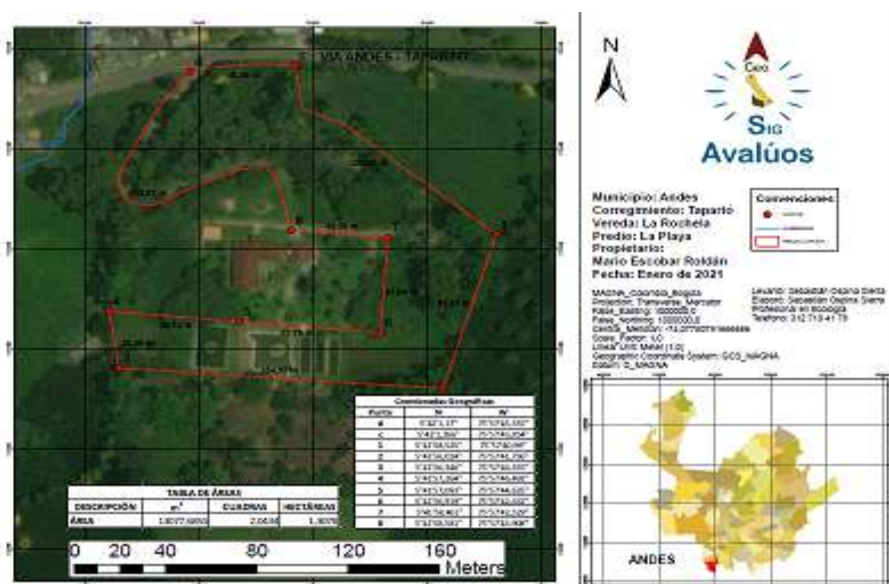




AVALUO COMERCIAL
PREDIO URBANO LOTE "LA PLAYA"
CORREGIMIENTO TAPARTÓ - ANDES
MI 004 - 1966
NPN 05 034 00 040000 0041 0018 000000000



ANDES - ANTIOQUIA - COLOMBIA

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



CONTENIDO

I. ANTECEDENTE HISTORICO DEL BIEN RAIZ

- A. CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA 004 – 1966, DE 23 DE ENERO DE 2021
- B. FICHA CATASTRAL 1013676 DE 31 DE AGOSTO DE 2020
- C. CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL 230060 DE 19 DE ENERO DE 2021

II. ACTUALIDAD JURIDICA DEL INMUEBLE

- **DOCUMENTACIÓN OBSERVADA:**

- A. CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE FECHA 23 DE ENERO DE 2021.
- B. COPIA DEL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011.
- C. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1287 DE 09 DE NOVIEMBRE DE 2011, NOTARÍA 31 DE MEDELLÍN.
- D. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 385 DE 27 DE ABRIL DE 2016, NOTARÍA 31 DE MEDELLÍN.
- E. COPIA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO, REALIZADA EL 06 DE DICIEMBRE DE 2017 POR EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE ANDES- ANTIOQUIA.
- F. COPIA DE LA FICHA PREDIAL 1013676 DE 31 DE AGOSTO DE 2020.
- G. COPIA DEL CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL 230060 DE 19 DE ENERO DE 2021.
- **RESULTADOS OBTENIDOS DEL ESTUDIO A LA DOCUMENTACION OBSERVADA:**

III. VISITA DE CAMPO

- **ACTUALIDAD ENCONTRADA EN LA INSPECCION OCULAR**

- A. IDENTIFICACION
- B. LOCALIZACION
- C. DESCRIPCION
- D. CABIDA
- E. LINDEROS

IV. AVALUO

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



V. ANEXOS

- A. DOCUMENTACION OBSERVADA
- B. REGISTRO FOTOGRAFICO

I. ANTECEDENTE HISTORICO DEL INMUEBLE

A. INFORMACION CONFORME AL
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE OFICINA DE REGISTRO INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE ANDES
DE 23 DE ENERO DE 2021

Nro. Matrícula Inmobiliaria: 004 - 1966

CODIGO CATASTRAL (NPN): 05034000400000004100180000000000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

“LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE TRES (3) CUADRAS APROXIMADAMENTE, CON SU CORRESPONDIENTE FAJA DE ACCESO DE SIETE METROS DE LATITUD, Y DE UNA LONGITUD SUFICIENTE PARA CONECTAR EL LOTE VENDIDO CON LA CARRETERA QUE A VILLA CESAR CONDUCE A LA TRONCAL DE ANDES-BOLOMBOLO, TERRENO QUE ACTUALMENTE ESTA MEJORADO CON CAÑA DE AZUCAR, QUE LINDA: PARTIENDO DE LA CARRETERA, LINDANDO CON TERRENO DE RAFAEL URIBE T., HASTA ENCONTRAR LINDERO CON PREDIO DEL SR. HERNANDO URIBE R., CON QUIEN LIMITA HASTA ENCONTRAR LINDERO CON PROPIEDAD RESTANTE DEL TRANSFIRIENTE SEÑOR SALDARRIAGA TRUJILLO, LA CUAL CIRCUNDA EN LO QUE QUEDA DEL TERRENO Y FAJA TRANSMITIDA QUE SE TOMAN DEL FONDO DENOMINADO CRISTALES. (CON FUNDAMENTO EN FOLIO DE OFICIO, MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN MATRICULA 156 DEL TOMO 35 DE ANDES) **DESPUES DE EFECTUARSE LA VENTA PARCIAL ESTE INMUEBLE QUEDA CON UNA AREA DE 18.964 METROS CUADRADOS TOMAR LINDEROS ESCRITURA 1287 DEL 09/11/2011 DE LA NOTARIA 31 DE MEDELLIN ANOTACION 08.**”. **Negrillas y subrayas** mías.

Conforme a la constancia, se transcriben los linderos consignados en la escritura pública número.1287 de 09 de noviembre de 2011, Notaría 31 de Medellín (anotación 008), contentiva de la **DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE**, quedando un área de 18.964 m², así:

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



“POR EL NORTE: En parte del Pd al Pe, en línea curva, con faja de uso público para la vía de Andes Tapató, en parte del P4 al P.5, en línea recta con Lote 156, en parte del P5 al P6 en línea semicurva, con Lote 153 de Propiedad de Mario Alonso Escobar R.; **POR EL ORIENTE:** del Pe al P2, pasando por el P1, en línea curva, con lote 137 de propiedad de Luis Femando González Díaz; **POR EL OCCIDENTE:** en parte del P7 al P6, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R., en parte, del P8 al Pd, en línea curva, con carreteable, en parte, del P3 al P4, en línea curva con Lote 127 de propiedad de Resalía Arboleda de Grisales; **POR EL SUR:** en parte del P8 AL P7, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R. en parte, del P3 al P2, en línea curva con Lote 152 de propiedad de Mario Alonso Escobar R.”

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) “La Playa”

ANOTACIÓN: Nro. 002 Fecha: 03 – 10 - 1991 Radicación: 1899

Doc.: ESCRITURA 4701 DEL 24-09-1991 NOTARIA 3 DE MEDELLIN

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 VENTA-JUNTO CON OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: DIOCESIS DE JERICO

A: ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO (CC 8.312.554)

ANOTACIÓN: Nro. 007 Fecha 23-12-2011 Radicación: 2011-004-6-3427

Doc.: ESCRITURA 1287 DEL 09-11-2011 NOTARIA 31 DE MEDELLIN

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION: 0126 **COMPRAVENTA PARCIAL
SEGREGADA UNA PORCION DE 236.00 M2**

METROS CUADRADOS

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

DE: ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO

A: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ANOTACIÓN: Nro. 008 Fecha 23-12-2011 Radicación: 2011-004-6-3427

Doc.: ESCRITURA 1287 DEL 09-11-2011 NOTARIA 31 DE MEDELLIN

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0913 **DECLARACION DE PARTE RESTANTE 18.964
METROS CUADRADOS**

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

DE: ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO

ANOTACIÓN: Nro. 009 Fecha 05-05-2016 Radicación: 2016-004-6-1154

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Doc.: ESCRITURA 385 DEL 27-04-2016 NOTARIA 31 DE MEDELLIN
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0205 **HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA**

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

DE: ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO

A: **GARCIA RAMIREZ MARIELA INES**

ANOTACIÓN: Nro. 014 Fecha 12-10-2017 Radicación: 2016-004-6-2782

Doc.: OFICIO 01308 DEL 11-10-2017 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0429 **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL**

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

DE: GARCIA RAMIREZ MARIELA INES

A: **ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO**

**B. INFORMACION CONTENIDA EN LA
FICHA CATASTRAL 1013676
DE LA GOBERNACION DE ANTIOQUIA - GERENCIA DE CATASTRO
DE 31 DE AGOSTO DE 2020**

LOCALIZACIÓN:

CIRCULO - MATRICULA: 004 -1966.

NUMERO PREDIAL NACIONAL (NPN): **05 034 00 040000 0041 0018 000000000**

Departamento: **05**, Antioquia.

Municipio: **034**, Andes

Corregimiento: Taparto

Zona: **00**, rural.

MNZ/VRD: **0041**.

Vereda: La Rochela

Terreno: **0018**.

Nombre o Dirección del Predio: El Seminario

Área Total Lote: 3,0652 ha

**C. INFORMACION SEGÚN EL CERTIFICADO PLANO PREDIAL
CATASTRAL ESPECIAL 230060
CATASTRO DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA
DE 19 DE ENERO DE 2021**

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



LOCALIZACIÓN:

CIRCULO - MATRICULA: 004 -1966.

NUMERO PREDIAL NACIONAL (NPN): **05 034** 00 040000 **0041 0018** 000000000

Departamento: **05**, Antioquia.

Municipio: **034**, Andes

Corregimiento: 004

Sector: Rural.

MNZ/VRD: **0041**.

Predio: **0018**.

Dirección: El Seminario

Área Total Lote: 3,5445 ha

II. ACTUALIDAD JURIDICA DEL INMUEBLE

- **DOCUMENTACIÓN OBSERVADA:**

- A. Certificado de tradición de fecha 23 de enero de 2021, correspondiente a la matrícula inmobiliaria número **004 – 1966**.
- B. Copia del plano elaborado por la Secretaría de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, en septiembre de 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966.
- C. Copia de la escritura pública número 1287 de 09 de noviembre de 2011, Notaría 31 de Medellín (anotaciones 007 y 008), contentiva de una venta parcial y de la **DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE**. Alude al NPN 050340004000000410018000000000 y a la matrícula inmobiliaria 004 - 1966.
- D. Copia de la escritura pública número 385 de 27 de abril de 2016, Notaría 31 de Medellín (anotación 009), correspondiente al acto de la **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA**. Refiere al NPN 050340004000000410018000000000 y a la matrícula inmobiliaria 004 - 1966.
- E. Copia de la DILIGENCIA DE SECUESTRO practicada al inmueble de matrícula inmobiliaria 004 – 1966, realizada el 06 de diciembre de 2017 por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES-ANTIOQUIA, dentro del proceso ejecutivo singular con radicado 05001400300720170047300.
- F. Copia de la FICHA PREDIAL 1013676 de 31 de agosto de 2020, correspondiente al NPN 050340004000000410018000000000 y a la matrícula inmobiliaria 004 -1966.

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



- G. Copia del CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL 230060 de 19 de enero de 2021, correspondiente al NPN 050340004000000410018000000000, y a la matrícula inmobiliaria 004 - 1966.

• **RESULTADOS OBTENIDOS DEL ESTUDIO A LA DOCUMENTACION OBSERVADA:**

A. CON RELACION AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, aludidos en el certificado de tradición de fecha 23 de enero de 2021, correspondiente a la matrícula inmobiliaria número **004 – 1966**.

“LOTE DE TERRERO, DE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE TRES (3) CUADRAS, CON SU CORRESPONDIENTE FAJA DE ACCESO DE 7 METROS DE LATITUD, Y DE UNA LONGITUD SUFICIENTE PARA CONECTAR EL LOTE VENDIDO CON LA CARRETERA QUE A VILLA CESAR CONDUCE A LA TRONCAL DE ANDES-BOLOMBOLO, TERRERO QUE ACTUALMENTE ESTÁ MEJORADO CON CAÑA DE AZÚCAR, QUE LINDA:

“PARTIENDO DE LA CARRETERA, LINDANDO CON TERRENO DE RAFAEL URIBE T., HASTA ENCONTRAR LINDERO CON PREDIO DEL SR. HERNANDO URIBE R., CON QUIEN LIMITA HASTA ENCONTRAR LINDERO CON PROPIEDAD RESTANTE DEL TRANSFIRIENTE SEÑOR SALDARRIAGA TRUJILLO, LA CUAL CIRCUNDA EN LO QUE QUEDA DEL TERRENO Y FAJA TRANSMITIDA QUE SE TOMAN DEL FONDO DENOMINADO CRISTALES. (CON FUNDAMENTO EN FOLIO DE OFICIO, MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN MATRICULA 156 DEL TOMO 35 DE ANDES). DESPUES DE EFECTUARSE LA VENTA PARCIAL ESTE INMUEBLE QUEDA CON UNA AREA DE 18.964 METROS CUADRADOS. **TOMAR LINDEROS ESCRITURA 1287 DEL 09/11/2011 DE LA NOTARIA 31 DE MEDELLIN ANOTACION 08.**”. Negrillas y subrayas más.

Los anteriores área y linderos proceden de la escritura pública número 4701 de 24 de septiembre de 1991, Notaría 3ª de Medellín, contentiva de la **COMPRAVENTA** efectuada por la Diócesis de Jericó a ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO (CC 8.312.554) (anotación 002); igualmente, están reproducidos en la cláusula **PRIMERA (DESCRIPCIÓN)** de la escritura pública número 1287 de 09 de noviembre de 2011, Notaría 31 de Medellín (anotación 008).



En este acápite del certificado de tradición se observa desactualización respecto de los linderos reales del inmueble, por fortuna remite a **“TOMAR LINDEROS ESCRITURA 1287 DEL 09/11/2011 DE LA NOTARIA 31 DE MEDELLIN ANOTACION 08.”**

Como DIRECCION DEL INMUEBLE, el certificado de tradición especifica Tipo Predio: URBANO. 1) LA PLAYA.

- B. CON RELACIÓN AL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966.**

Fue proyectado con ocasión de la venta de 236,00 metros² que MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDAN le hizo al Departamento de Antioquia, desprendidos de mayor extensión del inmueble de la matrícula inmobiliaria número 004 – 1966.

En cuanto a linderos, tanto la gráfica como el cuadro de “COLINDANTES RESTO DEL LOTE”, consignados en el plano, reflejan la realidad actual del predio visitado.

- C. CON RESPECTO A LAS COPIAS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS número 1287 de 09 de noviembre de 2011 (anotaciones 007 y 008), contentiva de una venta parcial y de la DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE, y número 385 de 27 de abril de 2016, (anotación 009), correspondiente al acto de la HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA, ambas otorgadas en la Notaría 31 de Medellín:**

DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS, contenidos en el numeral **TERCERO (LOTE RESTANTE)** de la escritura pública número 1287, y en el numeral **PRIMERO (LOTE RESTANTE)** de la escritura pública número 385, de la siguiente forma:

“Un lote de terrero desprendido de otro de mayor extensión, ubicado en la vereda Taparto, Municipio de Andes, descrito en el numeral PRIMERO de este instrumento público, con área de Dieciocho Mil novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados (18.964 mtrs²), cuyos linderos con los siguientes:

“**POR EL NORTE:** En parte del Pd al Pc, en línea curva, con faja de uso público para la vía de Andes - Taparto, en parte del P4 al P.5, en línea recta con Lote 156, en parte del P5 al P6 en línea semicurva, con Lote 153



de Propiedad de Mario Alonso Escobar R.; **POR EL ORIENTE:** del Pc al P2, pasando por el P1, en línea curva, con lote 137 de propiedad de Luis Fernando González Díaz; **POR EL OCCIDENTE:** en parte del P7 al P6, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R., en parte, del P8 al Pd, en línea curva, con carretable, en parte, del P3 al P4, en línea curva con Lote 127 de propiedad de Rosalía Arboleda de Grisales; **POR EL SUR:** en parte del P8 AL P7, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R., en parte, del P3 al P2, en línea curva con Lote 152 de propiedad de Mario Alonso Escobar R. **La anterior descripción se hace de conformidad con el mismo plano elaborado en la Secretaría de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, en Septiembre de 2011; copia del cual se anexa al protocolo.** Negrillas y subrayas mías.

Ambos títulos coinciden respecto de los linderos del inmueble, estos están ceñidos a la realidad actual del predio y obedecen al plano referido.

- D. DILIGENCIA DE SECUESTRO practicada al inmueble de matrícula inmobiliaria 004 – 1966, realizada el 06 de diciembre de 2017 por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE ANDES-ANTIOQUIA, dentro del proceso ejecutivo singular con radicado 05001400300720170047300.

Analizados los **dos (2) linderos** consignados en esta diligencia judicial se observa:

1. El documento transcribe los linderos correspondientes a la escritura pública número 4701 de 24 de septiembre de 1991, Notaría 3ª de Medellín, contentiva de la **COMPRAVENTA** efectuada por la Diócesis de Jericó a ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO (CC 8.312.554) (anotación 002); no se tuvo en cuenta la segregación estipulada en la escritura pública número 1287 de 09 de noviembre de 2011, Notaría 31 de Medellín (anotación 007), acto por el cual se modificaron los linderos bien raíz.
2. Al identificar el inmueble y recorrer el predio, **se incurrió en el error de describir los linderos de la totalidad de la finca de propiedad del señor MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDAN, la cual está integrada por tres (3) lotes de terreno limítrofes entre sí, identificados con las matrículas inmobiliarias 004 – 1966, 004 – 13051 y 004 – 13052.**



- E. La FICHA PREDIAL 1013676 y el CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL 230060, correspondientes al NPN 050340004000000410018000000000, y a la matrícula inmobiliaria 004 - 1966.

De la lectura a estos dos (2) documentos, emitidos ambos por el Catastro de Antioquia, se infieren varias inconsistencias:

1. Los gráficos de las dos (2) pruebas no corresponden al bien raíz hipotecado, al igual que en el caso anterior, en ellos se señalan los linderos de la totalidad de la finca de propiedad del señor MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDAN, conformada por tres (3) lotes de terreno a lindes entre sí, con matrículas inmobiliarias 004 – 1966, 004 – 13051 y 004 – 13052.
2. En la ficha el inmueble aparece con área total de lote de 3,0652 hectáreas, en el certificado el predio figura con 3,5445 hectáreas.
3. En los dos (2) instrumentos el inmueble está localizado en el sector rural.

III. VISITA DE CAMPO

FECHA Y HORA DE SEGUNDA VISITA:

Viernes, 22 de enero 2021,

De 10:00 AM a 02:00 PM.

PERSONAL PRESENTE EN LA VISITA DE CAMPO		
NOMBRES Y APELLIDOS	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	PROFESION/OFICIO
MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDAN	8.312.554	Propietario inmueble
JESUS ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ	71.630.926	Administrador de Empresas Avaluador
SEBASTIÁN OSPINA SIERRA	1.027.882.915	Medición del predio Gestor Ecológico
PORFIRIO ALBERTO ROJAS RESTREPO	70.850.298	Experto y/o práctico por más de 30 años en la determinación, descripción e identificación de inmuebles
MARTA LUCIA CADAVID RUIZ	42.898.300	Abogada R/L BIENES Y ABOGADOS S.A.S.

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



- **ACTUALIDAD ENCONTRADA EN LA INSPECCION OCULAR**

- A. IDENTIFICACION
- B. LOCALIZACION
- C. DESCRIPCION
- D. CABIDA
- E. LINDEROS

A. IDENTIFICACION

Conforme a la inspección ocular practicada el 21 de enero de 2021, el inmueble hipotecado, embargado y objeto de este avalúo, NPN 050340004000000410018000000000 y matrícula inmobiliaria 004 - 1966, es el siguiente:

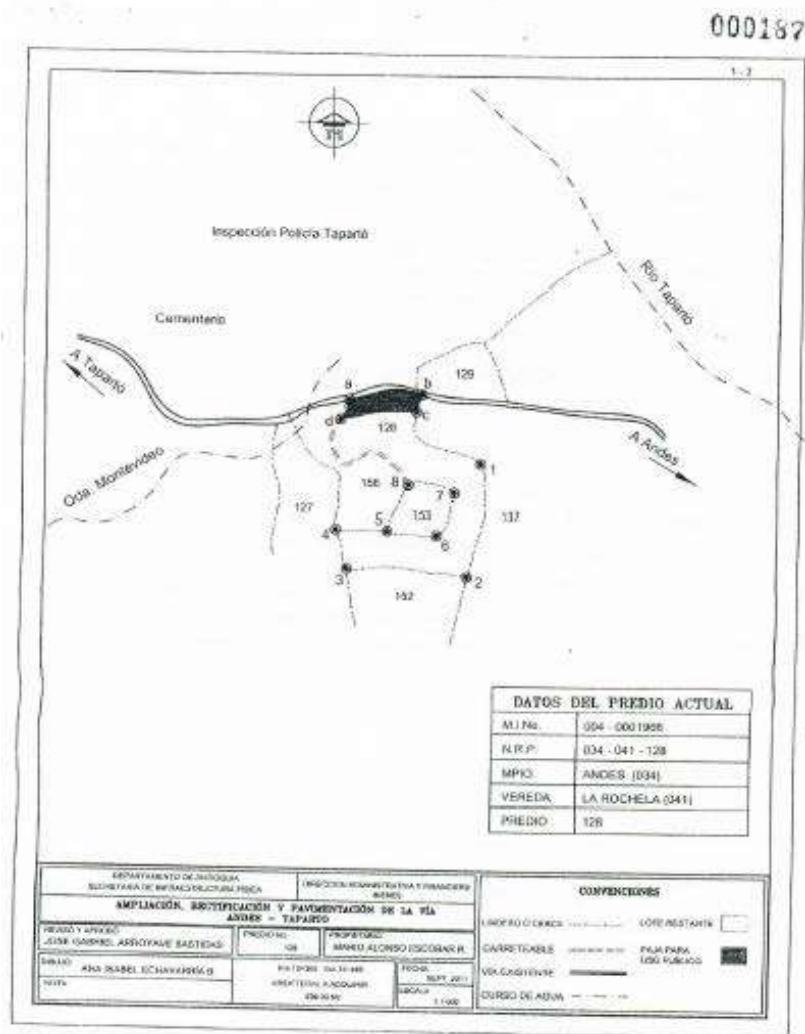
Está identificado en el plano elaborado por la Secretaría de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, en septiembre de 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966.

IMAGEN DEL PREDIO

Se encuentra en la página uno (1) del PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966, al igual que de la aerofotogrametría resultante de la visita de campo. Se anexan al presente informe



FOTO DE LA IMAGEN DEL PREDIO SEGÚN EL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011



Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

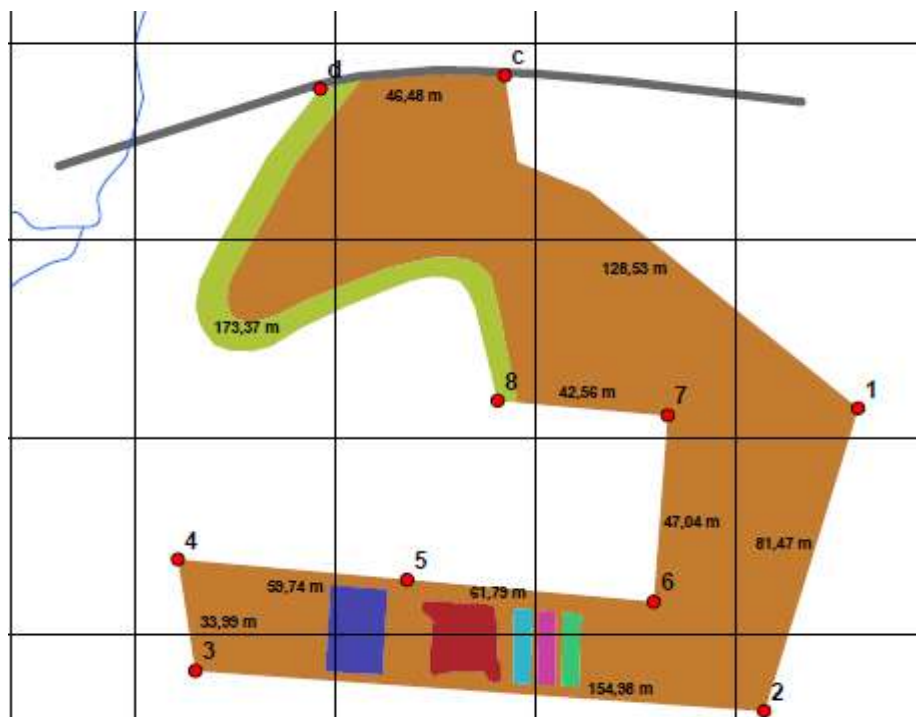
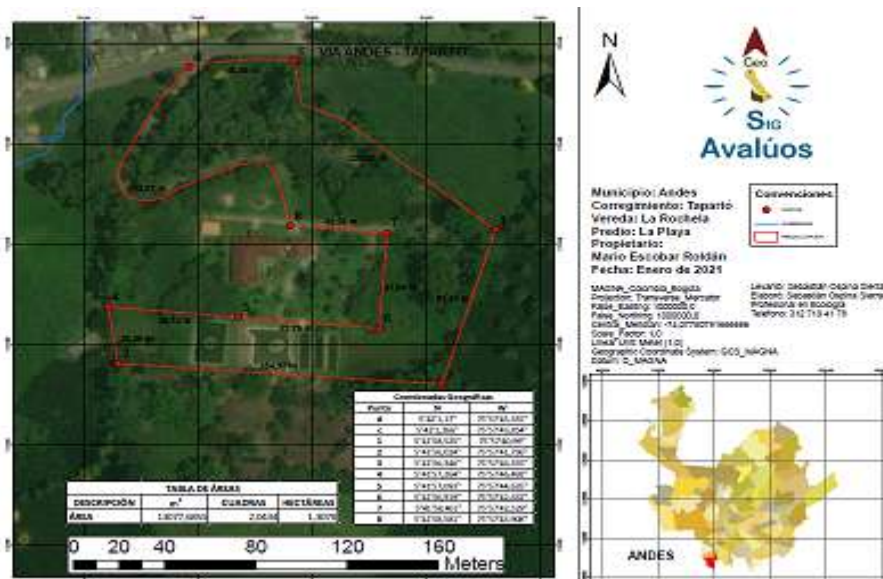
Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



AEROFOTOGRAMETRIA



Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / WhatsApp: 320 372 00 08 / e - mail: bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



IDENTIFICACION DEL INMUEBLE POR COSTADO CARDINAL, PUNTOS DE REFERENCIA, LONGITUD, PROPIETARIO, CLASE DE CERCO				
COSTADO CARDINAL	PUNTOS REFERENCIA	LONGITUD	PROPIETARIO	CLASE CERCO
NORTE	Pd - Pc	46,48 m	Vía Taparto – Andes,	por talud de tierra
ESTE	Pc – P1 P1 - P2	128,53 m 81,47 m	Luis Fernando González Díaz	por cerco vivo de swinglia
SUR	P2 – P3	154, 98 m	Mario Alonso Escobar Roldan	por potrero, cerco de bambú, potrero
OESTE	P3 – P4 P4 – P5 P5 – P6 P6 – P7 P7 – P8 P8 – Pd	33,99 m 59,74 m 61,79 m 47,04 m 42,56 m 173,37 m	Rosalía Arboleda de Grisales (33,99 m) Mario Alonso Escobar Roldan	por cerco vivo de swinglia, potrero, cerco en malla y estación de cemento, cerco en alambre de púa y estación de madera, malla eslabonada, cerco de alambre de púa y estación de madera

Para la identificación del inmueble no se pudo contar con la máxima colaboración de su propietario, señor MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDAN, esta persona nos acompañó a recorrer el inmueble, pero no aportó información específica y precisa de su propiedad.

B. LOCALIZACION

COORDENADAS GEOGRAFICAS		
PUNTO	N	W
d	5°42'1,17"	75°57'45,355"
c	5°42'1,266"	75°57'43,854"
1	5°41'58,525"	75°57'40,99"
2	5°41'56,024"	75°57'41,736"
3	5°41'56,346"	75°57'46,355"
4	5°41'57,264"	75°57'46,492"
5	5°41'57,093"	75°57'44,635"
6	5°41'56,919"	75°57'42,632"
7	5°41'58,461"	75°57'42,529"
8	5°41'58,581"	75°57'43,908"

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



CIRCULO - MATRICULA: 004 -1966.

NUMERO PREDIAL NACIONAL (NPN): **05 034 00 040000 0041 0018**
000000000

País de Ubicación: Colombia

Departamento: **05**, Antioquia.

Municipio: **034**, Andes

Corregimiento: 004, Taparto o Villa César

Sector/Zona: Urbano

MNZ/VRD: **0041**

Vereda: La Rochela

Predio/Terreno: **0018**.

Dirección: El Seminario

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO.

Conforme al certificado de tradición expedido el 23 de enero de 2021, documento que refleja el modo de adquisición del derecho de dominio, que por su naturaleza jurídica es el principal valor probatorio. Debe tenerse en cuenta que el bien raíz se encuentra en comprensión del corregimiento de Taparto, que los corregimientos también tienen área urbana, que de acuerdo a las mediciones efectuadas desde la portada de ingreso al inmueble hasta donde comienza el caserío existe una distancia de 100 metros, y desde el mismo sitio hasta la iglesia principal una longitud de 500 metros.

C. DESCRIPCION

Se trata de un lote de terreno urbano, sin urbanizar, con posición medianera, de configuración irregular, de forma trapezoidal, con topografía 50% pendiente alta y 50% plana, con acceso de la vía principal Andes – Taparto (viceversa) pavimentada y en buen estado, también posee vía de penetración destapada y en buen estado (la mayor parte en pendiente alta); tiene las siguientes mejoras:

- Destino económico del predio: Agropecuario 100%.
- Árboles de guayacán amarillo y de frijolito o tambor.
- Árboles frutales de guanábano, guayabo, mandarina, mango, naranja.
- Sembrados de matas banano, guineo, plátano.
- Estanques (5) para el cultivo de peces.
- Pasto estrella.

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



- Una incipiente construcción en material de adobe, malla y teja de eternit, destinada como escondrijo para canes.

El inmueble no tiene ninguna construcción mayor, tales como vivienda, establos, ordeñaderos, etc.

D. CABIDA

Para el establecimiento de la misma se hizo un recorrido metro a metro, en el sentido en que giran las agujas del reloj, se empleó tecnología de punta consistente en la utilización satelital del equipo GPS TRIMBLE GEO XH.

La medición arroja un área de lote de terreno de 11.148,6547 metros cuadrados (o 1,1149 hectáreas), más 1.070,3616 metros cuadrados (o 0,1070 hectáreas) que corresponden a la vía de penetración (173,37 metros lineales, por un ancho irregular).

CUADRO DE AREAS			
DESCRIPCIÓN	m 2	CUADRAS	HECTÁREAS
LOTE	11148,6547	1,7420	1,1149
CARRETERA	1070,3616	0,1672	0,1070
LAGO 1	306,8953	0,0480	0,0307
LAGO 2	304,0582	0,0475	0,0304
LAGO 3	83,5268	0,0131	0,0084
LAGO 4	82,0420	0,0128	0,0082
LAGO 5	82,1468	0,0128	0,0082

E. LINDEROS

Gráficamente se encuentran en la página uno (1) y dos (2) del PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966, al igual que de la aerofotogrametría resultante de la visita de campo. Anexos con el presente informe

LINDEROS SEGÚN PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011			
DIRECCION	PUNTOS	LONGITUD SEGÚN VISITA DE CAMPO	PROPIETARIO

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



NORTE	Pd – Pc	46,48 mts	CON FAJA DE USO PUBLICO PARA LA VIA ANDES – TAPARTO
	P4 – P5	59,74 mts	CON LOTE 156
	P5 – P6	61,79 mts	CON LOTE 153 DE PROPIEDAD DE MARIO ALONSO ESCOBAR R
ESTE	Pc – P1	128,53 mts	CON LOTE 137 DE PROPIEDAD DE LUIS FERNANDO GONZALEZ DIAZ
	P1 – P2	81,47 mts	
OESTE	P7 – P6	47,04 mts	CON LOTES 153 Y 156 DE PROPIEDAD DE MARIO ALONSO ESCOBAR R
	P8 – Pd	173,37 mts	
	P3 – P4	33,99 mts	CON LOTE 127 DE PROPIEDAD DE ROSALIA ARBOLEDA DE GRISALES
SUR	P8 – P7	42,56 mts	CON LOTE 153 DE PROPIEDAD DE MARIO ALONSO ESCOBAR R
	P3 – P2	154,98 mts	CON LOTE 152 DE PROPIEDAD DE MARIO ALONSO ESCOBAR R

Literalmente están descritos en el numeral **TERCERO (LOTE RESTANTE)** de la escritura pública de venta y declaración de parte restante número 1287, y en el numeral **PRIMERO (LOTE RESTANTE)** de la escritura pública de hipoteca número 385, de la siguiente forma:

“**POR EL NORTE:** En parte del Pd al Pc, en línea curva, con faja de uso público para la vía de Andes - Taparto, en parte del P4 al P.5, en línea recta con Lote 156, en parte del P5 al P6 en línea semicurva, con Lote 153 de Propiedad de Mario Alonso Escobar R.; **POR EL ORIENTE:** del Pc al P2, pasando por el P1, en línea curva, con lote 137 de propiedad de Luis Fernando González Díaz; **POR EL OCCIDENTE:** en parte del P7 al P6, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R., en parte, del P8 al Pd, en línea curva, con carreteable, en parte, del P3 al P4, en línea curva con Lote 127 de propiedad de Rosalía Arboleda de Grisales; **POR EL SUR:** en parte del P8 AL P7, en línea curva con Lote 153 de propiedad de Mario Alonso Escobar R., en parte, del P3 al P2, en línea curva con Lote 152 de propiedad de Mario Alonso Escobar R. La

anterior descripción se hace de conformidad con el mismo plano elaborado en la Secretaría de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, en septiembre de 2011; copia del cual se anexa al protocolo.”. Negritillas y subrayas mías.



CUADRO DE LONGITUDES	
PUNTOS	LONGITUD
Pd – Pc	46,48 mts
Pc – P1	128,53 mts
P1 – P2	81,47 mts
P2 – P3	154,98 mts
P3 – P4	33,99 mts
P4 – P5	59,74 mts
P5 – P6	61,79 mts
P6 – P7	47,04 mts
P7 – P8	42,56 mts
P8 – Pd	173,37 mts
TOTAL PERIMETRO	829,95 mts

PEDIALES NACIONALES COLINDANTES	
Del plano elaborado por la Secretaría de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, en septiembre de 2011, al bien raíz de matrícula inmobiliaria 004 - 1966, de la ficha catastral 1013676, y del certificado plano predial catastral especial 230060, se extractan números prediales nacionales colindantes, logrados identificar, así:	
DIRECCION	NUMERO PREDIAL NACIONAL
NORTE	VIA ANDES TAPARTO, VICEVERSA
ESTE	NPN: 050340004000000410019000000000
OESTE	NPN: 050340004000000410024000000000
SUR	NPN: 050340004000000410152000000000, según el plano de septiembre de 2011

IV. AVALUO

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:

1.1. SOLICITANTE	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES- ANTIOQUIA
1.2. PERITO DESIGNADO	"BIENES & ABOGADOS S.A.S"
1.3. INTERESADOS	
Proceso	EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante	MARIELA INES GARCÍA RAMIREZ.
Demandado	MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDÁN.
Radicado	05034 31 12 001 2017 00246 00

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



ENCARGO VALUATORIO:

Acorde al Auto de Sustanciación número 492 de 11 de octubre de 2018, se trata de la realización de un avalúo al bien raíz embargado y secuestrado en el proceso del radicado de la referencia, con la finalidad de determinar su valor real como base para adelantar la ejecución solicitada en la demanda, dicha actuación judicial, señala:

1. Identificación y medición del inmueble.
2. Avalúo del inmueble.
3. Plano y fotografías del bien.
4. Requisitos previstos en el artículo 226 del Código General del Proceso.

Se presenta un avalúo inicial el cual es objetado; en consonancia, el Despacho Judicial de conocimiento REQUIERE mediante Auto de Sustanciación número 420 de 05 de noviembre de 2020, así:

“En tal sentido, se REQUIERE a la sociedad mencionada para que, en el término de 20 días contados a partir de la notificación de esta providencia, adopte las medidas necesarias para la plena identificación del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 004-1966 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, y allegue a este Juzgado el respectivo avalúo.”

Conforme con lo anterior, la auxiliar de la justicia procede a realizar un segundo avalúo que se plasma, así:

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El valuador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecte el bien raíz, a la propiedad valuada o al título legal de la misma (escritura).

CONFIDENCIALIDAD:

El valuador no revelará información sobre la prueba pericial a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHA Y HORA DE SEGUNDA VISITA:

Viernes, 22 de enero 2021,
De 10:00 AM a 02:00 PM.

FECHA PRESENTACION DEL NUEVO INFORME:

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Lunes, 25 de enero 2021.

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR:

El avalúo se desarrollará teniendo en cuenta el área del lote identificado en la visita de campo, las características de la zona y el certificado de usos y tratamientos del suelo según el PBOT del municipio de Andes.

En el avalúo se tendrán en cuenta los conceptos de valor de ofertas de mercado del sector con zonas homogéneas.

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O DE INTERÉS QUE HAN DE VALORARSE:

Se valora el bien raíz denominado “La Playa”, ubicado en el corregimiento de Villa César o Tapartó, jurisdicción del municipio de Andes- Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria 004-1966 correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, de propiedad del señor MARIO ALONSO ESCOBAR ROLDÁN (CC 88.312.554). Inmueble identificado, localizado, descrito, cabida y linderos acorde con la visita de campo practicada el 22 de enero de 2021.

LOCALIZACIÓN:

CIRCULO - MATRICULA: 004 -1966.

NUMERO PREDIAL NACIONAL (NPN): **05 034** 00 040000 **0041 0018** 000000000

País de Ubicación: Colombia

Departamento: **05**, Antioquia.

Municipio: **034**, Andes

Corregimiento: 004, Taparto o Villa César

Sector/Zona: Urbano

MNZ/VRD: **0041**

Vereda: La Rochela

Pedio/Terreno: **0018**.

Dirección: El Seminario

Área de Lote: 11.148,6547 metros cuadrados (o 1,1149 hectáreas)

Área de Carretera: 1.070,3616 metros cuadrados (o 0,1070 hectáreas).

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO.

Conforme al certificado de tradición expedido el 23 de enero de 2021, documento que refleja el modo de adquisición del derecho de dominio, que por su naturaleza jurídica es el principal valor probatorio. Debe tenerse en cuenta que el bien raíz se encuentra en comprensión del corregimiento de Taparto, que los corregimientos también tienen área urbana, que de acuerdo a las mediciones efectuadas desde la



portada de ingreso al inmueble hasta donde comienza el caserío existe una distancia de 100 metros, y desde el mismo sitio hasta la iglesia principal una longitud de 500 metros.

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

INFORMACIÓN DE LA REGIÓN:

Propiedad del terreno: Propia

Orden Público: Consolidado

Infraestructura Dotacional: Cercos para delimitar el lote, en madera y alambre de púa.

NORMATIVIDAD:

PBOT, municipio de Andes- Antioquia

Usos y Tratamientos del suelo

Propietario Inscrito: ESCOBAR ROLDAN MARIO ALONSO

Identificación: CC. 8.312.554

Ubicación: Barrio: 00 MNZ/VRD: 0041

Pedio: 0018

Zona: Zonas de altas pendientes

Dirección del Inmueble. Tipo Predio: URBANO, "La Playa"

Localización: Departamento de Antioquia, municipio de Andes, corregimiento de Tapartó (Villa Cesar), "La Playa", distancia de la zona urbana del corregimiento aproximadamente 400 m (**según PBOT, municipio de Andes**).

Tratamiento: Protección

Usos del suelo

Principal: Silvo agrícola

Complementario: Regeneración natural, bosque protector y protector productor. natural

Restringido: monocultivos en zonas con pendientes mayores a 75%.

Prohibido: Prácticas que dejen el suelo descubierto por un tiempo determinado.

Bibliografía: Certificado de usos y Tratamientos del suelo, Andes del 4 de julio 2017.

Certificado de tradición MI 004 – 1966, expedido el 23 de enero de 2021

Ficha catastral 1013676

Certificado Plano Predial Catastral Especial 230060

TOPOGRAFÍA: pendiente entre 50 y 70%



PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

N.A.

INDICA LAS EXISTENCIAS DE ACCIONES DE GRUPO PROBLEMÁTICAS SOCIALES QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE LA COMERCIALIZACIÓN EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN:

N.A.

ESTUDIO DE MERCADOS Y POR ENCUESTA DE ACUERDO A LA RESOLUCION 620 DEL 2008

BASE DE DATOS		ESTADISTICA DESC.	UTILIZACION DE FORMULAS EXCEL	
Dato	Precio (miles de pesos) Y		Promedio (Media)	17.438,67
1	18.410,00		Mediana	17.500,00
2	17.500,00		Moda	#N/A
3	16.406,00			
4			Desviación Estandar Muestral	1.003,41
5			Varianza	1.006.825,33
6			Coeficiente de Variación	5,75%
7				
8			N° de datos (CONTAR)	3
9			Valor Mínimo	16.406,00
10			Valor Máximo	18.410,00
11			Rango	2.004,00

FUENTE	METROS OFERTA	VALOR METRO	UBICACIÓN/TOPOGRAFI/V	V/ HOMOGENIZADO
AVALUADOR SEBASTIAN OSPINA SIERRA	7.116	26.300.00	0.7	18.410.00
MI TULA PAGINA WEB	10.000	25.000.00	0.7	17.500.00

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



PUNTO PROPIEDAD WEB	19.200	23.437.00	0.7	16.406.00
PREDIO AVALUAR	12.219			17.439.00

PREDIO LOTE mtr2	V/ METRO 2	TOTAL
12.219	17.439.00	\$ 213.087.141.00

SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS M.L (\$213.087.141.00

MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

Este informe se desarrolla bajo los conceptos del PBOT del municipio de Andes, Resolución 620 de 2008 de IGAC.

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

ESTADISTICA (Resolución IGAC 620/08) Artículo 37o.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

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

En donde:

—

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



X = indica media aritmética
 Σ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
Xi = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar: (S)

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

$$\Sigma (X_i - X)^2$$

S = Raíz cuadrada

N

En donde:

X = media aritmética
Xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.
Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 Como denominador.
Coeficiente de variación o Varianza: (V)
Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y La media aritmética multiplicada por 100.
Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{X} \times 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación
S = Desviación estándar
X = media aritmética



$$\bar{x} = \frac{\sum_i x_i n_i}{n} \quad s = \sqrt{\frac{\sum_i (x_i - \bar{x})^2 n_i}{n-1}} \quad CV = \frac{s}{|\bar{x}|}$$

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal y zonal, teniendo en cuenta factores como: las facilidades vehicular y peatonal del acceso, la ubicación del predio Y la topografía dentro del sector Comercial del Municipio.

En la definición del valor se analizó la forma del predio que se está avaluando (La Playa) (M.I 004-1966).

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Se observó oferta y demanda moderadas.

CONCEPTO DE GARANTÍA:

El suscrito evaluador certifica que no tiene ningún interés en los resultados obtenidos en la valoración de este LOTE

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 evaluador sin el consentimiento escrito del solicitante.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el informe de valuación de bienes inmuebles se debe incluir una declaración de cumplimiento en la que se indique bajo que NTS se ha desarrollado la valuación, manifestando cualquier excepción a los requisitos de dichas Normas y, justificación excepción según establece la NTS 01; La declaración de cumplimiento deberá confirmar que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describe en el informe;

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



- El valuador no tiene intereses (y de haberlo, están especificados) en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del valuador dependen de aspectos del informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado (o no) una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;
- Nombre de las personas que participaron en la valuación, profesiones y las funciones desempeñadas por cada uno de ellos en el proceso.

NOMBRE DEL VALUADOR:

Para “**BIENES Y ABOGADOS S.A.S.**”, JESUS ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ
CC N° 71.630.926

REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA:

NSCRIPCION ANAV (ASOCIACION NACIONAL DE AVALUADORES RAA
(REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR) AVAL- 71.630.926 CUALIFICACION
PROFESIONAL:

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS LABORALES EN: PERITO DE
PROPIEDAD RAIZ, PLANTAS EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES
TECNICO AVALUADOR INMOBILIARIO RURAL Y URBANO EN
COMPETENCIAS LABORALES SENA

“ESCAPAS” LA LONJA CORPORACION ESCUELA DE CAPACITACION DE
PERITOS AVALUADORES

V. ANEXOS

A. DOCUMENTACION OBSERVADA

1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE FECHA 23 DE ENERO DE 2021.
2. COPIA DEL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, EN SEPTIEMBRE DE 2011.

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



3. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1287 DE 09 DE NOVIEMBRE DE 2011, NOTARÍA 31 DE MEDELLÍN.
4. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 385 DE 27 DE ABRIL DE 2016, NOTARÍA 31 DE MEDELLÍN.
5. COPIA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO, REALIZADA EL 06 DE DICIEMBRE DE 2017 POR EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES- ANTIOQUIA.
6. COPIA DE LA FICHA PREDIAL 1013676 DE 31 DE AGOSTO DE 2020.
7. COPIA DEL CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL 230060 DE 19 DE ENERO DE 2021.

B. REGISTRO FOTOGRAFICO Y PLANOS.



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 1



FOTO 2

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 3



FOTO 4

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 5



FOTO 6

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



FOTO 7



FOTO 8

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 09



FOTO 10

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



FOTO 11



FOTO 12

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



FOTO 13

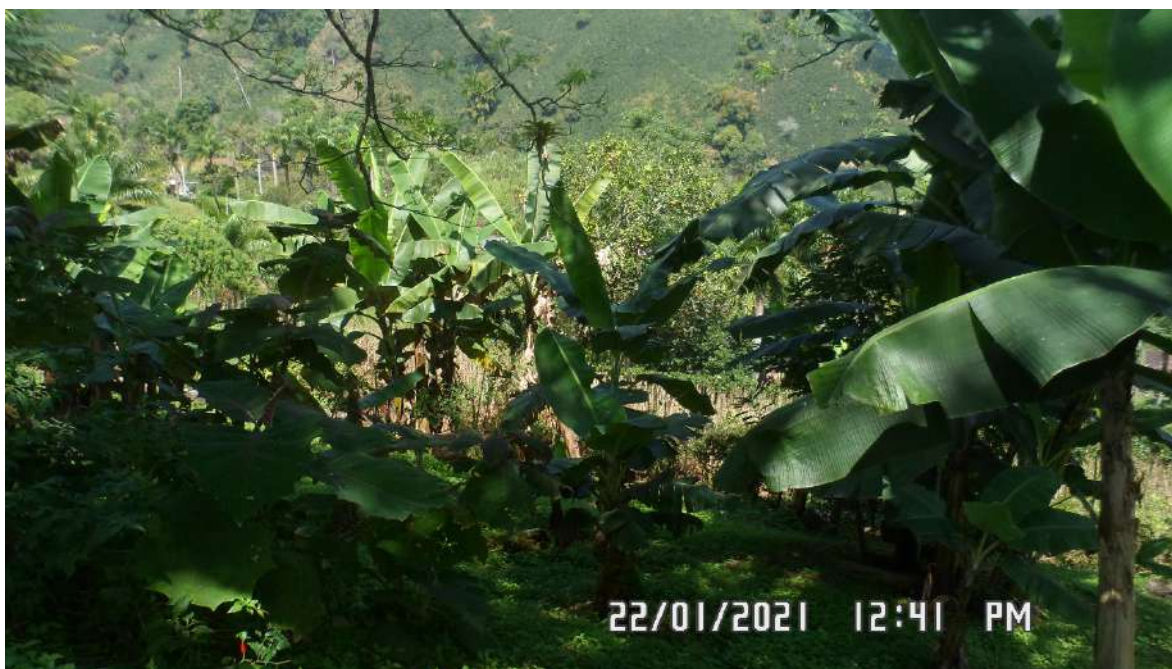


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0

FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 23



FOTO 24

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 25



FOTO 26



Bienes & Abogados, S.A.S

NIT 901.231.064-0



FOTO 27



FOTO 28

Copacabana: Carrera 57 # 50 – 22, Barrio La Asunción

Medellín: Calle 52 # 49 – 71, Edificio Central P.H., Interior 611

Teléfono: (4) 408 30 28 / **WhatsApp:** 320 372 00 08 / **e - mail:** bienesyabogados@gmail.com

Instagram: BienesyAbogados

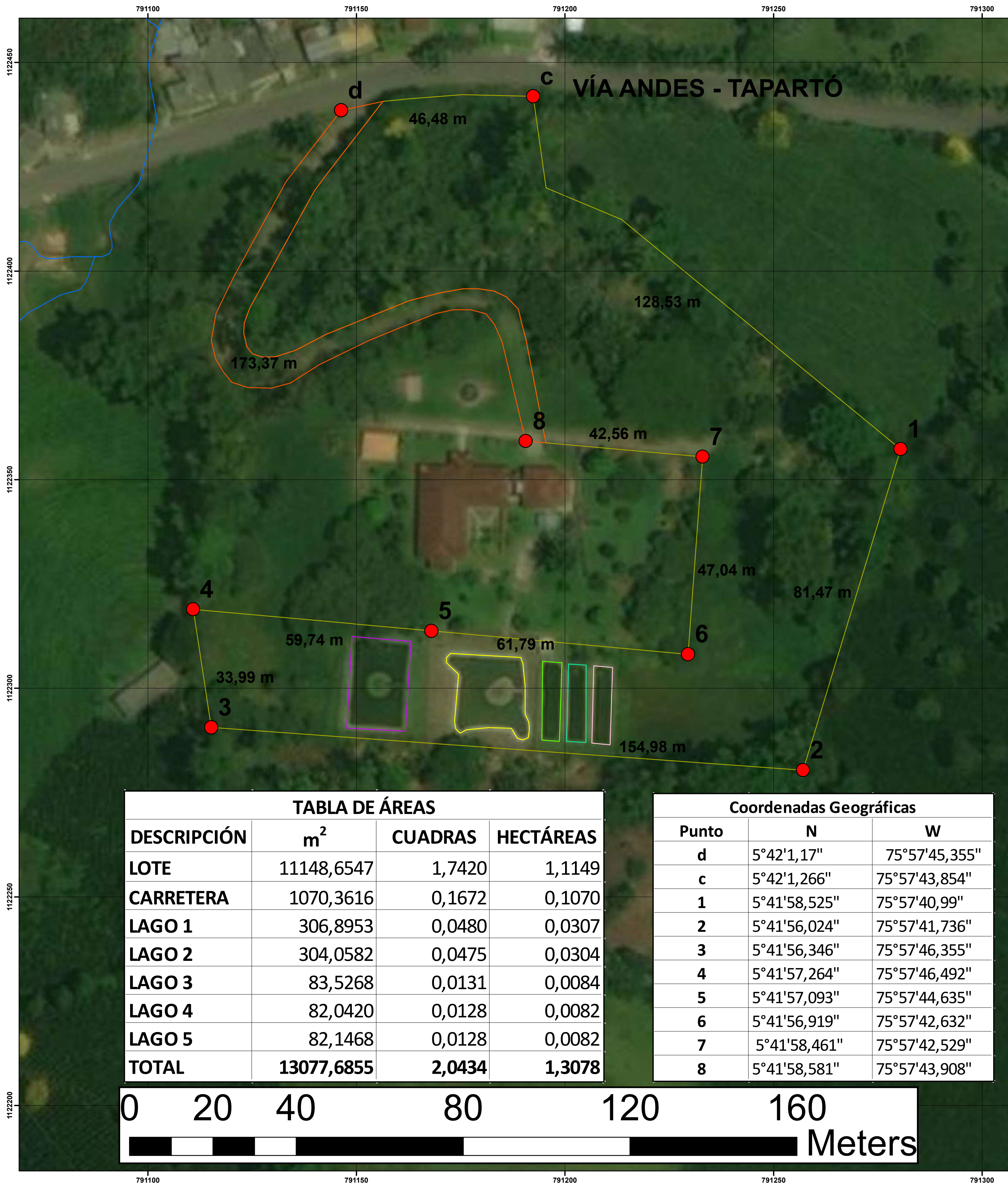
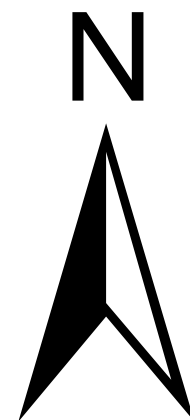


TABLA DE ÁREAS			
DESCRIPCIÓN	m ²	CUADRAS	HECTÁREAS
LOTE	11148,6547	1,7420	1,1149
CARRETERA	1070,3616	0,1672	0,1070
LAGO 1	306,8953	0,0480	0,0307
LAGO 2	304,0582	0,0475	0,0304
LAGO 3	83,5268	0,0131	0,0084
LAGO 4	82,0420	0,0128	0,0082
LAGO 5	82,1468	0,0128	0,0082
TOTAL	13077,6855	2,0434	1,3078

Coordenadas Geográficas		
Punto	N	W
d	5°42'1,17"	75°57'45,355"
c	5°42'1,266"	75°57'43,854"
1	5°41'58,525"	75°57'40,99"
2	5°41'56,024"	75°57'41,736"
3	5°41'56,346"	75°57'46,355"
4	5°41'57,264"	75°57'46,492"
5	5°41'57,093"	75°57'44,635"
6	5°41'56,919"	75°57'42,632"
7	5°41'58,461"	75°57'42,529"
8	5°41'58,581"	75°57'43,908"



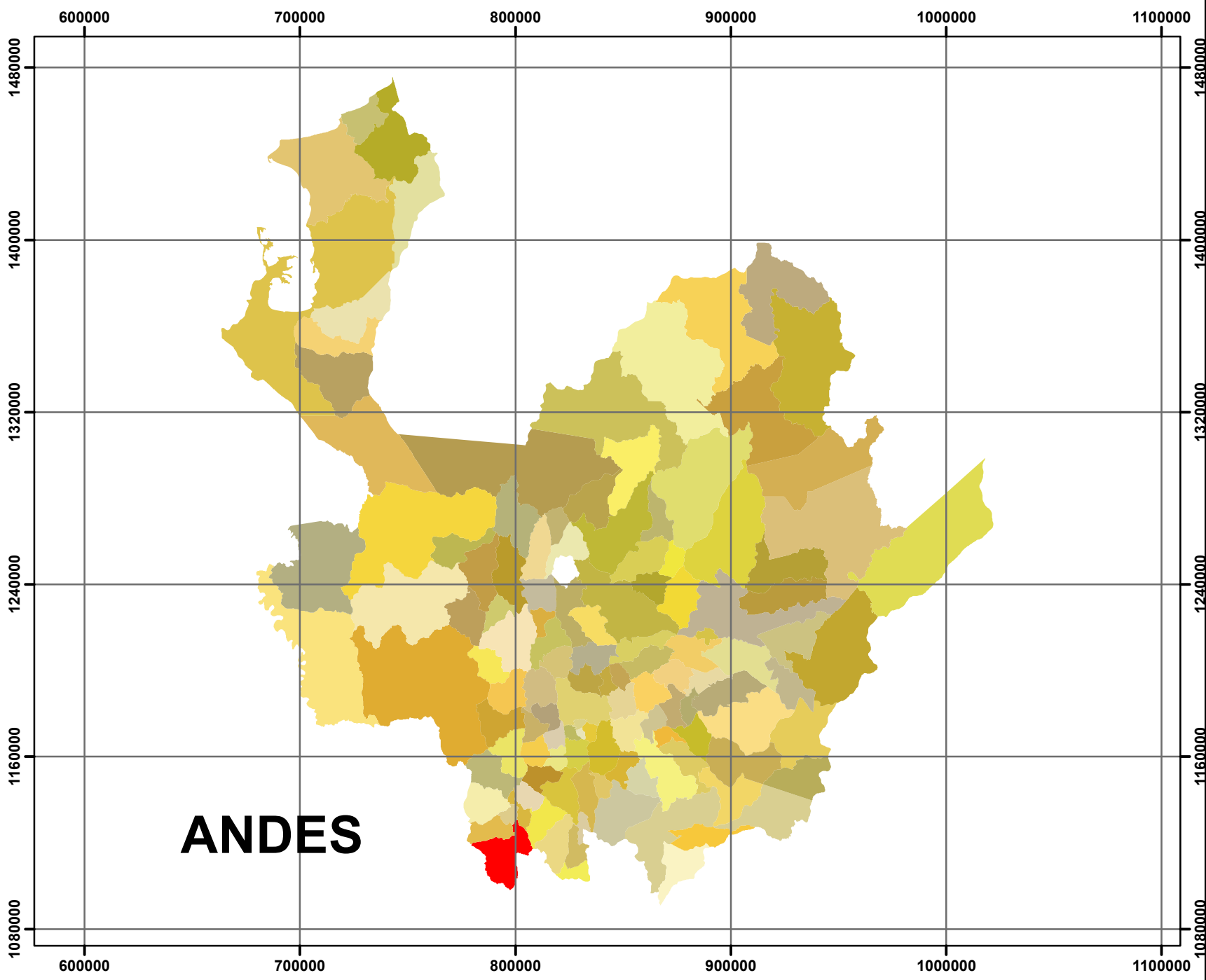
Convenciones

- PUNTOS
- QUEBRADAS
- DETALLE
 - CARRETERA
 - LAGO 1
 - LAGO 2
 - LAGO 3
 - LAGO 4
 - LAGO 5
 - LOTE

Municipio: Andes
Corregimiento: Tapartó
Vereda: La Rochela
Predio: La Playa
Propietario:
Mario Escobar Roldán
Fecha: Enero de 2021

MAGNA_Colombia_Bogota
Projection: Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000,0
False_Northing: 1000000,0
Central_Meridian: -74,07750791666666
Scale_Factor: 1,0
Linear Unit: Meter (1,0)
Geographic Coordinate System: GCS_MAGNA
Datum: D_MAGNA

Levantó: Sebastián Ospina Sierra
Elaboró: Sebastián Ospina Sierra
Profesional en Ecología
Teléfono: 3116417276



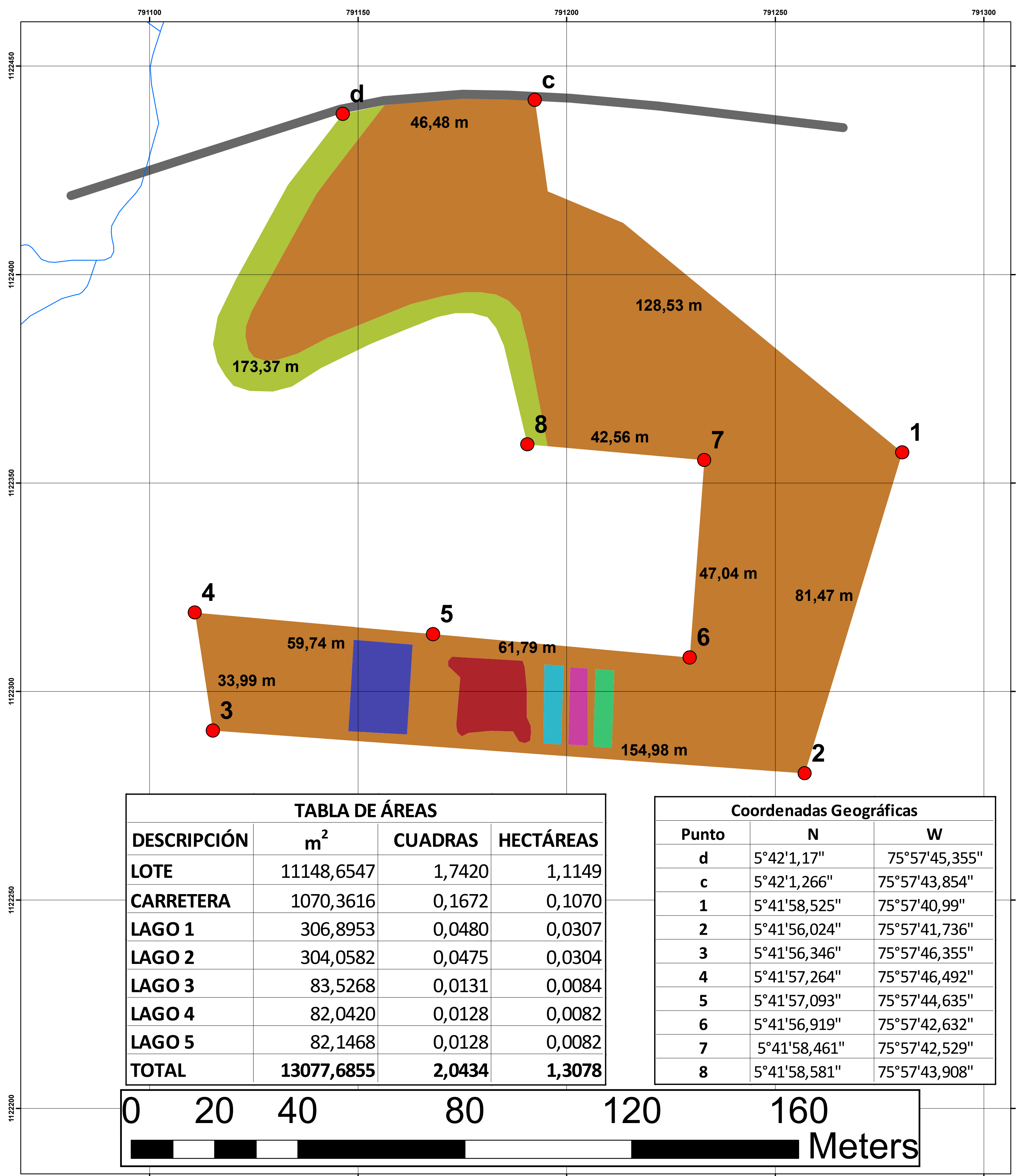


TABLA DE ÁREAS			
DESCRIPCIÓN	m ²	CUADRAS	HECTÁREAS
LOTE	11148,6547	1,7420	1,1149
CARRETERA	1070,3616	0,1672	0,1070
LAGO 1	306,8953	0,0480	0,0307
LAGO 2	304,0582	0,0475	0,0304
LAGO 3	83,5268	0,0131	0,0084
LAGO 4	82,0420	0,0128	0,0082
LAGO 5	82,1468	0,0128	0,0082
TOTAL	13077,6855	2,0434	1,3078

Coordenadas Geográficas		
Punto	N	W
d	5°42'1,17"	75°57'45,355"
c	5°42'1,266"	75°57'43,854"
1	5°41'58,525"	75°57'40,99"
2	5°41'56,024"	75°57'41,736"
3	5°41'56,346"	75°57'46,355"
4	5°41'57,264"	75°57'46,492"
5	5°41'57,093"	75°57'44,635"
6	5°41'56,919"	75°57'42,632"
7	5°41'58,461"	75°57'42,529"
8	5°41'58,581"	75°57'43,908"



Municipio: Andes
Corregimiento: Tapartó
Vereda: La Rochela
Predio: La Playa
Propietario: Mario Escobar Roldán
Fecha: Enero de 2021

MAGNA_Colombia_Bogota
Projection: Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000,0
False_Northing: 1000000,0
Central_Meridian: -74,07750791666666
Scale_Factor: 1,0
Linear Unit: Meter (1,0)
Geographic Coordinate System: GCS_MAGNA
Datum: D_MAGNA

Levantó: Sebastián Ospina Sierra
Elaboró: Sebastián Ospina Sierra
Profesional en Ecología
Teléfono: 3116417276



Nota: Bajo la gravedad de juramento el suscrito Avaluador, certifica que estas fotos corresponden a la realidad del inmueble y muestran su estado actual.

Si el Despacho, o las partes involucradas, considera pertinente alguna observación respecto de la identificación del inmueble objeto de este avalúo, la suscrita Representante Legal de la auxiliar de la justicia sugiere realizar un recorrido al predio en presencia de todos los interesados.

De la Señora Jueza,

Respetuosamente,

JESUS ANTONIO HERNANDEZ MUÑOZ

CC 71.630.926

REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O
PRIVADA: INSCRIPCION ANAV (ASOCIACION
NACIONAL DE AVALUADORES RRA (REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADOR) AVAL- 71.630.926

Teléfono celular: 314 680 21 80

Correo electrónico: elcooperador@hotmail.com

MARTA LUCÍA CADAVID RUÍZ.

CC 42.898.300.

TP 193.635 del C. S. de la J.

Representante Legal Principal de

"BIENES & ABOGADOS S.A.S"

Nit 901.231.064 - 0

PERITO