

FIJACIÓN EN LISTA

ART. 110 C.G.P.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



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

SECRETARIA. Girardota, julio 15 de 2021. Hoy se fija en lista por tres (03) días, el avalúo presentado por el demandante en acumulación LUZ STELLA FRANCO ACEVEDO, para efectos de traslado, Num. 2, Art. 444 del C.G.P.

Radicado Proceso: 05308-31-03-001-2014-00305-00.

ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO
Secretaria

MCV

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:

bc2f99429464a64fa02022e179942978f1bd0a7bbea4dcdd623692dcd97752b2

Documento generado en 15/07/2021 08:27:12 a. m.

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

RE: PRONUNCIAMIENTO CON RESPECTO AL AVALÚO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA Y APORTO NUEVO AVALÚO PROCESO CIVIL RDO. 2014 00305

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota

<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 10/06/2021 4:46 PM

Para: Jaime Andrés Alzate Gaviria <jaimealzateabogado@gmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTOS EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA
ANTIOQUIA

De: Jaime Andrés Alzate Gaviria <jaimealzateabogado@gmail.com>

Enviado: jueves, 10 de junio de 2021 4:20 p. m.

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

Asunto: PRONUNCIAMIENTO CON RESPECTO AL AVALÚO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA Y
APORTO NUEVO AVALÚO PROCESO CIVIL RDO. 2014 00305

Cordial saludo Señora Juez y funcionarios del despacho!!

Me permito radicar escrito de pronunciamiento frente al dictamen pericial presentado por la parte demandada, dentro del proceso civil que se tramita en su despacho con el radicado 2014 00305, acumulado al 2015 00066, y donde también aporte nuevo avalúo contratado por mi cliente.

Por favor acusar recibido.

JAIME ANDRÉS ALZATE GAVIRIA
APODERADO PARTE DEMANDANTE EN ACUMULACIÓN
CEL. 3108294085



Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Girardota, Antioquia

REFERENCIA:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	BANCO AGRARIO S.A.
DEMANDADO:	MANUEL JOSÉ CARVAJAL VALENCIA Y OTRO
RADICADO:	2014 – 00305
RDO ACUMULACIÓN:	2015 - 00066

JAIME ANDRÉS ALZATE GAVIRIA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado civil y profesionalmente como aparece anotado al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado judicial de la señora **LUZ STELLA FRANCO ACEVEDO**, quien es parte demandante en acumulación dentro del proceso de la referencia, me permito dentro del término legal que me concede la norma, presentar mis observaciones frente al dictamen pericial arrimado por la perito **YADIRA GÓMEZ URIBE**, contratada por la parte demandada, en los siguientes términos:

En primer lugar, en lo que respecta al valor de la construcción, la perito comete un gravísimo error al incrementar su valor en un 15.13% con respecto al avalúo presentado por la parte demandada en el mes de abril del año 2.019, esto es, pasó de \$1.162.381.385 a \$1.338.240.860. Dado que no existen mejoras adicionales a las conocidas en el inmueble ni tampoco construcciones nuevas, consecuencia lógica es concluir que las construcciones existentes en el inmueble están llamadas a desvalorizarse, nunca a valorizarse; pues, el simple hecho de haber transcurrido dos (2) años desde el último informe hizo que se generara una mayor vetustez en las construcciones allí existentes.

En segundo lugar, en lo que respecta al valor del lote, se tiene que, mediante auto interlocutorio No. 772 del 3 de septiembre de 2.019, la titular del despacho acogió el avalúo del lote rendido por esta parte en acumulación por valor de \$1.583.700.780 y no el valor de \$2.355.381.000 que le había asignado la parte demandada en su avalúo del 14 de junio de 2.019. Por tal razón, no se explica que el valor del lote haya pasado de \$1.583.700.780 a 2.543.571.135, correspondiente al avalúo presentado por el demandado en abril de 2021, arrojando un incremento de \$959.870.355, resultado que a todas luces deviene desproporcionado y que lo que hace es restarle credibilidad a su informe.

Sea del caso mencionar que, por falta de postores, el remate del bien inmueble ha sido declarado desierto en tres (3) oportunidades, lo que supone que no ha llamado la atención de futuros inversionistas precisamente por el avalúo tan alto que tiene el inmueble y por sus restricciones normativas, de modo tal que, aplicarle un incremento adicional, es postergar las posibilidades de rematarse. Por tal razón, siguiendo los lineamientos del **numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso**, esta parte actora en acumulación vio necesario e indispensable contratar un avalúo pericial que precisara el verdadero valor que podría generar la construcción y el terreno. Allí, en su informe, el perito **DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA**, como es apenas lógico, depreció el valor de la construcción en un 6.9%, esto es, pasó de \$875.021.187 a \$814.837.221 y, en cuanto al valor del terreno, siguiendo un estudio minucioso de



mercado en la zona, aumentó el valor del terreno en un 8.5%, pasando de \$1.583.700.780 a \$1.718.640.703, asignándole a la propiedad un valor total de **\$2.533.477.924**, lo cual es acertado con respecto a lo que se esperaría de cualquier avalúo que se presentara del inmueble.

Por lo anteriormente expuesto Señor Juez, solicito muy respetuosamente se desestime en su totalidad el avalúo presentado por la parte demandada y, en su lugar, acoja el que acompaña este escrito, presentado por la parte actora en acumulación.

Medellín, 10 de junio de 2021

Cordialmente,

JAIME ANDRÉS ALZATE GAVIRIA
CC. 71.382.135 DE MEDELLÍN
TP. 160.533 DEL C. S DE LA J.

AVALÚO RURAL MUNICIPIO DE GIRARDOTA ANTIOQUIA.



SOLICITANTE

LUZ STELLA FRANCO ACEVEDO. CC 42987102 demandante en acumulación en el proceso **ejecutivo hipotecario** del juez civil del circuito de Girardota con Rdo.: 2014-00305.

	RESUMEN	
AVALUO CONSTRUCCION		\$ 814.837.221
AVALUO TERRENO		\$ 1.718.640.703
VALOR DEL LOTE MAS LA CONSTRUCCION		\$ 2.533.477.924

Fecha visita: 29 de mayo del 2021

Fecha del avalúo: 3 de junio del 2021

Fecha de vigencia: 3 de junio del 2022

Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no cambien.



El siguiente informe técnico valuatorio es realizado por DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA, identificado como aparece al pie de mi firma actuando como perito inmobiliario en el presente avalúo comercial. Describo mi idoneidad para la realización del avalúo así:

Me he desempeñado como funcionario de catastro en los proyectos de actualización catastral de los municipios de Bello Antioquia en el año 2012 área rural; Sabaneta, Antioquia en el año 2013 en el área urbana y rural; Barbosa Antioquia en el año 2014 en el área rural, contiguo con estas fechas he asesorado en temas inmobiliarios y de propiedad horizontal a constructoras como CENTRO SUR S.A.S., GOMECO. S.A, BODEGAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S., GÓMEZ & ASOCIADOS, entre otras.

Realice los estudios como perito Avaluador en CORPOLONJAS DE COLOMBIA, EN LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA en el año 2013 perito, actualizado año por año, auxiliar de la justicia en distintos despachos judiciales del municipio de Medellín y del Valle de Aburrá, certificado por competencias en avalúos con certificado RAA, con registro abierto de avaluador, estudiante actual de derecho en la universidad Remington, además funjo como perito evaluador de bienes muebles e inmuebles como es el caso que nos ocupa.

Para dar cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que:

Cuento con los conocimientos necesarios para realizar el presente trabajo pericial, que gozo de imparcialidad y objetividad en el desarrollo del objeto del mismo y que no tengo impedimento alguno para su elaboración.

A su vez expreso que:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

David Alonso Jaramillo Paniagua identificado con la cédula de ciudadanía # 70.813.438,

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Carrera 66 B Circular 5-11 Interior 202, Medellín, Teléfono 2602675. Celular 311 306 7697, [email davidjillo1983@gmail.com](mailto:davidjillo1983@gmail.com).



3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Perito, auxiliar de la justicia, evaluador inmobiliario certificado con RAA, ex funcionario catastral en la actualización de los municipios de Bello, Sabaneta y Barbosa, ANTIOQUIA, capacitado por GEOSAT S.A.S. (Geografía Satelital) como fotolector, curso de estudio de títulos con “Colegas Abogados”, curso de interpretación de planos en el SENA, técnico en avalúos en Compuestudios, diplomado en avalúos en el Politécnico de Sur América, y estudiante de derecho en decimo semestre en la Universidad Remington.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Declaro que a la fecha no he realizado publicaciones relacionadas con la materia.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

JUZGADO	RADICADO	PARTES PROCESALES	MATERIA DICTAMEN
13° Civil del Circuito Medellín	2014-00531	María Flores de Canon Vs. Leonardo de Jesús Ramírez	Determinación de inmueble valoración de mejoras valoración de canon de arrendamiento
18° Civil Municipal Medellín	2008-00074	Luis Agudelo Vs José Agudelo	Divisorio. Avalúo de inmueble según el mayor y mejor uso.
11° Civil Municipal de Medellín	2015-00597	Diana Naranjo Aguirre Vs Gloria Adelina Bedoya.	Divisorio. Determinación de inmueble valoración de mejoras valoración de canon de arrendamiento
1° Civil promiscuo de Girardota	2012-00132	María Elena Foronda Vs. Francisco León Restrepo	Avaluó de inmueble





1° civil municipal de MEDELLÍN Antioquia	2017-00071	Luis Fernando Acevedo	Determinación de inmueble y mejoras.
Juez Civil del Circuito de Girardota	2014-00305	Demandante: Banco Agrario S.A. Demandado: Manuel José Carvajal Valencia, y Otro	Referencia: ejecutivo hipotecario avalúo
Juzgado 5 de Familia del Circuito Medellín	2016- 62	Demandante: Luciana Alejandra Agudelo Murillo. Demandado: Leidy Carina Murillo Mejía (causante).	Proceso liquidatorio

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Declaro que, Si he tenido vínculos judiciales, laborales, y profesionales con las partes interesadas en este proceso, pero advierto que mi trabajo es imparcial y mi único interés es hacer la cosas a conciencia y mis honorarios.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Manifiesto que a la fecha no me encuentro inmerso o vinculado a ninguna de las causales del artículo en mención.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que mis métodos, técnicas son las mismas que he utilizado para este tipo de procesos, (**Avaluó de inmueble.**), los métodos son los mismos, y la normatividad es la misma.





9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro de igual forma que los exámenes, métodos experimentos e investigaciones son los mismos que se utilizan en este tipo de procesos.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

R: Para una correcta experticia se requieren los siguientes documentos:

- ❖ ESCRITURA 12 de 08-01-2003 notaria única Girardota.
- ❖ Certificado de tradición matrícula 012-669 de la oficina de registro de Girardota Antioquia.
- ❖ GIRARDOTA- EOT ACUERDO 92 del 2020.
- ❖ Base de datos

CONTENIDO

1. TIPO DE AVALÚO
2. MARCO NORMATIVO:
3. UBICACIÓN
4. NORMATIVIDAD.
5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
6. INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA 012-669
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
8. AVALUÓ
9. CONCLUSIÓN
10. CONSIDERACIONES GENERALES
11. REGISTRO FOTOGRAFICO

1. TIPO DE AVALÚO:

Resolución 620 de 2008 del IGAC. Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

OBJETIVO DEL AVALUO: Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y





el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

2. MARCO NORMATIVO:

RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

DECRETO 1420. Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador

3. UBICACIÓN. departamento Antioquia.

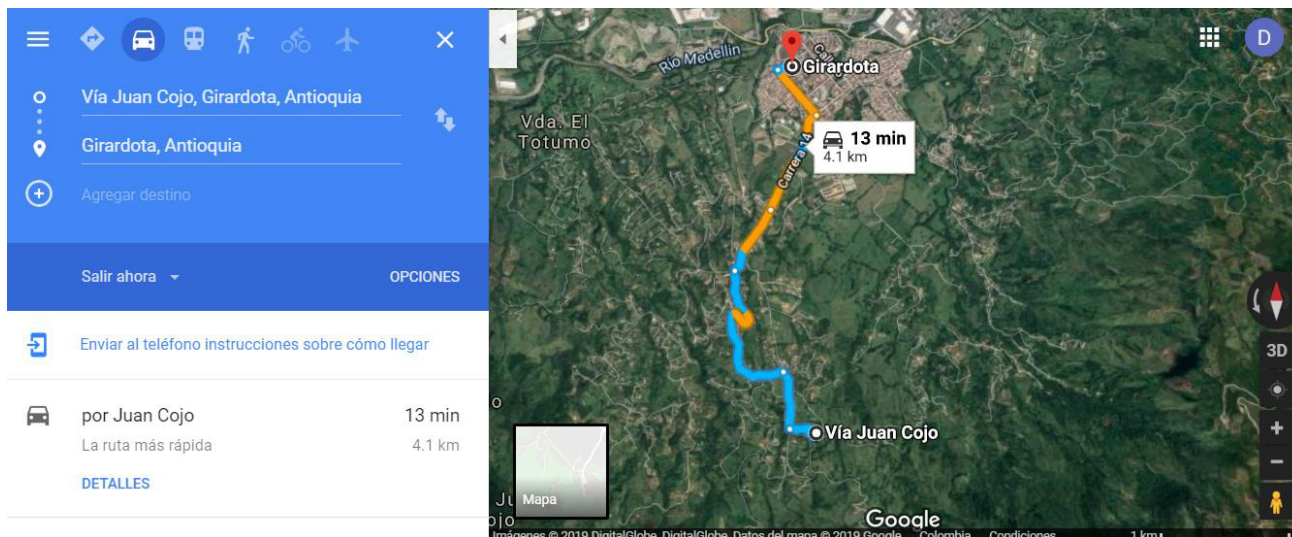




Ubicación del predio en el municipio.



imagen extraída de google earth.
Como llegar a los predios.





Para llegar el predio se toma la vía veredal del municipio a la vereda Juan Cojo, vía totalmente pavimentada en una extensión de 4,1 km y una duración promedio de 13 minutos, sin embargo, los últimos 550 metros aproximadamente son carretables en terreno destapado o enrielado.

Construcciones:

CASA PRINCIPAL



Casa estructural con cerramiento en muros de adobe revocado, pintado y estucado pisos en cerámica, puertas y ventanas en madera, pasamanos en las escalas y corredores en madera, con cubierta en teja de barro y tablilla barnizada en el segundo nivel, consta de: Salón, cocina integral, comedor, cuatro alcobas, una con baño privado y vestier, un baño completo cabinados, un baño social, corredores con piso de cerámica en el primer nivel: Salón social, gimnasio, tres alcobas una con baño privado y vestier, un baño cabinados, y corredores en piso de cerámica en el segundo nivel.

APARTAMENTO ANEXO



Construido en muros de adobe, pisos en vitrificado, granito en parte y baldosa común en sus corredores, puertas y ventanas en madera, con cubierta en techo de teja de barro y tablilla barnizada.





APARTAESTUDIO



Está construido en muros de adobe, pisos en tableta y granito, puertas y ventanas en madera, con cubierta en el techo de teja de barro y tablilla barnizada.

GALPÓN

Construido en muros de adobe, pisos en tierra, cubierta con estructura en madera y teja de barro.

KIOSCO

Está construido con estructura en madera, pisos en piedra, muros en adobe, con cubierta en el techo de teja de barro y tablilla barnizada.



PESEBRERA





Construida en muros de adobe, con estructura en concreto, con cubierta en el techo de eternit (fibro cemento), pisos en concreto y pista de resonancia, con sus respectivos módulos para bodegas, cuidados y pastos.

ESTABLO



3.4 ramada



3.5 ramada

Construido en muros de ladrillo, pisos en concreto, estructura en madera, con cubierta en techo de teja ETERNIT. Contiene, ramada bacas, ramada terneros y ramada pica pasto.

PORQUERIZA



Construida en muros de ladrillo, pisos en concreto, estructura en madera, con cubierta en el techo de teja de ETERNIT.

Cuarto útil

Está construido con estructura, pisos en cemento, muros en adobe, con cubierta en el techo de teja de eternit.



4. NORMATIVIDAD.

ACUERDO 92 del 2020, por medio del cual se revisa y se adjunta el plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de Girardota. Consejo municipal de Girardota Antioquia.

ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN INTEGRAL.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El lote es de uso residencial y agricola.
Uso prohibido parcelación y turismo.

5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- ❖ **ESCRITURA 12 de 08-01-2003 notaria única Girardota.**
- ❖ Certificado de tradición matrícula 012-669 de la oficina de registro de Girardota Antioquia.
- ❖ **GIRARDOTA- EOT ACUERDO 92 del 2020.**
- ❖ **Base de datos**

6. INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA 012-669

Información catastra:

FICHA PREDIAL N°:10806602							
MUNICIPIO: GIRARDOTA				CORREGIMIENTO: GIRARDOTA			
BARRIO: 000				VEREDA: VEREDA JUAN COJO			
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: S.D.							
CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL.
308	2	001	000	0004	00092	0000	00000

ÁREA TOTAL DEL LOTE 40,0058 m2 según ficha predial que se aporta.
ÁREA CONSTRUCCIÓN 1.257,85 m2 en todas las construcciones.

Nota: es de precisar que el área de la escritura pública es de 48,069 m2 y es la tomada para el presente calculo en el avalúo del terreno.

INFORMACION JURIDICA.





PROPIETARIO:

PERSONA NATURAL O JURIDICA					
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	ROCIO STELLA ECHEVERRI CANO		32450086	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER	50%
2	MANUEL JOSE CARVAJAL VALENCIA		70069937	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE	50%

Información extraída de la ficha predial y es concordante con el certificado de tradición.

a. DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

1.1.1.1 Linderos: Por el NORTE – VIA DE ACCESO NORTE - 3082001000000400101, NPN: 0530800000000000040101000000000. Por el SUR, 3082001000000400028, NPN: 0530800000000000040028000000000. ; Por el ESTE – VIA DE ACCESO ESTE - 308200100000040027, NPN: 0530800000000000040270000000000 ESTE-3082001000000400026, NPN 0530800000000000040026000000000, Por el OESTE – VIA DE ACCESO OESTE - 308200100000040021, NPN: 0530800000000000040210000000000 OESTE - 3082001000000400090, NPN: 0530800000000000040090000000000.

Linderos del Certificado plano catastral.

costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituídas, ubicado en el Parajo Juan Cojo del área rural del municipio de Girardota, con un área real y actual de cuatro hectáreas con ocho mil sesenta y nueve (4,8.069) metros cuadrados, encerrado por los siguientes linderos: "Por el costado norte, en parte con la carretera que conduce a propiedad del señor Carlos Tovar y en parte, con propiedad del señor Alfonso Zapata y propiedad de la señora Margarita Londoño; por el costado sur, con propiedad de la señora Amanda Londoño, en parte; en parte con predio del señor Óscar Ospina Rendón y en parte con propiedad del señor Luis Eduardo Restrepo; por el costado oriental con propiedad de la señora Margarita Londoño; y por el costado occidental con propiedad de los compradores de hoy Diógenes Quiroz Suárez y Luz Marina Giraldo de Quiroz". Presente(s) el(la)(los)(las) señor(a)(es)(as)

Imagen estrada de la escritura relacionada.



7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Actividad económica predominante: rural agrícola.

Recurso Hídrico disponibles, sí.

TOPOGRAFIA: La topografía del Sector es plana, con ligera inclinación al norte.

8. AVALUÓ:

Determinación del valor comercial según los métodos anteriores.

DATOS DEL SUJETO						
No	CLIENTE	OBJETO	COTIZA	TIPO	USO	RPH/PRO
	DESPACHO JUDICIAL	FINCA	FACT 00025	FINCA AGRICOLA	RU	DER

ESTRAATO	AREA-LOTE	AREA-CONST	FECHA-CNS	ACC-VIA	PENDINTE
0	48.069	1.257,85	1.987	4	4% A 10%

El valor correspondiente al área construida es la suma de las construcciones relacionadas en la ficha predial.

1 ESTUDIO DE MERCADO DE:										
No	INMOBILIARIA	CODGIO	TIPO-INM	AREA-LOTE	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	ACC-VIA	PENDINTE
1	OFERTA DIRECTA	3104424200	FINCA EL FAROLITO	1.980	380	\$ 590.000.000	2.000	3,00	4	0% A 3%
2	TATIANA MONSALVE	3004828813	FINCA	9.700	0	\$ 700.000.000	-	-	3	0% A 3%
3	FERNANDO	3216590127	FINCA	20.000	0	\$ 1.500.000.000	-	-	4	0% A 3%
4	FERNANDO	3216590127	FINCA AGRICOLA	44.800	1100	\$ 2.800.000.000	1.990	3,00	4	0% A 3%
5	METRO CUADRADO	INTERNET	FINCA	37.000	1500	\$ 3.500.000.000	2.000	2,00	2	4% A 10%
6	METRO CUADRADO	INTERNET	FINCA	20.000	800	\$ 1.800.000.000	2.001	2,00	3	0% A 3%
7	METRO CUADRADO	159833-6214	FINCA	36.600	200	\$ 500.000.000	2.002	1,00	4	0% A 3%
8	METRO CUADRADO	15598-1873645	FINCA	91.145	1500	\$ 3.500.000.000	1.999	3,00	3	0% A 3%
9	INMOBILIARIA.COM	BARBOSA	FINCA	43.000	400	\$ 2.000.000.000	1.998	3,00	2	0% A 3%

El estudio de mercado es la recopilación de información de predios con características semejantes, ya sea en área, forma, uso, destinación y polígono, se toman como muestras de estado para extraer los componentes y criterios con los cuales se fundamentan las aplicaciones de las formulas dadas por la resolución 620 del 2008. Soportes en anexos.





3 ANALISIS DE LA INFORMACION								
No	CODIGO	OFERTA	AREA-LOTE	AREA-CONST	FECHA-CNS	ESTADO	ACC-VIA	PENDINTE
1	3104424200	\$ 590.000.000	1.980	380	2.000	3,00	4 O A 3%	
2	3004828813	\$ 700.000.000	9.700	0	-	-	3 O A 3%	
3	3216590127	\$ 1.500.000.000	20.000	0	-	-	4 O A 3%	
4	3216590127	\$ 2.800.000.000	44.800	1100	1.990	3,00	4 O A 3%	
5	INTERNET	\$ 3.500.000.000	37.000	1500	2.000	2,00	2 4% A 10%	
6	INTERNET	\$ 1.800.000.000	20.000	800	2.001	2,00	3 O A 3%	
7	159833-6214	\$ 500.000.000	36.600	200	2.002	1,00	4 O A 3%	
8	15598-1873645	\$ 3.500.000.000	91.145	1500	1.999	3,00	3 O A 3%	
9	BARBOSA	\$ 2.000.000.000	43.000	400	1.998	3,00	2 O A 3%	
3 ANALISIS DE LA INFORMACION								
No	CODIGO	OFERTA	AREA-LOTE	AREA-CONST	FECHA-CNS	ESTADO	ACC-VIA	PENDINTE
1	3104424200	\$ 590.000.000	1.980	380	2.000	3,00	4 O A 3%	
2	3004828813	\$ 700.000.000	9.700	0	-	-	3 O A 3%	
3	3216590127	\$ 1.500.000.000	20.000	0	-	-	4 O A 3%	
4	3216590127	\$ 2.800.000.000	44.800	1100	1.990	3,00	4 O A 3%	
5	INTERNET	\$ 3.500.000.000	37.000	1500	2.000	2,00	2 4% A 10%	
6	INTERNET	\$ 1.800.000.000	20.000	800	2.001	2,00	3 O A 3%	
7	159833-6214	\$ 500.000.000	36.600	200	2.002	1,00	4 O A 3%	
8	15598-1873645	\$ 3.500.000.000	91.145	1500	1.999	3,00	3 O A 3%	
9	BARBOSA	\$ 2.000.000.000	43.000	400	1.998	3,00	2 O A 3%	

3.1 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION								
No	CODGIO	FECHA-CONS	ESTADO	VETUSTEZ	VIDA UTIL	%USO	%DEPRECIACION	CONSTRUDATA MULTI FMIL
1	3104424200	2.000	3,00	21	cargueros	30,0	30,00%	\$ 1.163.019
2	3004828813	-	-		cargueros	0,0		\$ 1.163.019
3	3216590127	-	-		cargueros	0,0		\$ 1.163.019
4	3216590127	1.990	3,00	31	cargueros	44,3	44,30%	\$ 1.163.019
5	INTERNET	2.000	2,00	21	cargueros	30,0	30,00%	\$ 1.163.019
6	INTERNET	2.001	2,00	20	cargueros	28,6	28,60%	\$ 1.163.019
7	159833-6214	2.002	1,00	19	cargueros	27,1	27,10%	\$ 1.163.019
8	15598-1873645	1.999	3,00	22	cargueros	31,4	31,40%	\$ 1.163.019
9	BARBOSA	1.998	3,00	23	cargueros	32,9	32,90%	\$ 1.163.019
	sujeto	1.987	3,00	31	cargueros	44,3	44,30%	\$ 1.163.019

VALOR CNS GASTADO m2	VALOR M2 REMANENTE	V CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	M2 LOTE
348.906	814.113	\$ 309.363.054	\$ 280.636.946	\$ 141.736
		\$ -	\$ 700.000.000	\$ 72.165
		\$ -	\$ 1.500.000.000	\$ 75.000
515.217	647.802	\$ 712.581.741	\$ 2.087.418.259	\$ 46.594
348.906	814.113	\$ 1.221.169.950	\$ 2.278.830.050	\$ 61.590
332.623	830.396	\$ 664.316.453	\$ 1.135.683.547	\$ 56.784
315.178	847.841	\$ 169.568.170	\$ 330.431.830	\$ 9.028
365.188	797.831	\$ 1.196.746.551	\$ 2.303.253.449	\$ 25.270
382.633	780.386	\$ 312.154.300	\$ 1.687.845.700	\$ 39.252
515.217	647.802	814.837.221		

La clasificación es la que permite identificar cueles muestras son viables en la determinación de la media aritmética





3.2 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	CODIGO	VALOR M2		FACTOR ÁREA		FACTOR ÁREA
		RESIDUAL DEL LOTE	AREA-LOTE	EXTENCIÓN	AREA-CONST	
1	3104424200	\$ 141.736	1.980	0,32	380	0,89
2	3004828813	\$ 72.165	9.700	0,56		
3	3216590127	\$ 75.000	20.000	0,73		
4	3216590127	\$ 46.594	44.800	0,97	1100	0,99
5	INTERNET	\$ 61.590	37.000	0,91	1500	1,02
6	INTERNET	\$ 56.784	20.000	0,73	800	0,96
7	159833-6214	\$ 9.028	36.600	0,91	200	0,83
8	15598-1873645	\$ 25.270	91.145	1,26	1500	1,02
9	BARBOSA	\$ 39.252	43.000	0,96	400	0,89
sujeto			48.069		1257,85	

EDAD	VIDA ÚTIL	VALOR		RESIDUAL		FACTOR
		REMANENTE	COMPARABLE	FACTOR EDAD	ESTADO	
21	70	311,97	0,84	0,86804	3,00	1,00
-	70	382,95	0,68	0,74422		
-	70	382,95	0,68	0,74422		
31	70	260,51	1,00	1,00000	3,00	1,00
21	70	311,97	0,84	0,86804	2,00	1,50
20	70	316,66	0,82	0,85815	2,00	1,50
19	70	321,25	0,81	0,84874	1,00	3,00
22	70	307,19	0,85	0,87843	3,00	1,00
23	70	302,33	0,86	0,88934	3,00	1,00
31	70	260,51			3,00	

ACC-VIA	FACTOR VIA	PENDINTE	FACTOR		FACTOR	VALOR ME LOTE
			TÍPICO	PENDIENTE	GENERAL	
4		1,00 0% A 3%	1	1,0	0,24	34.622,81
3		0,94 0% A 3%	1	1,0	0,39	28.297,05
4		1,00 0% A 3%	1	1,0	0,54	40.706,57
4		1,00 0% A 3%	1	1,0	0,96	44.822,54
2		0,88 4% A 10%	0,97	1,0	1,09	67.295,42
3		0,94 0% A 3%	1	1,0	0,84	47.760,98
4		1,00 0% A 3%	1	1,0	1,92	17.338,83
3		0,94 0% A 3%	1	1,0	1,06	26.664,73
2		0,88 0% A 3%	1	1,0	0,67	26.281,00
4		0% A 3%	1			

Homogenización es la aplicación de factores teóricos de elementos notarios que permiten llegar a un equilibrio de valores razonables para estimar el valor del terreno y de las construcciones por tratarse de un predio rural se avalúa por aparte las construcciones con construdata y el lote.

Formulas aplicadas a los análisis:





FACTOR EDAD

$$F_{ed} = 0.20 + \frac{V_{UTs}^{1.4} - E_s^{1.4}}{V_{UTc}^{1.4} - E_c^{1.4}} * 0.80$$

salvamento

Vida Remanente

V_{UT} = vida útil (sujeto o comparable)

E_c = edad cronológica del sujeto o comparable

FACTOR UBICACIÓN EN LA MANZANA

$$F_{pb} = \frac{lpbs}{lpbc}$$

Ubicación	Índice para uso habitacional
Manznero	1.20
Cabeceo	1.15
Dos frentes	1.05
Esquina	1.05
Medianero	1.00
Interice	0.85

F_{pb} = factor por posición en el bloque

$lpbs$ = índice posición del inmueble sujeto en el bloque

$lpbc$ = índice posición del inmueble comparable en el bloque

FACTOR ESTADO DE CONSERVACION

$$F_{ec} = \left(\frac{E_{cs}}{E_{cc}} \right)$$

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{sc} : factor por superficie construida

S_{cs} : superficie construida del comparable

S_{cc} : superficie construida del sujeto

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$F_a = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

FACTOR POR FRENTE

$$F_{fr} = \sqrt[4]{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

FACTOR DE NIVEL

SOBRE LA VIA	BAJO LA VIA
$F_{sn} = e^{(-0.03*sn)}$	$F_{bn} = e^{(-0.05*bn)}$
sn= sobre la vía, en metros, predio a valorar	bn= sobre la vía, en metros, predio a valorar

FACTOR DE PENDIENTE

No	% Pendiente	Factor
	0-3	1
	4-10	0,97
	11-15	0,94
	16-20	0,90
	21-25	0,85
	26-30	0,80
	31-35	0,75
	36-40	0,70
	41-45	0,65
	45-50	0,60
	+ 51	0,50

$$F_p = \frac{f_{pt}}{f_{pc}}$$

siendo:

F_v = factor de tipo de vía

V_{fv} = valor asignado al tipo de vía del terreno a valorar

V_{ft} = valor asignado al tipo de vía del terreno tipo

0,0646 = Constante

$$F_v = e^{(V_{fv}-V_{ft}) * 0.0646}$$

INTERPRETACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN: EXCLUSIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS





3.3 ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS

N	CODGIO	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD
1	3104424200	\$ 34.623	(1.131)	1.278.720
2	3004828813	\$ 28.297	(7.457)	55.600.398
3	3216590127	\$ 40.707	4.953	24.531.752
4	3216590127	\$ 44.823	9.069	82.245.401
5	INTERNET	\$ 67.295	31.542	994.885.267
7	159833-6214	\$ 17.339	(18.415)	339.104.622
8	15598-1873645	\$ 26.665	(9.089)	82.607.955
9	BARBOSA	\$ 26.281	(9.473)	89.730.582
	SUMA	\$ 286.029	SUMA DSC	1.669.984.697
	DATOS	8	DATOS	7
	MEDIA	\$ 31.460	VARIANZA	238.569.242
	DESVIACION		DESVIACIÓN ESTÁNDAR	15.446
	MEDIANA ARIDI	35.754	COEFI-VAR	0,43
	MAXIMO	67.295		
	MINIMO	17.339		

Punto crítico corresponde a los valores y lineamientos permitidos por la resolución 620 de 2008 artículo 37.

CONCLUSIÓN DEL AVALUADOR

AVALUO CONSTRUCCION

TIPO	FINCA AGRICOLA
AREA CONSTRUIDA M2	1257,85
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 647.802
AVALUO CONSTRUCCIÓN	\$ 814.837.221

AVALUO TERRENO

TIPO	FINCA AGRICOLA
ARA DEL LOTE	48.069
VALOR M2 DEL LOTE	\$ 35.754
AVALUO DEL LOTE	\$ 1.718.640.703

RESUMEN

AVALUO CONSTRUCCION	\$ 814.837.221
AVALUO TERRENO	\$ 1.718.640.703
VALOR DEL LOTE MAS LA CONSTRUCCION	\$ 2.533.477.924

9. CONCLUSIÓN





El lote de matrícula inmobiliaria 012-669 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardota se encuentra claramente identificado, alinderado y clasificado.

Teniendo en cuenta que el inmueble cuenta con varios avalúos de diferentes profesionales al señor juez le toca hacer uso razonable de los diferentes valores sin embargo teniendo lógica y continuidad con mi avalúo presentado en al año 2019 se aprecia que el valor de las mejoras se deprecia por lo tanto bajo y el valor del terreno se valorizo por lo tanto subió permitiendo notar una sana clítica de la dinámica económica del sector.

Se deja constancia que se visitó el predio el día mencionado, pero no se ingresó al mismo; solo se realizó un sobre vuelo con dron; las fotos de las construcciones son las del avalúo anterior, además tenido en cuenta que el predio se encuentra inmerso en una Litis no deben existir mejoras nuevas ni locativas.

RESUMEN		
AVALUO CONSTRUCCION		\$ 814.837.221
AVALUO TERRENO		\$ 1.718.640.703
VALOR DEL LOTE MAS LA CONSTRUCCION		\$ 2.533.477.924

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Acceso al Predio, topografía.
- El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- El citar números de y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
- Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

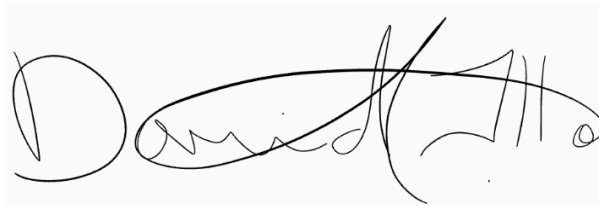




- El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones.

Nota: Bajo la gravedad de juramento el suscrito avaluador, certifica que las fotos adjuntas corresponden a la realidad del inmueble y muestran su estado actual

Cordialmente,



DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA
PERITO INMOBILIARIO
CC 70813438
CON REGISTRO ABIERTO AVALUADOR





11.REGISTRO FOTOGRAFICO



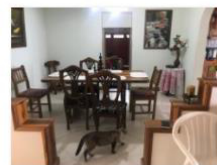
1 balcon



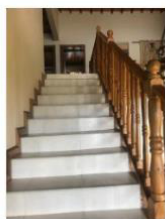
1 baño 2



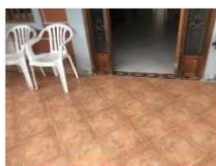
1 baños



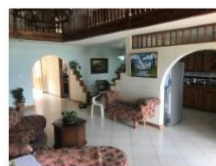
1 comedor



1 escalas y pasamanos



1 pisos



1 sala



1 salon



0.1 casa principal



1 alcoba 3



1 alcoba 4



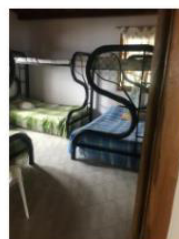
1 alcoba 5



1 alcoba 8



1 alcoba



1 alcoba2



1 alcobas



1 techo



2 APTO CONEXO



2 apto anexo 2



2.5 CUARTO UTIL



2.1 pesebrera



2.4 APARTAESTUDIO



3 pesebrera



3.1 ramada taller





3.3 ramada



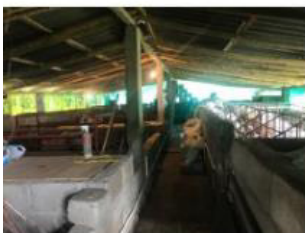
3.4 ramada



3.5 ramada



4 porqueriza



4.1 porqueriza



4.2 porqueriza



6.1 kiosk

Anexos:

[Colombia](#) > [Antioquia](#) > [Girardota](#) > [Fincas](#)

Fincas con 5+ alcobas en Girardota

superficie desde 40000 hasta 50000
resultados - más reciente

[galería](#) | [listado](#)

Finca en Girardota, 48069 m2, 7 alcobas

1.950.000.000 \$COP en Venta, 48069 m2, 7 alcobas, 5 baños

* tipo de inmueble: finca. < sector / vereda: girardota (vereda juan cojo). <área total: 48.069 m². - [casa principal dos niveles]: - ...



Fincas con 5+ alcobas cerca de Girardota

Finca en Barbosa, 43000 m2, 5 alcobas

700.000 \$COP en Arriendo, 43000 m2, 5 alcobas, 7 baños

\$700.000 por día finca para eventos empresariales, matrimonios, etc mesa de billar zona bbq piscina zonas verdes planas, garaje, cercano a comercios, ...



Finca en Barbosa, 43000 m2, 5 alcobas

2.000.000.000 \$COP en Venta, 43000 m2, 5 alcobas, 7 baños

2 parcelaciones en unidad cerrada área total: 43.000 mts piscina salón de fiestas 5 grandes habitaciones con baño y bañera c/u amplia cocina integral ...



Finca en Medellín, 33 N 66 B 153, 40000 m2, 5 alcobas

Consultar precio en Arriendo, 40000 m2, 5 alcobas, 10 baños

renta de fincas de recreo en san cristóbal (antioquia-colombia) cód.14556 renta de fincas de recreo en san cristóbal; muy bonita con grandes espacios tipo ...





Finca en Venta - Vereda El Totumo, Girardota

Finca

Valor venta

\$ 3.500.000.000

Código:15598-1873645



Conócame:

5+ Habitaciones

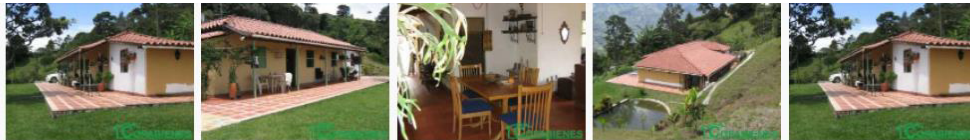
4 Baños

4+ Parqueaderos

38400 m²

\$ 91.145 m²

Antigüedad 20 Año/s



Finca en Venta - Vereda La Matica, Girardota

Finca

Valor venta

\$ 500.000.000

Código:159833-6214



Conócame:

2 Habitaciones

13661 m²

\$ 36.600 m²





\$ 1.800.000.000

20,000 m² cubiertos | 5 habs.

Finca en venta

**Hermosa Finca En Girardota
Vereda El Totumo**

Vereda Totumo, Girardota, Antioquia



\$ 3.500.000.000

37,000 m² cubiertos | 6 habs.

Finca en venta

**Finca En Girardota Vereda El
Cabildo**

Vereda Cabildo, Girardota, Antioquia





PIN de Validación: a27509b0



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA** , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70813438, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70813438.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 02 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 02 Abr 2019	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 66 B NO. CIRCULAR 5 - 11 INTERIOR 202

Teléfono: 3113067697

Correo Electrónico: davidjlo1983@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70813438.**



PIN de Validación: a27509b0



El(la) señor(a) DAVID ALONSO JARAMILLO PANIAGUA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a27509b0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los doce (12) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210525523043292712

Nro Matrícula: 012-669

Pagina 1 TURNO: 2021-14932

Impreso el 25 de Mayo de 2021 a las 03:46:00 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: GIRARDOTA VEREDA: GIRARDOTA

FECHA APERTURA: 20-03-1984 RADICACIÓN: 84-353 CON: ESCRITURA DE: 28-05-1979

CODIGO CATASTRAL: 053080001000000040092000000000 COD CATASTRAL ANT: 3082001000000400092000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE UNA CABIDA TOTAL APROXIMADA DE 9 HECTAREAS, CON DOS CASAS DE HABITACION DE BAHAREQUES Y TAPIAS Y TEJAS, UNA CASA EN MUY MAL ESTADO, UNA PESEBRERA DE TAPIAS Y TEJAS DE BARRO, CERCA DE ALAMBRE EN PARTE, CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, SITUADO EN EL PARAJE "JUAN COJO" DE GIRARDOTA, EL CUAL SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR CABIDA, MARCADO EN EL CATASTRO CON EL NUMERO 684 QUE SE LLAMARA "LOS SAUCES" Y EL LOTE QUE VENDE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: POR LA CABECERA EN TODA LA EXTENSION LINDA CON PROPIEDAD DE LA MISMA VENDEDORA EN ESTE ACTO, PARTIENDO DE UN MOJON QUE ESTA SITUADO EN EL LINDERO CON NAZARIO LONDOÑO, SIGUE EN LINEA RECTA A ENCONTRAR UN ARBOL DE GUAMO UBICADO EN LA INTERSECCION DE UN CAMINO DE SERVIDUMBRE Y UN AGUA; DE DICHO GUAMO A UNA PIEDRA GRANDE A UN CHAGUALON, TODO EN LINEA RECTA A PARTIR DE LA INTERSECCION DEL CAMINO DE SERVIDUMBRE Y EL GUAMO; POR EL COSTADO DERECHO EN TODA LA EXTENSION, LINDA CON PROPIEDADES DE NAZARIO LONDOÑO, REINALDO ARIAS Y ENRIQUE VILLA; POR EL PIE EN TODA LA EXTENSION CON PROPIEDAD DE MANUEL MEJIA Y POR EL OTRO COSTADO, CON BERNARDO ARBELAEZ Y OTRO Y MARIA CECILIA ARBELAEZ Y OTROS Y ENCIERRA. SE VENDE COMO CUERPO CIERTO. EN CUANTO A SERVIDUMBRES EL PREDIO QUE VENDE, QUEDA GRAVADO CON SERVIDUMBRE DE TRANSITO POR VIA CARRETEABLE A FAVOR DEL PREDIO DE LA MISMA VENDEDORA EN ESTE ACTO, ABLIGANDOSE AL COMPRADOR A OTORGAR A FAVOR DE LA VENDEDORA LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PUBLICA DE VENTA, POR MEDIO DE LA CUAL ESCRITURA SE OBLIGA A CEDERLE A LA VENDEDORA UNA FAJA DE TERRENO DE CUATRO METROS DE ANCHO Y EN LONGITUD NECESARIA PARA LA VIA CARRETEABLE QUE SE CONSTRUIRA SOBRE EL PREDIO QUE SE VENDE POR MEDIO DE ESTA ESCRITURA. EL PUNTO Y LA DIRECCION PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIA CARRETEABLE SERAN CONVENIDOS DE COMUN ACUERDO POR LAS PARTES. LOS GASTOS DE LA CONSTRUCCION Y SOSTENIMIENTO DE DICHA VIA, SERAN HECHOS POR PARTES IGUALES ENTRE LOS DOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA. CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: (TOMO 6 FL. 235 GIRARDOTA)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:01. DEL 9 DE ENERO DE 1.967 ESCRITURA 4.496 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.966 NOTARIA 5. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 68.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: PEREZ GARCES, ABEL A: LONDOÑO DE ARBELAEZ, MARGARITA.02. DEL 24 DE MARZO DE 1.966 ESCRITURA 892 DEL 12 DE MARZO DE 1.966 NOTARIA 5. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 60.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: JURADO MOLINA, JAIME AUGUSTO A: PEREZ GARCES, ABEL.03. DEL 14 DE AGOSTO DE 1.964 ESCRITURA 2.717 DEL 30 DE JULIO DE 1.964 NOTARIA 1. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 60.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: TRUJILLO CARDENAS, WILLIAM A: JURADO MOLINA, JAIME AUGUSTO.04. DEL 9 DE ABRIL DE 1.964 ESCRITURA 89 DEL 2 DE ABRIL DE 1.964 NOTARIA DE BARBOSA. VALOR DEL ACTO \$ 60.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: SUAREZ TOBON, MIGUEL ANGEL A: TRUJILLO CARDENAS, WILLIAM.05. DEL 12 DE FEBRERO DE 1.963 ESCRITURA 63 DEL 8 DE FEBRERO DE 1.963 NOTARIA DE GIRARDOTA. VALOR DEL ACTO \$ 60.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: CASTRO HINCAPIE, JULIAN; CASTRO HINCAPIE, LUIS EDUARDO A: SUAREZ TOBON, MIGUEL ANGEL.06. DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1.943 ESCRITURA 3.818 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 1.943 NOTARIA 2. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 5.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: MAZORRA DE SIERRA, MARIA A: CASTRO H., JOSE JULIAN Y CASTRO H., LUIS EDUARDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210525523043292712

Nro Matrícula: 012-669

Pagina 2 TURNO: 2021-14932

Impreso el 25 de Mayo de 2021 a las 03:46:00 PM

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

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

1) LOTE LOS SAUCES ... PARAJE JUAN COJO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 462 del 28-05-1979 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LONDOVO DE ARBELAEZ MARGARITA

A: ARBELAEZ LONDOVO DARIO DE JESUS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-04-1991 Radicación: 1188

Doc: ESCRITURA 429 del 18-04-1991 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARBELAEZ LONDOVO DARIO DE JESUS

A: CADAVID LONDOVO ANGELA MARIA

A: TOBAR CARDONA CARLOS HERNAN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-1994 Radicación: 4027

Doc: ESCRITURA 1384 del 30-08-1994 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$9,943,466

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARBELAEZ LONDOVO DARIO DE JESUS

A: JARAMILLO DE ARBELAEZ MARTHA CECILIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-2001 Radicación: 2001-2610

Doc: ESCRITURA 457 del 30-05-2001 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 6.000 MTS2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO OCHOA MARTHA CECILIA

CC# 32445919

A: OSPINA RENDON OSCAR DE JESUS

CC# 8396508 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-05-2001 Radicación: 2001-2610



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210525523043292712

Nro Matrícula: 012-669

Pagina 3 TURNO: 2021-14932

Impreso el 25 de Mayo de 2021 a las 03:46:00 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 457 del 30-05-2001 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS DECLARACIONES RESTO DEL INMUEBLE. LE QUEDAN 5,4.069 MTS2. SEGUN RESOLUCION 839 DE 1.997 EMANADA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO OCHOA MARTHA CECILIA

CC# 32445919 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-2001 Radicación: 2001-3674

Doc: ESCRITURA 628 del 30-07-2001 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 6.000 M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO OCHOA MARTHA CECILIA

CC# 32445919

A: GIRALDO DE QUIROZ LUZ MARINA

CC# 43041667

A: QUIROZ SUAREZ DIOGENES

CC# 70075515

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-07-2001 Radicación: 2001-3674

Doc: ESCRITURA 628 del 30-07-2001 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS DECLARACIONES RESTO DEL INMUEBLE QUEDAN 4,8069 HAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO OCHOA MARTHA CECILIA

CC# 32445919 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-01-2003 Radicación: 2003-174

Doc: ESCRITURA 12 del 08-01-2003 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$57,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JARAMILLO OCHOA MARTHA CECILIA

CC# 32445919

A: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

A: ECHEVERRI CANO ROCIO STELLA

CC# 32450086 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-09-2006 Radicación: 2006-7598

Doc: ESCRITURA 10898 del 18-09-2006 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

DE: ECHEVERRI CANO ROCIO STELLA

CC# 32450086 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210525523043292712

Nro Matrícula: 012-669

Pagina 4 TURNO: 2021-14932

Impreso el 25 de Mayo de 2021 a las 03:46:00 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-04-2013 Radicación: 2013-3338

Doc: ESCRITURA 433 del 25-04-2013 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

DE: ECHEVERRI CANO ROCIO STELLA

CC# 32450086 X

A: FRANCO ACEVEDO LUZ STELLA

CC# 42987102

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-04-2014 Radicación: 2014-3677

Doc: OFICIO 454 del 21-04-2014 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA (RADICADO 2014-00068)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONCADA SANCHEZ CANDIDA ROSA

CC# 21799722

A: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-09-2014 Radicación: 2014-9807

Doc: OFICIO 1064 del 18-09-2014 JUZGADO 01 CIVIL DE CIRCUITO de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO PERSONAL POR ORDEN JUDICIAL, SOBRE DERECHOS DEL 50% COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 454 DEL 21 DE ABRIL DEL 2014 JUZGADO CIVIL MPAL DE GIRARDOTA; DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 558 DEL C.P.C.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONCADA SANCHEZ CANDIDA ROSA

CC# 21799722

A: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-09-2014 Radicación: 2014-9807

Doc: OFICIO 1064 del 18-09-2014 JUZGADO 01 CIVIL DE CIRCUITO de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO 20143-00305-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT 8000378008

A: CARVAJAL VALENCIA MANUEL JOSE

CC# 70069937 X

A: ECHEVERRI CANO ROCIO STELLA

CC# 32450086 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210525523043292712

Nro Matrícula: 012-669

Pagina 5 TURNO: 2021-14932

Impreso el 25 de Mayo de 2021 a las 03:46:00 PM

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

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

2 -> 25609

4 -> 51584LOTE

6 -> 51871LOTE DE TERRENO PARAJE JUAN COJO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-69

Fecha: 13-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-14932

FECHA: 25-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ADRIANA MARIA PALACIO URIBE

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

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 10/03/2016".

FICHA PREDIAL N°:10806602											
MUNICIPIO:GIRARDOTA				CORREGIMIENTO: GIRARDOTA							
BARRIO: 000				VEREDA: VEREDA JUAN COJO							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: S.D.											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
308	2	001	000	0004	00092	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	308	00	00	00	00	0004	0092	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGROPECUARIO: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 012 - 669					
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO		TIPO		% DERECHO	
1	ROCIO STELLA ECHEVERRI CANO					32450086		CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER		50%	
2	MANUEL JOSE CARVAJAL VALENCIA					70069937		CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE		50%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA		ENTIDAD		DEPARTAMENTO		MUNICIPIO		
1	12		08/01/2003		NOTARIA		ANTIOQUIA		GIRARDOTA		
2	12		08/01/2003		NOTARIA		ANTIOQUIA		GIRARDOTA		
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS. PUNTOS: 53 ÁREA: 426,21(m²) TOTAL DE PISOS: 2 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 66 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											

RURAL	310	4,0058 ha
ZONAS GEOECONÓMICAS		



ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

1. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: REGULAR CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO PISOS: TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSAS FINA, CERÁMICA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: MEDIANO ENCHAPES: CERÁMICA MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR.

4. COCINA

TAMAÑO: MEDIANA ENCHAPES: CERÁMICA MOBILIARIO: BUENO CONSERVACIÓN: REGULAR.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS: .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 26 ÁREA: 27,37(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 3 % CONSTRUIDO: 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR.

4. COCINA

TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS: .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: KIOSCOS PUNTOS: 13 ÁREA: 28,27(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 4 % CONSTRUIDO: 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: MADERA, TAPIA MUROS: MADERA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: SIN BAÑO ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA

TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS: .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: ESTABLOS Y PESEBRERAS PUNTOS: 36 ÁREA: 691,28(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 3 % CONSTRUIDO: 100

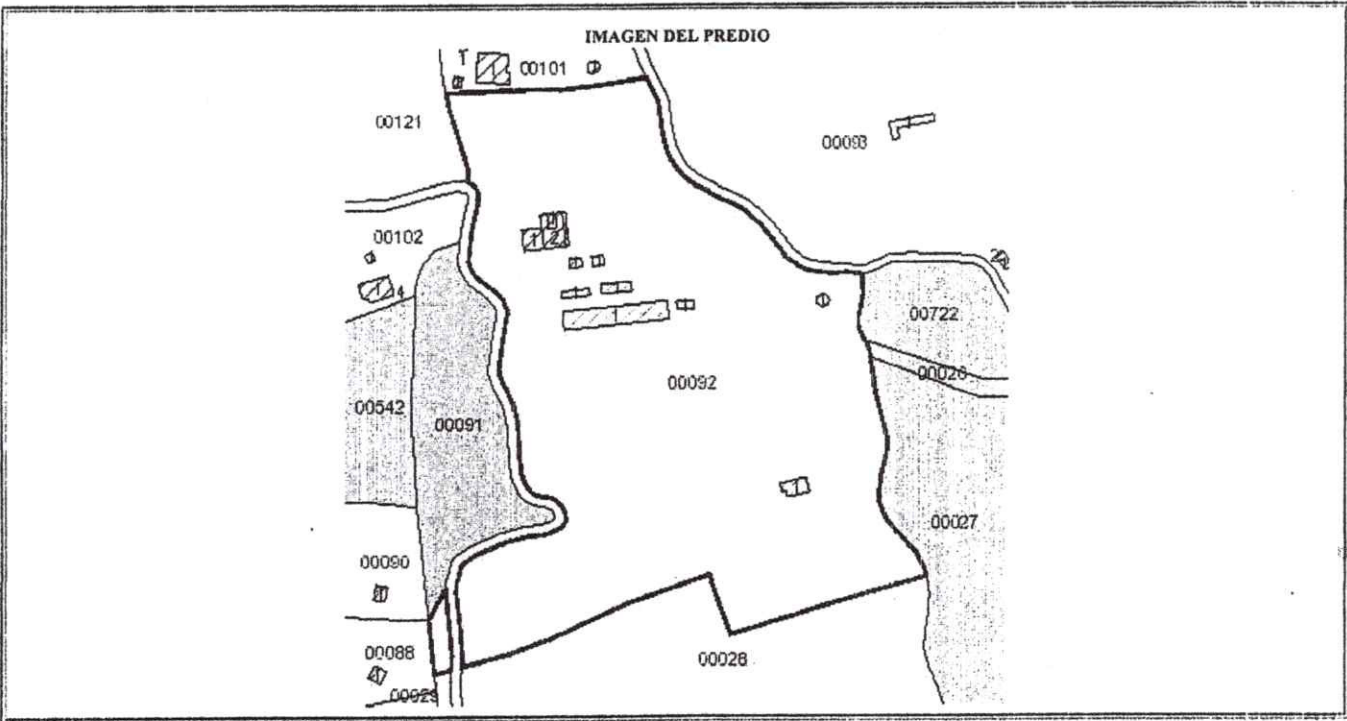
1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

[illegible]

Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	310	4,0058 ha

"Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica 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"



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

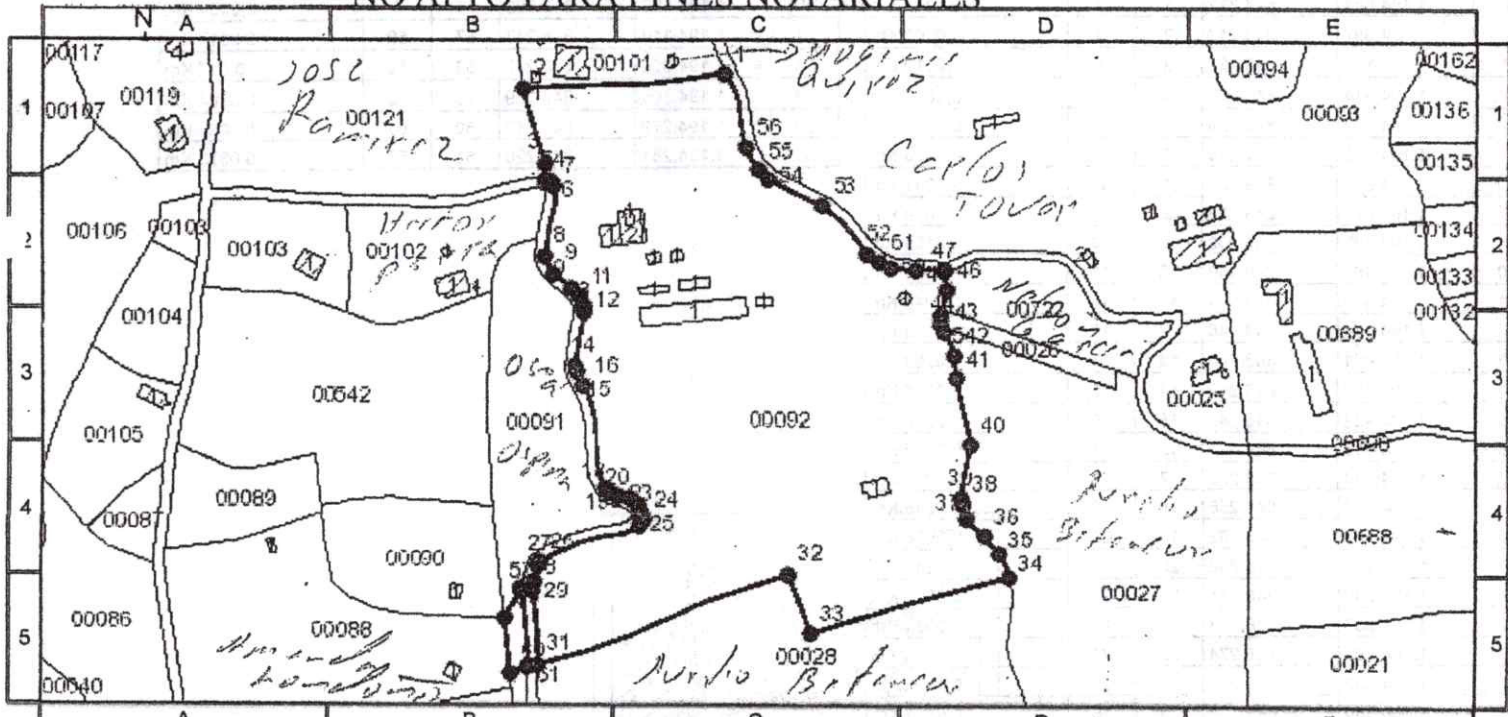
Departamento	Antioquia	Sector	Rural
Corregimiento	001	Barrio	000
Manzana/Vereda	0004	Predio	00092
Unidad Predial	00000	Edificio	0000
Municipio	GIRARDOTA		



315

NO APTO PARA FINES NOTARIALES

Fecha expedición 14/07/2017



DATOS DEL PREDIO

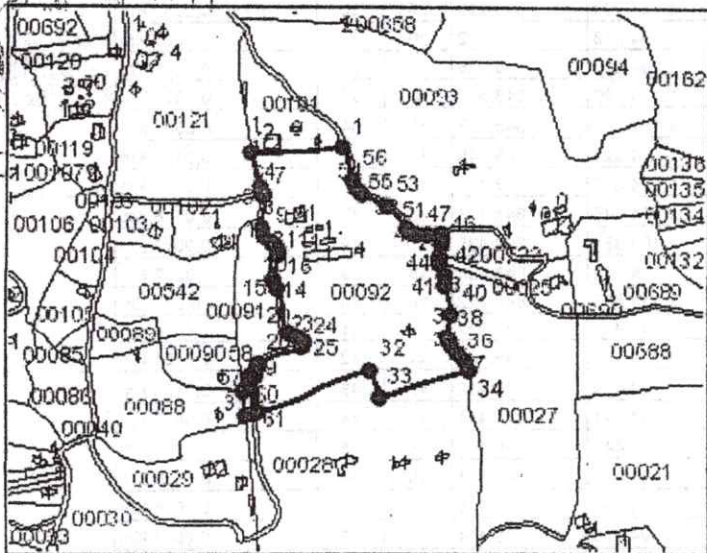
Ficha 10806602
Número Predial 308200100000040009200000000
Círculo - Matrícula 012 - 669
Área Total Lote 4,0058 ha
Área Construcción 1,257,85 m²
Dirección S.D.
NPN 053080001000000040092000000000

SISTEMA DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS
PROYECCION: TRANSVERSA MERCATOR
ORIGEN: BOGOTÁ
FALSO ESTE: 1.000.000 FALSO NORTE: 1.000.000

CONVENCIONES

A • Nodo
— Linderos
□ Predio
□ Manzana
▨ Construcción
▨ Construcción anexa

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA/VEREDA



INFORMACION VIGENTE A 14/07/2017

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.
Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Artículo 42 - Resolución 70 de 2011. IGAC
Si la información cartográfica es diferente de la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas.
La información sobre construcciones no suplente los permisos urbanísticos regulados por ley.
Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia, se
za con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia en el
or rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000 dependiendo del municipio

**JORGE HUGO
ELEJALDE
LOPEZ**

Digitally signed by JORGE
HUGO ELEJALDE LOPEZ
Date: 2017.07.14 10:33:24 CC
Reason: Aprobación del
Documento
Location: Bogotá - Colombia -
GSE S.A.

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

COORDENADAS			LINDEROS TERRENO		
Nodo	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
1	1.194.564	848.312	1	2	0,0948 Km
2	1.194.557	848.217	2	3	0,0365 Km
3	1.194.522	848.227	3	4	0,0079 Km
4	1.194.514	848.228	4	5	0,0015 Km
5	1.194.514	848.229	5	6	0,0011 Km
6	1.194.513	848.230	6	7	0,0023 Km
7	1.194.511	848.232	7	8	0,0341 Km
8	1.194.477	848.228	8	9	0,0094 Km
9	1.194.469	848.232	9	10	0,0109 Km
10	1.194.462	848.240	10	11	0,0058 Km
11	1.194.458	848.244	11	12	0,0046 Km
12	1.194.454	848.246	12	13	0,0026 Km
13	1.194.451	848.246	13	14	0,0263 Km
14	1.194.425	848.242	14	15	0,0025 Km
15	1.194.422	848.242	15	16	0,0082 Km
16	1.194.415	848.246	16	17	0,0478 Km
17	1.194.368	848.256	17	18	0,0032 Km
18	1.194.366	848.258	18	19	0,0046 Km
19	1.194.364	848.262	19	20	0,0058 Km
20	1.194.363	848.268	20	21	0,0049 Km
21	1.194.360	848.271	21	22	0,0027 Km
22	1.194.357	848.273	22	23	0,0024 Km
23	1.194.355	848.274	23	24	0,0029 Km
24	1.194.352	848.274	24	25	0,0028 Km
25	1.194.350	848.272	25	26	0,0496 Km
26	1.194.332	848.226	26	27	0,0011 Km
27	1.194.331	848.225	27	28	0,0011 Km
28	1.194.330	848.225	28	29	0,0074 Km
29	1.194.323	848.223	29	30	0,0051 Km
30	1.194.318	848.222	30	31	0,0361 Km
31	1.194.282	848.225	31	32	0,1249 Km
32	1.194.326	848.342	32	33	0,0307 Km
33	1.194.297	848.352	33	34	0,0967 Km
34	1.194.325	848.445	34	35	0,0125 Km
35	1.194.337	848.440	35	36	0,0105 Km
36	1.194.345	848.433	36	37	0,0118 Km
37	1.194.354	848.425	37	38	0,0066 Km
38	1.194.360	848.423	38	39	0,0032 Km
39	1.194.363	848.422	39	40	0,025 Km
40	1.194.367	848.427	40	41	0,0325 Km
41	1.194.419	848.420	41	42	0,0101 Km
42	1.194.429	848.419	42	43	0,0128 Km
43	1.194.441	848.414	43	44	0,0039 Km
44	1.194.445	848.413	44	45	0,0042 Km
45	1.194.449	848.413	45	46	0,0119 Km
46	1.194.461	848.415	46	47	0,0096 Km
47	1.194.470	848.414	47	48	0,0003 Km
48	1.194.470	848.414	48	49	0,0135 Km
49	1.194.470	848.401	49	50	0,0116 Km
50	1.194.472	848.389	50	51	0,0054 Km
51	1.194.474	848.384	51	52	0,0074 Km
52	1.194.479	848.378	52	53	0,0311 Km
53	1.194.502	848.357	53	54	0,028 Km
54	1.194.515	848.333	54	55	0,0072 Km
55	1.194.519	848.327	55	56	0,0115 Km

COORDENADAS			LINDEROS TERRENO		
Nodo	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
56	1.194.529	848.322	56	1	0,0364 Km
57	1.194.318	848.217	57	58	0,0017 Km
58	1.194.320	848.217	58	59	0,017 Km
59	1.194.305	848.209	59	60	0,0264 Km
60	1.194.279	848.212	60	61	0,0083 Km
61	1.194.281	848.220	61	57	0,0373 Km





Girardota
¡Unidos Hacemos Más!

307

Girardota,

S.P.D.U

003925

15:30
17 AGO 2017

Señor.

OSBELIO DE JESUS JIMENEZ GUTIERREZ.

Vereda Juan Cojo.

Teléfono: 4447639 - 3016898969

Girardota.

Asunto: Respuesta Información urbanística predio con Matricula Inmobiliaria N° 012-669. Radicado 005699 de 2017

Le comunico que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 024 de 2015 determinó las normas urbanísticas para el predio identificado con Cedula catastral 2001000004092000000 y Matricula Inmobiliaria N° 012-669 ubicados en Suelo Rural, Polígono PA_01 de la siguiente manera:

Usos del suelo:

USOS PRINCIPALES

- Agropecuario

USOS COMPLEMENTARIOS

- Vivienda de apoyo a la producción primaria
- Producción forestal.
- Equipamientos

USOS RESTRINGIDOS*

- Usos de apoyo al Turismo

USOS PROHIBIDOS

- Parcelación de vivienda campestre
- Industrial
- Actividad minera

Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes.

APROVECHAMIENTOS:

ORDENACIÓN POR VOLUMEN: 2 pisos

TAMAÑO MÍNIMO DE PREDIO: 120.000 m² (12 Ha)

ORDENACIÓN POR DENSIDAD: 0.083 viv / Ha.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para Vivienda y otros usos = 0.3% AB.



Centro Administrativo Simón Bolívar
Carrera 15 N° 6 - 35 Código Postal 051030

PBX: 4054200 Fax: 2690804

www.girardota.gov.co

Girardota - Antioquia





Girardota

¡Unidos Hacemos Más!

NORMAS BÁSICAS Y PARÁMETROS DE DESARROLLO:

- No se admiten viviendas concentradas en un mismo lote.
- Esta protección se fundamenta en que estas zonas se convierten en ecosistemas estratégicos para la actividad económica y de subsistencia del Municipio (abastecedoras de agua, economía extractiva, etc.).
- Como parámetros de desarrollo para este tipo de suelo se tiene:
 - Regular el uso y manejo de los recursos naturales para garantizar la protección y sostenibilidad de los mismos.
 - Establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, en el sentido de una retribución y acciones de compensación por niveles de afectación, determinando las ayudas destinadas a las actividades con una incidencia positiva sobre el medio ambiente.
- Los indicadores fundamentales de estas unidades son la aptitud productiva del suelo y el uso actual del mismo.
- A la productividad citada se añade el potencial ligado a la exploración de formas de productividad como la agrícola.
- 30% del área cultivada con especies que permitan mitigar el impacto ambiental
- Propiciar la permanencia de la población campesina y sus actividades agropecuarias tradicionales y controlar el excesivo proceso de subdivisión de la tierra.

PARQUEADEROS: No se exige.

AISLAMIENTOS: A linderos = 6 mts

A Vías: Primarias: 15.00 mts de eje de vía, Secundaria: 10.00 mts de eje de vía, Terciaria: 9.00 mts de eje de vía, Privada: 6.0 mts borde servidumbre.

Retiros a corrientes de agua: Quebrada = 30 mts.

Los retiros a nacimientos de aguas serán de 100 m. de radio

Retiros de Líneas de Transmisión de Energía: según RETIE.

NOTA: LAS ZONAS GEOECONÓMICAS HOMÓGENEAS DEL MUNICIPIO, ES COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA (CATASTRO).

Alejandro Valencia N.

ALEJANDRO VALENCIA NARANJO.

P.U. Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano.



504452-1



G3105-1

Centro Administrativo Simón Bolívar
Carrera 15 N° 6-35 Código Postal 051030
PBX: 4054200 Fax: 2690804
www.girardota.gov.co
Girardota - Antioquia



¡Unidos
Hacemos Más!