

**REF: EJECUTIVO CONEXO RDO: 2022-00159 DTE: JAIME IGNACIO CORREA DDO:  
ALENADRIA SILVESTRE**

juan alberto perez pareja <jupep@live.com>

Lun 24/07/2023 3:16 PM

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

CC:Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (34 MB)

alejandria\_merged-1.pdf;

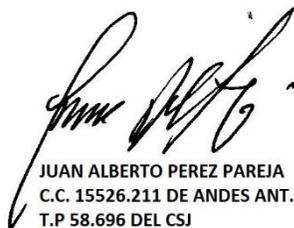
24-07-2023

Señor  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO  
Andes- Ant.

REF: EJECUTIVO CONEXO  
RDO: 2022-00159  
DTE: JAIME IGNACIO CORREA  
DDO: ALENADRIA SILVESTRE

Anexo avaluó de los cinco inmueble vinculados mediante embargo y secuestro a este proceso e igualmente anexo liquidación del crédito.

ATENTAMENTE:



JUAN ALBERTO PEREZ PAREJA  
C.C. 15526.211 DE ANDES ANT.  
T.P 58.696 DEL CSJ

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	8
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS .....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	16
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	20
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	21
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	21
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	21
18.2.1 Datos del Sujeto.....	21
18.2.2 Estudio de Mercado.....	23
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	25
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	25
18.2.5 Ordenación de Datos.....	27
18.2.6 Análisis de Varianza.....	28
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	29
18.4 AVALÚO CASA.....	29

18.5 AVALÚO CORRALEJA FUNCIONAL.....	30
18.6 AVALÚO SALA DE ORDEÑO.....	30
18.7 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	31
19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	31
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	31
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	33
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	36
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	39
Títulos Académicos.....	42
Experiencia Profesional .....	45

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070002

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL con sus mejoras, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39779**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de 225.858 m<sup>2</sup>.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

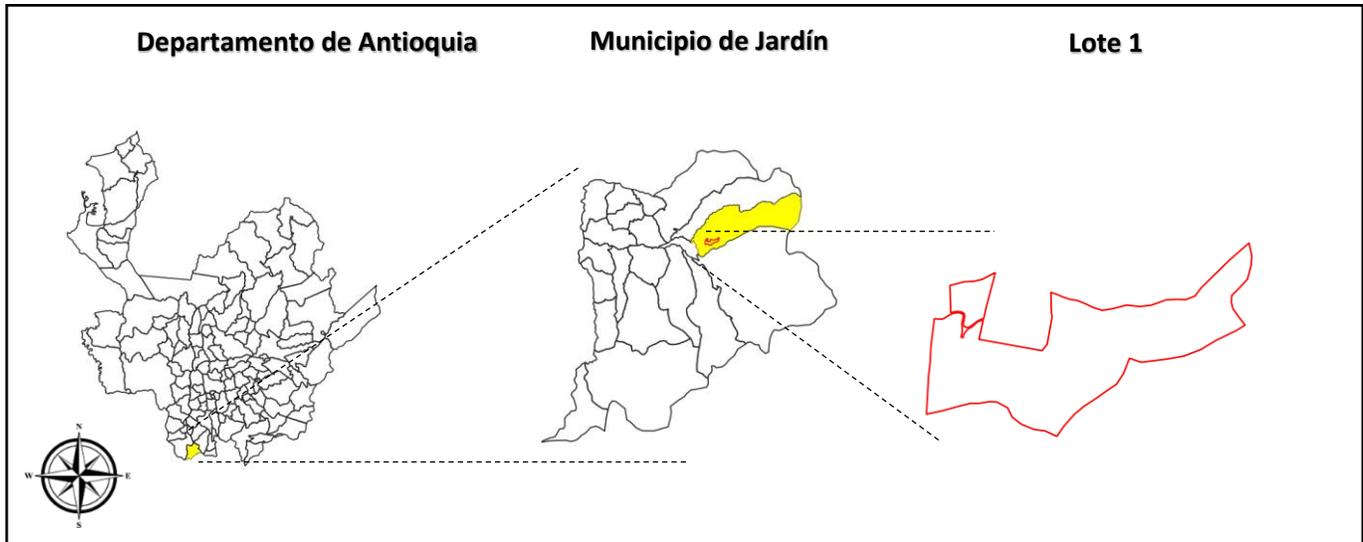
LOTE 1: Lote de terreno, con casa de habitación, demás mejoras y anexidades, que hace parte de la Parcelación Campestre "ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín –Antioquia, con una superficie de veintidós hectáreas, cinco mil ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (22.5858 Has.), que linda: "Por el NOR-OESTE con PREDIOS de JOSÉ LEONEL FRANCO, mojonos 124 – 125; Por el NOR - ESTE con PREDIOS de JAIME IGNACIO CORREA y hermanos, mojonos 125 – 126; Por el ESTE con PREDIOS de PEDRO DÍAZ ASOCIADOS, mojonos 126 – 127 y PREDIOS de SANDRO CORREA, mojonos 127 – 90; Por el SUR con LOTE 32, mojonos 90 - 88, LOTE 31, mojonos 88 - 86 y con LOTE 30, mojonos 86 - 87; Por el OESTE con VÍA INTERNA, mojonos 87 - 136, PREDIO AEROCIVIL, mojonos 136 - 81 y CAÑADA (SUCESIÓN OCTAVIO JARAMILLO), mojonos 81 - 124. =====

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39779

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	225.858

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39779	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	225.858

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39779** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

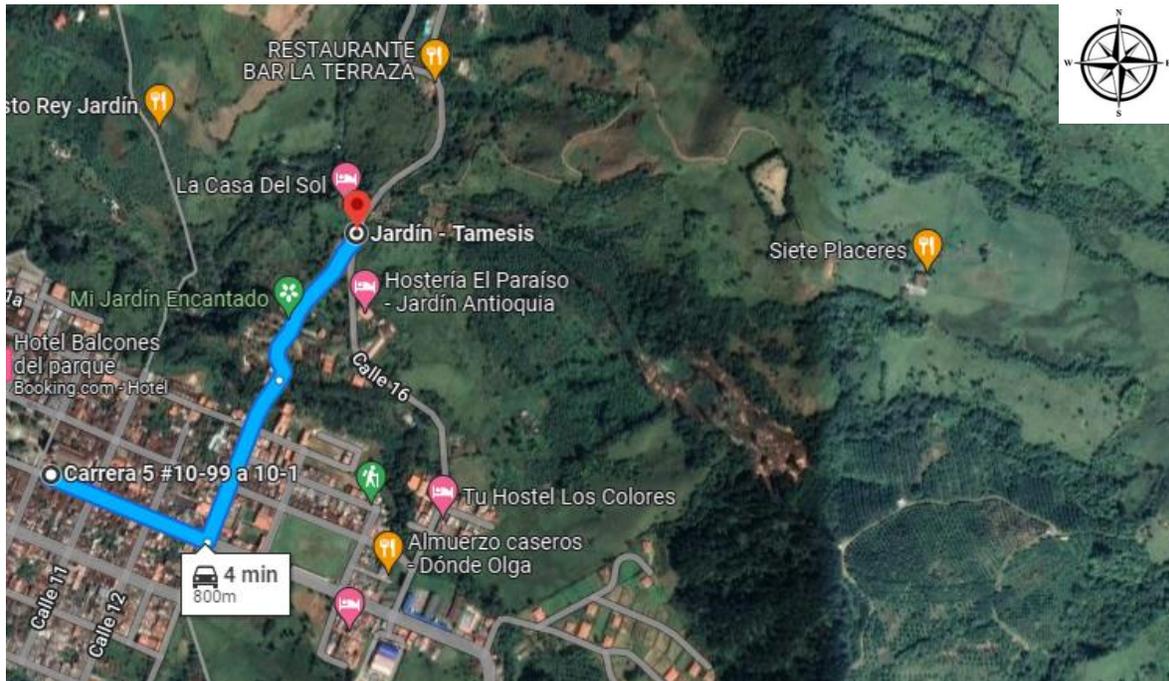
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 1		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2.1 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.3 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre. Ver imagen 3.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°36'03.7"N	75°48'24.7"W	1977

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



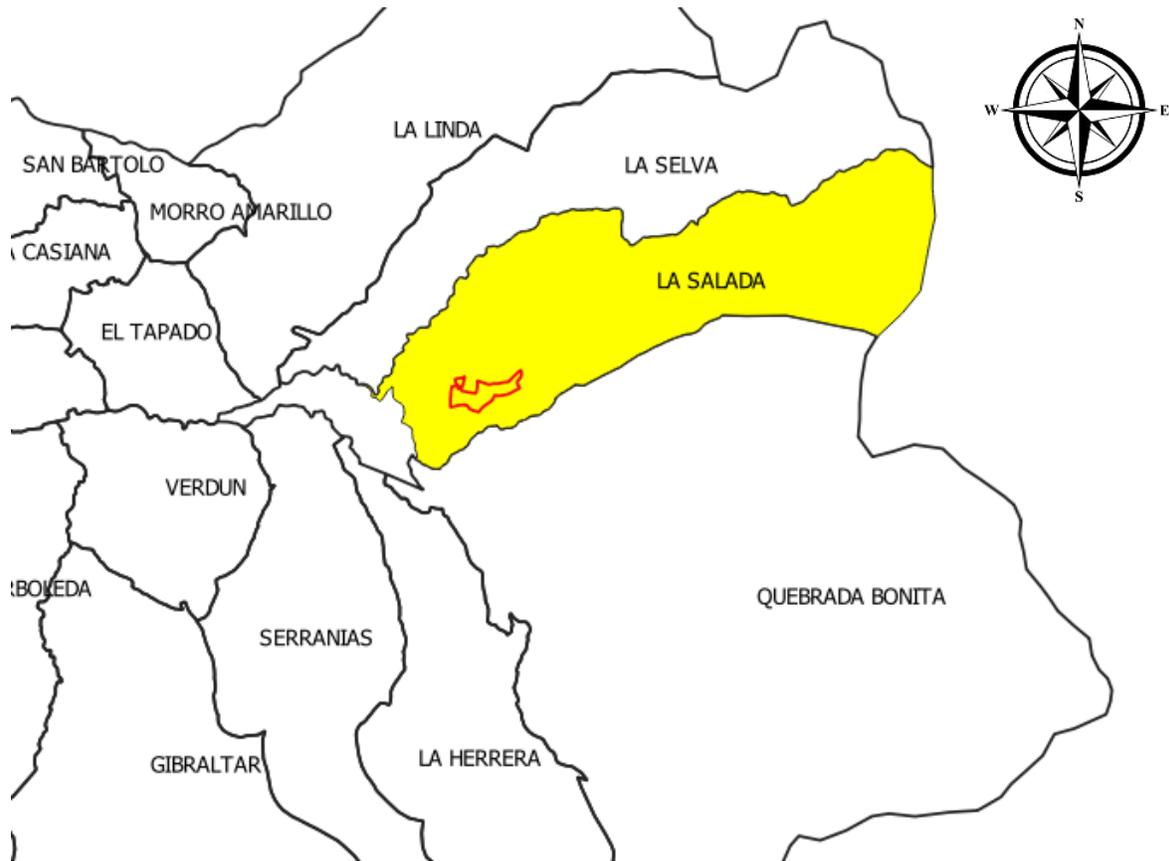
Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijol con un total de 35 hect. La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

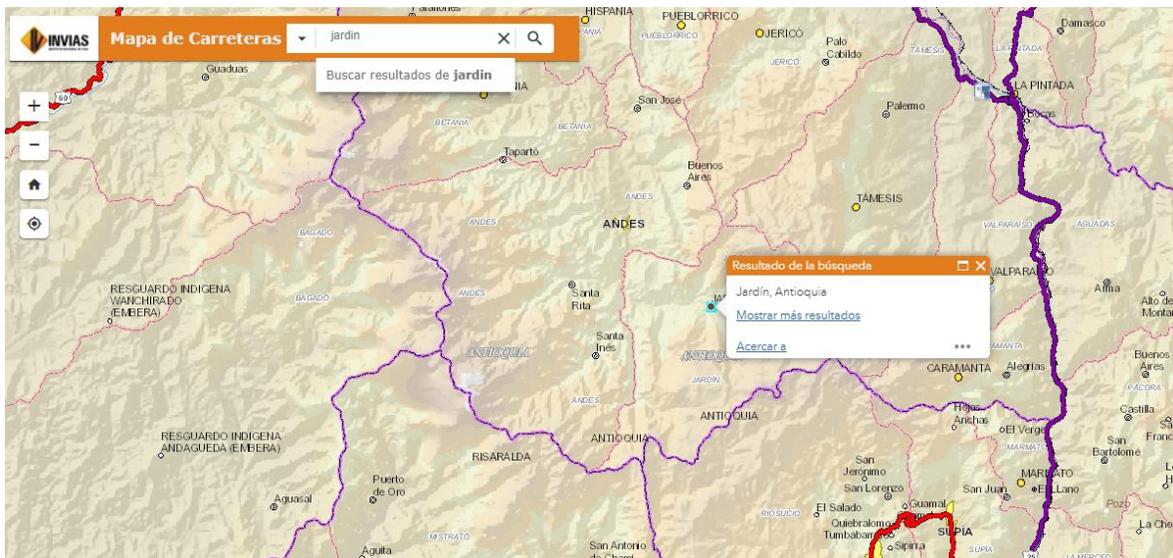
En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana. Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbres.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2.1 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Rio Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

#### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19° C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la

Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida.

Está localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
SI	5	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

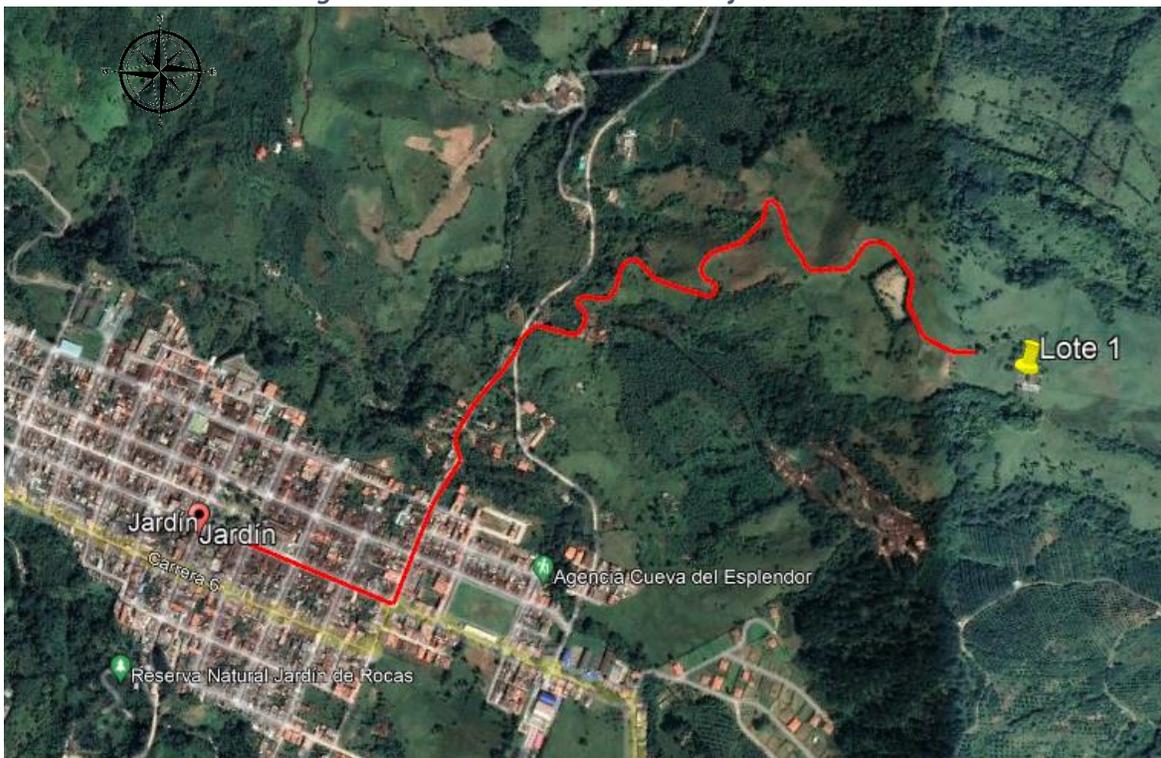
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
SI	3.5	Cercas en alambre púa en regular estado y cerca eléctrica sin funcionamiento.
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
SI	3.5	Vía de tierra con difícil acceso en temporadas de lluevia.

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

#### 9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

No se evidenciaron.

#### 9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

No se evidenciaron.

#### 9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

60% mecanizable.

#### 9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	Si	No	No	Si	No	No	No

#### 9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Computas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

### 9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

### 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Se encontró una casa de habitación con estructura en madera burda, cubierta en cañabrava, madera y teja de barro. Vivienda de dos niveles de piso que en general tiene un regular estado de conservación.

Se encontró una corraleja en piso de cemento y cerramiento de varetas en regular estado de conservación.

Se encontró además una sala de ordeño manual tipo cañete en mal estado de conservación, ya que algunos elementos estructurales que la componen ya no están.

### 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

### 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

### 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

### 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

### 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

#### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

#### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

##### Artículo 37. Estructura ecológica principal (EEP)

Es el “conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables. De acuerdo con los determinantes ambientales dados por la autoridad ambiental para esta revisión del EOT de Jardín (Corantioquia, 2017), los elementos que lo constituyen y tienen expresión en el territorio, se materializan a través de las áreas de protección en el municipio, a saber:

- Áreas de conservación y protección ambiental.

A esta categoría pertenece el DMI Cuchilla Jardín Támesis. Además de 2 áreas protegidas de carácter privado con registro actualmente en el RUNAP: Reserva Natural de la Sociedad Civil de las Aves Loro Orejiamarillo y

Reserva Natural de Sociedad Civil La Nevera. El Sistema Local de Áreas Protegidas SILAP de 2017, además de recoger las ya mencionadas, incorpora otras áreas de interés ambiental que son áreas protegidas también, pero sin la figura jurídica de las RNSC como son los predios La Tribuna, El Clavel y El Misterio de Corantioquia. La Selva, Chusparrota y La Siria de la Gobernación de Antioquia. Y existen otros predios de carácter privado destinados a la protección tales como La Esperanza, El Pajarito, La Siberia, La Playa, La Libertad, La Tebaida, La Lucrecia, El Centello y La Mesenia.

A esta categoría también se suman todos los retiros a las corrientes hídricas del municipio que deben respetar una distancia de 30 metros lineales a lado y lado de cada cauce y de 100 metros de radio alrededor de los nacimientos de agua de acuerdo a la normatividad vigente aún.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad,** con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

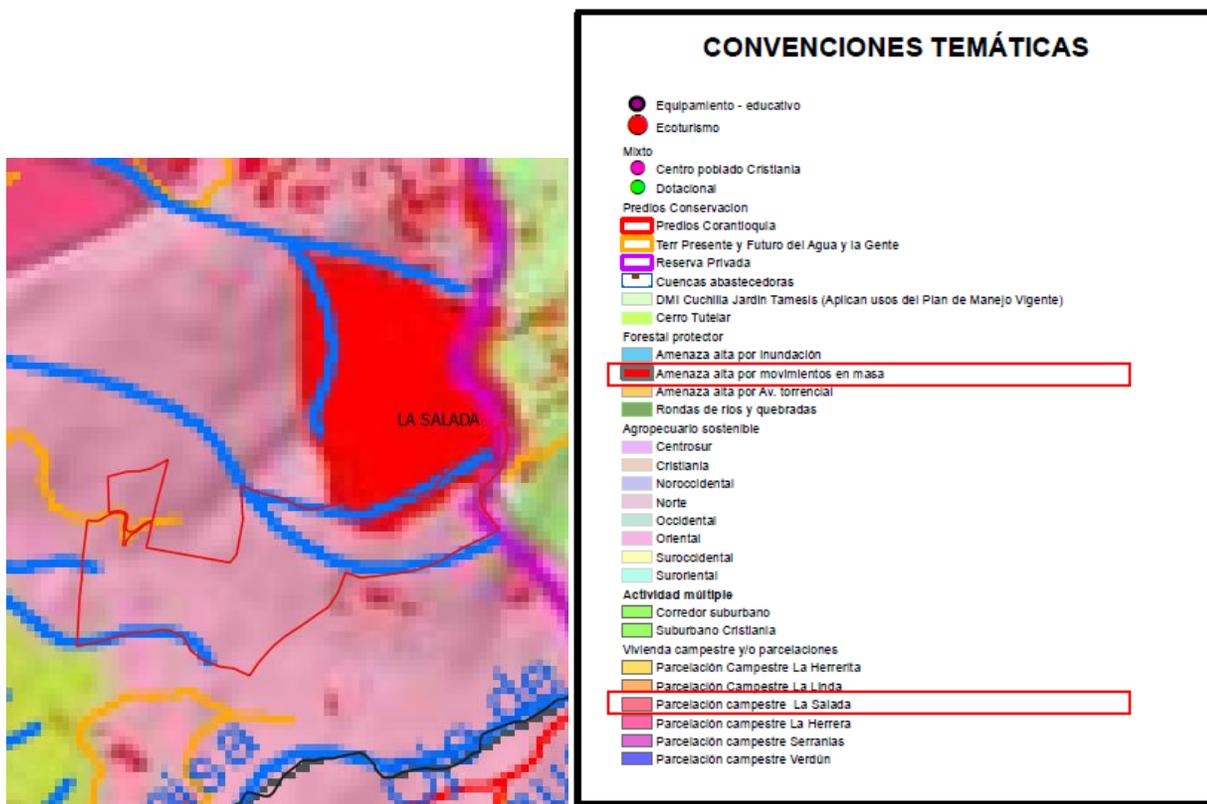
**Artículo 185. Áreas de Uso forestal protector.** Se delimitan con este uso aquellas zonas en las cuales debe prevalecer la conservación, la protección y la restauración ecológica de los relictos de bosques primarios o secundarios o en estado de sucesión natural propios de las zonas de vida presentes en el municipio, para garantizar la conservación de especies de flora y fauna y los servicios ecosistémicos, así como la protección y el abastecimiento del recurso hídrico, protección de recarga de acuíferos, además de la adaptación a eventos relacionados con el cambio climático y en articulación con la Estructura Ecológica Principal.

Se localizan dichas zonas principalmente en el Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI, los corredores ecológicos definidos en el SILAP, los cerros tutelares, las cuencas abastecedoras, los cerros tutelares y las áreas de amenaza y riesgo.

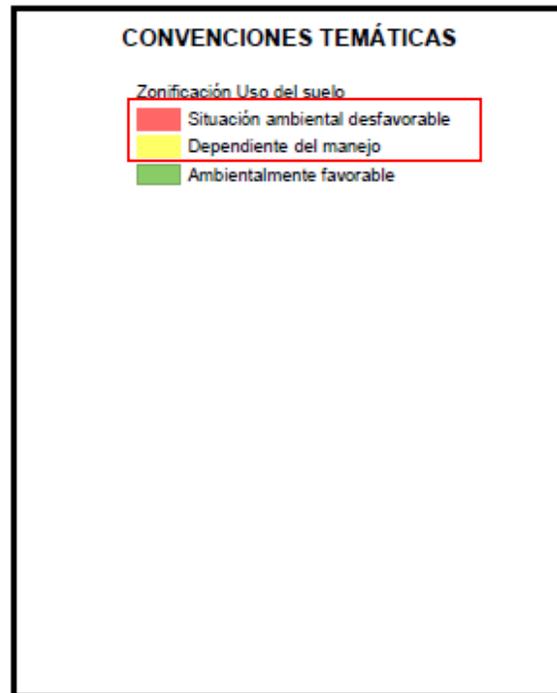
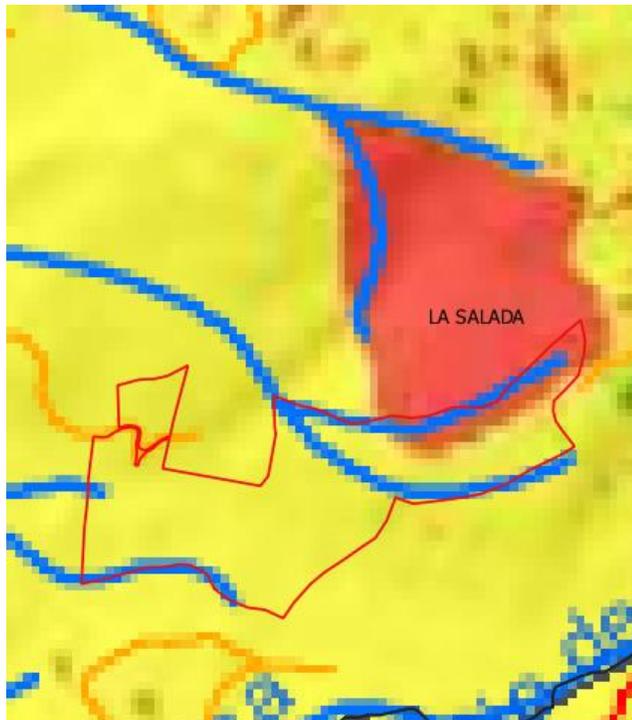
**Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.**

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

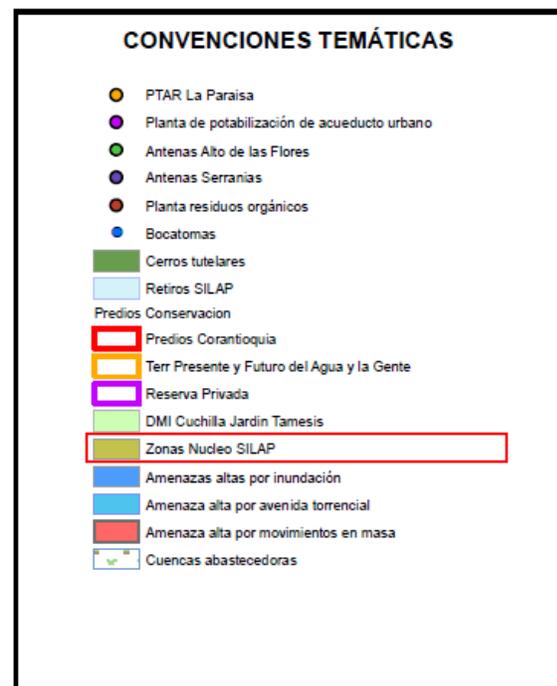
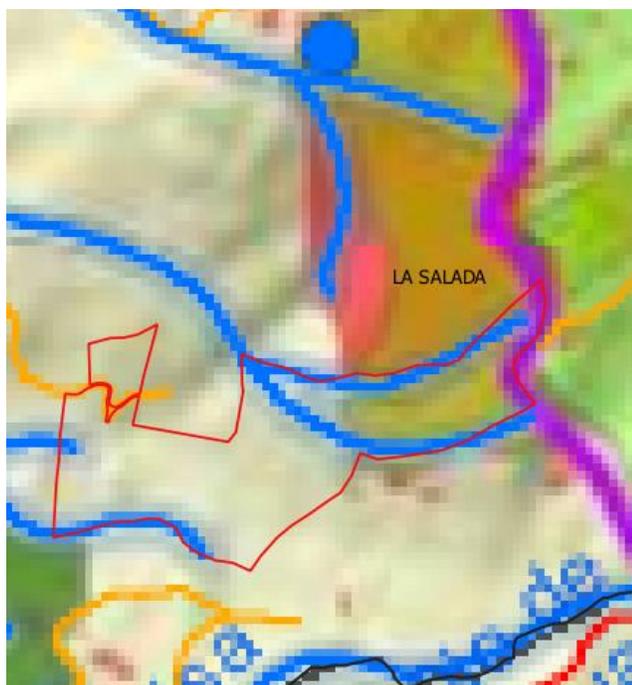
*Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.*



*Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.*



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.



Mapa Suelos de Protección. EOT Jardín 2018.

**Nota:** tomando en cuenta las altas restricciones que tiene gran parte del predio objeto de la valuación se procede más adelante a discriminar esas áreas que componen Quebradas, retiros de Quebradas y zonas boscosas que no se permite explotar económicamente. Esto debido a que casi el 50 % del área total del predio se imposibilita para cualquier tipo de explotación económica, ya que la norma sugiere que debe permanecer en conservación.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno y sus construcciones, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno y sus mejoras, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39779 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote de terreno durante el proceso de homogenización de datos para hallar el valor por metro cuadrado, es bajo con relación a los comparables encontrados, debido a su gran extensión, la cual influye en los resultados estadísticos. Adicionalmente y conociendo previamente las restricciones con las que cuenta este inmueble, las cuales consisten básicamente en amenaza por movimiento de tierra, presencia de Quebradas y sus retiros, presencia de bosque protegido mediante SILAP y vigilado y controlado por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, se calculó mediante fotointerpretación el área que tiene dichas afectaciones y que no es permitido intervenir o desarrollar para actividades económicas. Por esta razón al área calculada que tiene las ya mencionadas afectaciones y con el apoyo en la ley 1673 del 2013 en su Artículo 13, se calcula por metro cuadrado el 25 % del valor del metro cuadrado obtenido para el área que se encuentra desarrollable y bajo uso normativo según Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018, como zona de Parcelación Campestre la Salada.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

En esta investigación se tomó en cuenta los valores indicados en el documento “Catálogo de presupuestos para tipologías constructivas” – IGAC 2018. Posteriormente se trajeron a valor presente con las alzas del I.P.C. de cada año y se hizo el análisis estadístico para calcular la depreciación correspondiente a cada una de las construcciones encontradas.

### 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	113.699,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	35%	6	4	15	Rectangular

**NOTA:** El área tomada para los cálculos estadísticos del mejor y mayor valor, es la correspondiente al área sin restricciones.

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

#### 18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor Oferta</b> \$ 450'000.000</p> <p style="text-align: center;"><b>Área Total de Terreno</b> 3.200 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Contacto:</b> 317 666 89 01</p> <p style="text-align: center;"><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	---

18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p><b>Valor de la Oferta</b> \$ 290'000.000</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 2.050 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> 321 851 4265</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	--

18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p><b>Valor de la Oferta</b> \$ 350'000.000</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 2.900 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> 321 851 4265</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	--

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,3306	1,0000	0,9962	1,0000	0,6065	0,5742	16.129,09
CMP-02	0,2880	1,0000	0,9968	1,0000	0,7189	0,6389	18.653,33
CMP-03	0,3207	1,0000	0,9962	1,0000	0,7189	0,6105	16.920,31

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

#### FACTOR POR FRENTE

$$Ffr = \sqrt{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

#### 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General  
 Fa = Factor área  
 Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	16.129,09
CMP-03	PROPIETARIO	16.920,31
CMP-02	PROPIETARIO	18.653,33

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	16.129,09	-1.105	1.221.356	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	16.920,31	-314	98.556	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	18.653,33	1.419	2.013.805	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			51.702,72	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	3.333.716,95
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			17.234,24	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	1.666.858,48
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			1.291,07	<b>Coficiente de Variación = C.V.</b> $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$ <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			16.920,31		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
$\% \text{Asimetría} = \% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ <b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Máximo de la Muestra		18.525,31
			Valor Promedio de la Muestra		17.234,24
			Valor Mínimo de la Muestra		15.943,17
			Rango de la Muestra		2.582,14
<p>Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$17.234, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.</p>					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	113.699	MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 17.234	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 1.959.488.566	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	<b>\$ 1.959.488.566</b>	

Área total según M. I. 004-39779 = 225.858 m<sup>2</sup>

Área para destinación de parcelación campestre = 113.699 m<sup>2</sup>

Área de Uso Restringido = 112.159 m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup> del área de Uso Restringido = \$ 17.234\* 25 % = \$ 4.308

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO RESTRINGIDO		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	112.159	CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 4.308	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 483.180.972	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	<b>\$ 483.180.972</b>	

### 18.4 AVALÚO CASA

AVALÚO CASA			Valor Ajustado
1	Vida Útil (Años)	70	<b>\$ 16.085.599</b>
2	Vetustez (Años)	45	
3	% de Edad	64,00	
4	Estado	4,0	
5	Depreciación	77,48	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 324.673	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 251.557	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 73.116	
9	Área Total (m2)	\$ 220,00	
10	Valor Total (\$)	\$ 16.085.599	

### 18.5 AVALÚO CORRALEJA FUNCIONAL

AVALÚO CORRALEJA FUNCIONAL			
1	Vida Útil (Años)	12	<b>Valor Ajustado</b>  <b>\$ 3.194.793</b>
2	Vetustez (Años)	6	
3	% de Edad	50,00	
4	Estado	3,0	
5	Depreciación	48,81	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 124.821	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 60.925	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 63.896	
9	Área Total (m2)	\$ 50,00	
10	Valor Total (\$)	\$ 3.194.793	

### 18.6 AVALÚO SALA DE ORDEÑO

AVALÚO SALA DE ORDEÑO			
1	Vida Útil (Años)	70	<b>Valor Ajustado</b>  <b>\$ 15.047.123</b>
2	Vetustez (Años)	20	
3	% de Edad	29,00	
4	Estado	3,5	
5	Depreciación	45,69	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 213.123	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 97.376	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 115.747	
9	Área Total (m2)	\$ 130,00	
10	Valor Total (\$)	\$ 15.047.123	

### 18.7 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avalúo – Lote de Terreno Uso Parcelación	113.699 m <sup>2</sup>	\$ 17.234	<b>\$ 1.959.488.566</b>
Avalúo – Lote de Terreno Uso Restringido	112.159 m <sup>2</sup>	\$ 4.308	<b>\$ 483.180.972</b>
Avalúo – Casa	220 m <sup>2</sup>	\$ 73.116	<b>\$ 16.085.520</b>
Avalúo – Corraleja	50 m <sup>2</sup>	\$ 63.896	<b>\$ 3.194.800</b>
Avalúo – Sala de Ordeño	130 m <sup>2</sup>	\$ 115.747	<b>\$ 15.047.110</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 2.476.996.968</b>
EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/L. - (\$2.476.996.968).			
 <b>SEBASTIÁN OSPINA SIERRA</b> AVAL-1027882915 DE ANAV Avaluador profesional Profesional en Ecología			

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

### 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39779.

3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico

	
<p>Terreno en pasto bajo uso de parcelación campestre y al fondo el área boscosa mas densa del Lote 1</p>	<p>Área en pastos con uso de parcelación campestre.</p>
	
<p>Zona de altas pendientes con amenaza de movimiento de tierra y protección ambiental.</p>	<p>Zona con humedal concentrada en la parte baja del guadual con afectación por encharcamiento e inundación en temporada de llluevías.</p>



Casa de habitación con dos niveles de piso, construida en madera burda. Se encontró en mal estado de conservación.



Corraleja en regular estado, pero que fue el área que se encontró que aún cumple su plena función.

Sala de ordeño en regular estado de conservación. Se evidencia deterioro en segmentos estructurales y componentes elementales para el cumplimiento de su función.



**Lote 1. Caracterización por usos de suelo según Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.**

El área en **verde claro** es el área con **uso permitido de Parcelación Campestre La Salada**, la cual equivale a **113.699 m<sup>2</sup>** y el área en **verde oscuro** es la que tiene **usos restringidos** con prohibición de explotación económica de cualquier índole, amparada por las normas del **SILAP y el EOT del Municipio de Jardín**, con respecto a zonas con **amenaza por movimiento de tierra, retiros a Quebradas y suelos de Protección**, la cual equivale a **112.159 m<sup>2</sup>**.

## Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



**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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719471379788409

Nro Matrícula: 004-39779

Página 1 TURNO: 2023-004-1-6780

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA

FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACIÓN: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 053640001000000200073801000001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1: LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE CON AREA DE 225.858 METROS CUADRADOS O 22.5858 HECTAREAS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 43.41% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NOR-OESTE CON PREDIOS DE JOSÉ LEONEL FRANCO, MOJONES 124-125; POR EL NOR-ESTE CON PREDIOS DE JAIME IGNACIO CORREA Y HERMANOS, MOJONES 125-126; POR EL ESTE CON PREDIOS DE PEDRO DÍAZ ASOCIADOS, MOJONES 126-127 Y PREDIOS DE SANDRO CORREA, MOJONES 127-90; POR EL SUR CON LOTE 32, MOJONES 90-88, LOTE 31, MOJONES 88-86 Y CON LOTE 30, MOJONES 86-87; POR EL OESTE CON VÍA INTERNA, MOJONES 87-136, PREDIO AEROCIVIL, MOJONES 136-81 Y CAÑADA (SUCESIÓN OCTAVIO JARAMILLO), MOJONES 81-124.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 1 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

004 - 690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE PARCELACIÓN CAMPESTRE "ALEJANDRÍA SILVESTRE"



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719471379788409**

**Nro Matrícula: 004-39779**

Página 2 TURNO: 2023-004-1-6780

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S.A.S**

**NIT# 9008335254X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR



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

Certificado generado con el Pin No: 230719471379788409

Nro Matrícula: 004-39779

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6780

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

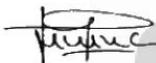
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-004-1-6780

FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28  
de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de  
septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la  
secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el  
Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios  
conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020



Rectoría



Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

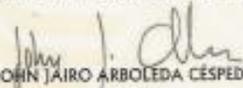
**A**

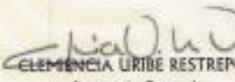
**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618



**LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

**EN ATENCIÓN A QUE**

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

**HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE**

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

**LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010**

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

**52259**

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



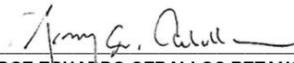
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.



**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



Alcaldía de Andes  
Secretaría de Desarrollo Económico

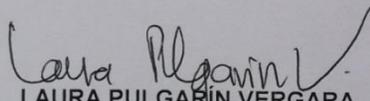
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,



**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEDUCAR  
Nº. 0007027032-9  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEDUCAR  
PALATKA  
1920-1961  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

COMPUEDUCAR  
Calle 10 de Agosto 1000

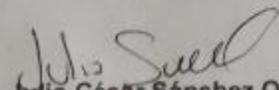
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	8
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS ....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	15
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	19
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	19
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	20
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	20
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	20
18.2.1 Datos del Sujeto.....	20
18.2.2 Estudio de Mercado.....	21
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	24
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	24
18.2.5 Ordenación de Datos.....	26
18.2.6 Análisis de Varianza.....	27
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	28
18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	28

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	28
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	29
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	30
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	31
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	34
Títulos Académicos.....	37
Experiencia Profesional .....	42

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070003

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39798**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de **6.480 m<sup>2</sup>**.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

LOTE 20: Lote de terreno, que hace parte de la Parcelación Campestre

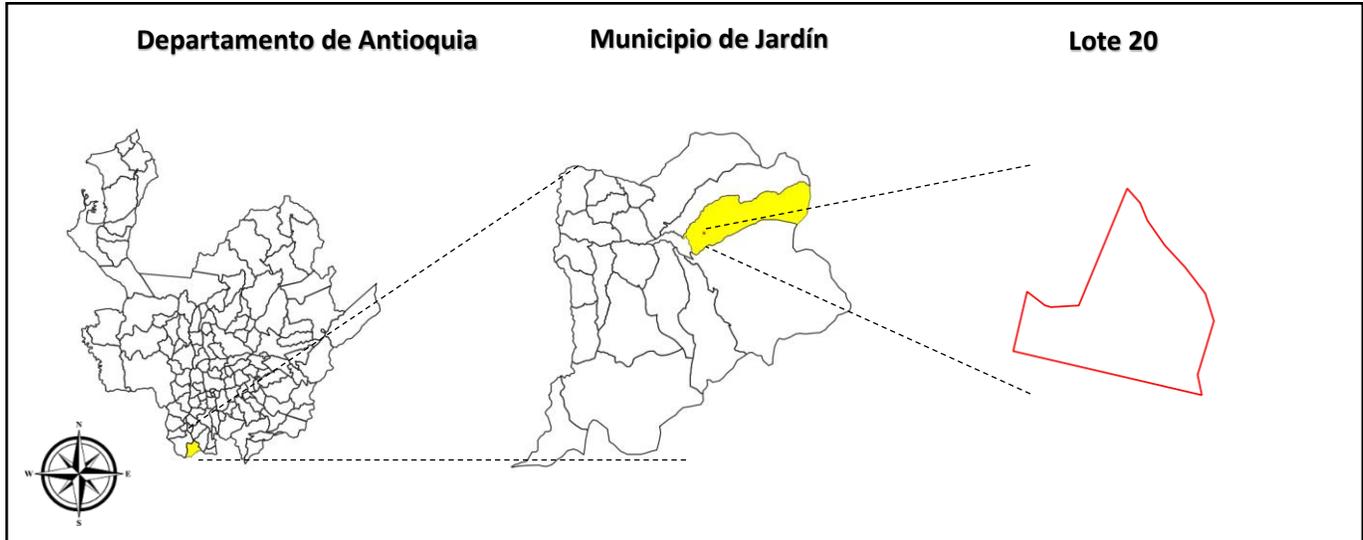
"ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín -Antioquia, con un área de Seis mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados (6.480 Mts<sup>2</sup>), destinado a vivienda campestre, que linda: ====  
 "Por el NORTE con CAÑADA (Sucesión OCTAVIO JARAMILLO), mojones 108 - 111; por el ESTE con el PREDIO AEROCIVIL, mojones 111 - 74; por el SUR-OESTE con VIA INTERNA; mojones 74 - 80, y con el LOTE 19 resultante de esta subdivisión, mojones 80 - 108". =====

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39798

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	6.480

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39798	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	6.480

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39798** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

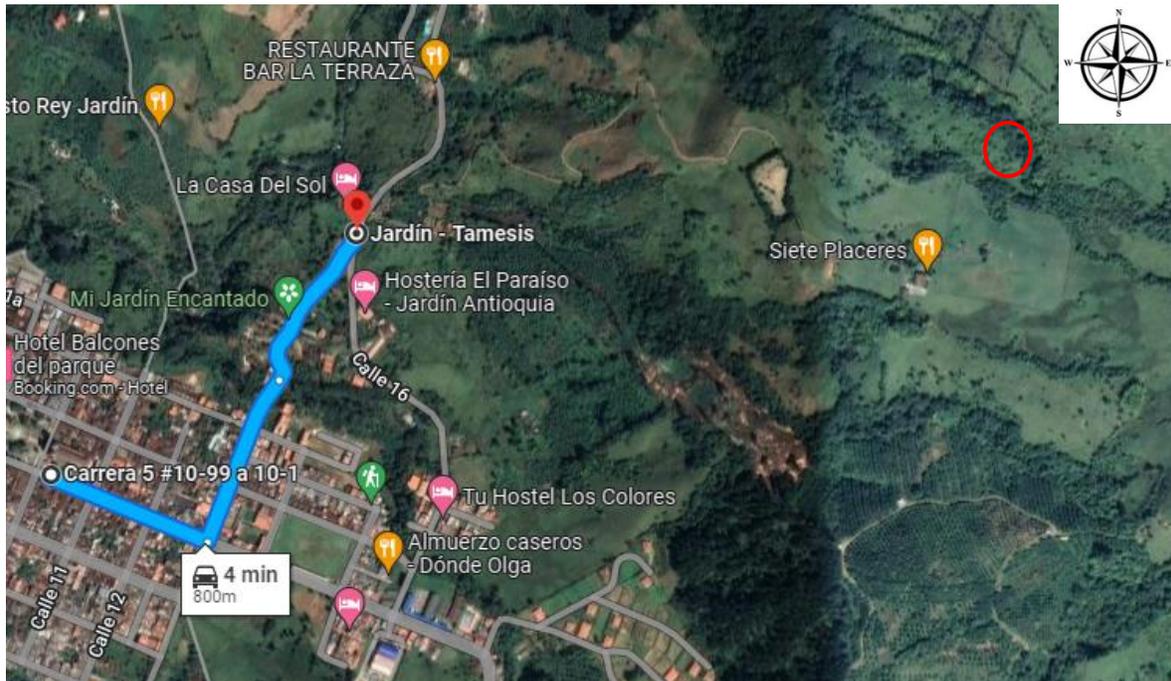
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 20		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2.1 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.3 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre, más 165 metros de camino por potreros. Ver imagen 3.		
<b>Sistema Coordenadas</b>	<b>Latitud (N)</b>	<b>Longitud (E)</b>	<b>Altitud (Z)</b>
MAGNA-SIRGAS	5°36'09.3"N	75°48'20.2"W	1979

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijol con un total de 35 hect. La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

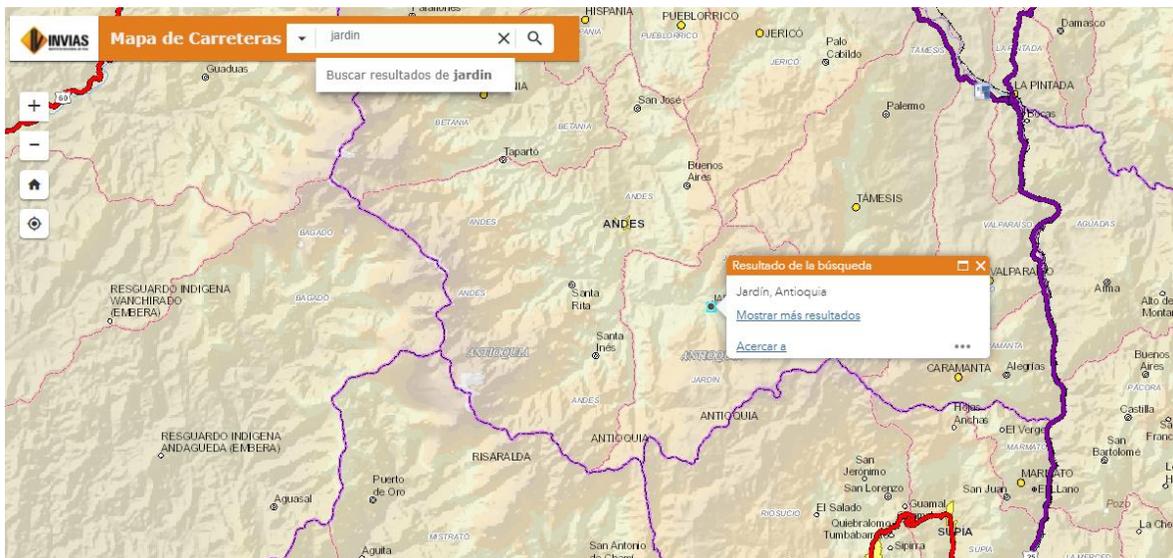
En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana. Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbres.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2.26 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Rio Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

#### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19° C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la

Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida.

Esta localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
NO	NA	NA

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

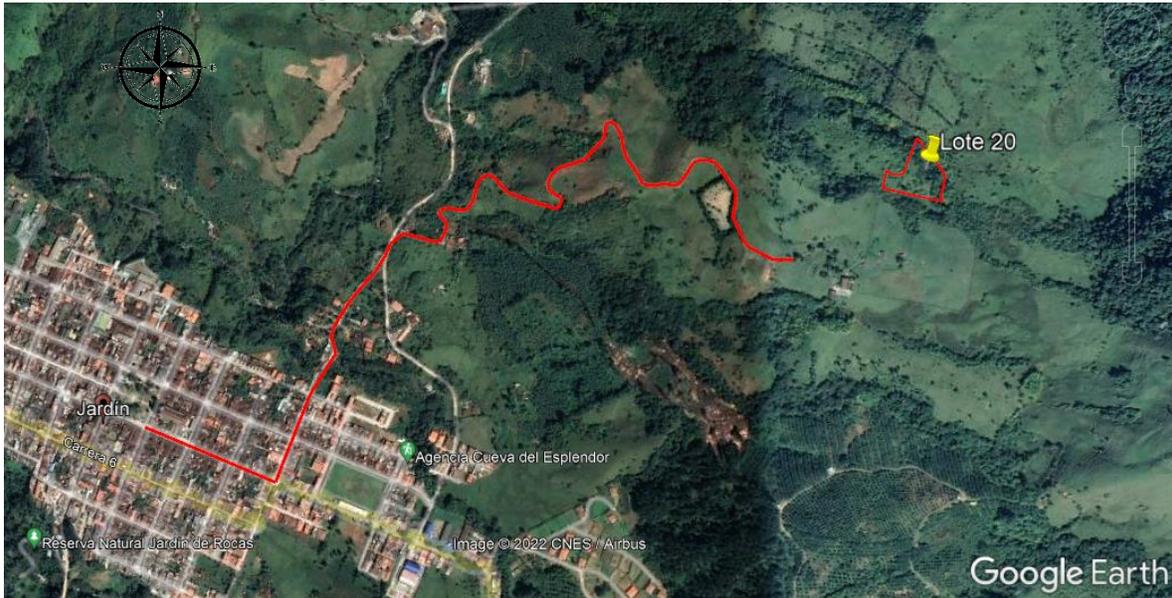
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
NO	NA	NA
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
NO	NA	NA

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

**9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.**

No se evidenciaron.

**9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.**

No se evidenciaron.

**9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.**

80% mecanizable.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	No	No	No	Si	No	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Computas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.**

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

## 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No se evidenciaron.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

#### **Artículo 37. Estructura ecológica principal (EEP)**

Es el “conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables. De acuerdo con los determinantes ambientales dados por la autoridad ambiental para esta revisión del EOT de Jardín (Corantioquia, 2017), los elementos que lo constituyen y tienen expresión en el territorio, se materializan a través de las áreas de protección en el municipio, a saber:

- Áreas de conservación y protección ambiental.

A esta categoría pertenece el DMI Cuchilla Jardín Támesis. Además de 2 áreas protegidas de carácter privado con registro actualmente en el RUNAP: Reserva Natural de la Sociedad Civil de las Aves Loro Orejiamarillo y Reserva Natural de Sociedad Civil La Nevera. El Sistema Local de Áreas Protegidas SILAP de 2017, además de recoger las ya mencionadas, incorpora otras áreas de interés ambiental que son áreas protegidas también, pero sin la figura jurídica de las RNSC como son los predios La Tribuna, El Clavel y El Misterio de Corantioquia. La Selva, Chusparrota y La Siria de la Gobernación de Antioquia. Y existen otros predios de carácter privado destinados a la protección tales como La Esperanza, El Pajarito, La Siberia, La Playa, La Libertad, La Tebaida, La Lucrecia, El Centello y La Mesenia.

A esta categoría también se suman todos los retiros a las corrientes hídricas del municipio que deben respetar una distancia de 30 metros lineales a lado y lado de cada cauce y de 100 metros de radio alrededor de los nacimientos de agua de acuerdo a la normatividad vigente aún.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad**, con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

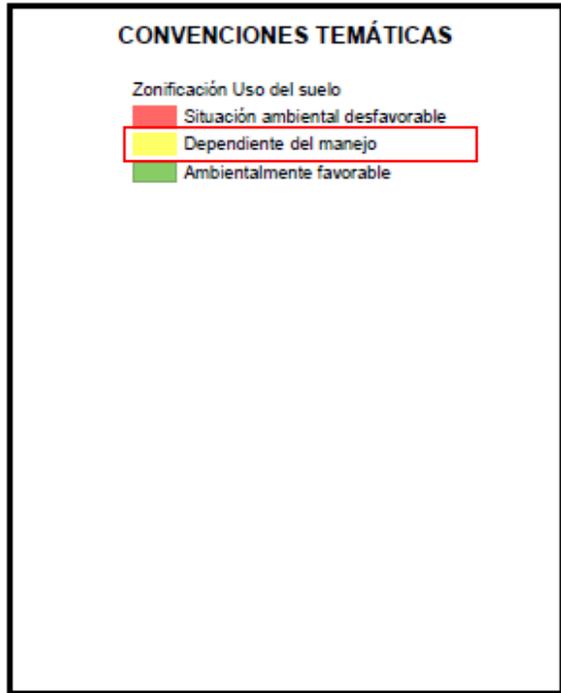
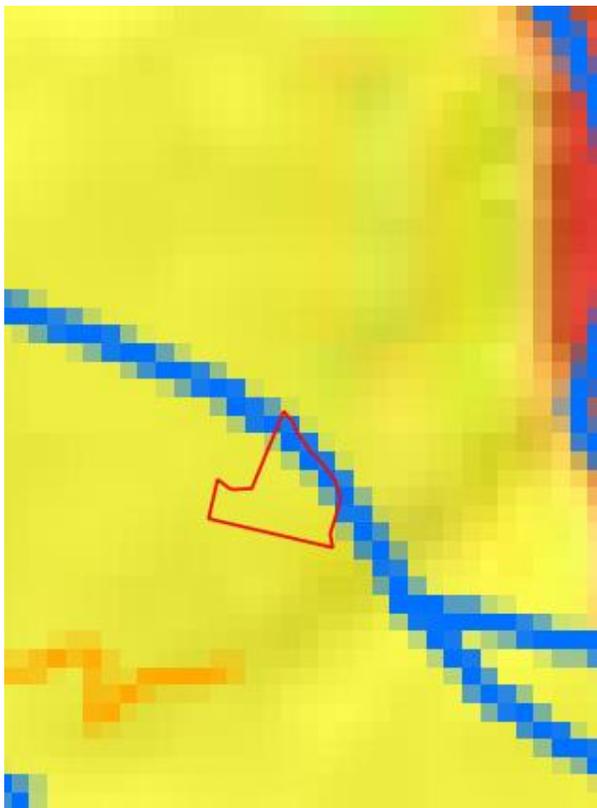
#### Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.



Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39798 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote de terreno durante el proceso de homogenización de datos para hallar el valor por metro cuadrado, es bajo con relación a los comparables encontrados, debido a sus limitaciones de acceso, ya que no cuenta con una vía o camino demarcado que permita llegar hasta el interior del predio.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

### 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	6.480,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	25%	8	10	-	Rectangular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

<b>ESTUDIO DE MERCADO.</b>				
<b>No</b>	<b>Comparable</b>	<b>Área del Lote (m2)</b>	<b>Valor Oferta del Inmueble</b>	<b>Valor Mínimo de la Oferta</b>
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).



#### **LOTE**

**Valor Oferta**  
\$ 450'000.000

**Área Total de Terreno**  
3.200 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
317 666 89 01

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 290'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 350'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.900 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,8035	1,0000	0,9974	1,1379	0,6065	0,3840	29.869,73
CMP-02	0,6999	1,0000	0,9981	1,1379	0,7189	0,4273	34.544,41
CMP-03	0,7794	1,0000	0,9974	1,1379	0,7189	0,4082	31.335,00

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

#### FACTOR POR FRENTE

$$Ffr = \sqrt{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

#### 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General  
 Fa = Factor área  
 Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	29.869,73
CMP-03	PROPIETARIO	31.335,00
CMP-02	PROPIETARIO	34.544,41

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	29.869,73	-2.047	4.188.758	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	31.335,00	-581	338.007	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	34.544,41	2.628	6.906.536	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			95.749,14	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	11.433.300,22
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			31.916,38	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	5.716.650,11
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			2.390,95	<b>Coficiente de Variación = C.V.</b> $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$ <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			31.335,00		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
$\% \text{Asimetría} = \% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ <b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Máximo de la Muestra		34.307,33
			Valor Promedio de la Muestra		31.916,38
			Valor Mínimo de la Muestra		29.525,43
			Rango de la Muestra		4.781,90
<p>Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$31.916, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.</p>					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	6.480	DOSCIENTOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 31.916	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 206.815.680	
<b>Valor Avalúo del Lote de Terreno</b>	<b>\$ 206.815.680</b>	

### 18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avaluó – Lote de Terreno Uso Parcelación	6.480 m <sup>2</sup>	\$ 31.916	<b>\$ 206.815.680</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 206.815.680</b>
EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/L. - (\$206.815.680).			
 SEBASTIÁN OSPINA SIERRA AVAL-1027882915 DE ANAV Avaluador profesional Profesional en Ecología			

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39798.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico



Terrenos del predio denominado Lote 20.



Lote 20 en colindancia con el predio perteneciente a la Aerocivil.



Forma y área del predio denominado Lote 20 de la Parcelación Alejandría Silvestre. Información extraída de la base de datos de Catastro Antioquia.

## Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



**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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719482479788410

Nro Matrícula: 004-39798

Pagina 1 TURNO: 2023-004-1-6778

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA

FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACIÓN: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 053640001000000200073801000020 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 20. LOTE DE TERRENO DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE CON AREA DE 6.480 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 1.24% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NORTE CON CAÑADA (SUCESIÓN OCTAVIO JARAMILLO), MOJONES 108-111; POR EL ESTE CON EL PREDIO AEROCIVIL, MOJONES 111-74; POR EL SUR- OESTE CON VIA INTERNA; MOJONES 74- 80, Y CON EL LOTE 19 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 80-108.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE0, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 20 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

004 - 690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0 PARCELACIÓN CAMPESTRE "ALEJANDRÍA SILVESTRE"

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719482479788410**

**Nro Matrícula: 004-39798**

Pagina 2 TURNO: 2023-004-1-6778

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719482479788410**

**Nro Matrícula: 004-39798**

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6778

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

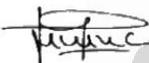
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-004-1-6778**

**FECHA: 19-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020



Rectoría



Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

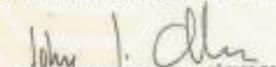
**A**

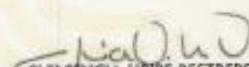
**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618



LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

EN ATENCIÓN A QUE

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

52259

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



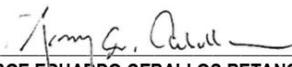
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.

  
**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO  




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



**Alcaldía de Andes**  
Secretaría de Desarrollo Económico

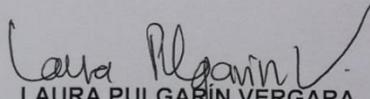
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,

  
**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEDECAR  
Nº. 0007027032-9  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEDECAR  
PALAZO  
DE LA  
EDUCACIÓN  
DE  
MEDIELLIN  
1970  
1991  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

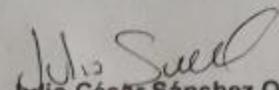
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS ....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	15
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	19
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	19
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	20
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	20
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	20
18.2.1 Datos del Sujeto.....	20
18.2.2 Estudio de Mercado.....	21
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	24
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	24
18.2.5 Ordenación de Datos.....	26
18.2.6 Análisis de Varianza.....	27
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	28
18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	28

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	28
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	29
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	30
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	31
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	34
Títulos Académicos.....	37
Experiencia Profesional .....	40

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070004

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39799**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de 7.990 m<sup>2</sup>.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

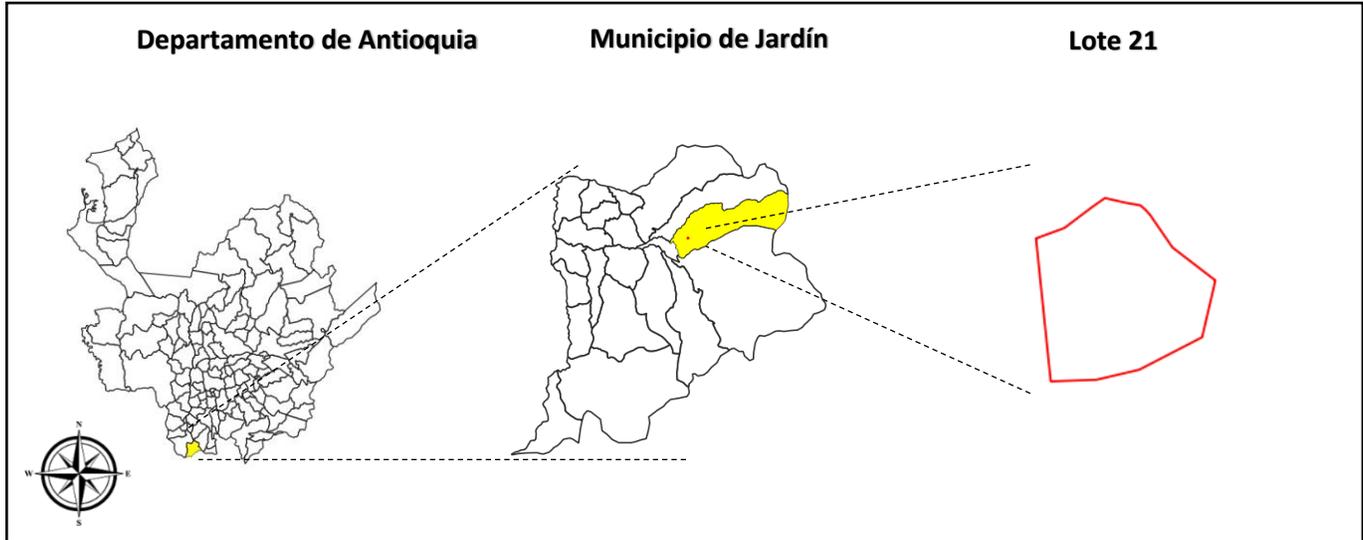
LOTE 21: Lote de terreno, que hace parte de la Parcelación Campestre "ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín –Antioquia, con un área de siete mil novecientos noventa metros cuadrados (7.990 Mts<sup>2</sup>), destinado a vivienda campestre, que linda: =====  
 "Por el NORTE con VIA INTERNA, mojones 78 – 77; por el ESTE con LOTE 1 resultante de ésta subdivisión; mojones 77 - 101; por el SUR con el LOTE 22 resultante de ésta subdivisión, mojones 101 - 68; por el OESTE con VIA INTERNA, mojones 68 - 78." =====

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39799

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

*Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo*



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

*Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo*



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	7.990

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39799	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	7.990

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39799** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

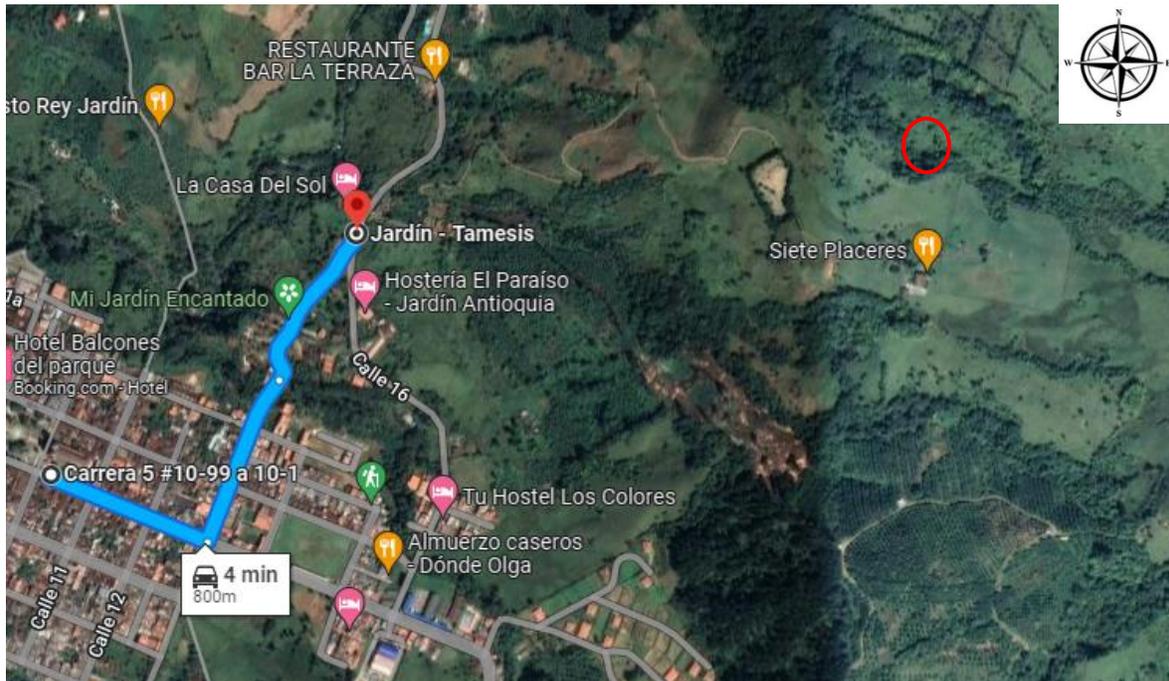
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 21		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2.1 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.3 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre, más 86 metros de camino por potreros. Ver imagen 3.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°36'10.9"N	75°48'24.4"W	1967

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijol con un total de 35 hect.

La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana.

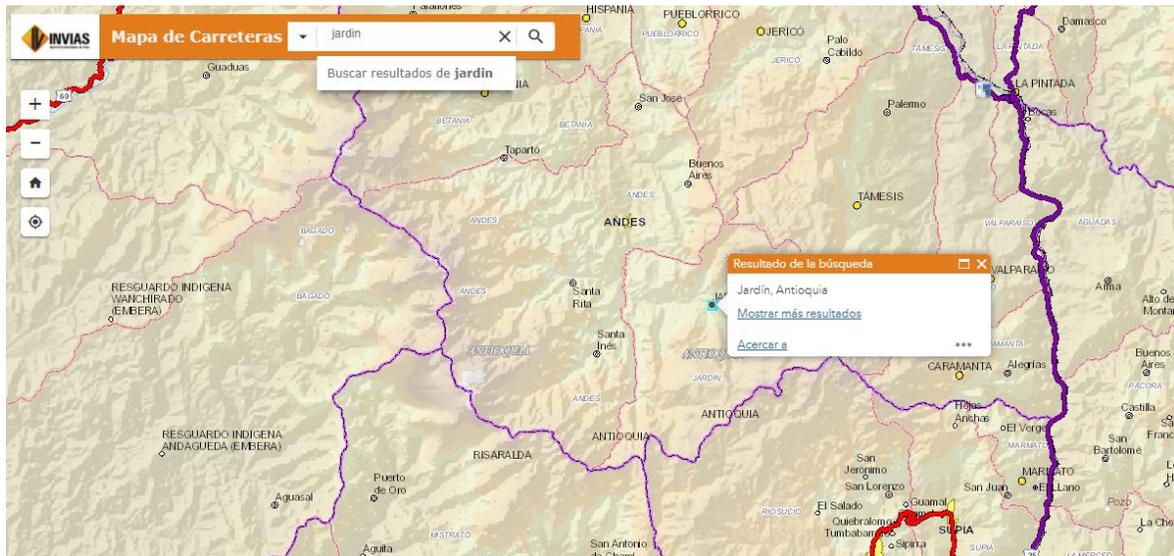
Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbres.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2.18 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Rio Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

#### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19º C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la

Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida. Esta localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
NO	NA	NA

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

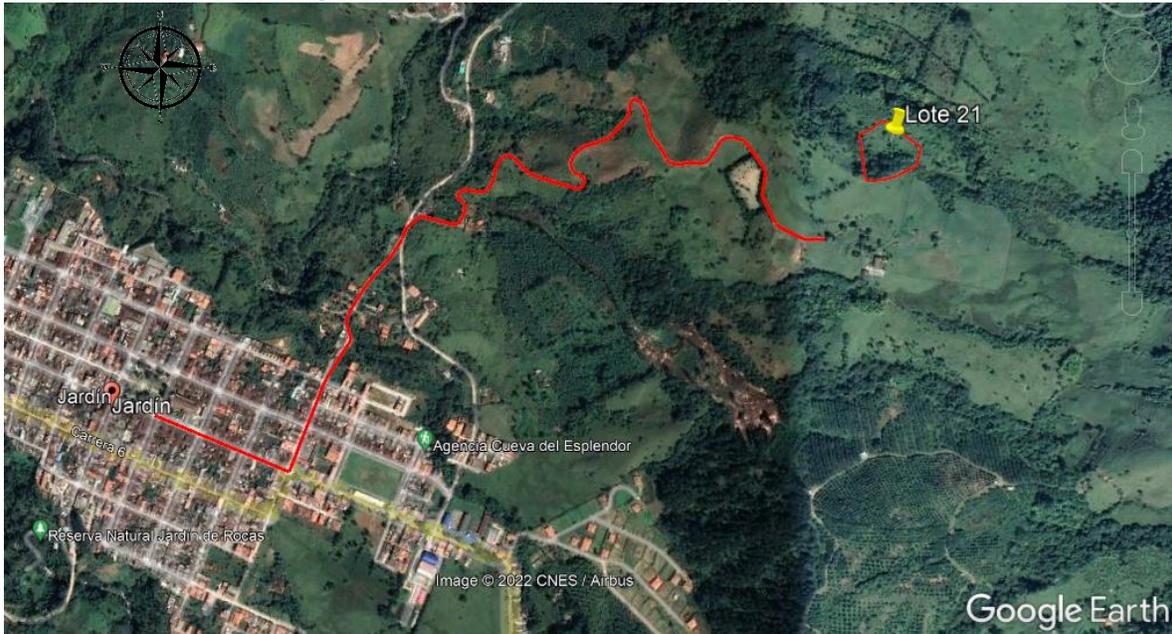
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
NO	NA	NA
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
NO	NA	NA

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

**9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.**

No se evidenciaron.

**9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.**

No se evidenciaron.

**9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.**

80% mecanizable.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	No	No	No	Si	No	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.**

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

## 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No se evidenciaron.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

#### **Artículo 37. Estructura ecológica principal (EEP)**

Es el “conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables. De acuerdo con los determinantes ambientales dados por la autoridad ambiental para esta revisión del EOT de Jardín (Corantioquia, 2017), los elementos que lo constituyen y tienen expresión en el territorio, se materializan a través de las áreas de protección en el municipio, a saber:

- Áreas de conservación y protección ambiental.

A esta categoría pertenece el DMI Cuchilla Jardín Támesis. Además de 2 áreas protegidas de carácter privado con registro actualmente en el RUNAP: Reserva Natural de la Sociedad Civil de las Aves Loro Orejiamarillo y Reserva Natural de Sociedad Civil La Nevera. El Sistema Local de Áreas Protegidas SILAP de 2017, además de recoger las ya mencionadas, incorpora otras áreas de interés ambiental que son áreas protegidas también, pero sin la figura jurídica de las RNSC como son los predios La Tribuna, El Clavel y El Misterio de Corantioquia. La Selva, Chusparrota y La Siria de la Gobernación de Antioquia. Y existen otros predios de carácter privado destinados a la protección tales como La Esperanza, El Pajarito, La Siberia, La Playa, La Libertad, La Tebaida, La Lucrecia, El Centello y La Mesenia.

A esta categoría también se suman todos los retiros a las corrientes hídricas del municipio que deben respetar una distancia de 30 metros lineales a lado y lado de cada cauce y de 100 metros de radio alrededor de los nacimientos de agua de acuerdo a la normatividad vigente aún.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

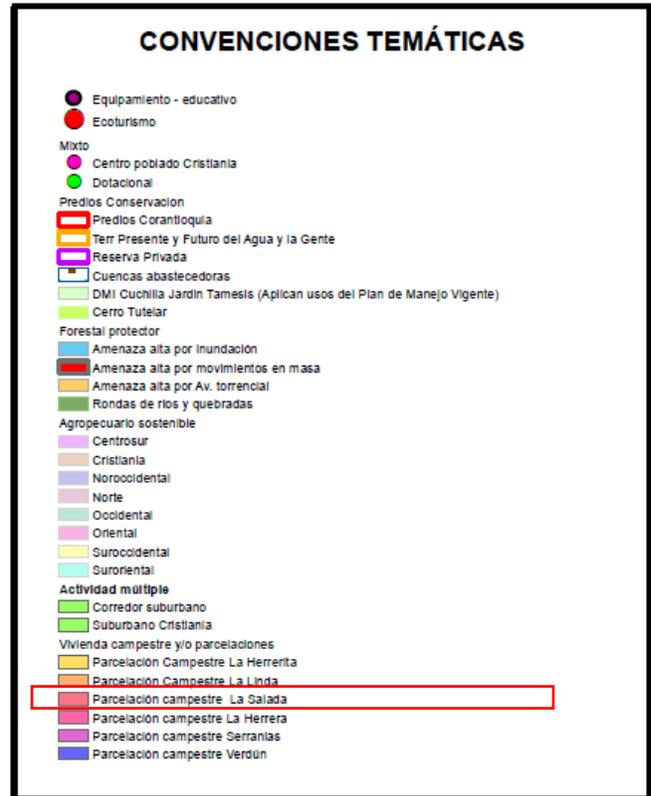
Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad**, con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

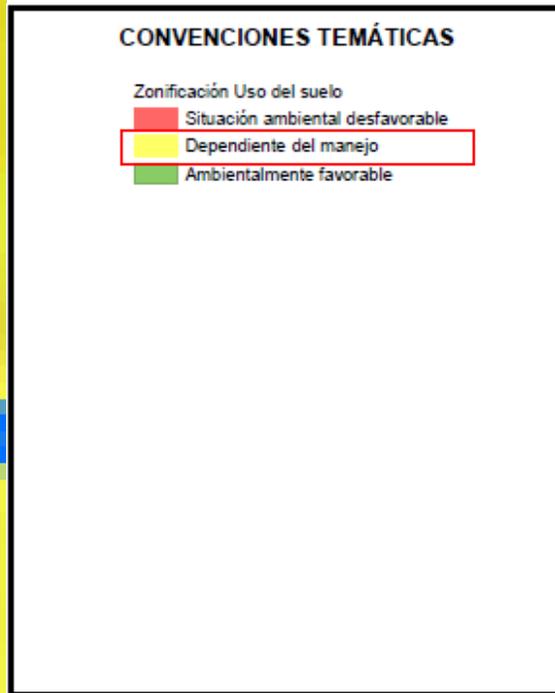
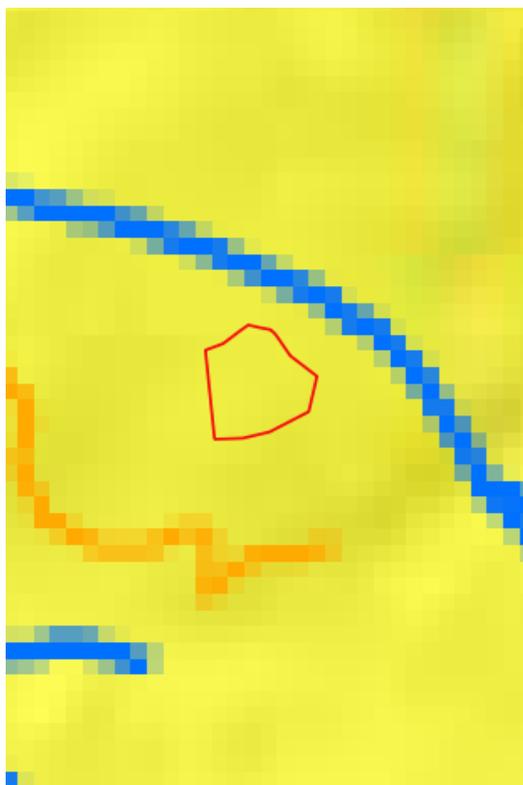
#### Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

*Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.*



Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39799 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote de terreno durante el proceso de homogenización de datos para hallar el valor por metro cuadrado, es bajo con relación a los comparables encontrados, debido a sus limitaciones de acceso, ya que no cuenta con una vía o camino demarcado que permita llegar hasta el interior del predio.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

### 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	7.990,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	35%	8	8	-	Rectangular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

<b>ESTUDIO DE MERCADO.</b>				
<b>No</b>	<b>Comparable</b>	<b>Área del Lote (m2)</b>	<b>Valor Oferta del Inmueble</b>	<b>Valor Mínimo de la Oferta</b>
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).



#### **LOTE**

**Valor Oferta**  
\$ 450'000.000

**Área Total de Terreno**  
3.200 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
317 666 89 01

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 290'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 350'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.900 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,7530	1,0000	0,9962	1,1379	0,6065	0,3840	27.955,89
CMP-02	0,6559	1,0000	0,9968	1,1379	0,7189	0,4273	32.331,04
CMP-03	0,7304	1,0000	0,9962	1,1379	0,7189	0,4082	29.327,27

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

#### FACTOR POR FRENTE

$$Ffr = \sqrt{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

#### 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General  
 Fa = Factor área  
 Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	27.955,89
CMP-03	PROPIETARIO	29.327,27
CMP-02	PROPIETARIO	32.331,04

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	27.955,89	-1.916	3.669.181	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	29.327,27	-544	296.080	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	32.331,04	2.460	6.049.844	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			89.614,20	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	10.015.105,59
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			29.871,40	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	5.007.552,79
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			2.237,76	<b>Coefficiente de Variación = C.V.</b> $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$ <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			29.327,27		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
$\% \text{Asimetría} = \% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ <b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Máximo de la Muestra		32.109,16
			Valor Promedio de la Muestra		29.871,40
			Valor Mínimo de la Muestra		27.633,64
			Rango de la Muestra		4.475,51
<p>Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$29.871, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.</p>					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	7.990	DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 29.871	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 238.669.290	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	<b>\$ 238.669.290</b>	

### 18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avaluó – Lote de Terreno Uso Parcelación	7.990 m <sup>2</sup>	\$ 29.871	<b>\$ 238.669.290</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 238.669.290</b>
EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/L. - (\$238.669.290).			
 SEBASTIÁN OSPINA SIERRA AVAL-1027882915 DE ANAV Avaluador profesional Profesional en Ecología			

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39799.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico



Terrenos del predio denominado Lote 21.



Lote 21 en colindancia con el predio denominado Lote 22.



Forma y área del predio denominado Lote 21 de la Parcelación Alejandría Silvestre. Información extraída de la base de datos de Catastro Antioquia.

## Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



<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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719412479788411

Nro Matrícula: 004-39799

Página 1 TURNO: 2023-004-1-6776

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA

FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACIÓN: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 053640001000000200073801000021 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 21. LOTE DE TERRENO DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE CON AREA DE 7.990 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 1.54% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NORTE CON VIA INTERNA, MOJONES 78-77; POR EL ESTE CON LOTE 1 RESULTANTE DE ÉSTA SUBDIVISIÓN; MOJONES 77-101; POR EL SUR CON EL LOTE 22 RESULTANTE DE ÉSTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 101-68; POR EL OESTE CON VIA INTERNA, MOJONES 68-78.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 21 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

004 - 690

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE PARCELACIÓN CAMPESTRE "ALEJANDRÍA SILVESTRE"

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719412479788411**

**Nro Matrícula: 004-39799**

Pagina 2 TURNO: 2023-004-1-6776

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719412479788411**

**Nro Matrícula: 004-39799**

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6776

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

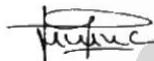
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-004-1-6776**

**FECHA: 19-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020

  
Rectoría

  
Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

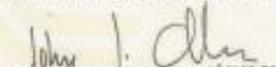
**A**

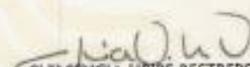
**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618



LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

EN ATENCIÓN A QUE

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

52259

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



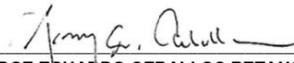
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.



**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



**Alcaldía de Andes**  
Secretaría de Desarrollo Económico

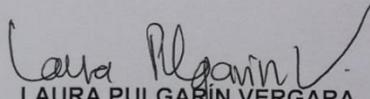
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,

  
**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEDECAR  
Nº. 0007027032-9  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEDECAR  
PALAZO  
DE LA  
EDUCACIÓN  
DE  
MEDIELLIN  
1970  
1991  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

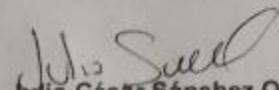
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS ....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	15
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	18
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	19
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	19
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	19
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	20
18.2.1 Datos del Sujeto.....	20
18.2.2 Estudio de Mercado.....	21
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	23
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	23
18.2.5 Ordenación de Datos.....	25
18.2.6 Análisis de Varianza.....	26
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	27
18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	27

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	27
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	28
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	29
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	30
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	33
Títulos Académicos.....	36
Experiencia Profesional .....	39

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070005

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39800**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de 5.500 m<sup>2</sup>.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

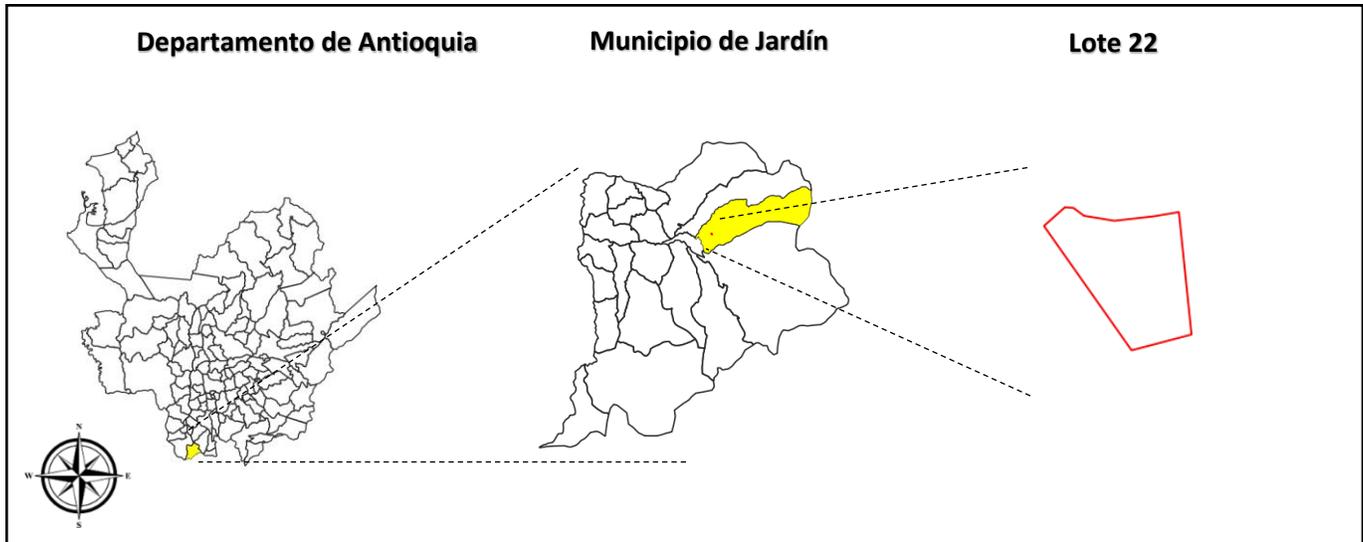
LOTE 22 : Lote de terreno, que hace parte de la Parcelación Campestre "ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín –Antioquia, con un área de cinco mil quinientos metros cuadrados (5.500 Mts2), destinado a vivienda campestre, que linda: "Por el NORTE con LOTE 21 resultante de esta subdivisión, mojones 68 – 101; por el ESTE con LOTE 1 resultante de ésta subdivisión; mojones 101- 135; por el SUR con el LOTE 23 resultante de ésta subdivisión, mojones 135- 99; por el OESTE con VIA INTERNA, mojones 99 - 68".-=====.

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39800

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

*Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo*



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

*Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo*



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	5.500

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39800	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	5.500

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39800** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

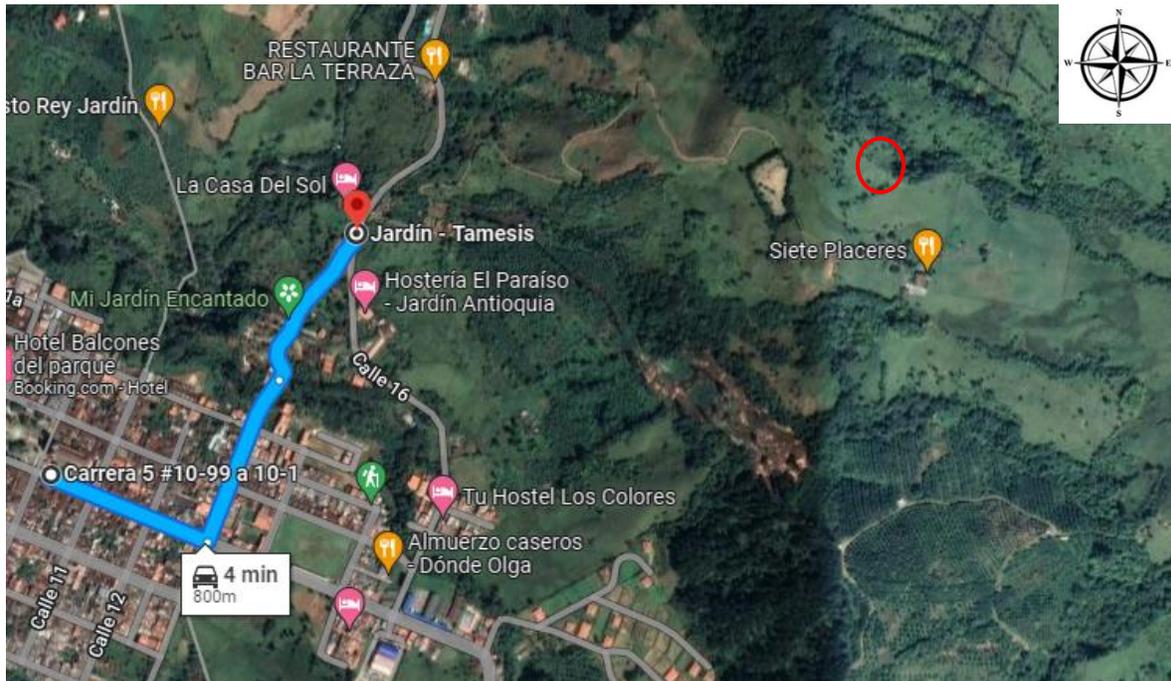
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 22		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2.1 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.3 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre, más 79 metros de camino por potreros. Ver imagen 3.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°36'09.2"N	75°48'26.4"W	1957

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijol con un total de 35 hect.

La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

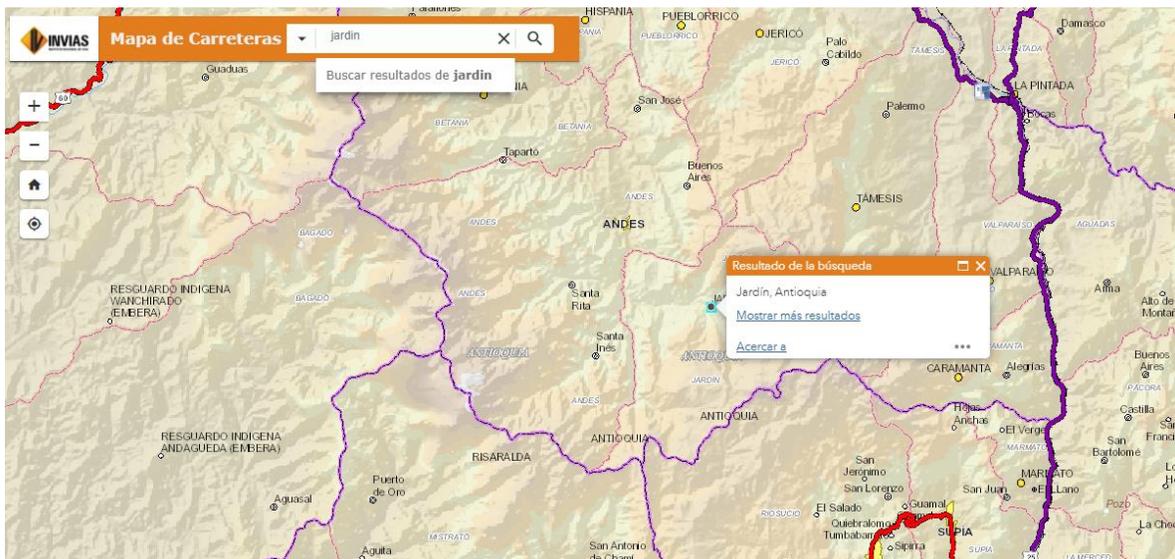
En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana. Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbres.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2.17 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Río Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

#### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19° C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida.

Esta localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
NO	NA	NA

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

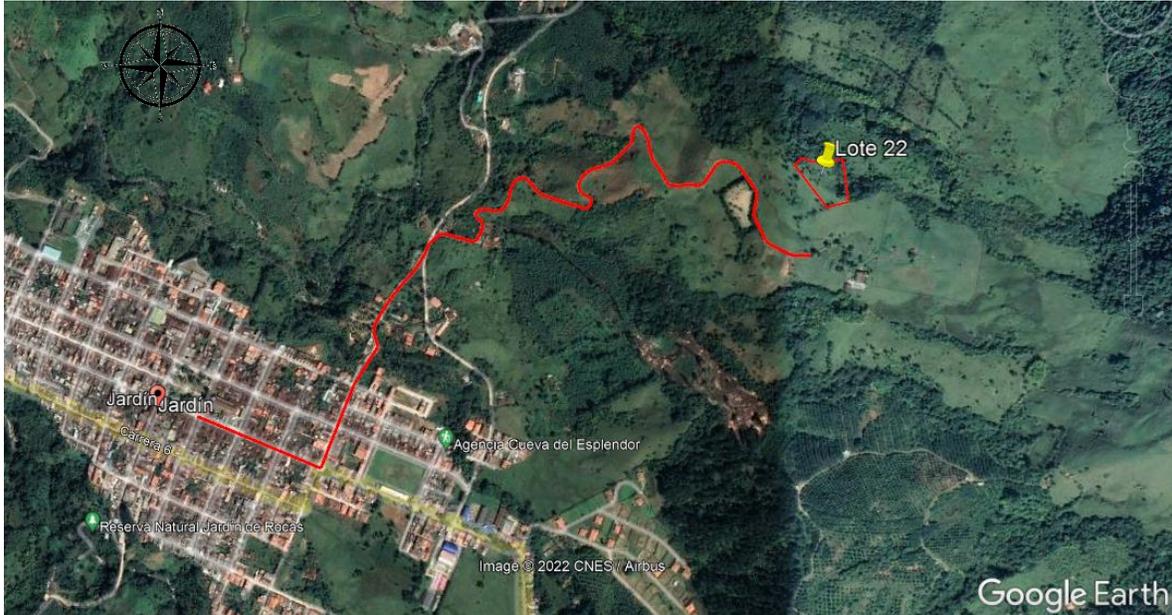
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
NO	NA	NA
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
NO	NA	NA

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

**9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.**

No se evidenciaron.

**9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.**

No se evidenciaron.

**9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.**

80% mecanizable.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	No	No	No	Si	No	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.**

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

## 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No se evidenciaron.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

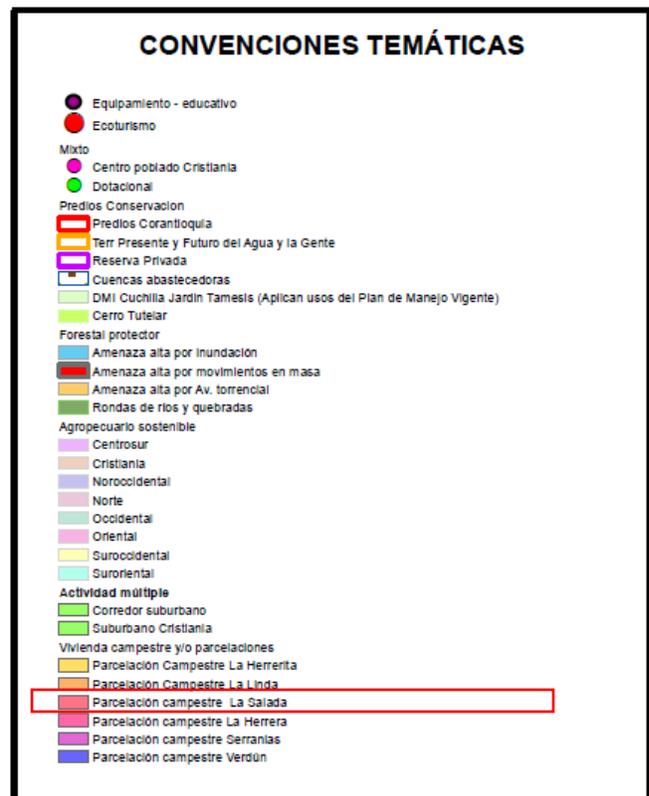
Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad,** con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

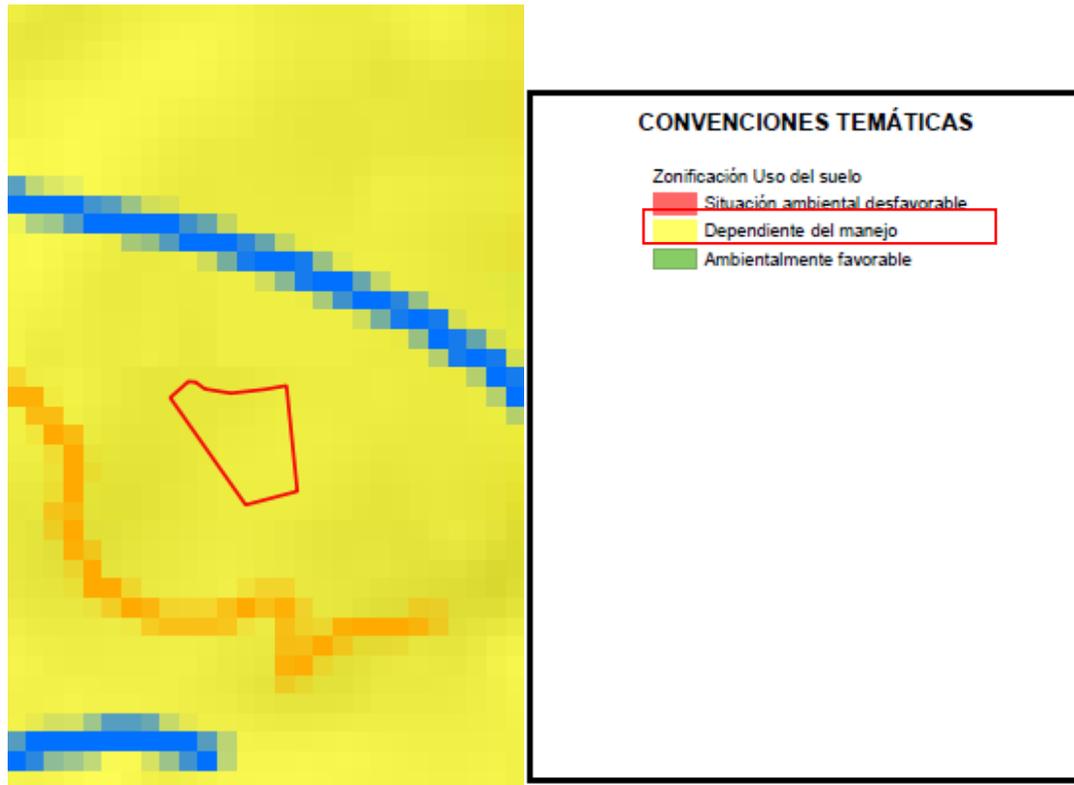
**Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.**

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

*Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.*



*Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.*



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39800 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote de terreno durante el proceso de homogenización de datos para hallar el valor por metro cuadrado, es bajo con relación a los comparables encontrados, debido a sus limitaciones de acceso, ya que no cuenta con una vía o camino demarcado que permita llegar hasta el interior del predio.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### **PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

## 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	5.500,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	20%	8	8	-	Rectangular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.

8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

**18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).**



**LOTE**

**Valor Oferta**  
\$ 450'000.000

**Área Total de Terreno**  
3.200 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
317 666 89 01

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

**18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).**



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 290'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

### 18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

 <p>19/7/23 5°35'14\"N - 75°47'60\"W Jardín Altitud: 2025.0m</p>	<p><b>LOTE</b></p> <p><b>Valor de la Oferta</b> \$ 350'000.000</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 2.900 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> 321 851 4265</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	--

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

### ESTUDIO DE MERCADO.

No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

### COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.

No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,8454	1,0000	1,1379	0,6065	0,3840	31.447,46
CMP-02	0,7364	1,0000	1,1379	0,7189	0,4273	36.369,05
CMP-03	0,8200	1,0000	1,1379	0,7189	0,4082	32.990,12

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

## FACTOR POR FRENTE

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

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

## 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General

Fa = Factor área

Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	31.447,46
CMP-03	PROPIETARIO	32.990,12
CMP-02	PROPIETARIO	36.369,05

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	31.447,46	-2.155	4.642.947	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	32.990,12	-612	374.657	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	36.369,05	2.767	7.655.414	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			100.806,63	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	12.673.017,41
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			33.602,21	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	6.336.508,70
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			2.517,24	<b>Coefficiente de Variación = C.V.</b> $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$  <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			32.990,12		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
$\% \text{Asimetría} = \% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$  <b>No existe % de Asimetría</b>				Valor Máximo de la Muestra Valor Promedio de la Muestra Valor Mínimo de la Muestra Rango de la Muestra	36.119,45 33.602,21 31.084,97 5.034,48
<p>Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$33.602, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.</p>					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	5.500	CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 33.602	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 184.811.000	
<b>Valor Avalúo del Lote de Terreno</b>	<b>\$ 184.811.000</b>	

### 18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avaluó – Lote de Terreno Uso Parcelación	5.500 m <sup>2</sup>	\$ 23.420	<b>\$ 184.811.000</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 184.811.000</b>

EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL PESOS M/L. - (\$184.811.000).



SEBASTIÁN OSPINA SIERRA  
AVAL-1027882915 DE ANAV  
Avaluador profesional  
Profesional en Ecología

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

## 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39800.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico



Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



**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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719631779788412

Nro Matrícula: 004-39800

Pagina 1 TURNO: 2023-004-1-6777

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA

FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACION: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 05364000100000200073801000022 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 22. LOTE DE TERRENO DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE DE LA PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE CON AREA DE 5.500 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 1.06% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NORTE CON LOTE 21 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISION, MOJONES 68-101; POR EL ESTE CON LOTE 1 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISION, MOJONES 101- 135; POR EL SUR CON EL LOTE 23 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISION, MOJONES 135-99; POR EL OESTE CON VIA INTERNA, MOJONES 99-68.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 22 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

004 - 690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE PARCELACION CAMPESTRE "ALEJANDRIA SILVESTRE"

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719631779788412**

**Nro Matrícula: 004-39800**

Pagina 2 TURNO: 2023-004-1-6777

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"**

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719631779788412**

**Nro Matrícula: 004-39800**

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6777

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

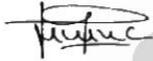
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-004-1-6777**

**FECHA: 19-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28  
de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de  
septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la  
secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el  
Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios  
conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020



Rectoría



Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

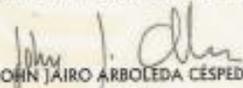
**A**

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618



LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

EN ATENCIÓN A QUE

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

52259

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



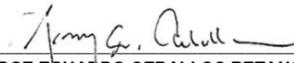
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.



**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



**Alcaldía de Andes**  
Secretaría de Desarrollo Económico

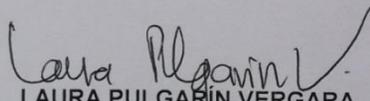
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,

  
**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEDECAR  
Nº. 0007027032-9  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEDECAR  
PALATKA  
1920-1961  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

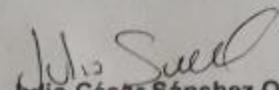
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS .....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	15
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	18
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	19
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	19
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	19
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	19
18.2.1 Datos del Sujeto.....	19
18.2.2 Estudio de Mercado.....	21
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	23
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	23
18.2.5 Ordenación de Datos.....	25
18.2.6 Análisis de Varianza.....	26
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	27
18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	27

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	27
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	28
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	29
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	31
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	34
Títulos Académicos.....	37
Experiencia Profesional .....	40

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070007

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39803**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de **4.700 m<sup>2</sup>**.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

### Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

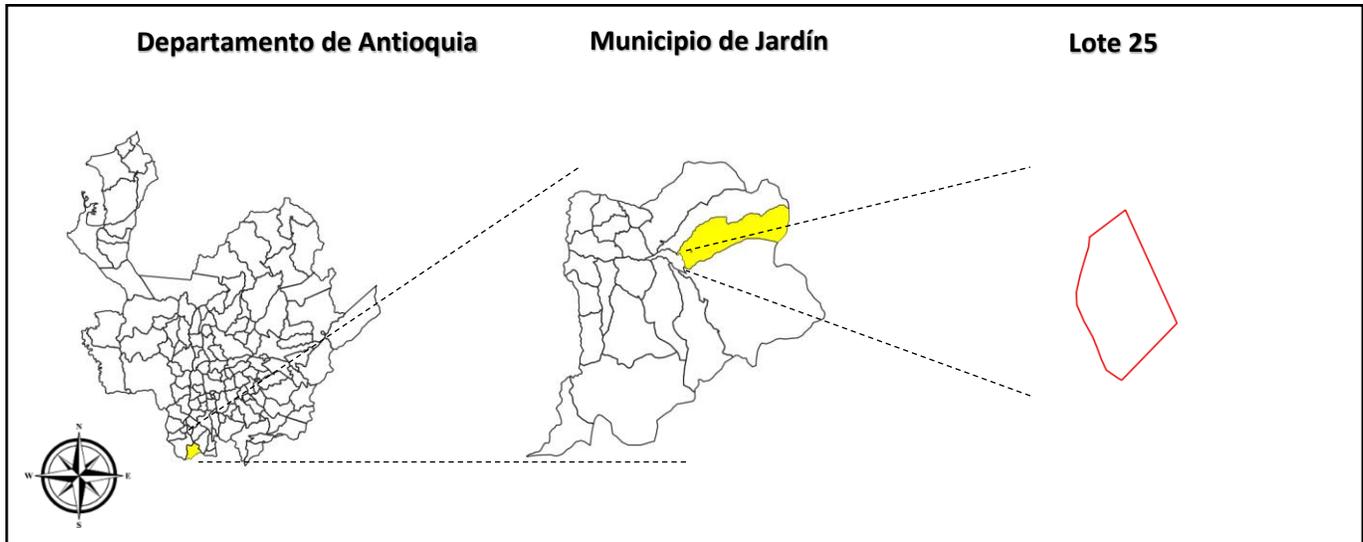
LOTE 25: Lote de terreno, que hace parte de la Parcelación Campestre "ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín –Antioquia, con un área de Cuatro mil setecientos metros cuadrados (4.700 Mts2), destinado a vivienda campestre, que linda: =====  
 "Por el NOR- OESTE con LOTE 23 resultante de esta subdivisión, mojones 98 – 93; por el NOR - ESTE con el LOTE 27 resultante de esta subdivisión, mojones 93- 94; por el SUR con VIA INTERNA, mojones 94- 97; por el OESTE con VIA INTERNA, mojones 97- 98".-=====

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39803

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

*Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo*



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

*Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo*



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	4.700

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39803	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	4.700

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39803** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

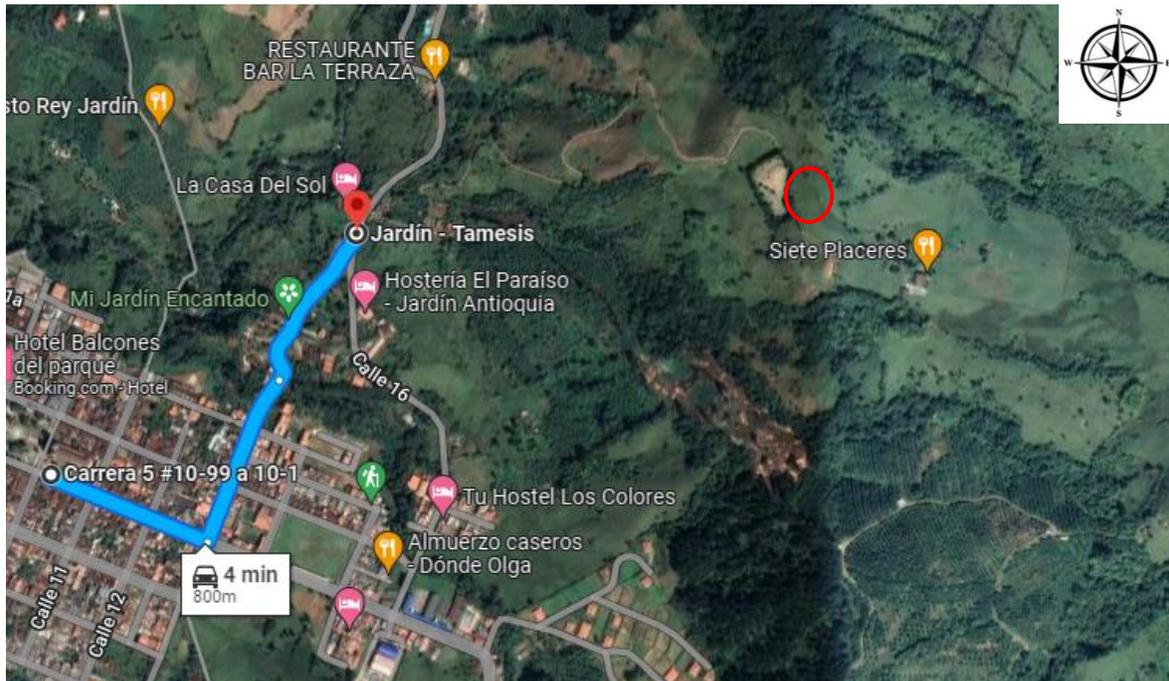
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 24		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.2 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre. Ver imagen 3.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°36'08.3"N	75°48'30.3"W	1947

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



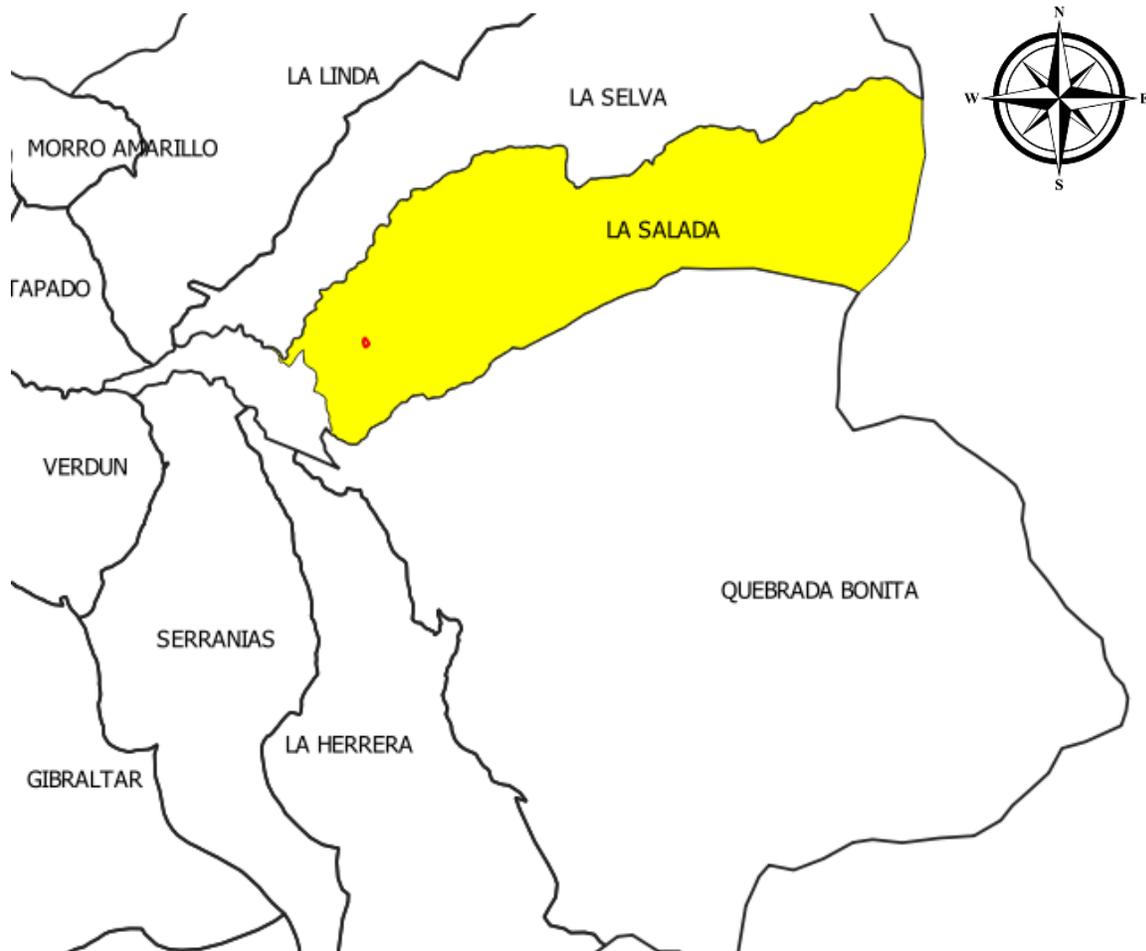
Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijól con un total de 35 hect. La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana.

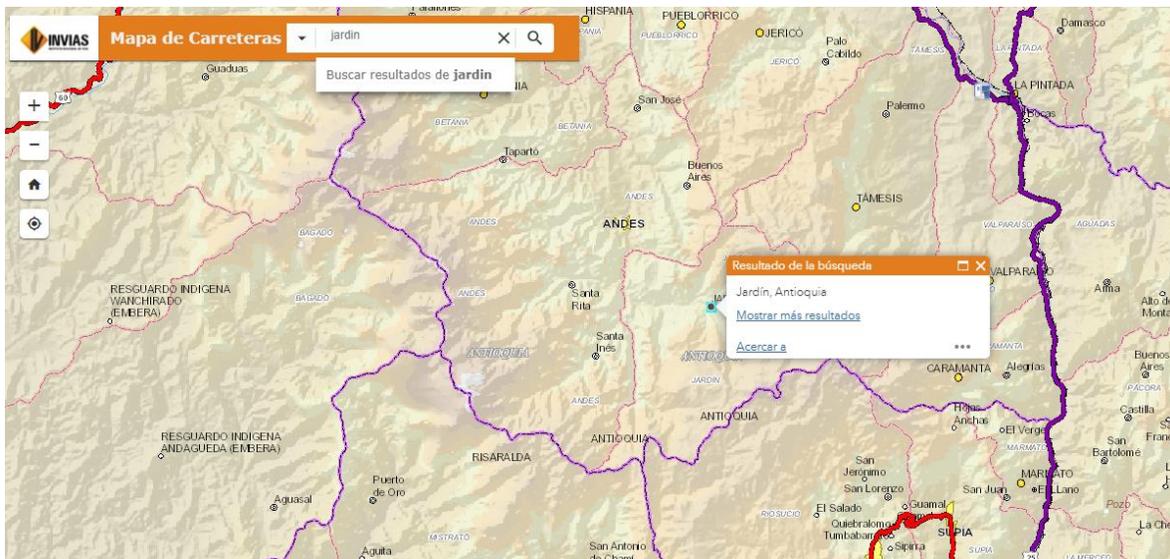
Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbres.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Rio Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

#### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19° C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida. Esta localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
SI	90	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

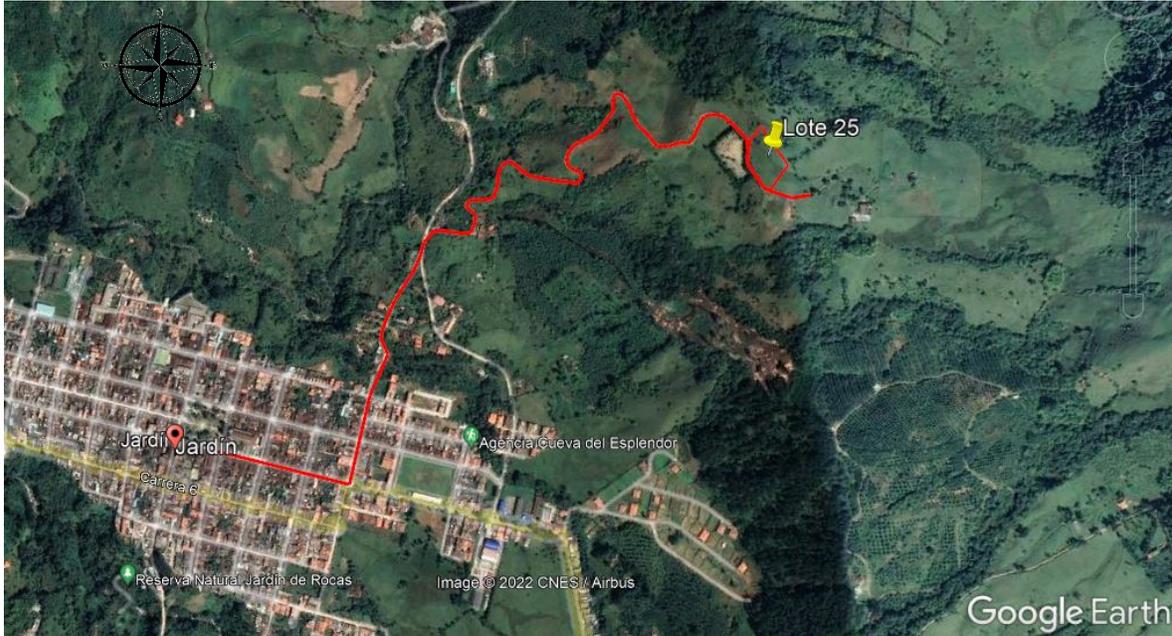
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
SI	4	Cerca eléctrica sin funcionamiento.
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
NO	NA	NA

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

**9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.**

No se evidenciaron.

**9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.**

No se evidenciaron.

**9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.**

90% mecanizable.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	No	No	No	Si	No	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.**

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

## 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No se evidenciaron.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

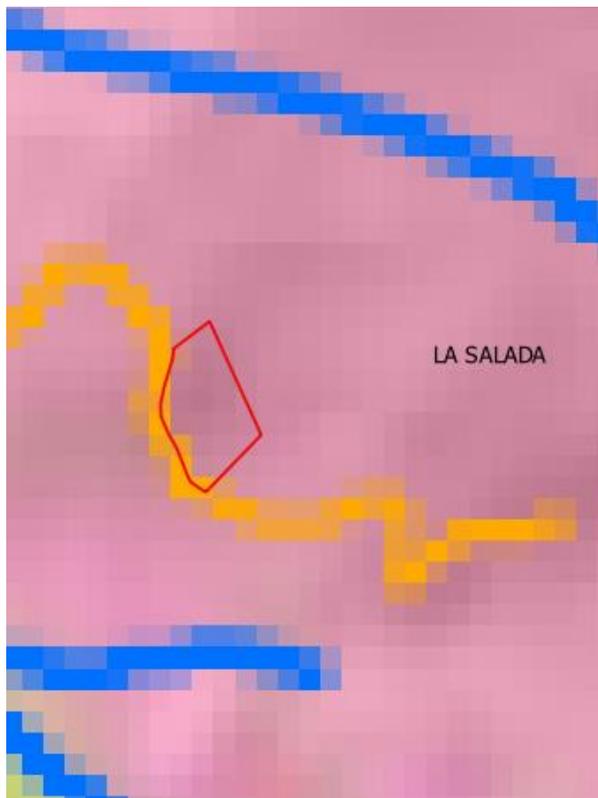
Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad,** con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

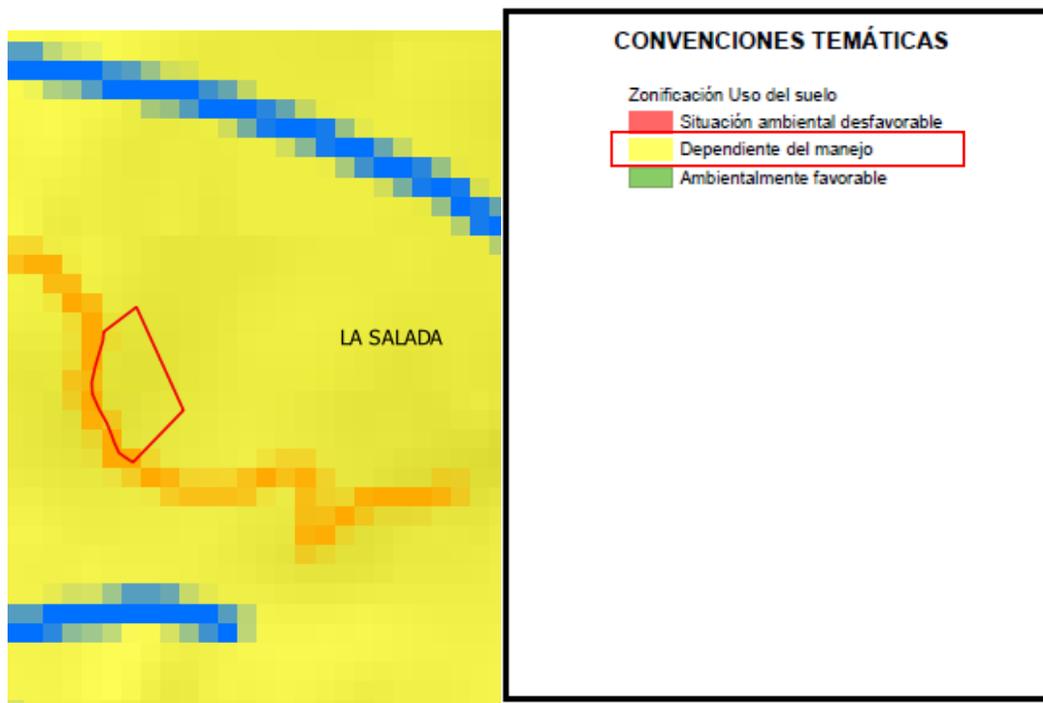
**Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.**

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

*Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.*



*Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.*



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39803 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote cuenta con frete sobre la vía, lo cual permite a través del proceso de homogenización, hallar un valor por metro cuadrado que lo favorece.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

### 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	4.700,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	15%	6	2	90	Irregular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

#### 18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor Oferta</b> \$ 450'000.000</p> <p style="text-align: center;"><b>Área Total de Terreno</b> 3.200 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Contacto:</b> 317 666 89 01</p> <p style="text-align: center;"><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	---

18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 290'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.050 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).



**LOTE**

**Valor de la Oferta**  
\$ 350'000.000

**Área Total de Terreno**  
2.900 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
321 851 4265

**Fecha de Consulta:**  
20 de Julio de 2023

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,8877	1,0000	0,9987	1,0000	0,6065	1,1827	89.428,48
CMP-02	0,7732	1,0000	0,9994	1,0000	0,7189	1,3161	103.424,22
CMP-03	0,8610	1,0000	0,9987	1,0000	0,7189	1,2574	93.815,40

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área  
 Alt = Área del lote Comparable  
 Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

### FACTOR POR FRENTE

$$Ffr = \sqrt{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar      Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

### 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General  
 Fa = Factor área  
 Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	89.428,48
CMP-03	PROPIETARIO	93.815,40
CMP-02	PROPIETARIO	103.424,22

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	89.428,48	-6.128	37.546.913	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	93.815,40	-1.741	3.029.801	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	103.424,22	7.868	61.908.350	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			286.668,09	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	102.485.063,70
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			95.556,03	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	51.242.531,85
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			7.158,39	<b>Coefficiente de Variación = C.V.</b>  $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$  <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			93.815,40		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
<b>% Asimetría = % A = <math>\frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}</math></b>  <b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Máximo de la Muestra		102.714,42
			Valor Promedio de la Muestra		95.556,03
			Valor Mínimo de la Muestra		88.397,64
			Rango de la Muestra		14.316,78
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$95.556, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	4.700	CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 95.556	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 449.113.200	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	<b>\$ 449.113.200</b>	

### 18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avaluó – Lote de Terreno Uso Parcelación	4.700 m <sup>2</sup>	\$ 95.556	<b>\$ 449.113.200</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 449.113.200</b>
EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS M/L. - (\$449.113.200).			
 SEBASTIÁN OSPINA SIERRA AVAL-1027882915 DE ANAV Avaluador profesional Profesional en Ecología			

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39803.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico



Terrenos del predio denominado Lote 25.



Lote 25 en colindancia con el predio denominado Lote 24 y mojón del Lote 25 sobre la Vía.



Lindero en frete sobre la vía del Lote 25.



Forma y área del predio denominado Lote 25 de la Parcelación Alejandría Silvestre. Información extraída de la base de datos de Catastro Antioquia.

## Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



<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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
	<b>Certificado generado con el Pin No: 230719829379788414</b>	<b>Nro Matrícula: 004-39803</b>
Pagina 1 TURNO: 2023-004-1-6779		
Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 PM		
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE          HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>		
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página		
CIRCULO REGISTRAL: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACIÓN: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015 CODIGO CATASTRAL: <b>053640001000000200073801000025</b> COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:		
ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b>		
=====		
<b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b> LOTE 25. LOTE DE TERRENO DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE CON AREA DE 4.700 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.90% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NOR-OESTE CON LOTE 23 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 98-93; POR EL NOR-ESTE CON EL LOTE 27 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 93-94; POR EL SUR CON VIA INTERNA, MOJONES 94-97; POR EL OESTE CON VIA INTERNA, MOJONES 97-98.		
<b>AREA Y COEFICIENTE</b> AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: COEFICIENTE : %		
<b>COMPLEMENTACION:</b> ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.		
<b>DIRECCION DEL INMUEBLE</b> Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN 1) LT 25 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE		
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:		
<b>MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)</b> 004 - 690		
<b>ANOTACION: Nro 001</b> Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863 Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE PARCELACIÓN CAMPESTRE "ALEJANDRÍA SILVESTRE" <b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>		



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230719829379788414

Nro Matrícula: 004-39803

Página 2 TURNO: 2023-004-1-6779

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S

NIT# 9008335254X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S

NIT# 9008335254X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S

NIT# 9008335254X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S

NIT# 9008335254X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S

NIT# 9008335254X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 230719829379788414

Nro Matrícula: 004-39803

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6779

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

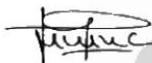
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-004-1-6779

FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020

  
Rectoría

  
Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

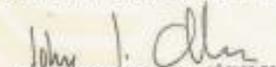
**A**

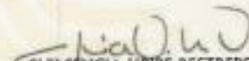
**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618

**LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

EN ATENCIÓN A QUE

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

52259

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



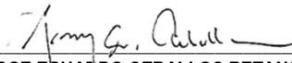
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.



**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



Alcaldía de Andes  
Secretaría de Desarrollo Económico

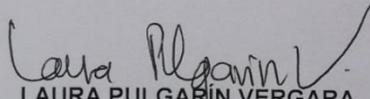
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,



**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEUCAR  
Nº. 0007027032-9  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEUCAR  
PALATKA  
1920-1961  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

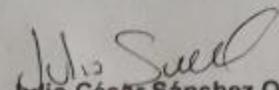
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

## AVALÚO COMERCIAL



JULIO 22 DE 2023

Bajo normas valuatorias, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	6
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	7
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	8
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).....	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	13
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	13

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	13
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN. ....	13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	14
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	14
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS ....	14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	15
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	15
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	15
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	15
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	15
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	15
10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	16
12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....	16
13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	16
14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	16
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	16
15.1 TIPO DE NORMA.....	16
15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	16
16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	18
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	19
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	19
18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	19
18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	19
18.2.1 Datos del Sujeto.....	19
18.2.2 Estudio de Mercado.....	21
18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.....	23
18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	23
18.2.5 Ordenación de Datos.....	25
18.2.6 Análisis de Varianza.....	26
18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	27
18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	27

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	27
20. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	28
Anexo 1. Registro Fotográfico .....	29
Anexo 2. Certificado del Avaluador .....	31
Anexo 3. Certificado de Tradición .....	34
Títulos Académicos.....	37
Experiencia Profesional .....	40

## LISTA DE IMAGENES

Pág.

IMAGEN 1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 2. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	8
IMAGEN 3. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	11
IMAGEN 5. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN .....	12
IMAGEN 6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
22 de Julio de 2023	AR2023070006

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Jaime Ignacio Correa Vargas	C.C.	70.811.507

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de un lote RURAL, identificado con **Matrícula Inmobiliaria 004-39802**. El inmueble está ubicado en la Vereda La Salada en jurisdicción del Municipio de Jardín (Antioquia); con una extensión superficial de **4.810 m<sup>2</sup>**.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Jaime Ignacio Correa Vargas

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha del informe e inicio de la vigencia del mismo : Sábado, 22 de Julio de 2023

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015

## 6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario
1	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S.	900833525-4

## 6.3 LINDEROS.

### Tomados de las Escrituras públicas 1.131 del 2015-11-20. Linderos:

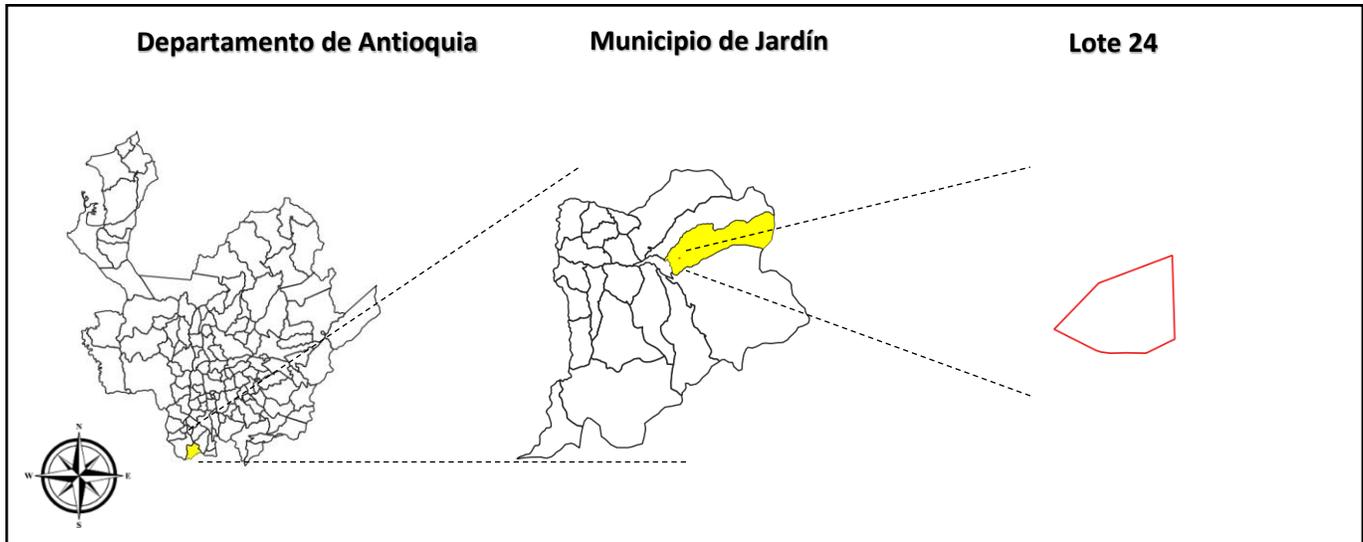
LOTE 24: Lote de terreno, que hace parte de la Parcelación Campestre "ALEJANDRIA SILVESTRE", ubicado en la Vereda La Salada, del área rural del Municipio de Jardín –Antioquia, con un área de cuatro mil ochocientos diez metros cuadrados (4.810 Mts<sup>2</sup>), destinado a vivienda campestre, que linda: =====  
 "Por el NORTE con LOTE 1 resultante de esta subdivisión, mojones 92- 91; por el ESTE con VIA INTERNA, mojones 91- 94; por el SUR con el LOTE 25 resultante de esta subdivisión, mojones 94- 93; por el OESTE con LOTE 23 resultante de esta subdivisión, mojones 93 – 92."=====

## 6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre</b>	Parcelación Campestre ALEJANDRÍA SILVESTRE
<b>Dirección</b>	Vereda LA SALADA
<b>Municipio</b>	036 Jardín
<b>Departamento</b>	05 Antioquia
<b>Fuente</b>	Certificado de Tradición 004-39802

## 6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

*Imagen 1. Mapa de localización del predio objeto de avalúo*



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

*Imagen 2. Vista satelital del predio objeto de avalúo*



Vista satelital del inmueble utilizando Google Hybrid con QGIS 3.6.0 Noosa

## 6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escrituras Públicas	1131	20-11-2015	NOTARIA UNICA DE ANDES
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Salada	Jardín	Antioquia	4.810

## 6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	004-39802	13 de Mayo de 2021	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Vereda la Hacienda	Jardín	Antioquia	4.810

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7).

El área que figura en el Certificado de tradición con números de **M.I. 004-39802** y el área que registra las Escrituras Públicas No 1131 del 20-11-2015, de la Notaría Única de Andes, coinciden plenamente.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

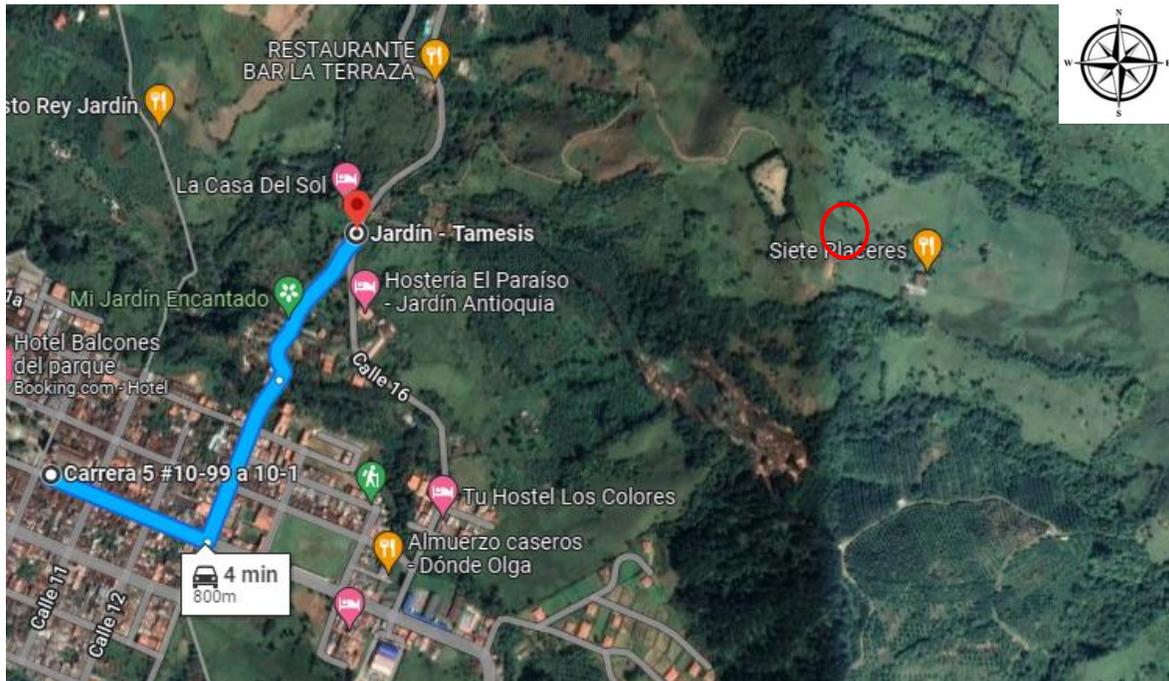
### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 24		Parcelación Campestre Alejandría Silvestre	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
La Salada	Jardín	Antioquia	Colombia

### 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo desde el parque principal del municipio de Jardín, se recorren 2.1 kilómetros en la vía que conduce hacia la Vereda la Salada, incluyendo el 1.3 Kilómetros de vía Servidumbre de la Parcelación Alejandría Silvestre. Ver imagen 3.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°36'06.0"N	75°48'28.5"W	1962

Imagen 3. Forma de llegar al predio objeto de avalúo



Elaboración propia del evaluador con software libre Google Maps.

## 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con La Vereda La Selva (Municipio de Jardín).
- SUR : Con los Municipios de Mistrató y Rio sucio
- OCCIDENTE : Con el Municipio de Támesis
- ORIENTE : Con la Vereda la Selva (Municipio de Jardín) y la zona Urbana.

Imagen 4. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

## 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

En la actualidad, su principal producto es el café con 1.700 hectáreas de cultivo, seguido del plátano con proporciones iguales, la caña de azúcar con 45 hect., el lulo con 42 hect., y el frijol con un total de 35 hect.

La reactivación de la siembra en terrenos de “Industrias El Rancho”, en esta ocasión con mazorquitas, ha generado alrededor de 100 empleos.

La fertilidad del suelo jardineño ha resistido a la tala de sus bosques, sus vías y quebradas son aun patrimonio ecológico del departamento.

La Actividad Pecuaria se refiere básicamente a actividades ganaderas, porcícolas, avícolas y piscícolas. Todas ellas se realizan en el Municipio de Jardín, sobresaliendo la piscicultura que ha venido a diversificar y enriquecer la economía jardineña, con la explotación de crías intensivas de trucha, destacándose a nivel regional.

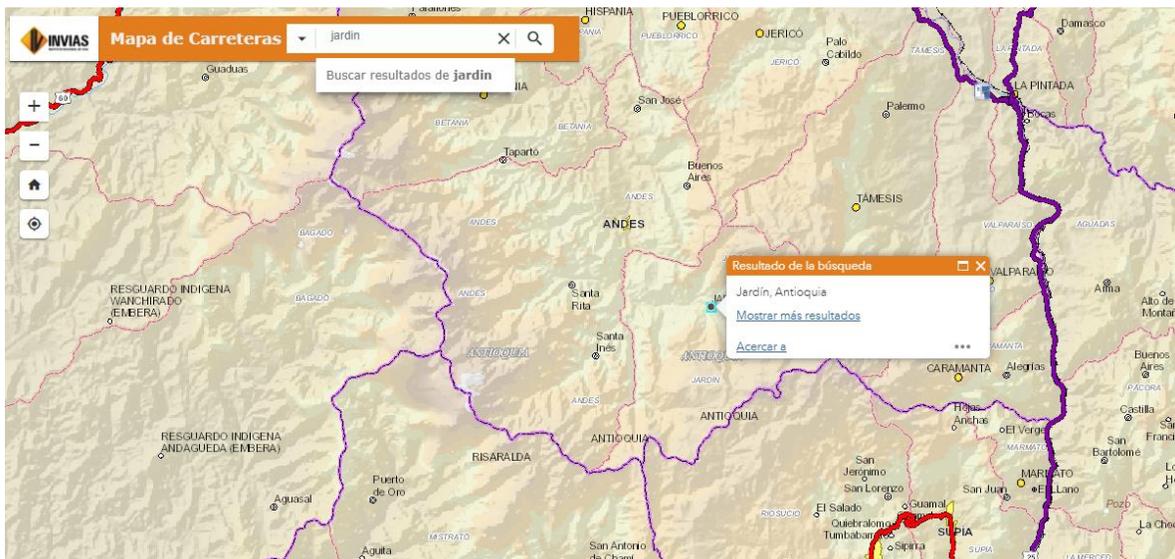
En la cabecera municipal se encuentra el sector representado por confecciones de ropa, panaderías, talabarterías, carpinterías ebanisterías, etc., los cuales le generan empleo a la comunidad urbana. Además, se realizan actividades entre sus diferentes procesos mercantiles, siendo los más importantes restaurantes y cafeterías. Le siguen en su orden: venta en graneros, salsamentarias y legumbrerías.

### 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Jardín
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2.1 km aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agrícola
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola, principalmente Café y plátano.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Grandes, medianos y pequeños

### 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Imagen 5. Sistema de Movilidad del Municipio de Jardín



<http://sinc.mintransporte.gov.co/visores/>

#### Terrestres:

- Vía Jardín – Andes
- Vía Jardín – Río Sucio

El municipio de Jardín no es atravesado por ninguna Ruta Nacional.

#### Aéreas:

No existen en el municipio

### Fluviales:

No existen en el municipio

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola del Departamento de Antioquia es la Central Mayorista y se encuentra a 126 kilómetros y 3 horas y 26 minutos.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, la cercanía al centro poblado del municipio y la rápida expansión hacia la zona de viviendas campestres.

### 8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

**Límites del municipio:** Norte con el Municipio de Jericó, por el Sur con el Departamento de Caldas, con el Este con el Municipio de Támesis y por el Oeste con el Municipio de Andes.

**Extensión total:** 224 Km<sup>2</sup>

**Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 1750

**Temperatura media:** 19° C

**Distancia de referencia:** 134

Según Ordenanza Departamental, el territorio bajo el cual tiene jurisdicción el Municipio de Jardín es el siguiente:

Desde la desembocadura de la Quebrada San Bartolo en el Río San Juan y por este arriba hasta su nacimiento. De aquí por la Cordillera divisoria con el Departamento de Caldas hasta el Cerro Caramanta. De aquí por la Cordillera de Cartama, limitando con los municipios de Caramanta, Támesis y Jericó, hasta el Cerro de Pascua. De aquí, limitando con el Municipio de Andes, hasta el Morro de Contrafuerte donde nace la Quebrada San Bartolo. Y por toda esta hasta su confluencia con el Río San Juan, punto de partida.

Esta localización le permiten tener accidentes orográficos desde 1.500 hasta 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, entre los que sobresalen el Alto Ventanas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
SI	70	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

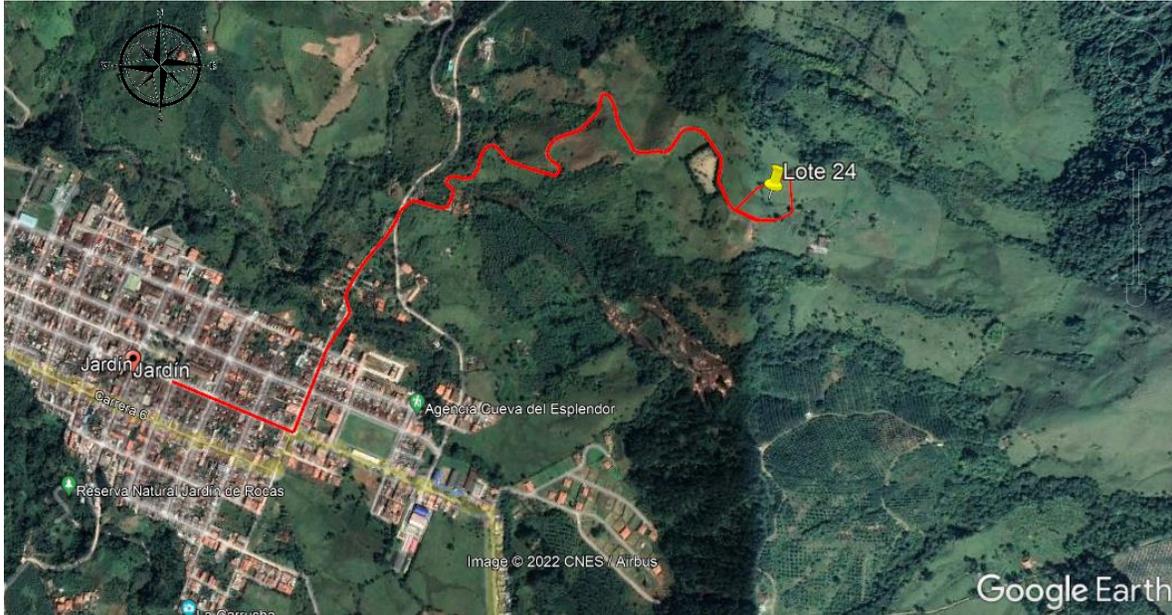
Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
SI	4	Cerca eléctrica sin funcionamiento.
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
NO	NA	NA

### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	3	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
NO	NA	NA

Imagen 6. Vías de Acceso al Predio Objeto de Avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Earth Pro

**9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.**

No se evidenciaron.

**9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.**

No se evidenciaron.

**9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.**

90% mecanizable.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
-	No	No	No	Si	No	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.**

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

## 10. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No se evidenciaron.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Durante la visita no se encontró ningún sistema productivo tecnificado.

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

No se evidenciaron

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se observaron sistemas pecuarios tecnificados.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL N° 16 de Diciembre 07 del 2018.

### 15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

**Artículo 180. Áreas de vivienda campestre.** Es el suelo apto para las parcelaciones destinadas a la vivienda campestre solo en el área descrita y circunscrita al polígono definido para parcelaciones. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007 de CORANTIOQUIA, este tipo de asentamiento debe ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Resolución 9328 de 2007, artículo 3°, de Corantioquia es de 3,7 viviendas por Hectárea.

El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural del centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

Por lo anterior y de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se pretende concentrar la vivienda campestre en áreas específicas del territorio para evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada y más específicamente, donde el paisaje rural se convierte en el mayor atributo para desarrollar proyectos urbanísticos turísticos o residenciales que apoyan y complementan los usos agrarios.

**5. Sector La Salada:** Se localiza sobre la vía proyectada de salida al municipio de Támesis, a partir de suelo de expansión por la vía veredal existente hasta el puente sobre la quebrada La Salada (con longitud de 1,954 Kms), en una franja de 300 m. de extensión a lado y lado de la vía, para un total de área de 59,05 Has. **Corresponde a un sector que ya está regulado para esta clase de suelo por el EOT anterior, el cual ha tenido procesos de ocupación de vivienda campestre y cuyas características naturales permiten el asentamiento de actividades residenciales de baja densidad,** con la posibilidad de tratamiento y disposición de servicios públicos de manera autosuficiente.

**Intervenciones y tratamientos en categorías de uso en el suelo rural.**

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos
Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Corredores ecológicos (SILAP)	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Cerros tutelares	Forestal protector	Preservación Estricta
Cuencas abastecedoras	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Áreas de amenaza y riesgo	Forestal protector	Intervención Preservación Estricta
Núcleos rurales	Dotacional	Preservación de infraestructuras
Centro poblado	Uso Mixto	Consolidación suburbana
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre
Áreas de protección para la producción	Agropecuario sostenible	Intervención Preservación activa

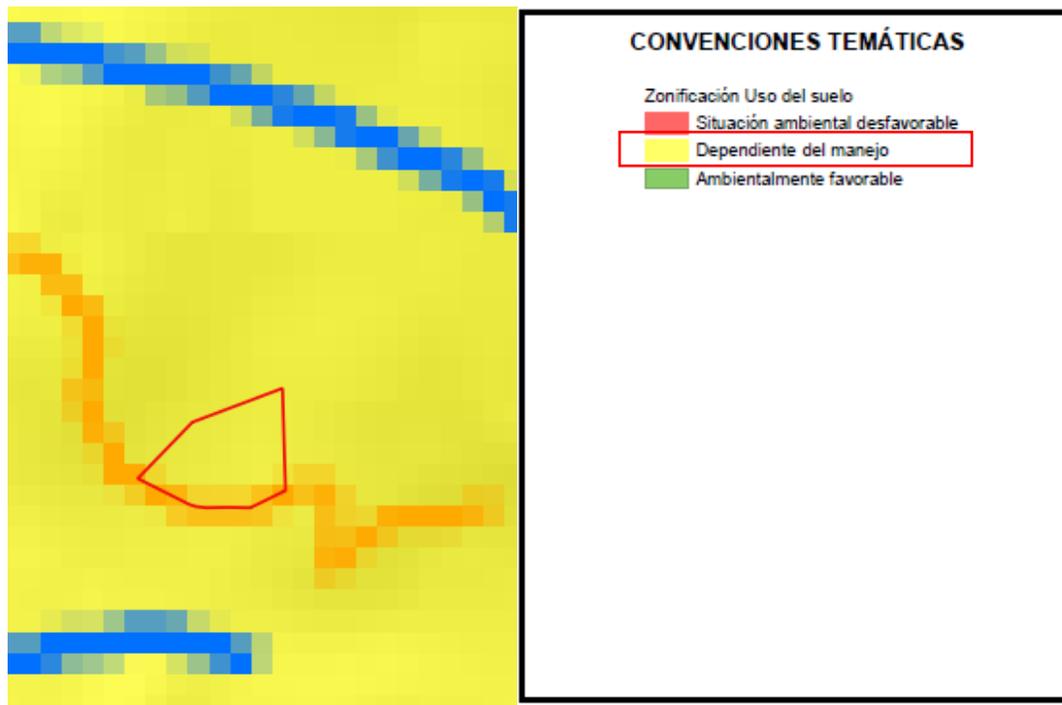
*Esquema de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 16 de Diciembre 07 del 2018.*



### CONVENCIONES TEMÁTICAS

- Equipamiento - educativo
- Eoturismo
- Mixto
- Centro poblado Cristiana
- Dotacional
- Predios Conservacion
- Predios Corantioquia
- Terr Presente y Futuro del Agua y la Gente
- Reserva Privada
- Cuencas abastecedoras
- DMI Cuchilla Jardín Tamesis (Aplican usos del Plan de Manejo Vigente)
- Cerro Tutelar
- Forestal protector
- Amenaza alta por inundación
- Amenaza alta por movimientos en masa
- Amenaza alta por Av. torrencial
- Rondas de rios y quebradas
- Agropecuario sostenible
- Centrosur
- Cristiana
- Noroccidental
- Norte
- Occidental
- Oriental
- Suroccidental
- Suroriental
- Actividad múltiple
- Corredor suburbano
- Suburbano Cristiana
- Vivienda campestre y/o parcelaciones
- Parcelación Campestre La Herrera
- Parcelación Campestre La Linda
- Parcelación campestre La Salada
- Parcelación campestre La Herrera
- Parcelación campestre Serranías
- Parcelación campestre Verdún

*Mapa Uso General del Suelo Rural EOT Jardín 2018.*



Mapa Zonificación de Usos del Suelo. EOT Jardín 2018.

## 16. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del terreno, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
  - **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.** El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## 17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial de un lote de terreno, ubicado en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre del Municipio de Jardín. Se tomó como área cierta la registrada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 004-39802 y se ubicó geográficamente el Lote con ayuda visual de imagen satelital y aérea. Éste lote cuenta con frete sobre la vía, lo cual permite a través del proceso de homogenización, hallar un valor por metro cuadrado que lo favorece.

## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de lotes en la zona, por lo cual no hubo la necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

### 18.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (INMUEBLE A VALUAR).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE		RURAL	SI	-	4.810,00	0,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
-	-	1,0	20%	6	4	70	Irregular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

### 18.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Jardín, por lo cual no hubo necesidad de incluir zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que permiten llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

#### 18.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor Oferta</b> \$ 450'000.000</p> <p style="text-align: center;"><b>Área Total de Terreno</b> 3.200 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Contacto:</b> 317 666 89 01</p> <p style="text-align: center;"><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	---

18.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor de la Oferta</b> \$ 290'000.000</p> <p style="text-align: center;"><b>Área Total de Terreno</b> 2.050 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Contacto:</b> 321 851 4265</p> <p style="text-align: center;"><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	--

18.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor de la Oferta</b> \$ 350'000.000</p> <p style="text-align: center;"><b>Área Total de Terreno</b> 2.900 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><b>Contacto:</b> 321 851 4265</p> <p style="text-align: center;"><b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Julio de 2023</p>
---	--

### 18.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.				
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	3.200,00	450.000.000	450.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	2.050,00	290.000.000	290.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	2.900,00	350.000.000	350.000.000

### 18.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	5%	6	-10	46
CMP-02	PROPIETARIO	10%	6	11	30
CMP-03	PROPIETARIO	5%	6	11	36

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.						
No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor de Nivel (Fsn o Fbn)	Factor por Frente a la Vía (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	0,8813	1,0000	1,0000	0,6065	1,1107	83.329,10
CMP-02	0,7677	1,0000	1,0000	0,7189	1,2359	96.370,27
CMP-03	0,8548	1,0000	1,0000	0,7189	1,1809	87.416,81

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por frente.** Compara los diferentes frentes del lote a valorar y del lote tipo. Es importante su consideración pero menor que en el caso de lotes urbanos.

#### FACTOR POR FRENTE

$$Ffr = \sqrt{\frac{Flv}{Flt}}$$

Siendo

Flv = Frente lote a valorar

Flt = Frente lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor por Pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

#### 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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General  
 Fa = Factor área  
 Fn = Factor negociación

### 18.2.5 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogenizado
CMP-01	PROPIETARIO	83.329,10
CMP-03	PROPIETARIO	87.416,81
CMP-02	PROPIETARIO	96.370,27

Se ordenan los valores de m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

### 18.2.6 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m <sup>2</sup> Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	PROPIETARIO	83.329,10	-5.710	32.599.875	-0,86
CMP-03	PROPIETARIO	87.416,81	-1.622	2.630.606	-0,24
CMP-02	PROPIETARIO	96.370,27	7.332	53.751.542	1,10
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			267.116,19	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	88.982.023,47
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Número de datos por ser una muestra de datos	2
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			89.038,73	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	44.491.011,73
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			6.670,16	<b>Coficiente de Variación</b> = C.V. $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$  <b>Datos OK</b>	<b>7,49%</b>
<b>Me</b> : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			87.416,81		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite					
<b>% Asimetría</b> = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$  <b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Máximo de la Muestra		95.708,89
			Valor Promedio de la Muestra		89.038,73
			Valor Mínimo de la Muestra		82.368,57
			Rango de la Muestra		13.340,32
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$89.038, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,49 %, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.					

### 18.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON USO PERMITIDO PARA PARCELACIÓN CAMPESTRE		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m <sup>2</sup> )	4.810	CUATROCIENTOS VEINTI OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETENCIENTOS OCHENTA PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m <sup>2</sup>	\$ 89.038	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 428.272.780	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	<b>\$ 428.272.780</b>	

### 18.4 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m <sup>2</sup> /ha) /Longitud (m)	Valor del m <sup>2</sup> / m / ha	Valor Total del Avalúo
Avaluó – Lote de Terreno Uso Parcelación	4.810 m <sup>2</sup>	\$ 89.038	<b>\$ 428.272.780</b>
<b>TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO</b>			<b>\$ 428.272.780</b>
EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO REALIZADO ES DE: CUATROCIENTOS VEINTI OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETENCIENTOS OCHENTA PESOS M/L. - (\$428.272.780).			
 SEBASTIÁN OSPINA SIERRA AVAL-1027882915 DE ANAV Avaluador profesional Profesional en Ecología			

### 19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial de un lote de terreno identificado con número de Matrícula Inmobiliaria referenciada en éste informe.
2. Se toma como área cierta la registrada mediante Certificado de Tradición No 004-39802.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
6. **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 sufran alteraciones normativas y legales.
7. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

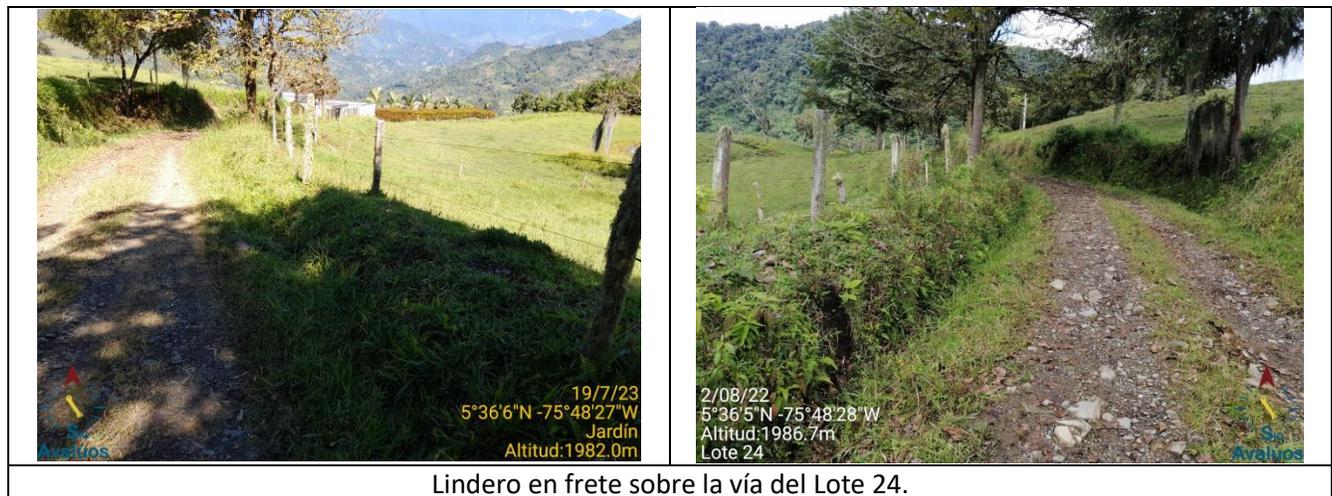
Anexo 1. Registro Fotográfico



Terrenos del predio denominado Lote 24.



Lote 22 en colindancia con el predio denominado Lote 1 y Lote 25, respectivamente.



Lindero en frete sobre la vía del Lote 24.



Forma y área del predio denominado Lote 24 de la Parcelación Alejandría Silvestre. Información extraída de la base de datos de Catastro Antioquia.

## Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: ae630a5a



<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) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1027882915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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  
28 Sep 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arqueológico.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Inventarios.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 57 N° 54 - 06  
Teléfono: 3127194178  
Correo Electrónico: sebas4362@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Compuestudio  
Tecnólogo en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia  
Gestor en Ecología y turismo - Universidad de Antioquia

**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)**

Página 2 de 3



PIN de Validación: ae630a5a



**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1027882915.**

**El(la) señor(a) SEBASTIÁN OSPINA SIERRA 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**

**ae630a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### Anexo 3. Certificado de Tradición

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719611779788413

Nro Matrícula: 004-39802

Pagina 1 TURNO: 2023-004-1-6781

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: JARDIN VEREDA: LA HACIENDA

FECHA APERTURA: 14-04-2016 RADICACIÓN: 2016-004-6-863 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 053640001000000200073801000024 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 24. LOTE DE TERRENO DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE CON AREA DE 4.810 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.93% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1131, 2015/11/20, NOTARIA UNICA ANDES, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NORTE CON LOTE 1 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 92-91; POR EL ESTE CON VIA INTERNA, MOJONES 91-94; POR EL SUR CON EL LOTE 25 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 94-93; POR EL OESTE CON LOTE 23 RESULTANTE DE ESTA SUBDIVISIÓN, MOJONES 93-92.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ LA SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S, LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD, OBJETO DE LOTE, MATRICULA 004-690, POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR ESCRITURA 1131 DEL 20/11/2015 NOTARIA UNICA ANDES REGISTRADA EL 08/04/2016 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIERON LOS SEÑORES JAIME IGNACIO CORREA VARGAS, EVA CRISTINA FRANCO DE SANCHEZ, ALVARO Y JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO POR COMPRA QUE HICIERON A LA SEÑORA MARIA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR ESCRITURA 185 DEL 14/05/2012 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 13/07/2012 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690. ADQUIRIÓ LA SEÑORA MARGARITA RESTREPO DE FRANCO POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA MARIA TERESA CALLE DE RESTREPO POR ESCRITURA 170 DEL 08/07/1983 NOTARIA UNICA JARDIN REGISTRADA EL 25/07/1983 EN EL FOLIO DE LA MATRÍCULA 004-690; ES DECIR POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 24 PARCELACION CAMPESTRE ALEJANDRIA SILVESTRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

004 - 690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE PARCELACIÓN CAMPESTRE "ALEJANDRÍA SILVESTRE"

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719611779788413**

**Nro Matrícula: 004-39802**

Página 2 TURNO: 2023-004-1-6781

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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 última página

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-004-6-863

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 20-11-2015 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0923 REGLAMENTACION URBANISTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001

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

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-004-6-1262

Doc: OFICIO 0402 DEL 25-05-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-004-6-1120

Doc: OFICIO 226 DEL 29-04-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-004-6-3175

Doc: OFICIO 605 DEL 16-11-2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Y OTROS INMUEBLES)

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

DE: CORREA VARGAS JAIME IGNACIO

CC# 70811507

DE: JARAMILLO GUSTAVO ALONSO

CC# 12712581

**A: ALEJANDRIA SILVESTRE S. A. S**

**NIT# 9008335254 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 16-04-2021

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230719611779788413**

**Nro Matrícula: 004-39802**

Pagina 3 TURNO: 2023-004-1-6781

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 01:24:08 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

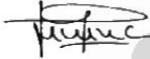
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-004-1-6781**

**FECHA: 19-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Títulos Académicos



La República de Colombia  
y en su nombre



El Instituto de Educación para el  
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de septiembre 09 de 2015 y 0143-86 de Noviembre 19 de 2015 de la secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

Por 1008 Horas

a

*Sebastián Ospina Sierra*

Identificado (a) con documento No. 1027882915 de Andes, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 113 de 2020



Rectoría



Secretaría

Dado en Medellín a los 11 días del mes de Septiembre de 2020



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

**ACTA DE GRADUACIÓN 118059**  
Libro 88 Folio 50-599 del 24 de abril de 2018

DEPENDENCIA: CORPORACIÓN AMBIENTAL  
APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 404 del 24 de noviembre de 2011  
PROGRAMA: GESTIÓN EN ECOLOGÍA Y TURISMO

El 24 de abril de 2018 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

## **GESTOR EN ECOLOGÍA Y TURISMO**

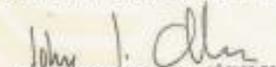
**A**

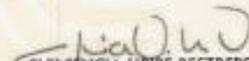
**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**

Identificado con cédula de ciudadanía 1027882915

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
ELEONORA URIBE RESTREPO  
Secretaría General

  
JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ  
Director

095618



LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
PERSONERÍA JURÍDICA LEY 71 DE 1878 DEL ESTADO SOBERANO DE ANTIOQUIA Y LEY 153 DE 1887

1103

EN ATENCIÓN A QUE

**SEBASTIÁN OSPINA SIERRA**  
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 1027882915

HA COMPLETADO TODOS LOS REQUISITOS QUE LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS  
EXIGEN PARA OPTAR AL TÍTULO DE

**TECNOLOGO EN ECOLOGIA Y TURISMO**

LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN TESTIMONIO DE ELLO, SE FIRMA EN MEDELLÍN  
REPÚBLICA DE COLOMBIA, EL 27 DE MAYO DE 2010

*Alberto Uribe*  
ALBERTO URIBE CORREA  
RECTOR

*Luquegi Gil Neira*  
LUQUEGI GIL NEIRA  
SECRETARIO

*Carlos Alberto Zarate Yepes*  
CARLOS ALBERTO ZARATE YEPES  
DIRECTOR

52259

Experiencia Profesional

**Sebastián Ospina Sierra**  
Auxiliar de la Justicia  
Aval - 1027882915 de ANAV

**Procesos ante Juzgados**

Juzgado	Radicado	Proceso	Año
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2011-00153-00	Ejecutivo	2020
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	05-364-40-89-001-2020-00039-00	Verbal Sumario –Nulidad de Contrato	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETANIA	05-091-40-89-001-2018-00094-00	Declaración de pertenencia (Por prescripción extraordinaria de dominio)	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2016-00093-00	DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	05-579-31-03-001- 2014-00033-00	Ejecutivo	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2019-0068-00	VERBAL – pertenencia	2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HISPANIA	2016-00141	REIVINDICATORIO	2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	2018-00342	ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO	2021
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO	055793103001-2018-00011-00	VERBAL – pertenencia	2021

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034-40-89-001 2020-00193-00	verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2017-00248-00	Ejecutivo Singular	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	050344089001- 2020-00184-00	Pertenencia	2022
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES	2022-00159	Ejecutivo	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00100	Deslinde y Amojonamiento	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	053644089001- 2018-00129-00	Verbal de Servidumbre con acumulación de Perturbación a la Posesión	2022
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 40 89 001 2021-00204-00	proceso verbal de pertenencia	2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00011-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2022-00059-00	Declarativo de Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL JARDÍN	2021-00025-00	Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (Pertenencia)	2023
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES	05034 4089 001 2020 00205 00	Verbal especial - Pertenencia	2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	05 240 40 89 001 2023 00006 00	Declarativo de Pertenencia	2023



**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES**

**CERTIFICA QUE:**

**SEBASTIAN OSPINA SIERRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía N 1.027.882.915 expedida en Andes, tuvo suscrito con la Dirección Territorial Andes Occidentales de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el Contrato de Prestación de Servicios que a continuación se relaciona:

**Contrato de Prestación de Servicios Nación No. 097 del 10 de febrero del 2020**

Fecha Iniciación: 10 de febrero del 2020  
 Duración del contrato: DIEZ (10) MESES Y VEITIUIN (21) DIAS  
 Valor mensual: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (2.663.850) M/CTE.  
 Valor del Contrato: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS (\$28.503.195) MCTE.  
 Fecha Terminación: 30 de diciembre 2020

**OBJETO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES PARA LIDERAR LA DINAMIZACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL, LA CUAL BUSCA PROMOVER LA SENSIBILIZACIÓN CIUDADANA RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, PARA POSICIONAR LA GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS ANDES OCCIDENTALES Y OTRAS ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN DE ACUERDO AL ENFOQUE TERRITORIAL Y LOS PROCESOS ESTRATÉGICOS.

**ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Elaborar el plan de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato en coordinación con la dirección territorial y ajustar de acuerdo a las observaciones en el transcurso de la ejecución.	Desarrollar el plan de trabajo concertado incluyendo las actividades a desarrollar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, socializarlo con el director territorial y el coordinador técnico y ajustarlo mes a mes de acuerdo a los requerimientos solicitados por la dirección territorial.	Plan de trabajo



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

	Elaborar informes mensuales con los avances del plan de trabajo.	Informes de actividades mensuales de acuerdo al plan de trabajo.
Liderar la dinamización del Centro de Interpretación Ambiental del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación ambiental.	Plantear las acciones que dinamicen el CIAM y fortalezcan su conceptualización, así como la articulación a la estrategia de comunicación y educación con base en los procesos estratégicos de la DTAO.	Documento con una propuesta de articulación del CIAM y el Centro de Documentación a la estrategia de comunicación y educación teniendo en cuenta los procesos estratégicos de la DTAO.
Apoyar el posicionamiento del SAO y promover la valoración social de la biodiversidad a partir de la estrategia de comunicación y educación ambiental y el ecoturismo.	Gestionar y coordinar las exposiciones itinerantes del CIAM del Subsistema Andes Occidentales en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Informe de las exposiciones que contenga descripción temática o conceptual, guiones o guía, listado de asistentes, encuesta de satisfacción, recomendaciones y/o anexos (videos y fotos).
	Establecer y/o mantener vínculos con distintos actores de la sociedad civil en el marco de la estrategia de comunicación y educación, para fortalecer la estructura participativa de PNNC y del SAO.	Informe de gestión con mapeo de actores actualizado de aporte a la sistematización de la experiencia del CIAM.
	Coordinar talleres y eventos lúdico/culturales para participantes internos y externos que visiten el CIAM.	Informes de talleres y eventos realizados (fotos y videos).
Manejo, administración y promoción del centro de documentación de la Dirección Territorial Andes Occidentales.	Atención y orientación de usuarios internos o externos en requerimientos de información general, control de consultas y préstamos disponiendo el material bibliográfico y audiovisual organizado de acuerdo con los estándares establecidos por el SGC.	Propuesta de promoción del Centro de Documentación del CIAM (documento) articulada a la estrategia de comunicación y educación.  Reporte mensual de visitantes y requerimientos atendidos de manera física o virtualmente, intercambio de material realizado, donaciones recibidas.



DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
www.parquesnacionales.gov.co



60 años

Aportar el proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Calidad.	Mantener la información documental necesaria de acuerdo a las tablas de retención documental del Sistema de Parques Nacionales.	Archivo relacionado de acuerdo a tabla de Retención Documental.
	Suministrar la información necesaria o requerida para el desarrollo de los planes de mejoramiento de la DTAO	Documentos que certifiquen el suministro de la información (oficios, correos electrónicos, etc.)
	Generar los procesos necesarios para diligenciar la plataforma de Orfeo de forma efectiva y eficiente.	Informes periódicos que reporten las respuestas a requerimientos en Orfeo.
Generar, en coordinación con la DTAO, propuestas de publicación digital de las experiencias de sistematización de las áreas protegidas con el aplicativo ELA desde el enfoque de la Interpretación Ambiental, en el marco de la estrategia de comunicación y educación.	Acopio de la información de las experiencias sistematizadas a montar en el aplicativo ELA	Montaje de dos experiencias de sistematización de las áreas protegidas de la DTAO en el aplicativo ELA
	Entrenamiento en el aplicativo ELA apoyado con el grupo de comunicación y educación ambiental de Parques Nacionales Naturales de Colombia.	
Apoyar a la educadora ambiental en el proceso de Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas de la DTAO, de acuerdo al enfoque territorial y los lineamientos del Nivel Nacional.	Apoyar las etapas surtidas en el proceso de incorporación, selección (entrevistas, capacitación), ubicación y seguimiento de los Guardaparques Voluntarios en las áreas protegidas y la DTAO.	Informe de actividades de apoyo.



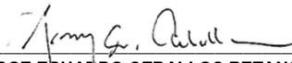
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



60 años

<p>Formulación de guiones de interpretación ambiental conforme a la información generada de la implementación de los programas de monitoreo y portafolios de investigaciones de las AP de la DTAO.</p>	<p>Recopilar información relevante obtenida en las áreas protegidas que puedan generar impacto y valor socio-ambiental para la elaboración de guiones.</p>	<p>Guiones de interpretación ambiental formulados.</p>
--	--	--

Dado en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año 2021.



**JORGE EDUARDO CEBALLOS BETANCUR**  
 Director Territorial Andes Occidentales  
 Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Elicenia Jiménez cañas – Contratista DTAO  
 Revisó: Juan Sebastián Cruz – Abogado de contratos DTAO




DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES  
 Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia  
 Teléfono: 3220224  
[www.parquesnacionales.gov.co](http://www.parquesnacionales.gov.co)



**Alcaldía de Andes**  
Secretaría de Desarrollo Económico

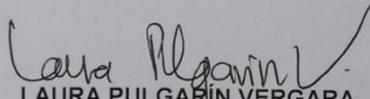
Andes, Junio 20 de 2017

#### A QUIEN PUEDA INTERESAR

El señor **Sebastian Ospina Sierra**, con cédula de ciudadanía número 1.027.882.915 de Andes-Antioquia, laboró en la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Municipio de Andes con número de Nit:890980342-7, bajo la modalidad de prestación de servicio como Coordinador de Guardabosques desde el primero (1°) Junio de 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de 2015.

Este certificado se expide según solicitud del interesado.

Cordialmente,

  
**LAURA PULGARÍN VERGARA**  
Secretaria de Desarrollo Económico

Inclusión Orden Progreso Verde

Calle Arboleda N° 49A-39 / Comutador 841 41 03 / Fax 841 45 70

desarrollo@andes.antioquia.gov.co



INSTITUTO COMPUEDUCAR  
Nº. 0007027032-0  
Teléfono: 312 261 2000-0414100

A QUIEN PUEDA INTERESAR

El suscrito Director del Instituto *Compueducar*, *Decio Chaverra Valoyes*, con C. C. N°70.107.851 de Medellín, hace constar que el señor *Sebastián Ospina Sierra*, con C. C. N°1.027.882.915 del municipio de Andes (Antioquia), laboró en esta institución como docente del programa *Diseño Gráfico*, desde el 8 de abril de 2014 hasta el 30 de agosto de 2014.

El señor *Sebastián*, fue una persona muy respetuosa y fiel cumplidora de sus deberes, por lo tanto es digno de asignación de un cargo de confianza y manejo.

Cualquier información adicional comunicarse con el señor *Decio Chaverra Valoyes* a los siguientes teléfonos: 312 261 13 05.

INSTITUTO  
COMPUEDUCAR  
PALAZO  
DE LA  
EDUCACIÓN  
DE  
MEDELLÍN  
1970  
1991  
DIRECTOR

C. C. N°70.107.851 de Medellín

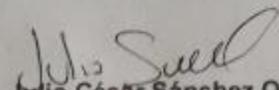
Andes, 13 de 2020

Andes, 3 de Febrero de 2020

### CERTIFICADO LABORAL

El señor **SEBASTIÁN OSPINA SIERRA** con cédula de ciudadanía número **1.027.882.915** de Andes realizó labores como **Auxiliar de campo**, monitoreando parcelas de pre cosecha en plantaciones forestales comerciales de Pino Patula y Pino Ciprés desde el **1 de mayo del 2013 hasta el 30 de Junio del 2014**.

Cordialmente,



**Julio César Sánchez Olarte**  
CONTRATISTA  
C.C. 3.379.336 de Andes  
CEL.: 311 641 72 76

Tasa efectiva anual pactada, a nominal >>>

Tasa nominal mensual pactada >>>

Resultado tasa pactada o pedida >>>

Máxima

**CAPITAL:** \$849.350.000,00:

VIGENCIA		Brio. Cte.	Máxima Autorizada		TASA	LIQUIDACION	
DESDE	HASTA	T. Efectiva	Efectiva Anual 1.5	Nominal Mensual	FINAL	DÍAS	INTERESES
7-nov-18	30-nov-18	20,03%	31,16%	2,29%	2,29%	24	15.533.854,74
1-dic-18	31-dic-18	20,03%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-feb-19	28-feb-19	19,16%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-may-19	31-may-19	19,32%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jul-19	31-jul-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ago-19	31-ago-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-sep-19	30-sep-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-oct-19	31-oct-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-nov-19	30-nov-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-dic-19	31-dic-19	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ene-20	31-ene-20	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-feb-20	29-feb-20	19,30%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-abr-20	30-abr-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-may-20	31-may-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jun-20	30-jun-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jul-20	31-jul-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ago-20	31-ago-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-sep-20	30-sep-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-oct-20	31-oct-20	18,95%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-dic-20	31-dic-20	17,84%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ene-21	31-ene-21	23,98%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-feb-21	28-feb-21	24,31%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-mar-21	31-mar-21	24,31%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-abr-21	30-abr-21	23,97%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-may-21	31-may-21	23,83%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jun-21	30-jun-21	23,87%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jul-21	31-jul-21	23,77%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ago-21	31-ago-21	23,83%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-sep-21	30-sep-21	23,79%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-oct-21	31-oct-21	23,62%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-nov-21	30-nov-21	23,91%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-dic-21	31-dic-21	26,19%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ene-22	31-ene-22	26,00%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-feb-22	28-feb-22	26,00%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-mar-22	31-mar-22	27,71%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-abr-22	30-abr-22	28,58%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-may-22	31-may-22	29,57%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jun-22	30-jun-22	31,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jul-22	31-jul-22	31,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ago-22	31-ago-22	33,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-sep-22	30-sep-22	35,25%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-oct-22	31-oct-22	36,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-nov-22	30-nov-22	36,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-dic-22	31-dic-22	36,92%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-ene-23	31-ene-23	43,26%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-feb-23	28-feb-23	45,27%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-mar-23	31-mar-23	45,27%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-abr-23	30-abr-23	45,27%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-may-23	30-may-23	30,27%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43
1-jun-23	30-jun-23	29,76%	31,16%	2,29%	2,29%	30	19.417.318,43

1-jul-23      21-jul-23      29,36%   31,16%   2,29%   2,29%      21      13.592.122,90

**Total Intereses**      1695      **1.097.078.491,32**

**Capital**      849.350.000,00

**TOTAL: CAPITAL+INTERESES**      **\$1.946.428.491,32**