SOPORTA LA PRETENSIÓN PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA PRINCIPAL - CUMPLIMIENTO NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA.

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a la compraventa del bien inmueble con matricula N° 012-30277 negocio registrado en la escritura pública número 232 del 17 de marzo del año 2015, falso toda vez que en la escritura ya citada se realizó una segunda venta en el artículo segundo numeral B con matricula inmobiliaria N° 012- 32946.

El predio con M.I N° 012-30277 corresponde a un lote en común y proindiviso correspondiente al 90%, el cual tiene un avaluó catastral del derecho de \$593.593 pesos, según el Municipio de Barbosa, Antioquia, valor real para la fecha; sobre este valor el vendedor siempre pago impuesto predial al Municipio de Barbosa.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto, conforme a la prueba documental Escritura Pública aportada en el acápite de pruebas y parcialmente cierto frente al valor de los \$60.000.000 millones referidos por la parte demandante toda vez que no se aporta el contrato de promesa de compraventa.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es falso, lo manifestado por el apoderado de la parte demandante toda vez que lo referente al pago del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 232 del 17 de marzo del año 2005, se pagó en su totalidad y así se manifiesta en la escritura pública No. 232 del 17 de marzo de 2015 de la Notaria Única de Barbosa, Antioquia, en la cláusula tercera "PRECIO".

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto, en cuanto a la entrega real y material del bien inmueble, desde la fecha del negocio, es falso en cuanto a lo manifestado por el abogado, quien manifiesta (desde esa fecha ejerce la posesión y tenencia del mismo, así como su explotación económica, porcicultura, agrícola), toda vez que desde el 17 de marzo del año 2015 mi poderdante tiene el dominio, la posesión real y material del bien inmueble objeto del negocio, es así como el

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 5 de 12

comprador señor BARRIENTOS PEREZ, demolió el rancho que existía y construyó una casa moderna, la misma que se describió en el hecho anterior.

Frente al tema de la agricultura y porcicultura que menciona la parte demandante es totalmente falso que existieran dichas actividades económicas, dado que al momento del negocio jurídico (COMPRAVENTA), el inmueble se encontraba desocupado y en rastrojo por el abandono que se encontraba.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es totalmente falso, que el señor **GUSTAVO DE JESUS ADOLFO PATIÑO**, desarrollaba algún tipo de labor o producción agrícola, porcícola, ganadería, toda vez que para la fecha en que se realizó el negocio jurídico compraventa; el vendedor no vivía en el inmueble, ni en la zona, por lo cual es falso lo manifestado por el demandante y su apoderado, además el apoderado realiza una aseveración sin fundamento ni pruebas, no se aportan recibos de compra de concentrados para lechones, ganado, entre otros, tampoco se observa en el expediente y las pruebas aportadas facturas de venta de lechones, venta de ganados, venta de leche, venta de plátano, venta de yuca, maíz entre otros, ni los documentos que demuestren los ciclos de vacunación del ganado y cerdos/lechones.

En el plenario no hay evidencia ni siquiera sumario como podría ser una grabación filmica o fotográfica de las presuntas actividades o producción agrícola de porcicultura o ganadería.

Por último se aclara que en el expediente no se observa el registro **ICA** del señor **BEDOYA PATIÑO**, para ejercer la actividad de compra y venta de ganado y cerdos/lechones.

FRENTE AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto toda vez que la información descrita en el hecho es un resumen de la ficha catastral y del impuesto predial; no es cierto con relación al valor del terreno ya que para el año 2015 el valor catastral del derecho era \$ 593.593 pesos y no \$3.388.370.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

C. RELACIÓN FÁCTICA DE LA PRETENSIÓN SEGUNDA SUBSIDIARIA – RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRAVENTA.

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto a la compraventa del bien inmueble con matrícula N° 012-30277 negocio registrado en la escritura pública número 232 del 17 de marzo del año 2015, falso toda vez que en la escritura ya citada se realizó una segunda venta en el artículo segundo numeral B con matrícula inmobiliaria N° 012- 32946.

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 6 de 12

El predio con M.I N° 012-30277 corresponde a un lote en común y proindiviso correspondiente al 90%, el cual tiene un avalúo catastral del derecho de \$593.593 pesos, según el Municipio de Barbosa, Antioquia, valor real para la fecha; sobre este valor el vendedor siempre pago impuesto predial al Municipio de Barbosa.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, conforme a la prueba documental Escritura Pública aportada en el acápite de pruebas y parcialmente cierto frente al valor de los \$60.000.000 millones referidos por la parte demandante toda vez que no se aporta el contrato de promesa de compraventa.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es falso, lo manifestado por el apoderado de la parte demandante toda vez que lo referente al pago del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 232 del 17 de marzo del año 2005, se pagó en su totalidad y así se manifiesta en la escritura pública No. 232 del 17 de marzo de 2015 de la Notaria Única de Barbosa, Antioquia, en la cláusula tercera "**PRECIO**".

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto, en cuanto a la entrega real y material del bien inmueble, desde la fecha del negocio, es falso en cuanto a lo manifestado por el abogado, quien manifiesta (desde esa fecha ejerce la posesión y tenencia del mismo, así como su explotación económica, porcicultura, agrícola), toda vez que desde el 17 de marzo del año 2015 mi poderdante tiene el dominio, la posesión real y material del bien inmueble objeto del negocio, es así como el comprador señor BARRIENTOS PEREZ, demolió el rancho que existía y construyo una casa moderna, la misma que se describió en el hecho anterior.

Frente al tema de la agricultura y porcicultura que menciona la parte demandante es totalmente falso que existieran dichas actividades económicas, dado que al momento del negocio jurídico (COMPRAVENTA), el inmueble se encontraba desocupado y en rastrojo por el abandono que se encontraba.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es totalmente falso, que el señor **GUSTAVO DE JESUS ADOLFO PATIÑO**, desarrollaba algún tipo de labor o producción agrícola, porcicola, ganadería, toda vez que para la fecha en que se realizó el negocio jurídico compraventa; el vendedor no vivía en el inmueble, ni en la zona, por lo cual es falso lo manifestado por el demandante y su apoderado, además el apoderado realiza una aseveración sin fundamento ni pruebas, no se aportan recibos de compra de concentrados para lechones, ganado, entre otros, tampoco se observa en el expediente y las pruebas aportadas facturas de venta de lechones, venta de ganados, venta de leche, venta de plátano, venta de yuca, maíz entre otros, ni los documentos que demuestren los ciclos de vacunación del ganado y cerdos/lechones.

En el plenario no hay evidencia ni siquiera sumario como podría ser una grabación fílmica o fotográfica de las presuntas actividades o producción agrícola de porcicultura o ganadería.

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 7 de 12

Por último se aclara que en el expediente no se observa el registro ICA del señor **BEDOYA PATIÑO**, para ejercer la actividad de compra y venta de ganado y cerdos/lechones.

JURAMENTO ESTIMATORIO: Según el Código general del Proceso en su artículo 206, nos consagra lo relacionados con la estimación de los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales y en caso de objeción la parte que hizo la estimación contara con un término de cinco (5) días para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. En ese orden de ideas aclaro que se estaría dando respuesta a esta excepción y al mismo tiempo **CONSTATAción SOBRE LA OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO** consagrado en el artículo 206 del C.G.P., se objeta todo el juramento estimatorio, dado que no hay fundamento legal, ni soporte de pruebas sobre sus dichos.

FRENTE A LAS PRETENSIONES PRIMERAS PRINCIPALES:

- a) Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante.

FRENTE A LAS PRETENSIONES PRIMERAS SUBSIDIARIAS DE LA PRIMERA PRINCIPAL:

- b) Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante.

FRENTE A LAS PRETENSIONES SEGUNDA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA PRINCIPAL:

- c) Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante.

EXCEPCIONES DE FONDO:

- 1. TEMERIDAD Y MALA FE:** Art. 141 numeral 2 y 3 del Código penal, la demandante reclama mediante proceso judicial hechos contrarios a la realidad, ya que se realizó un contrato de compraventa y entre las partes se fijó un precio y luego se sin ningún argumento jurídico y sin pruebas hace mención a una lesión enorme, de igual manera manifiestan no haber pagado el precio.

Con relación a los mismos hechos demandaron a mi poderdante mediante proceso ejecutivo hipotecario. Proceso que se solicita como prueba trasladada al juzgado 1 promiscuo de Barbosa. Radicado 2017-00093.

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 8 de 12

- 2. EL PERITO NO ES IDÓNEO PARA PRESENTAR ESTE TIPO DE DICTAMEN:**
Hago consistir esta excepción en que el perito no es idóneo toda vez que no presenta en el dictamen para la fecha de radicación de la demanda el perito no acredita su idoneidad conforme a la ley 1673 del 19 de julio del año 2013 y demás normas que la reglamentan, además no se observa que se acredite con el dictamen, el **REGISTRO ABIERTO DE EVALUADORES - RAA**, inscripción que realiza la entidad **AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES-ANA**.
- 3. Escrito de demanda sin soporte documental (recibos y facturas), ni soporte contable de ingresos, ni egresos de la actividad económica realizada por el vendedor:** Hago consistir esta excepción en que la parte demandante hace mención de cifras (valores) de múltiples actividades económica del señor Gustavo de Jesús bedoya Patiño y no las soporta de ninguna manera, solo son apreciaciones personales. En el acápite de pruebas no reposan pruebas que soporten los hechos y las pretensiones.
- 4. JURAMENTO ESTIMATORIO, ARTÍCULO 206 DEL CPG, SIN PRUEBAS QUE SOPORTEN LAS CIFRAS MENCIONADAS.** Hago consistir esta excepción en que la parte demandante en el escrito de demanda menciona valores y ninguno fue soportado y en el acápite de pruebas no se aporta recibos, ni facturas, ni pruebas sumarias que soporte el dicho de la parte demandante.

Además solicito se apliquen las sanciones que trae el artículo 206 del CGP.

- 5. DICTAMEN PERICIAL CON INFORMACIÓN ERRADA Y FALSA:** El dictamen pericial de fecha 29 de junio del año 2017 contradice el avalúo catastral, el valor comercial pactado por las partes comprador/vendedor; además contradice la información de la ficha catastral en la cual el área es de 0.6092 Ha ósea 6.092 m² y en el dictamen el perito manifiesta que el área total son 30.000 m² y que el valor por m² es de \$15.109 pesos, información que obtiene de un presunto estudio de mercado de lotes del mismo sector; lo cual es falso toda vez que los predios objeto de estudio corresponden a otro sector ósea el corregimiento Popalito, sector en el cual se ubican fincas de gran valor, como por ejemplo La Parcelación Popalito en la cual se encuentran más de 180 fincas de propiedad privada y algunas de recreo.

Además se aclara al despacho que el predio objeto de litigio se encuentra aproximadamente a 30 minutos de distancia de la entrada a la vereda las lajas, partiendo de la vía que conduce Barbosa, Porce, antigua vía, antes que se construyera la doble calzada. El predio se encuentra en la parte alta de la montaña al oriente del Municipio de Barbosa y el corregimiento de Popalito se encuentra al occidente del Municipio de Barbosa, Antioquia y su ubicación es por la doble calzada y la parcelación linda con dicha vía ósea que se encuentra en la parte baja

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 9 de 12

de la montaña; se aclara que entre ambas montañas esta un valle y además por dicho lugar cruza el Rio Medellín, que separa dichas montañas.

Es necesario aclarar que el lote de terreno como bien dice en la escritura pública ya referida en el artículo segundo literal A, reza "(...) un rancho de bareque y tejas de barro (...)", esta casa o rancho fue demolido en su totalidad y en su lugar se construyó una casa moderna de dos pisos; la cual consta de seis habitaciones, dos baños, una sala de televisión, salón social, comedor, cocina integral, zona de ropas, garaje para carros, cocina de leña, tres balcones y corredores en primer piso.

6. **EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DEL PRECIO:** Hago consistir esta excepción en que mi poderdante pago la totalidad del precio del negocio jurídico, para lo cual podrá ser interrogado por el despacho, con la finalidad de conocer la forma de cómo se pagó el precio y mediante que circunstancias de modo tiempo y lugar. Se aportan soporte en el acápite de pruebas (parte en efectivo con la firma de la promesa compraventa, con la firma de la escritura \$30.200.000 valor que se entregó dentro de la Notaria Única de Barbosa Antioquia, pago hipoteca \$ 15.000.000 millones de pesos, pago de deudas a terceros que el vendedor debía y el mismo autorizo pagar todas esas deudas a nombre del vendedor entre ellos al señor Omar Bedoya \$ 2.000.000, Gilberto bedoya hermano del vendedor \$ 1.000.000, Fredy Chaverra \$ 1.500.000, además se adjunta otras letras).
7. **CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:** Hago con asistir esta excepción en que mi poderdante cumplió con todas las obligaciones que impone la ley, en concordancia con la escritura pública 232 del 17 de marzo de 2018.
8. **EXCEPCIÓN UNIVERSAL U OFICIOSA:** Se deprecia el reconocimiento de este medio de defensa, toda vez que se tendrá que abonar a favor de la parte pasiva, todo lo que se llegue a probar en el trascurso del debate procesal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 306 de estatuto procesal civil hoy Código General del Proceso y en lo que sean favorables sus intereses.

PRUEBAS:

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Las aportadas por la parte demandante
2. Copia de audiencia de conciliación en personería.
3. Copia de factura de impuesto predial correspondiente al año 2018.
4. Tres letras de cambio ORIGINALES.
5. Copia de factura suministrada por Homecenter, correspondiente a compra de materiales para la nueva construcción.

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 10 de 12

60

FILMICAS:

1. Cinco Fotografías de la evolución del bien inmueble, durante la negociación, con mejoras y la nueva construcción.

TRASLADADA:

1. Solicitar al **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL** de Barbosa como prueba trasladada, copia integral del proceso 2017-0093.

10

TESTIMONIALES:

Se recibirá las declaraciones de las siguientes personas:

1. **BLANCA RUTH SOTO RESTREPO**, identificada con cedula de ciudadanía N° 39.205.256, para efectos de notificación en el teléfono móvil: 317 268 5721 y con dirección en la vereda Monte Loro, ubicada en el Municipio de Barbosa, Antioquia, con la finalidad de que declare sobre las características del bien inmueble al momento del negocio y si este estaba habitado por el señor BEDOYA PATIÑO al momento de la compra.
2. **DORA LUZ RIOS BELILLA**, identificada con cedula de ciudadanía N° 39.207.774, para efectos de notificación en el teléfono móvil: 310 833 9135 Y con dirección en la vereda Monte Loro ubicado en el Municipio de Barbosa, Antioquia, con la finalidad de que declare sobre las características del bien inmueble al momento del negocio y si este estaba habitado por el señor BEDOYA PATIÑO al momento de la compra.
3. **WILLIAM CARDENAS**, identificada con cedula de ciudadanía N° 70.136.378, para efectos de notificación en el teléfono móvil: 319 628 3911 y con dirección en la vereda la Herradura ubicada en el Municipio de Barbosa, Antioquia, con la finalidad de que declare sobre todo lo relacionado en cuanto a la situación del predio y la evolución de la construcción del inmueble, sus linderos y su cabida.
4. **FREDY CHAVERRA**, identificado con cedula de ciudadanía N° 70.136.436, para efectos de notificación en el teléfono móvil: 320 212 5203 Y con dirección en la vereda La Herradura, ubicada en el Municipio de Barbosa, Antioquia, con la finalidad de que declare sobre todo lo relacionado en cuanto a la situación del predio y la evolución de la construcción del inmueble, sus linderos y su cabida.
5. **ARIEL SALAZAR**, identificada con cedula de ciudadanía N° 70139661, para efectos de notificación en el teléfono móvil: 315 534 9918 Y con dirección en



	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 11 de 12

la vereda La Herradura, ubicada en el Municipio de Barbosa, Antioquia, con la finalidad de que declare sobre los linderos, cabida, evolución del predio y si el señor **BEDOYA PATIÑO** habitaba el bien inmueble.

INTERROGATORIO DE PARTE

De igual manera solicito a la señora Juez de manera muy respetuosa practicar interrogatorio de parte a la demandante, el cual debe absolverse de manera verbal o escrita en sobre sellado, en la fecha y hora que señale el despacho, sobre los hechos de la demanda y su posible contestación.

Por ultimo señora Juez, **me reservo el derecho de contrainterrogar** a los testigos de la parte demandante.

PRUEBAS DE OFICIO:

1. Solicitar Al municipio de Barbosa, Antioquia, mediante la oficina de impuestos información sobre cuál fue el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-30277 de la oficina de instrumentos públicos de Girardota para el año 2015.
2. Solicitar a catastro departamental información sobre cuál fue el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-30277 de la oficina de instrumentos públicos de Girardota para el año 2015.
3. Solicitar a la parte demandante copia de promesa de compraventa del predio objeto del litigio.
4. Solicitamos se oficie al depósito la gran avenida, ubicado en carrera 15 número 14-36, para que por favor rinda una certificación de los materiales que le ha vendido al señor **BARRIENTOS PEREZ**, con los cuales este adelanto la nueva construcción del inmueble.
5. Solicito al despacho citar al despacho al perito Avaluador para que ratifique el dictamen presentado.
6. Solicito al despacho un perito Avaluador y un perito topógrafo.
7. Solicitar al administrador de la Parcelación Popalito el número de propiedades que conforman dicha copropiedad, cual es el valor promedio del metro cuadrado de las propiedades, cual es el valor promedio que se paga por administración y cual es a ubicación de la parcelación.
8. Solicitar al ICA Barbosa, Información sobre si el señor Gustavo Bedoya Patiño tenia Registro para compra y venta de lechones y ganado en el año 2015.

	CONTESTACIÓN PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	F-094
		Versión 2
	Abogados: Dr. Wilson Arley Henao Marín	Página 12 de 12

62

9. Solicitar a la inmobiliaria **Solución World S.A.S** con nit 900.569.912-1 con su establecimiento de comercio Inmobiliaria Bienes Raíces (IBR) copia del contrato de corretaje por medio del cual el señor Gustavo de Jesús Bedoya Patiño colocó el inmueble en venta.

10. **DE OFICIO:** Las que el despacho considere necesarias, pertinentes y conducentes.

ANEXOS:

12

1. Poder especial para actuar
2. Escrito de excepciones previas

NOTIFICACIONES:

- Para la parte demandante y demandada las que aparecen el escrito de demanda.
- Los suscritos, en la carrera 14 # 14-30 oficina 205 o en la Secretaria del Juzgado.

De la Señora Juez, con toda consideración,

Atentamente,

WILSON ARLEY HENAO MARÍN
C.C. N° 70.142.910 de Barbosa (Ant.)
T.P. N° 248.704 del C. S. de la J.



*Recibido de
Gustavo Ramculo
- 22 folios
Agosto 13/18
H: 4:59 PM.
Angela L.*

