

Señor
JUEZ 2º PROMISCOU MUNICIPAL
Andes – Antioquia.

Referencia: INCIDENTE DE NULIDAD
Demandante: ALEJANDRA PATRICIA HENAO Y OTRA.
Demandada: MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO
Radicado: 05034408900220210004700
Asunto : CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO.

CELINDA ISABEL BRITTO CRUZ, mayor, domiciliada en la ciudad de Medellín, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 204.645 del C. S. de la J., actuando como apoderada de la señora MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO, en calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos :

1.- RESPECTO DE LOS HECHOS :

AL PRIMERO : Es cierto según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria No. 004 – 0016838.

AL SEGUNDO : Es cierto lo de la venta. No es cierto que lo haya hecho de manera simulada. El hecho de que haya contado con un fallo cuestionado para la parte que represento, pero que desafortunadamente era de única instancia, se haya resuelto en un proceso de simulación absoluta que se ventilaba respecto de la venta de dos inmuebles realizada mediante una misma escritura, y mediante al cual el señor LUIS MARINO ZAPATA le vendió a la señora MARIA DOLLY ZAPATA un apartamento y el inmueble objeto de este proceso, se haya decretado la nulidad parcial de una misma escritura, es decir, nula respecto del bien que nos ocupa y válida respecto de un apartamento, ello no debe darle vía al apoderado para pregonar y hacer mención en este proceso como si se tratara de una hazaña, denotando con ello un desconocimiento de lo que es la figura de la simulación absoluto, es decir, se es nula en todo no en parte y aquí ocurrió esa situación. Se trato de una decisión jamás vista en la historia del derecho Civil Colombiano, y el apoderado si tiene idea de la materia debe saber que eso es así. Por lo tanto acudir a estos argumentos cuestionados para ilustrar este hecho, no es del caso.

AL TERCERO : Es cierto.

AL CUARTO : Es cierto según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria No. 004 – 0016838 lo de la forma de transferencia del dominio. Los demás argumentos respecto de simulación sobran.

AL QUINTO : Que se pruebe el envío de la correspondencia allí indicada, ya que el apoderado si bien hizo llegar correspondencia a la demandada no lo hizo en la dirección donde ella se encontraba, ni

fue entregado a ella. Claro que este hecho en nada infiere en lo discutido en este proceso.

AL SEXTO : Es cierto como se desprende de la historia del folio de matrícula inmobiliaria No. 004 – 0016838 .

AL SEPTIMO : No es cierto. La señora MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO desde la fecha en que se le despojó jurídicamente de la propiedad con el fallo proferido por el Juzgado 2º Promiscuo Municipal de Andes, cesó la posesión que venía ejerciendo a la par con al propiedad, en el inmueble objeto del proceso, allí siguió el señor JUAN DAVID RENDON ejerciendo la posesión, **no**, en nombre de quien era su propietaria, sino en nombre propio, de manera quieta, ya que nadie le ha reclamado, pública, pacífica e ininterrumpida. El señor JUAN DAVID RENDON es quien viene ejerciendo la posesión y las demandadas a sabiendas de ello, no le han solicitado la entrega del bien, ni le han impedido la explotación económica que ejerce. La complacencia de ellas es tal, que jamás le han hecho reclamo alguno para que les entregue.

El hecho de que la demandada nos es poseedora lo confirma el señor Abogado en la narrativa de este hecho al afirmar : “ **en proceso policivo que se tramitó antes del proceso Verbal de Simulación , proceso éste en el que se determinó que ella nunca había ostentado la posesión material sobre este inmueble...** “ Para la fecha en que se llevo a cabo ese trámite mi representada era la propietaria de ese inmueble debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 004 – 0016838 por lo tanto no puede decir que era poseedora de mala fe.

AL OCTAVO : Es cierto ya que la señora DOLLY ZAPATA no es poseedora del bien que se pretende reivindicar. Con ello reconoce aún más el apoderado que la señora DOLLY ZAPATA no es poseedora.

AL NOVENO : No es cierto. En la fecha en que se le notifico en debida forma sobre la citación a audiencia ella por cuestiones de salud no pudo comparecer, lo hizo su hermana quien tenía poder general para representarla.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES :

A LA PRIMERA : Se opone mi representada ya que de una parte ella no tiene en su poder el bien y de otra, los linderos allí indicados no coinciden con los linderos actuales del inmueble, lo que son según dictamen rendido por perito idónea BETRAIZ ELENA FORONDA, quien con fundamento en documentación y visista ocular pudo constatar que eran: Por un costado , con terreno de Ana Rosa Acevedo, por serie de mojones conocidos hasta un mojón en al Orilla del camino que se nombra como Juan de J Rojas, hasta otro mojón en la orilla del camino citado, de éste por serie de mojones , de para abajo y lindando con lote que se adjudicó a Rafael Montoya, a bajar a un amagamiento , por éste arriba a encontrar lindero con Rosa Acevedo lindero con ése por serie de mojones, arriba al mojón primer lindero”.

En esta pretensión se hace referencia a un inmueble con unos linderos con fundamento en datos que constan en escrituras que no corresponden a la realidad actual ni en lo que tiene que ver con área ni con linderos.

A LA SEGUNDA . Se opone mi representada ya que ella no tiene la posesión del inmueble que se pretende reivindicar, a quien debe reclamarle la reivindicación es al actual poseedor no a la anterior propietaria. Y de ello tiene pleno conocimiento tanto el apoderado como las demandantes.

A LA TERCERA : Se opone la demandada ya que ella se despojó de la propiedad y de la posesión en el mes de septiembre de 2018 cuando se profirió fallo en el proceso de simulación. Las demandadas tienen pleno conocimiento de esa situación y nunca han hecho reclamo alguno al poseedor actual para la entrega, es más, ni siquiera mediante la acción reivindicatoria pretenden que él les reivindique y en su lugar le reclaman a quien no tiene la posesión. A quien físicamente no puede hacer entrega. Quien tiene la posesión ha ejecutado mejoras sin oposición alguna de las demandadas. Ganaron el proceso de simulación en septiembre de 2018 y permitieron que el poseedor ejecutara actos que sólo el propietario puede ejecutar y jamás le reclamaron, por lo tanto la demandada no está obligada a pagar frutos civiles y naturales, ella es ajena al presente trámite.

RESPECTO DEL JURAMENTO ESTIMATORIO : LO OBJETO con fundamento en las siguientes consideraciones :

1ª) El artículo 206 del C. G. P, hace referencia es a quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras.." y en el caso que nos ocupa el apoderado lo que solicita es el pago de unas 6 cargas de café, de una parte sin discriminar su valor individual, así como la fecha en que ello se dio, y de otra, sin soportar prueba y no las debe tener ya que ese inmueble fue ocupado por la violencia, a la brava, en el mes de agosto de 2016 luego de que el señor LUIS MARINO ZAPATA esposo de la demandante, falleciera. Una vez falleció, de manera violenta madre e hija ocuparon todos los bienes de los hermanos del difunto entre ellos este de las marraneras donde violentaron candados, se metieron, sacaron trabajador, e impidieron el ingreso de los propietarios por un tiempo lo que dio lugar a un trámite de querrela y allí se quedaron vendiendo todos los cultivos de café, plátano etc, hasta que se resolvió la querrela a favor de la aquí demandada y donde se probó que las aquí demandantes habían perturbado la propiedad, por lo tanto esas 6 cargas de café no existen, por el contrario todo el café que tenía sembrado tanto el señor LEONARDO ZAPATA en sus fincas así como DOLLY en el lote de las marraneras las aquí demandantes se apropiaron de él y vendieron toda la cosecha, por lo tanto quien debe ese concepto son las demandantes a la demandada.

Con fundamento en lo citado de la norma no tiene respaldo la

reclamación que hace el apoderado por ese concepto ya que ello no constituye fruto civil como lo denomina.

2º.- Se solicita el pago de unas cuentas de servicios de acueducto, de energía cancelados por las demandantes, pero si nos remitimos a lo dispuesto en la norma citada esos pagos no constituyen indemnización, compensación ni frutos ni mejoras, por lo tanto no es esta la vía por la cual se pueda recuperar el pago efectuado por esos conceptos, si es que lo hicieron en el inmueble objeto de este proceso.

3º.- El artículo 718 del C. C indica que se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran “.

Se desprende de esta norma citada que los pagos que hizo la demandante por concepto de cuentas de servicios de acueducto y de energía por valor de \$ 1.644.862.50 así como las cargas de café que informa, no son frutos ni civiles ni naturales.

Esas cargas de café no existen, del lote de la casa para abajo era un potrero y fue el señor JUAN DAVID quien lo sembró con plátano, frijol. Del tanque para arriba no había nada, habían unos caballos de JUAN DAVID, y luego de que las demandantes le sacaron los caballos y tuvieron que entregar nuevamente el bien, le sembró lulo y así lo tiene actualmente. En ese lote no ha habido café, eran potreros.

SE concluye de lo anterior que los conceptos relacionados en el juramento estimatorio así como las sumas allí indicadas no corresponden a una “ **indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras..**” de allí que no han de ser reconocidos por la demandada.

En los anteriores términos sustento la objeción del juramento estimatorio presentado por la parte demandante, excluyendo en su totalidad las sumas y conceptos que pretende se le reconozcan.

A LA CUARTA : Se opone mi representada ya que ella no ocupa el inmueble por lo tanto no puede reivindicarla, el legitimado para reivindicar es el poseedor actual.

A LA QUINTA : Se opone ya que como lo indique no es poseedora ni de buena ni de mala fe.

A LA SEXTA: Se opone ya que el fallo no puede ser adverso a la demandada ya que no existe legitimación por pasiva.

EXCEPCIONES DE FONDO

1.- FALTA DE DOS DE LOS PRESUPUESTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCION REIVINDICATORIA CUALES SON :

A) LA FALTA DE CALIDAD DE POSEEDORA DE LA DEMANDADA.

B) FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN.

En forma reiterada lo ha predicado la jurisprudencia y la doctrina que son presupuestos estructurales de la acción reivindicatoria los siguientes :

A) Que el bien objeto de la misma, sea de propiedad del actor.

B) Que esté siendo poseído por el demandado.

C) Que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño; y,

D) Que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.

En el caso que nos ocupa, la demandada no tiene la calidad de poseedora del bien que pretenden las demandantes se le reivindique y ellas tienen pleno conocimiento de esa situación y jamás han reclamado.

Desde el mes de septiembre de 2018, fecha en que a través de un fallo proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes en proceso de simulación absoluta resolvió declarar parcialmente nula la escritura mediante la cual el señor LUIS MARINO ZAPATA ACEVEDO le vendió a DOLLY ZAPATA ACEVEDO, y ordenar ingresar al patrimonio del vendedor el inmueble objeto de este proceso, mi representada se desligó por completo del bien, por lo tanto no es poseedora, no volvió a ejercer actos de señora y dueña. El poseedor legítimo y quien ha venido ejerciendo actos de señor y dueño es el señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA, quien lo ha mantenido, ha sembrado plantas de plátano, lulo, tiene un tanque para peces y otras mejoras sin que nadie le haya hecho reclamación alguna.

En los términos del artículo 952 del C. C, la acción reivindicatoria se dirige contra la persona que ocupa el bien en calidad de poseedor y es contra el actual poseedor que debe dirigirse la acción no contra el anterior propietario de ser así la acción indicada sería la entrega del tridente al adquirente y estamos es, frente a una acción reivindicatoria, por lo tanto la parte demandada no puede reivindicar lo que no está en su poder, aquello de lo cual se despojó hace tiempo.

B) FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN.

Según dictamen rendido por la Perito idónea BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO, y luego de comparar títulos de adquisición, y demás documentación requerida se pudo establecer que los linderos no corresponden a los relacionados en el título de adquisición así como el área . En visita ocular se verificó que el área del lote de terreno según ficha catastral No. 01011364 es de 2.562.00 mts2 con medición de linderos en compañía de los colindantes se encontró que 1.726.92

mts2 corresponden a la matricula inmobiliaria No. 004 – 20828 de propiedad de del señor Leonardo Zapata Acevedo, es decir, que el área total del lote en estudio con matricula inmobiliaria No., 004 – 16838 es de 835.08 mts2. Para probar el hallazgo encontrado se solicito a la Oficina de Catastro Municipal y/o Departamental la corrección de áreas y linderos, solicitud realizada por los colindantes en fecha diciembre de 2020 con radicado No. 37022/70634.

Con fundamento en lo anterior ni el área ni los linderos del bien que se pretende reivindicar corresponden al bien objeto del presente proceso, de ahí la falta de identidad del bien, requisito este que le fue solicitado cumplir al apoderado sin embargo se limitó a referirse al bien que aparecía en viejas escrituras sin constatar y actualizar su área y linderos.

La parte que posee el señor JUAN DAVID RENDON y sobre la cual ejerce actos de señor y dueño es sobre esa área y tiene una marranera desde hace años en parte del lote de propiedad del señor LEONARDO ZAPATA, es decir, que posee todo el metraje que corresponde al lote de matrícula inmobiliaria No. 004 – 16838 que es de 835.08 mts2y adicionalmente tiene una marranera contigua, en parte del lote de propiedad del señor Leonardo Zapata que queda pegado del lote objeto de este proceso.

Por lo anteriormente expuesto tampoco se da cumplimiento a este presupuesto indicado en el literal C, arriba indicado.

2.- EL TITULO DE PROPIEDAD EN QUE SE AFINCA LA PARTE DEMANDANTE ES POSTERIOR A LA POSESIÓN DEL TERCERO, SEÑOR JUAN DAVID RENDON.

Corresponde a la parte demandante comprobar que el título de propiedad en que se finca, es anterior a la posesión que ejerce el tercero de buena fe, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que conoce del trámite.

El poseedor material que no es ni siquiera el demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el poseedor esgrime como sustento de su posesión.

Gravita sobre la parte demandante, desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil y ello se deduce de la escritura aportada mediante la cual se hizo el trabajo de partición adicional del señor LUIS MARINO ZAPATA que fue protocolizada mediante escritura pública No. 190 del día a 12 de marzo de 2019 de la Notaria de Andes, es decir, que el título de adquisición es posterior a la fecha de la posesión que data de mucho antes, desde

que se dictó sentencia en el proceso de simulación, pero tomándolo desde esa fecha en que dejó de ser propietaria la aquí demandada tenemos que la posesión empezó desde el día 17 de septiembre de 2018 y el título de las demandadas es del 12 de marzo de 2019, la posesión fue anterior al título de propiedad invocado por la demandante. Corresponde la parte demandante demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión ejercida por el señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA, si quiere sacar adelante su pretensión.

3.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Uno de los presupuestos estructurales de la acción reivindicatoria, es que “ el bien esté siendo poseído por el demandado” y la demanda ha de dirigirse según los términos del artículo 952 del C. C, contra el actuar poseedor que es la persona que ocupa el bien y en este caso la señora MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO desde que se dictó sentencia en el proceso de simulación y a sabiendas que no cabía ningún recurso, optó por no invertir más en el inmueble, en no invertir más en él, siguiendo allí como señor y dueño fue el señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA, quien ya venía tiempo atrás explotando el bien pero lo hacía en compañía de la propietaria. A partir de allí y habiendo perdido su progenitora el bien y no encontrando oposición de nada ni de nadie continuó explotándolo económicamente a través de las siembras de lulo, plátano, una pecera y haciéndole el mantenimiento a la propiedad, por lo tanto si quien tiene la posesión es el señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA la demanda debió dirigirse contra él, ya que es él quien puede reivindicar el bien. La demandada no está obligada a lo imposible, si ella no tiene la posesión mal puede condenársele a que lo entregue. Lo raro es que tanto la parte demandante como el apoderado tienen pleno conocimiento de quien se mantiene en el inmueble, lo siembra, le hace el mantenimiento, cría peces, tilapia roja para la venta sin embargo nunca le han reclamado la entrega de ahí que no existe la legitimación en la causa por pasiva respecto de la señora MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO.

PRUEBAS Y ANEXOS

1º.- Dictamen rendido por la perito BEATRIZ ELENA FORONDA que da cuenta del área y linderos actuales de inmueble objeto del presente proceso, así como de las mejoras efectuadas por el señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA.

2º.- Solicitud Enviada a Catastro donde se le solicita la rectificación de área y linderos del inmueble objeto de este proceso de fecha 13 de diciembre de 2020.

3º.- Oficiase a CATASTRO MUNICIAPL Y/O DEPARTAMENTAL del Municipio de Andes a fin de que allegue al despacho con fines a este proceso la respuesta a la solicitud hecha el día 13 de diciembre de 2020. Radicado No. 37022/ 70634.

PRUEBA TESTIMONIAL : Sírvase señor Juez recibir a su despacho a las siguientes personas todas ellas quienes declararán sobre la no posesión de la señora DOLLY ZAPATA ACEVEDO y la explotación económica del señor JUAN DAVID RENDON ZAPATA así como de la calidad de poseedor y desde la fecha desde la cual la ejerce y demás hechos narrados en la presente contestación :

HERNAN DARIO CANO TASCÓN : Carrera 52 A No. 47b – 15 Andes – Antioquia.

MARIA EMILCE ZAPATA ACEVEDO : Calle 55 No. 55 – 27 Andes – Antioquia. Correo electrónico : maremilce.meza1@gmail.com

MARTIN QUINTERO : Barrio Brisas de San Juan Bloque Rojo casa número 3. Andes

Cítese a la perito BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO quien se ubica en la Calle 32 E No. 65 E – 15 Medellín a fin de que sustente el dictamen presentado, en lo relacionado con la corrección del área y los linderos y demás aspectos relacionados en su experticia.

Interrogatorio a la parte demandante en la hora y fecha que señale el despacho.

INSPECCION JUDIAL a fin de constatar área, linderos, sembrados existentes, quien ejercer la posesión y desde que fecha.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

DEMANDANTES: Las que figuran en la demanda.

SUSCRITA: Calle 34B No. 65D-02 Oficina 201 Edificio Entrecalles. Correo electrónico: celindabritto@hotmail.com.

Atentamente,



Celinda Britto

CELINDA ISABEL BRITTO CRUZ

T.P. No. 204.645 del C. S. de la J.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Medellín, Junio 14 de 2022

Doctora

CELINDA ISABEL BRITTO CRUZ

Apoderada

T.P.204.645 del C.S. de la J.

E.S.M

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

Adjunto a la presente encontrará el **DICTAMEN PERICIAL**, del predio ubicado en el Paraje La Solita, del área Rural del Municipio de Andes – Antioquia identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N°004-16838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The signature appears to read 'Beatriz Elena Foronda Patiño'.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO

CC.43.428.479

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO

COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

DICTAMEN PERICIAL No. 2022-0087

A. DETERMINAR LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO, VERIFICANDO SU EXTENSIÓN, CABIDA, LINDEROS y VETUSTEZ.

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Lote de terreno irregular en el Paraje La Solita, en el área Rural del Municipio de Andes, Departamento de Antioquia, con sus mejoras y anexidades.

Propietarios: **ALEJANDRA PATRICIA HENAO ARANGO** identificada con Cedula de Ciudadanía N° 43.284.086 con el 50% de Derecho sobre el Predio **CARLA CRISTINA ZAPATA HENAO** identificada con Cedula de Ciudadanía N° 1.152.450.253 con el 50% de Derecho sobre el Predio.

Adquisición: **ADQUISICIÓN EN SUCESIÓN** a Luis Marino Zapata Acevedo según Escritura Pública N° 190 del 12 de Marzo del 2019 Notaria de Andes, Matricula Inmobiliaria N° 004-16838 Anotación 011 Rdo. 2019-004-6-585 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes

CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL – COMPRAVENTA EL SEÑOR LUIS MARINO ZAPATA ACEVEDO CONTINÚA SIENDO EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE. De Alejandra Patricia Henao Arango y Carla Cristina Zapata Henao a María Dolly Zapata Acevedo, Según Oficio 084 del 28/01/2019 Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes. Anotación 010 Rdo. 2019-004-6-186 Matricula Inmobiliaria N° 004-16838 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes.

MARÍA DOLLY ZAPATA ACEVEDO identificada con Cedula de Ciudadanía N° 43.282.117 con el 100% de Derecho sobre el Predio. **Adquirió por COMPRAVENTA** a Luis Marino Zapata Acevedo según Escritura Pública N° 1095 del 2 de Noviembre del 2006 Notaria de Andes, Matricula Inmobiliaria N° 004-16838 Anotación 07 Rdo. 2604 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO

COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Documentos Jurídicos

Escritura Pública N° 1095 del 2 de Noviembre de 2006 Notaria de Andes

Oficio 084 del 28/01/2019 Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes.

Escritura Pública N° 190 del 12 de Marzo del 2019 Notaria de Andes,

Matrícula Inmobiliaria N° 004-0016838 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes

Ficha Catastral N° 1011364 Certificado N° 81049 Catastro

Cedula Catastral N° 034 2 004 000 0015 00126 0000 00000

Tipo Predial: Rural

Linderos Generales: Lote de terreno ubicado en el paraje la Solita, área rural del Municipio de Andes – Antioquia, así alinderado:

“Por un costado, con terreno de Ana Rosa Acevedo, por serie de mojones conocidos, hasta un mojón en la Orilla del camino que se nombra como Juan de J. Rojas, hasta otro mojón en la orilla del camino citado, de éste por serie de mojones; de para abajo y lindando con lote que se adjudicó a Rafael Montoya, a bajar a un amagamiento, por éste arriba a encontrar lindero con Rosa Acevedo lindero con ése por serie de mojones, arriba al mojón primer lindero”. Matrícula Inmobiliaria N° 004-0016838.

Área de lote: OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (835,08 m2)

Anexidades:

Plataneras: 95,00 m2

Pecera: 28,27 m2

Árboles frutales:

Lulo: 80 palos

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –
 ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS
 OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN
 PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

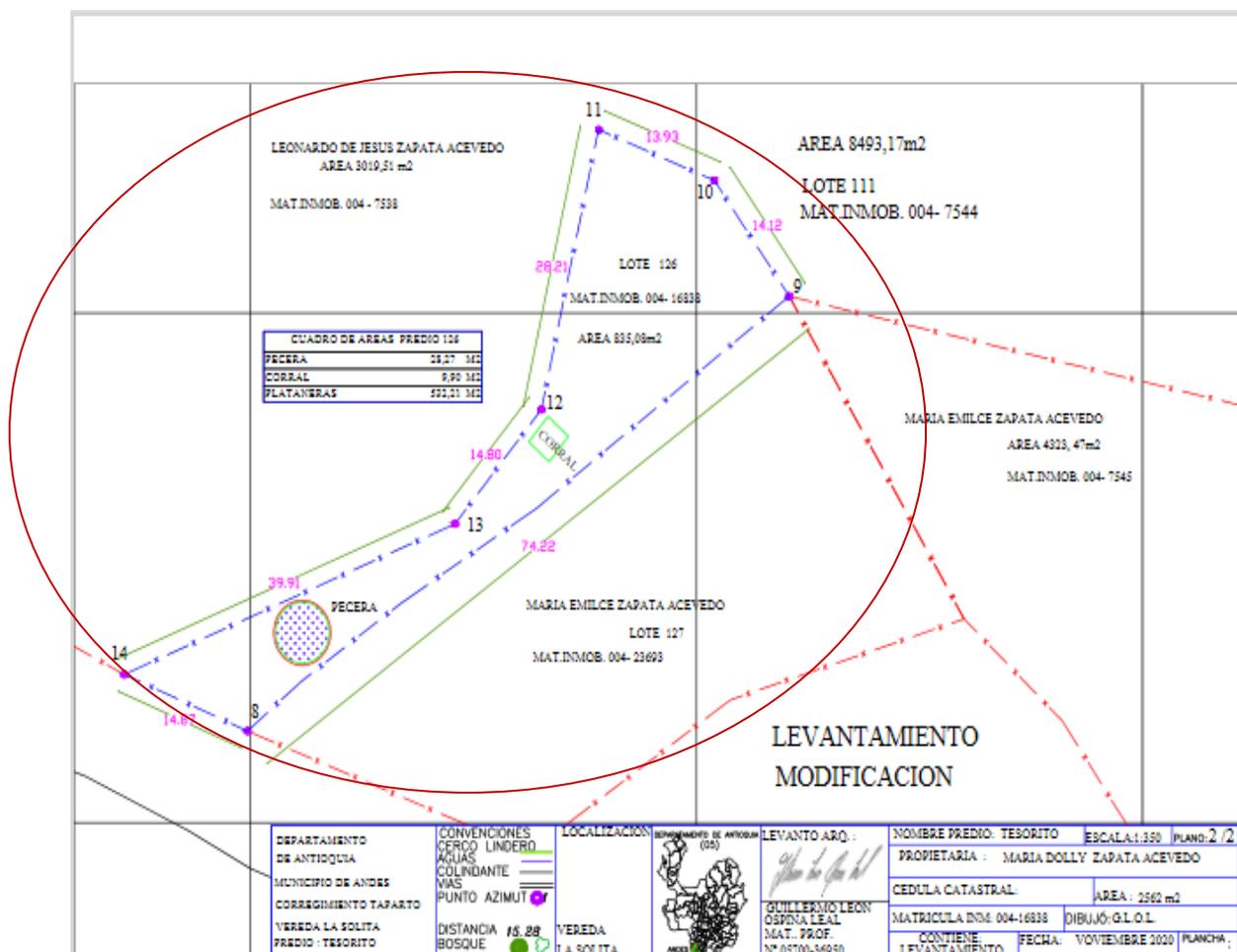
INFORME DE AVALÚO
 COMERCIAL



Beatriz Foronda
 Avaluos

Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Fuente: Levantamiento adjunto y corroborado en la visita ocular en compañía del Señor Juan David Rendón Zapata quien me atendió y dijo ser el poseedor del inmueble y los Señores Leonardo de Jesús Zapata Acevedo, Dolly Zapata y María Emilce Zapata Acevedo propietarios de los predios vecino.



EN LA VISITA OCULAR SE VERIFICO EL AREA DEL LOTE DE TERRENO SEGÚN FICHA CATASTRAL N° 01011364 (2.562,00 M2) CON MEDICIÓN DE LINDEROS EN COMPAÑÍA DE LOS COLINDANTES (SR. LEONARDO ZAPATA

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avalúos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

ACEVEDO Y EMILCE ZAPATA ACEVEDO), SE ENCONTRO QUE 1.726,92 M2 CORRESPONDEN A LA MATRICULA INMOBILIARIA # 004-20828 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR LEONARDO ZAPATA ACEVEDO CON C.C. 15.521.828 DE ANDES, ES DECIR QUE EL AREA REAL DEL LOTE EN ESTUDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA #004- 16838 ES DE 835,08 M2. PARA ACLARAR EL HALLAZGO ENCONTRADO SE SOLICITO A LA OFICINA CATASTRO MUNICIPAL Y/O DEPARTAMENTAL LA CORRECCIÓN DE AREAS Y LINDEROS. SOLICITUD REALIZADA POR COLINDANTES EN FECHA DICIEMBRE 13 DE 2020 CON RADICADOS # 37022/70634.



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia
AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –
ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS
OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Ingreso al inmueble y pecera



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avalúos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

B. DESCRIPCIÓN DE MEJORAS Y ANEXIDADES

Las mejoras encontradas en el inmueble por su desarrollo arquitectónico y/o constructivo datan de una edad de 31 años en el área de la vivienda; en el solar existe una ramada de 10 años aproximadamente.

Las mejoras son:

Pecera: 28,27 m²

2.000 peces cada 7 meses de tilapia roja, yamu =584k promedio anual

Registro fotográfico

Tanque para criadero de pescado



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Plátano:

Plantas de Plátano 80 plantas promedio



Estado de conservación: Bueno

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia
AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –
ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS
OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Árboles frutales:

Lulo: 80 palos 120 K M

Estado de conservación: Bueno



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

C.DETERMINAR LAS MEJORAS DEL INMUEBLE REALIZADAS DESDE EL AÑO 2006 HASTA JUNIO 21 DE 2022 Y SU VALOR COMERCIAL

Las mejoras encontradas en el inmueble por su desarrollo arquitectónico y/o constructivo datan de una edad de 31años en el área de la vivienda; en el solar existe una ramada de 10 años aproximadamente.

Las mejoras son:

Mantenimiento del lote desde Marzo de 2019 a junio de 2022					
AÑO	DESCRIPCIÓN	VR. ANUAL	IPC ANUAL	VR. IPC	VR. TOTAL
2022	Mantenimiento general mensual \$1.000.000 *06 meses	6.000.000			6.000.000
2021	Mantenimiento general *12 meses	12.000.000	5,62%	674.400	11.325.600
2020	Mantenimiento general *12 meses	11.325.600	1,61%	182.342	11.143.258
2019	Mantenimiento general *09 meses	8.357.443	3,80%	317.583	8.039.861
VALOR TOTAL					36.508.718

Platano a junio 30 de 2022)					
AÑO	DESCRIPCIÓN	VR. ANUAL	IPC ANUAL	VR. IPC	VR. TOTAL
2022	80 plantas de Platano en producción				4.000.000

Tanque de peces a junio 30 d e2022					
AÑO	DESCRIPCIÓN	VR. ANUAL	IPC ANUAL	VR. IPC	VR. TOTAL
2022	Producción promedio 2000 peces (tilapia roja)				10.800.000

Arboles frutales a junio 30 d e2022					
	DESCRIPCIÓN	KILOS mesn	VR. KILO	VR. PROMEDIO MENSUAL	VR. PROMEDIO ANUAL
2022	Lulo 6k mensuales *6meses	100	5.800	580.000	3.480.000
TOTAL					3.480.000

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

VALOR TOTAL MEJORAS

MEJORAS PLANTADAS EN EL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA #004-16838	
DESCRIPCIÓN	VALOR \$
Mantenimiento del lote desde Marzo de 2019 a junio de 2022	36.508.718
Producción y plantas de platano a Junio de 2022	4.000.000
Tanque de peces a junio de 2022	10.800.000
Arboles frutales a junio de 2022	3.480.000
VALOR TOTAL	54.788.718

Espero haber cumplido con el cometido y estaré atenta a lo que se requiera respecto al Dictamen Pericial.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO
CC.43.428.479**

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO

COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

DICTAMEN PERICIAL

El presente dictamen cumple con lo estipulado en el Capítulo VI Artículo 226 numerales del 1 al 10 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso

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

Nombre

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO CC. 43.428.479 de Bello (Antioquia).

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

Dirección

Carrera 53 # 75 Sur -40 T1 Apto 708

Teléfono

604-6127401 Celular: 3106752627

Dirección Oficina

Calle 32E N° 65E-15 Belén Fátima, Medellín, Antioquia

Celular

3106752627

Correo electrónico

bettyforonda@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.

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-43428479. Inscrita en la ERA (Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT 900.870.027-5)

Técnicos

* Técnica laboral por competencia en Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, planta, equipos y sistemas catastrales. Instituto Politécnico Internacional 31/10/2019.

* Técnica laboral por competencia en avalúos. Compuestudio 2016

Diplomados

*Actualización de avalúos urbanos y rurales 32H Fecha 28/04/2012

*Diplomado avalúo urbanos y rurales Fecha 2009-2010

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

No tengo publicaciones

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

FECHA: Marzo 13 del 2020

FECHA Enero 13 de 2019

JUZGADO: Primero Promiscuo Municipal de Barbosa

JUZGADO Catorce Civil del Circuito de Oralidad

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –
ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS
OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032**

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

(reparto)

PROCESO: Demanda de declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio

DEMANDANTES: Luis Argiro Henao y María Fanny Henao

DEMANDADOS: Herederos indeterminados de Héctor de Jesús Henao Ortega, Ana Cecilia, Ana Delfa, Ana Tulia, Carlos José, Gonzalo de Jesús, Luis Eduardo, Marco Tulio, María Elisa, Rosa Elena, Teresa de Jesús Henao Pereañez (todos fallecidos) y los herederos determinados de Enrique de Jesús Henao Pereañez (fallecido) los señores Amílcar de Jesús, Cesar Ovidio, Jhon Jairo, Nelly del Socorro, Noemí de Jesús, Román Darío, Rosa Edilma y Rosmira Henao Cañas y en contra de terceros interesados y demás personas indeterminadas.

REFERENCIA: Dictamen Pericial No. 2019-0169, del predio ubicado en la carrera 13 N° 11-20 del municipio de Barbosa, Antioquia, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 012-31546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos. 2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo. 3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia. 4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia. 5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal. 6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia. 7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

FECHA: Octubre 1° del 2020

JUZGADO: Civil Laboral del Circuito La Ceja (Antioquia)

PROCESO: Verbal Restitución de inmueble

DEMANDANTE: Gloria María Madrigal Posada

DEMANDADO: Oscar Mauricio Osorio Restrepo

RADICADO: 05376 31 12 001 2020 00090 00

de Medellín

PROCESO: Verbal Declaración de Pertenencia Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio

DEMANDANTE: Gonzalo Antonio Valencia Bohórquez

DEMANDADOS: Personas indeterminadas

RADICADO DEL PROCESO: 05001310301420140055600

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con nomenclaturas Carrera 38 A No. 34-21 de la Comuna La Candelaria, Barrio San Diego, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos. 2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo. 3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia. 4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia. 5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal. 6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia. 7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

FECHA: Julio 8 de 2020

JUZGADO: Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

PROCESO: Pertenencia-prescripción extraordinaria de dominio

DEMANDANTE: Jorge Humberto Obando Valencia

RADICADO 2018-00268-00

REFERENCIA: Dictamen Pericial N° 2020-0050

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Estado de conservación, así como las mejoras que

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –
ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS
OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032**

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

INSTANCIA: Primera

REFERENCIA: Dictamen Pericial N°0098 2020

MATERIA: Determinar el valor comercial de las obras civiles, mejoras y cultivos que se encuentren en el Lote 21 de la Parcelación Paulina, Altos de la Fe, ubicado en la Vereda Carrizales, Zona Rural del Municipio del Retiro (Ant.).

FECHA: Febrero 1°. De 2018

PROCESO: Verbal de Pertenencia

RADICADO DEL PROCESO: 216362

DEMANDANTE: Oscar Darío Vélez Betancur

APODERADO: María Cristina Botero Duque

DEMANDADOS: Martha Lucia de Fátima Vélez Betancur, Gloria Cecilia Vélez Betancur, Samaria María Vélez Betancur, Juan David de Jesús Vélez Betancur, Luis Fernando de San José Vélez Betancur, Gustavo Adolfo Vélez Betancur y demás herederos indeterminados y personas indeterminadas

CURADORA AD LITEM: Marisol Restrepo Henao

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con nomenclaturas: Calle 49 A N° 80-22 Comuna la América, Barrio Calasanz, Urbanización San Fernando, Municipio de Medellín

MATERIA: Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo.
3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia.
4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia.
5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal.
6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia.
7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

están plantadas en el mismo.

3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia.

4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia.

5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal.

6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia.

7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

FECHA: Medellín, Mayo 21 de 2018

JUZGADO: Segundo Promiscuo Municipal de Armenia Antioquia

PROCESO: Especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica

RADICADO: 2018-0034

DEMANDANTE: Grupo Energía Bogotá SA. ESP

DEMANDADOS: María Teresa Grajales Sánchez, Edwin Javier Ramírez Lopera y los herederos indeterminados de la sucesión ilíquida de León Darío López Gil.

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio denominado “San Antonio o El Guaico” identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 033-5522 Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, ubicado en la Vereda Palo Blanco, jurisdicción del Municipio de Armenia, Departamento de Antioquia

MATERIA: 1. Avalúo comercial.

2. Información del área requerida para la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica.

3. Valor total del predio N° 0086 sin la afectación de la servidumbre. 4. Indemnización por constituir la servidumbre legal de interés público de conducción de energía eléctrica, teniendo en cuenta el valor comercial de la tierra y la afectación que sobre el libre dominio, uso y aprovechamiento se genera sobre la propiedad,

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO

COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

FECHA: Agosto 14 de 2018

JUZGADO: Séptimo de Familia de Oralidad

PROCESO: Liquidación de Sociedad Patrimonial

RADICADO DEL PROCESO: 2013-1301

DEMANDANTE: Juan Jerónimo Lozano Palacios

APODERADA: Ab. Ángela María Maya Fonnegra

DEMANDADO: María Casimira Palacios Palacios

APODERADO: Ab. Héctor Zuluaga Giraldo

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con nomenclaturas: Calle 5AA N° 5A Este 28 (201), Manzana 38 Lote 5, piso 2, de la Urbanización Bifamiliar Limonar II Sector del Municipio de Medellín.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Determinar el valor de las mejoras plantadas en el inmueble, la antigüedad, lo mismo que lo que comprenden las mejoras y su composición.

como efecto del paso de la línea de transmisión (derecho de servidumbre).

FECHA: Medellín, Agosto 4 de 2016

JUZGADO: Octavo Civil de Oralidad de Medellín

PROCESO: Divisorio por Venta

RADICADO: 2011-495.

DEMANDANTE: Manuel Tiberio Cañas Arcila

APODERADO: Orlando Alcides Franco

DEMANDADO: Ana Doris Álvarez Arboleda

APODERADO: Juan Esteban Montoya Hincapié

REFERENCIA: Dictamen Pericial

MATERIA: 1. Avalúo Comercial del predio ubicado en la Carrera 76 C N° 107 A -112 Segundo Piso Barrio Santander del Municipio de Medellín. 2. Indicar el tipo de división que proceda tal como lo dispone el artículo 406 del código General del Proceso.

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.

No he sido asignada en procesos anteriores por el abogado solicitante.

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

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente 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.

Siempre mis dictámenes se rigen según lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 y la Ley 388 de 1997.

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

No, el procedimiento es igual.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

Perito -Avaluadora Profesional –Auxiliar de la Justicia

AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –

ANAV- RAA AVAL-43428479-13 CATEGORIAS

OFICINA calle 32 E #65E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avaluos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

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

Escritura Pública N° 1095 del 2 de Noviembre de 2006 Notaria de Andes

Oficio 084 del 28/01/2019 Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes.

Escritura Pública N° 190 del 12 de Marzo del 2019 Notaria de Andes,

Matrícula Inmobiliaria N° 004-0016838 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes

Ficha Catastral N° 1011364 Certificado N° 81049 Catastro

Cedula Catastral N° 034 2 004 000 0015 00126 0000 00000

Levantamiento topográfico firmado por el Arquitecto Guillermo León Ospina Leal, registro fotográfico tomado en campo

Se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.

NO

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

NO

Declara 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 ser diferentes deberá explicar la justificación de la variación.

NO

Espero haber cumplido con el cometido y estaré atenta a lo que se requiera respecto al Dictamen Pericial.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO
CC.43.428.479**



PIN de Validación: b5040ae5



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



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) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43428479, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-43428479.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5040ae5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5040ae5

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5040ae5



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SABANETA, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 35 #75 SUR-41 INT 2304

Teléfono: 3106752627

Correo Electrónico: bettyforonda@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	23 Dic 2019

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) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43428479.

El(la) señor(a) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO 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: b5040ae5



PIN DE VALIDACIÓN

b5040ae5

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 treinta y uno (31) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Medellín, 13 de Diciembre de 2020

Doctor
JOSE GIRALDO PINEDA
Gerente
Gerencia de Catastro
Calle 42B N° 52-106 Piso 11, Oficina 1108
Teléfono 3839214
Código Postal 050015
Medellín – Antioquia

Asunto: Solicitud de corrección de áreas y linderos predio matrícula inmobiliaria N° 004-16838 Municipio de Andes

Respetado Doctor Giraldo,

La suscrita, MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO, identificada con C.C. N° 43.282.117, por medio del presente, obrando en nombre propio, propietaria de un predio, derecho real equivalente al cien (100%), ubicado en el Municipio de Andes, Vereda la Solita, Identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 004-16838, ficha predial N° 1011364, cedula catastral N° 0342004000001500126 con todo respeto y en mutuo acuerdo con LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO identificado con C.C. N° 15.521828 propietario del predio con matrícula inmobiliaria N° 004-7544; ficha predial N°1011352, cedula catastral N° 0342004000001500111, nos dirigimos a su despacho, a fin de solicitarle lo siguiente:

Se trámite ante su despacho, la actualización de linderos y rectificación de áreas de terreno, de acuerdo al procedimiento establecido en la Resolución Conjunta SNR N° 1732 y 221 IGAC de febrero 21 de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta N° 5204 SNR - 479 IGAC del 23 de abril de 2019 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y por el instituto geográfico Agustín Codazzi, error en el cual incurrió la última actualización Catastral realizada en el municipio de Andes según la Resolución N° 544 de 2007 sector rural el cual dejo parte de nuestro predio englobado físicamente y que pertenece al predio de LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO propietario del predio con matrícula inmobiliaria N° 004-7544; ficha predial N°1011352, cedula catastral N° 0342004000001500111 y el cual reconozco, error causado en la actualización catastral

Así las cosas solicito se haga el desenglobe de parte del terreno que no me pertenece de la Matrícula Inmobiliaria N° 004-16838, con un área de 1.667.15 m2 y que no me corresponde y que se encuentra englobado físicamente y que le corresponde al predio de LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO con matrícula inmobiliaria N° 004-7544; esta parte del predio se debe incorporar a la base catastral correctamente para poder realizar trámites ante notaria y registro

ACLARACIÓN: El señor LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO y MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO mediante esta solicitud estamos de acuerdo, que la parte englobada en mi predio no corresponde a mi propiedad y que somos conscientes que fue error ocasionado en la última actualización catastral que censaron parte de mi predio que no me corresponde, y que le corresponde al citado señor, firmamos a voluntad y de acuerdo a lo establecido en este documento y planos aportados.

Resolución Conjunta SNR N° 1732 y 221 IGAC de febrero 21 de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta N° 5204 SNR - 479 IGAC del 23 de abril de 2019 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y por el Instituto geográfico Agustín Codazzi.

Predio: Matrícula Inmobiliaria N° 004-16838
Área: 1.667.15 m2
Ubicación del predio: Municipio de Andes (Ant) – Vereda La Solita

Matricula Inmobiliaria	Municipio	Ficha	Cedula catastral
004-16838	ANDES	1011364,	0342004000001500126

Se anexa:

1. Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 004-16838
2. Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 004-7544
3. Escritura N° 1095 de 02-11-2006 Notaria única de Andes
4. Copia de cedula de ciudadanía N° 43.282.117 y 15.521.828
5. Plano
6. Notificación
7. Solicitud

De ante mano quedo agradecida,

Para Notificaciones:

Dirección: calle 55 N° 53-39/41
Celular: 3217375692 - 3017498591
Correo: biogascasa@yahoo.com
Andes Ant.

Atentamente,

Ma Dolly Zapata A.
MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO
C.C. N° 43.282.117


LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO
CC N° 15.521828

3

Certificado No. 81121 del 18 de febrero de 2017 | Página 1 de 3

Certificado Nro:81121.

GOBERNACION 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 18/02/2017".

FICHA PREDIAL N°:1011364											
MUNICIPIO:ANDES				CORREGIMIENTO: TAPARTO							
BARRIO: 000				VEREDA: LA SOLITA							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: TESORITO											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
034	2	004	000	0015	00126	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	034	00	04	00	00	0015	0126	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN				MODELO REGISTRAL: NUEVO				CÍRCULO - MATRÍCULA: 004 - 16838			
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SÍGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO			% DERECHO	
1	MARIA DOLLY ZAPATA ACEVEDO					43282117	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER			100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO				
1	1095	02/11/2006	NOTARIA			ANTIOQUIA	ANDES				
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 26 ÁREA: 57,33(m²) TOTAL DE PISOS: 2 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 22 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: LADRILLO.BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ENTREPISO CONSERVACIÓN: REGULAR.											
2. ACABADOS PRINCIPALES											
FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.											

4

3. BAÑO
 TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: BALDOSIN, PAPEL COMÚN MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: REGULAR.

4. COCINA
 TAMAÑO: PEQUEÑA ENCHAPES: SIN CUBRIMIENTO MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: MALO.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL
 CERCÍAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL
 CLASIFICACIÓN : .

TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL; CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: BENEFICIADEROS PUNTOS: 24 ÁREA: 22,8(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 5 % CONSTRUIDO: 100

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

2. ACABADOS PRINCIPALES
 FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: MALO.

3. BAÑO
 TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA
 TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL
 CERCÍAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL
 CLASIFICACIÓN : .

TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL; CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: PARQUEADEROS, GARAJES, CUARTOS UTILES PUNTOS: 11 ÁREA: 24,51(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 5 % CONSTRUIDO: 100

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

2. ACABADOS PRINCIPALES
 FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: MALO.

3. BAÑO
 TAMAÑO: SIN BAÑO ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA
 TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL
 CERCÍAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL
 CLASIFICACIÓN : .

AREAS
 ÁREA TOTAL LOTE: 0,2562 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

COLINDANTES
 SUR - 0342004000001500127 , NPN: 050340004000000150127000000000 ESTE - 0342004000001500111 , NPN: 050340004000000150111000000000 ESTE - 0342004000001500127 , NPN: 050340004000000150127000000000 NORTE - 0342004000001500111 , NPN: 050340004000000150111000000000 OESTE - 0342004000001500089 , NPN: 050340004000000150089000000000 OESTE - 0342004000001600033 , NPN: 050340004000000160033000000000

INFORMACIÓN GRÁFICA

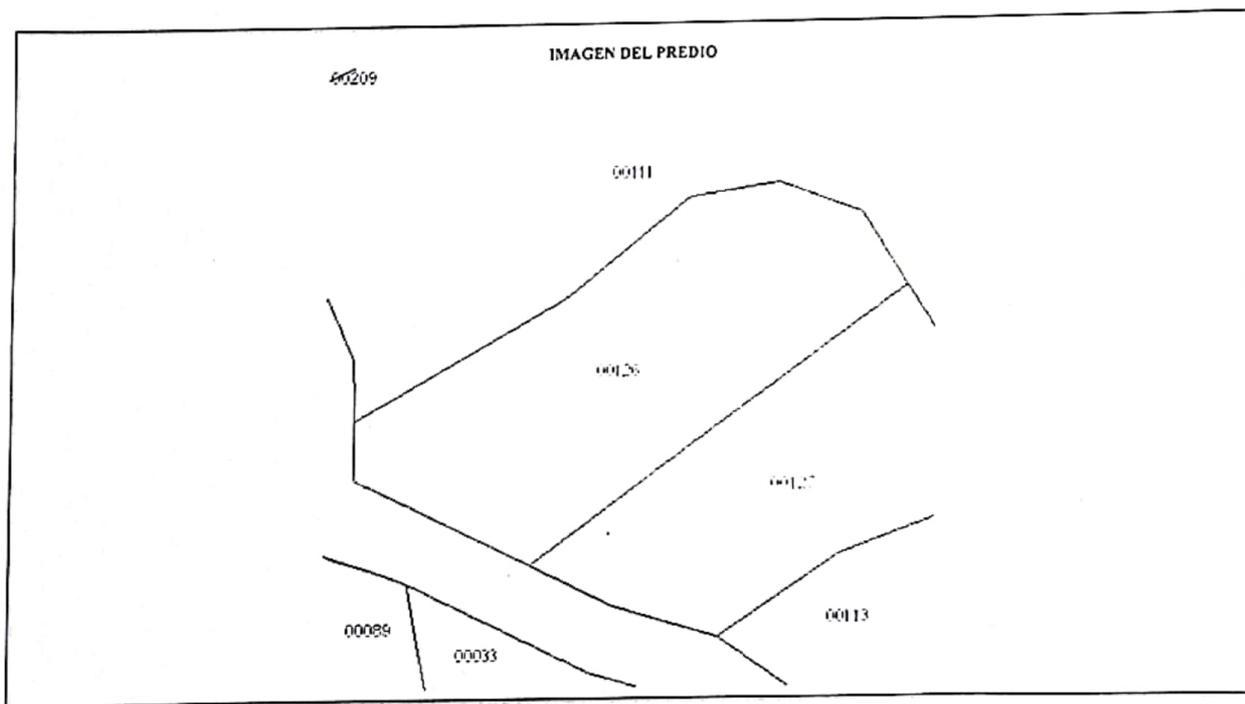
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
166-III-C-4		1:10000	2006

16

5

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE	20	851	2006		1:5000
VALOR TERRENO: \$ 1.279.477					
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 6.010.310					
AVALÚO: \$ 7.289.787					
ZONAS FÍSICAS					
Sector	Codigo Zona			Arca	
RURAL	316			0,2562 ha	
ZONAS GEOECONÓMICAS					
Sector	Codigo Zona			Arca	
RURAL	306			0,2562 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

47

6

Sole A - 004-7544

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Radicado Nro 2017010471161

EL SUSCRITO: JORGE HUGO ELEJALDE LÓPEZ A SOLICITUD DE: JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que revisados los archivos catastrales, el predio identificado con el número 0342004000001500111000000000 (Número Predial Nacional: 050340004000000150113000000000), dirección LA SOLITA, ubicado en el municipio de ANDES, SECTOR RURAL, CORREGIMIENTO TAPARTO, VEREDA LA SOLITA con el (ios) folio (s) de matrícula 7544 del círculo 004, e inscrito a nombre: LEONARDO DE JESUS ZAPATA ACEVEDO con CÉDULA DE CIUDADANÍA No.15521828,

Se encuentra con la siguiente información:

- 1.- Destino Económico: AGROPECUARIO
- 2.- Vigencia: Se encuentra inscrito desde 2004
- 3.- Linderos:



ORIENTACIÓN	COLINDANTE	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	PROPIETARIO/POSEEDOR
SUR	0342004000001500113	050340004000000150113000000000	ZAPATA ACEVEDO LEONARDO DE JESUS
SUR	0342004000001500115	050340004000000150115000000000	SUAREZ MONTOYA HERNAN DE JESUS
SUR	0342004000001500126	050340004000000150126000000000	ZAPATA ACEVEDO MARIA DOLLY
SUR	0342004000001500127	050340004000000150127000000000	ZAPATA ACEVEDO ARCADIO DE JESUS; ZAPATA ACEVEDO MARIA DOLLY; ZAPATA ACEVEDO MARIA EMLCE; ZAPATA ACEVEDO MARIA EUCARIS
ESTE	VÍA A LA SOLITA		
ESTE	0342004000001500110	050340004000000150110000000000	SERNA RESTREPO ALONSO DE JESUS; GARCIA DE GARCIA MARIA LIGIA; SERNA RESTREPO EDILSON DE JESUS
NORTE	0342004000001500110	050340004000000150110000000000	SERNA RESTREPO ALONSO DE JESUS; GARCIA DE GARCIA MARIA LIGIA; SERNA RESTREPO EDILSON DE JESUS
NORTE	0342004000001500209000000000	050340004000000150209000000000	ZAPATA ACEVEDO LEONARDO DE JESUS
OESTE	0342004000001500089	050340004000000150089000000000	SALDARRIAGA ROJAS LUIS SANTIAGO
			ZAPATA ACEVEDO LEONARDO

Handwritten notes and signatures on the right side of the table, including 'No', 'X', 'N', 'Si', and a signature.



CERTIFICADO PARA EFECTOS LEY 1561/2012

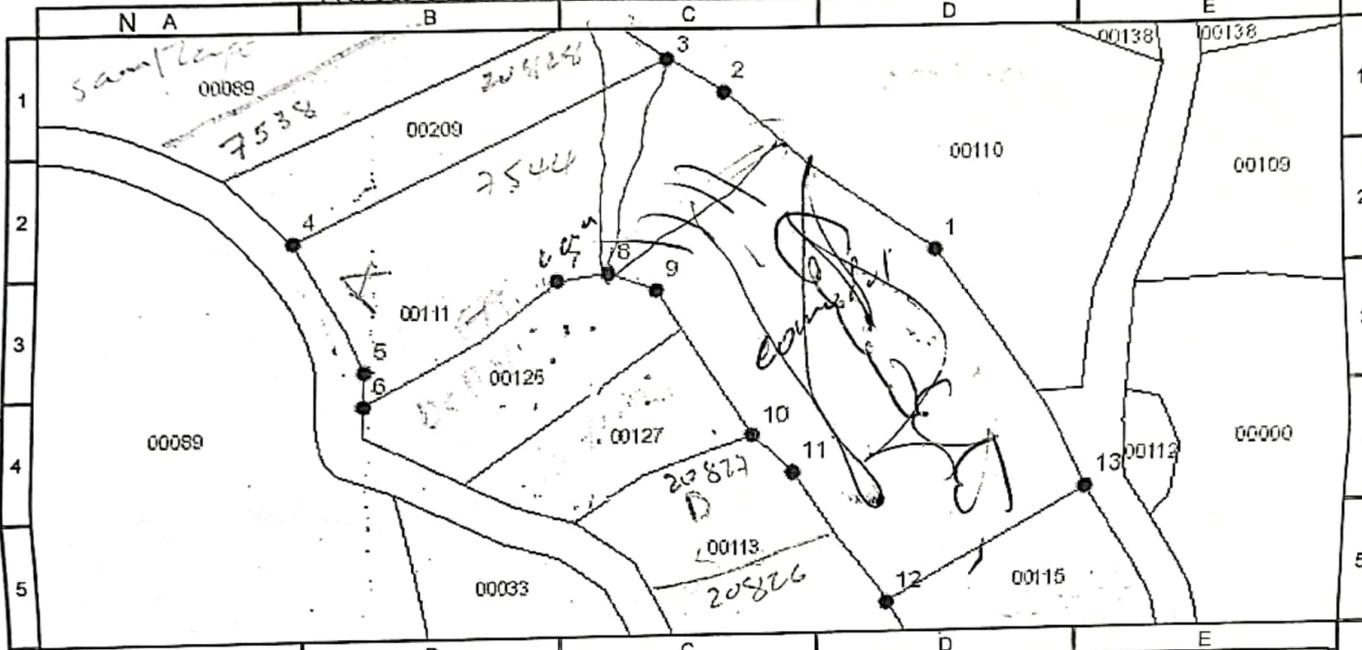
Página 1 de 2

Departamento	Antioquia	Sector	Rural
Corregimiento	004	Barrio	000
Manzana/Vereda	0015	Predio	00111
Unidad Predial	00000	Edificio	0000
Municipio	ANDES		



Fecha expedición 20/12/2017

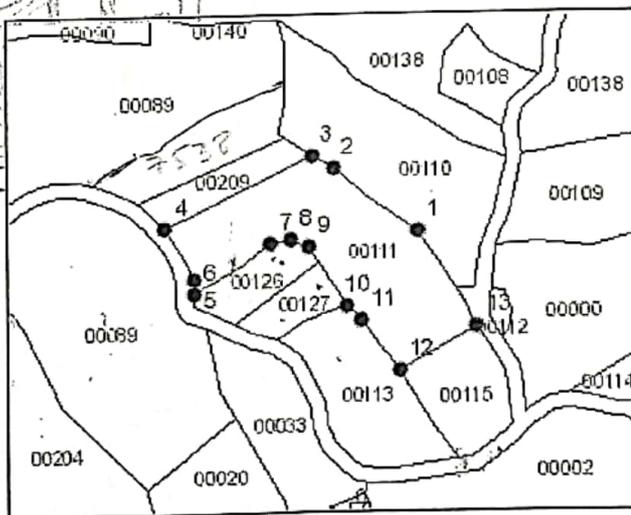
NO APTO PARA FINES NOTARIALES



DATOS DEL PREDIO

Ficha	1011352
Número Predial	0342004000001500111000000000
Círculo - Matrícula	004 - 7544
Área Total Lote	1,4169 ha
Área Construcción	0 m²
Dirección	LA SOLITA
NPN	050340004000000150111000000000

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA/VEREDA



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

CONVENCIONES

- A • Nodo
- Linderos
- ▭ Predio
- ▭ Manzana
- ▨ Construcción
- ▨ Construcción anexa

INFORMACION VIGENTE A 20/12/2017

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 suple los permisos urbanísticos regulados por ley. *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 en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000 dependiendo del municipio*

SECR
Dirección: Calle 42 B No. 52 106 piso
12
Ciudad: MEDELUN_ANTIOQUIA
Departamento: ANTIOQUIA
Código Postal: 050015237
Envío: RN879811595CO

DESTINATARIO
Nombre/ Razón Social:
LUS O. HERNANDEZ RIOS

Dirección: CL 48 ARBOLEDA 49 A
39 PALACIO MUNICIPAL PISO 2 -
JUZG
Ciudad: ANDES

Departamento: ANTIOQUIA

Código Postal:

Fecha Pre-Admisión:
21/12/2017 16:38:51

No. Documento de carga 0007200 del 20/05/2018
No. Lic. Resguardo Cereales 000687 del 05/09/2018

CERTIFICADO PARA EFECTOS LEY 1561/2012



Fecha expedición 20/12/2017

DENADAS		LINDEROS TERRENO			
n)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)	
373	798.831	1	2	0,0748 Km	
419	798.771	2	3	0,0186 Km	
429	798.755	3	4	0,1174 Km	
377	798.650	4	5	0,0422 Km	
340	798.670	5	6	0,0096 Km	
6	1.120.331	798.670	6	7	0,0647 Km
7	1.120.366	798.725	7	8	0,0146 Km
8	1.120.368	798.739	8	9	0,0142 Km
9	1.120.363	798.752	9	10	0,0506 Km
10	1.120.320	798.780	10	11	0,0157 Km
11	1.120.310	798.791	11	12	0,0456 Km
12	1.120.272	798.818	12	13	0,063 Km
13	1.120.304	798.872	13	1	0,0811 Km

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

MUTACIONES DE QUINTA CLASE: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación catastral.

1. ⇒ El interesado podrá realizar la solicitud de forma verbal o escrita al Gerente de Catastro Departamental, bien directamente o por conducto de autorizado, indicando de forma clara la petición de inscribir en la información catastral su predio que no fue declarado o que fue omitido durante la actualización o formación catastral; se debe informar teléfono y dirección para notificaciones.
2. Copia de escritura pública registrada o documento de compraventa que lo acredite como poseedor y/o todas las pruebas que demuestren su calidad.
3. Certificado de Libertad y Tradición con fecha de expedición no superior a treinta días respecto de la solicitud.
4. Cuando se trate de la inscripción de un predio nuevo, es decir, que nunca ha estado inscrito en Catastro, se debe aportar plano que cumpla con las siguientes características: En caso de predios urbanos o rurales, cuando se trate de inmuebles con una extensión superior a 500 m² deberá aportarse plano digital, en formato CAD, SHAPE o GDB, con las siguientes características técnicas: georreferenciado en Datum Magna Sirgas origen Bogotá, presentado en medio magnético, cumpliendo los lineamientos técnicos definidos por el IGAC, firmado por un técnico o profesional idóneo acreditando su tarjeta profesional o el documento que haga sus veces.

Segregación



CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL

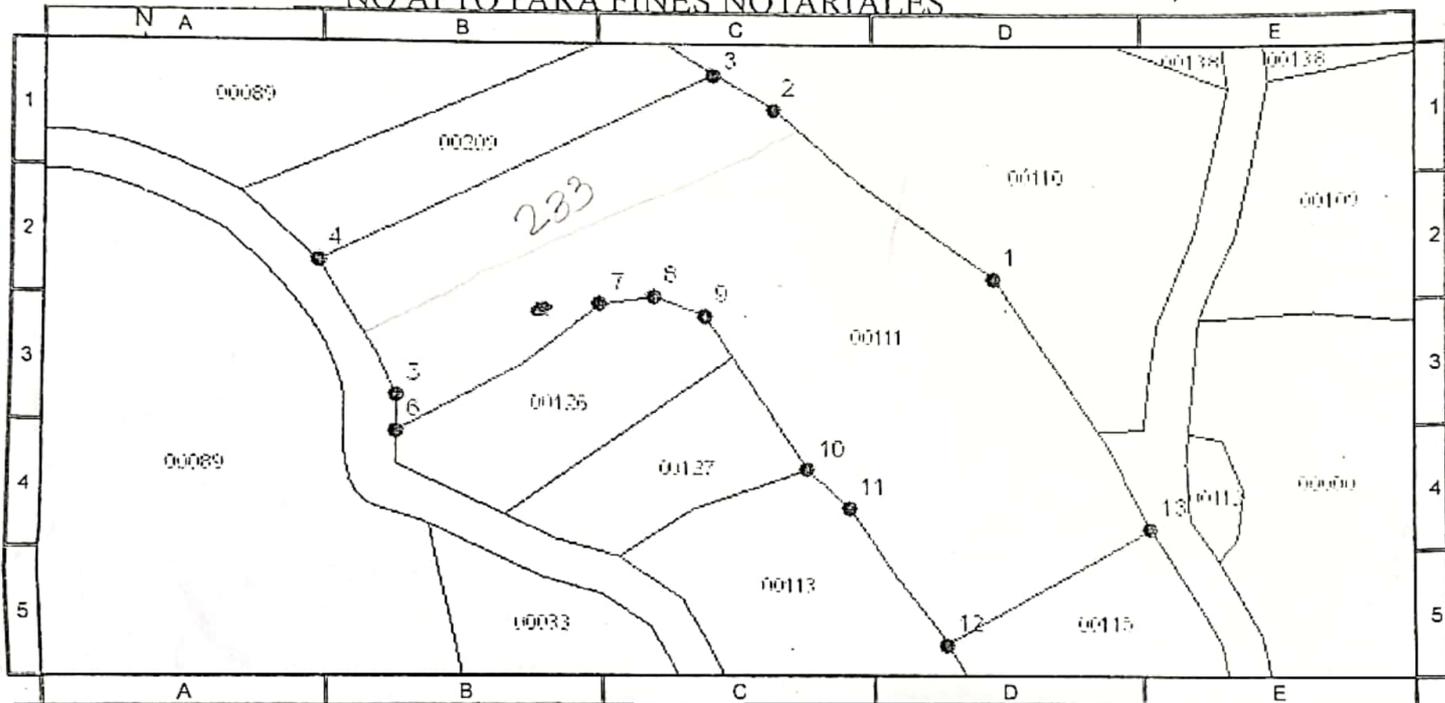
Certificado 167287 | Página 1 de 2 **2**

Departamento	Antioquia	Sector	Rural
Corregimiento	004	Barrio	000
Manzana/Vereda	0015	Predio	00111
Unidad Predial	00000	Edificio	0000
Municipio	ANDES		



Fecha expedición 24/10/2019

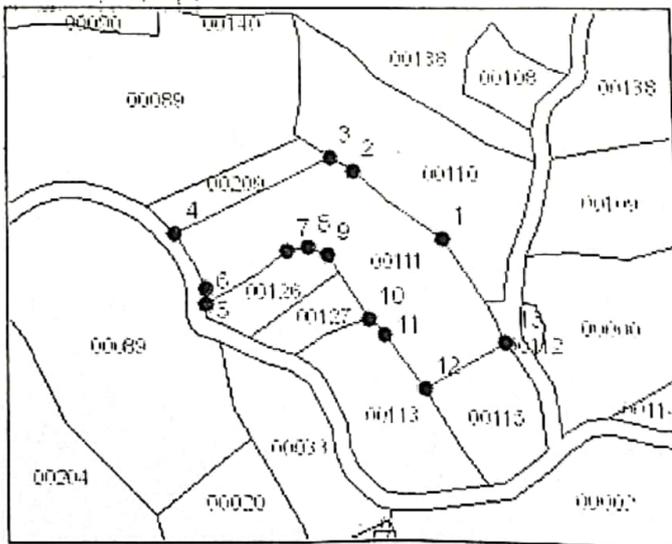
NO APTO PARA FINES NOTARIALES



DATOS DEL PREDIO

Ficha	1011352
Número Predial	0342004000001500111000000000
Círculo - Matrícula	004 - 7544
Área Total Lote	1,4169 ha
Área Construcción	0 m ²
Dirección	LA SOLITA
NPN	050340004000000150111000000000

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA/VEREDA



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

CONVENCIONES

- A • Nudo
- Linderos
- ▭ Predio
- ▭ Manzana
- ▨ Construcción
- ▨ Construcción anexa

INFORMACION VIGENTE A 24/10/2019

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 la información cartográfica es diferente de la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas. La información sobre construcciones no supe los permisos urbanísticos regulados por ley.

Toda área calculada por la Gerencia de Catastro, se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se entifican los linderos, para el caso de Antioquia en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000, o 1:5.000 dependiendo del municipio*

**LUIS GONZALO MARTINEZ VANEGAS
GERENTE**