

REF: HIPOTECARIO RDO: 2018-00228 DTE: ALFREDO ANTONIO CEBALLLOS. DDO: MARIO LEON RENDON RAMIREZ.

juan alberto perez pareja <jupep@live.com>

Lun 21/06/2021 9:11 AM

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

 1 archivos adjuntos (9 MB)

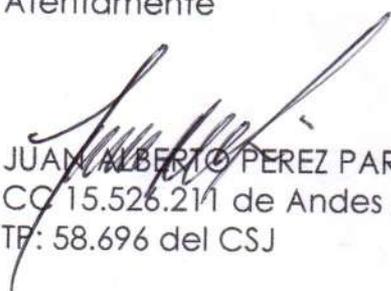
ilovepdf_merged (15).pdf;

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
Andes Antioquia.

REF: Hipotecario rdo. 2018-00228
Dte: Alfredo Antonio Ceballos
Ddo: Mario León Rendón Ramírez

De conformidad con lo dispuesto en el art. 457 del CGP. fracasadas las dos licitaciones anteriores por falta de postor, manifiesto al despacho que presento nuevo avalúo correspondiente al inmueble objeto del almoneda.

Atentamente



JUAN ALBERTO PEREZ PAREJA
CC 15.526.211 de Andes Ant
TF: 58.696 del CSJ



INFORME PERICIAL, VALOR COMERCIAL

JUNIO 16 DE 2021

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.....	9
1.1 Fecha del Informe.....	9
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.....	9
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	9
2.1 Nombre o Razón Social.....	9
2.2 Tipo Documento	9
2.3 Número de Documento.....	9
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	9
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	9
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	9
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	9
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	10
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	10
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	10
6.3 LINDEROS.....	10
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	13
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	13
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	14
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.....	14
6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	15
6.9 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8).....	15
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	15
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	15
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	15
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	16
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	16
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	17
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	17
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	17
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	18

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	18
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.	18
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	18
8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.	19
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	19
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	19
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.	19
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS	19
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	20
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	20
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.....	20
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES	20
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE	21
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	21
9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE	21
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	21
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES.....	21
10.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES.	22
10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO.....	22
10.4 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO.	22
10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.	22
10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (SI EXISTEN).	22
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	22
12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	22
13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO	22
14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS	23
15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	23
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	23
16.1 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELO (UCS) DE LA REGIÓN	23
16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL TERRENO.	24
16.3 DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO.....	25
16.4 ANÁLISIS CLIMÁTICO.	26
17. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.	36
18. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	38

18.1 TIPO DE NORMA.....	38
18.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.	38
19. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	39
20. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	39
20.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	39
20.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	39
20.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.	40
20.4 SEGURIDAD.....	40
21. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	40
21.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	40
21.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	41
21.2.1 Datos del Sujeto.....	41
21.2.2 Estudio de Mercado.....	43
21.2.3 Identificación y Selección de Comparables.	45
21.2.4 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.	45
21.2.5 Ordenación de Datos.	47
21.2.6 Análisis de Varianza y Puntos críticos.....	47
21.2.7 Análisis con eliminación de puntos críticos.....	48
21.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.....	48
21.4 AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.....	49
21.5 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO.....	50
22. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	50
23. CONSIDERACIONES GENERALES.....	50
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.....	52
Anexo 2. Certificado del Avaluador	58
Anexo 3. Certificado de tradición. MI 004-48609	61
Anexo 4. Ficha Predial	66
Anexo 5. Títulos Académicos.....	70
Anexo 6. Experiencia Profesional	73

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO SEGÚN CONSULTA CATASTRO ANTIOQUIA.	11
IMAGEN 02. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO SEGÚN FICHA CATASTRAL.	12
IMAGEN 03. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO SEGÚN INVESTIGACIÓN DEL AVALUADOR.	12
IMAGEN 04. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO	13
IMAGEN 05. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	14
IMAGEN 10. MAPA DE UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELOS (UCS) DEL MUNICIPIO DE BETANIA	23
IMAGEN 11. UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....	24
IMAGEN 12. PLANO AMB-28 CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DEL MUNICIPIO DE BETANIA	25
IMAGEN 13. MAPA DE TEMPERATURA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	27
IMAGEN 14. MAPA DE TEMPERATURA DE COLOMBIA – IDEAM.	28
IMAGEN 15. MAPA DE PISOS TÉRMICOS EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	29
IMAGEN 16. HUMEDAD RELATIVA EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	29
IMAGEN 17. HUMEDAD RELATIVA DE COLOMBIA – IDEAM.....	30
IMAGEN 18. MAPA DE BRILLO SOLAR EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....	31
IMAGEN 20. MAPA DE PRECIPITACIÓN EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	33
IMAGEN 21. MAPA DE PRECIPITACIÓN EN COLOMBIA – IDEAM.	34
IMAGEN 22. MAPA DE RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO– IDEAM.....	35
IMAGEN 23. MAPA DE RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN COLOMBIA– IDEAM.....	35
IMAGEN 24. MAPA DE CONDICIONANTES LEGALES EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO	36
IMAGEN 25. MAPA DE CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA – UPRA – ASOHOFrucOL – MINAGRICULTURA.....	37

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
16 de Junio de 2021	AR2021060003

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Alfredo Ceballos	C.C.	3.418.799

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

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble RURAL, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 004-48609 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, predio denominado **Lote de terrenos Número 2**, ubicado en la Vereda las Ánimas, jurisdicción del Municipio de Betania (Antioquia); con una extensión superficial de 2,4820 ha, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición expedido el 10 de Junio de 2021.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Alfredo Ceballos

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).
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 : Miércoles, 16 de Junio de 2021

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 pública 575 de 2016

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

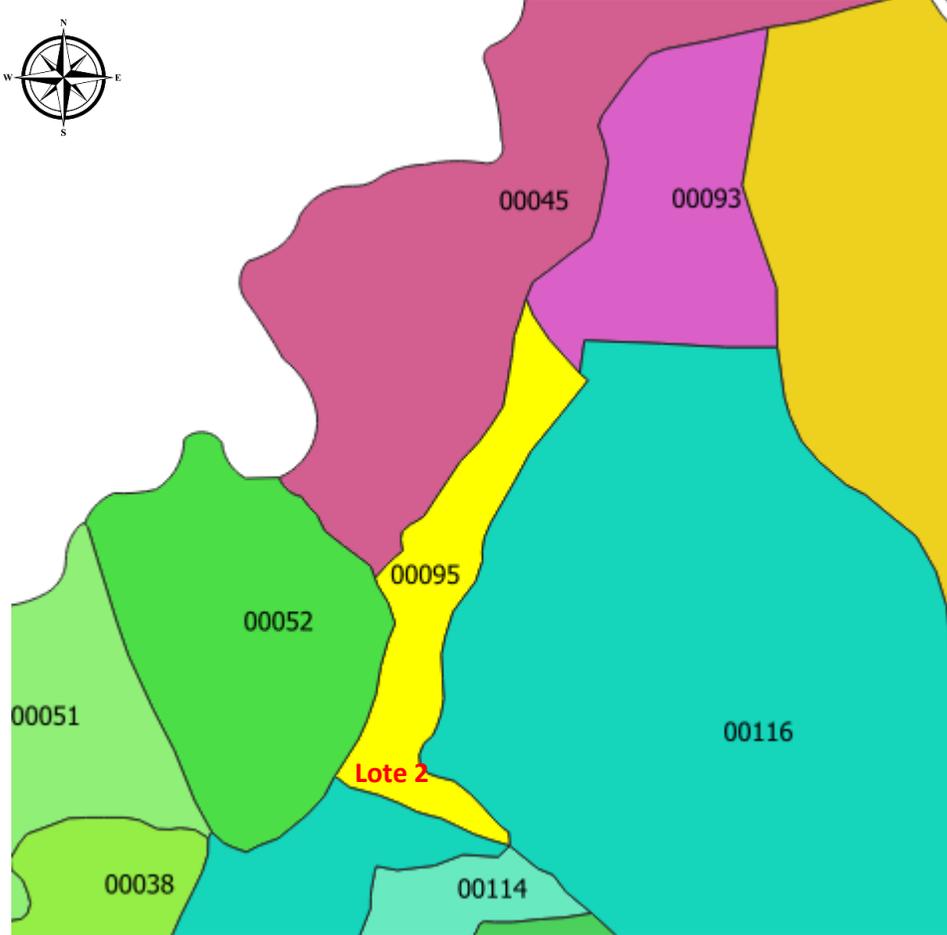
No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	RENDÓN RAMÍREZ MARIO LEÓN	70.810.582	100

6.3 LINDEROS.

Tomados de la Escritura Pública No. 575 del 11 de Octubre de 2016, Notaría Única de Jardín. Linderos:

siguientes linderos : "por el Norte, MARTHA LUZ MEJIA y LYDA PATRICIA MEJIA , por el Este, con lote número uno, por el Sur ,lote número uno , por el Oeste, con MARIA ISABEL MEJIA y MARTHA LUZ MEJIA"

Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo según Consulta Catastro Antioquia.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

Imagen 02. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo según Ficha catastral.

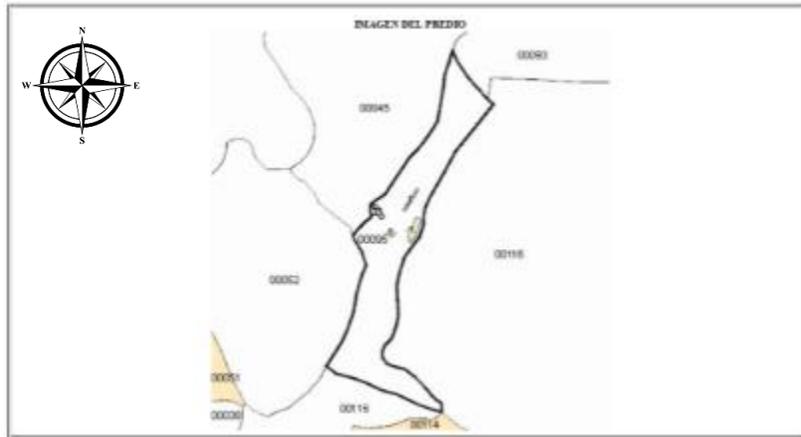
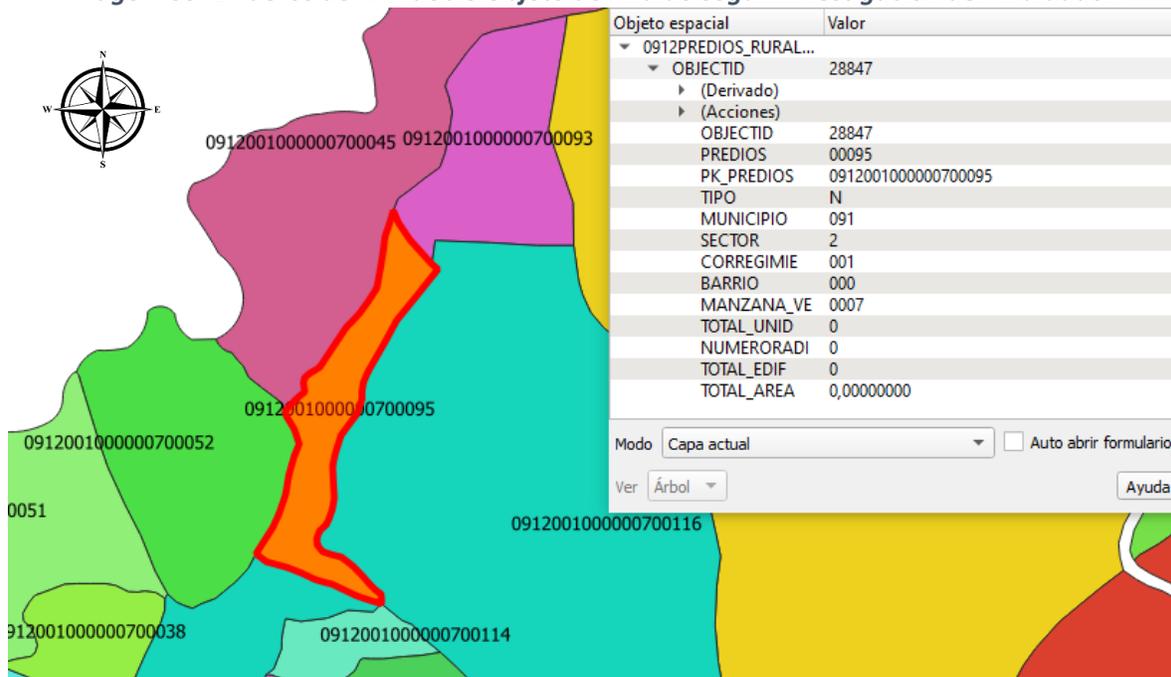


Imagen 03. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo según Investigación del Avaluador.



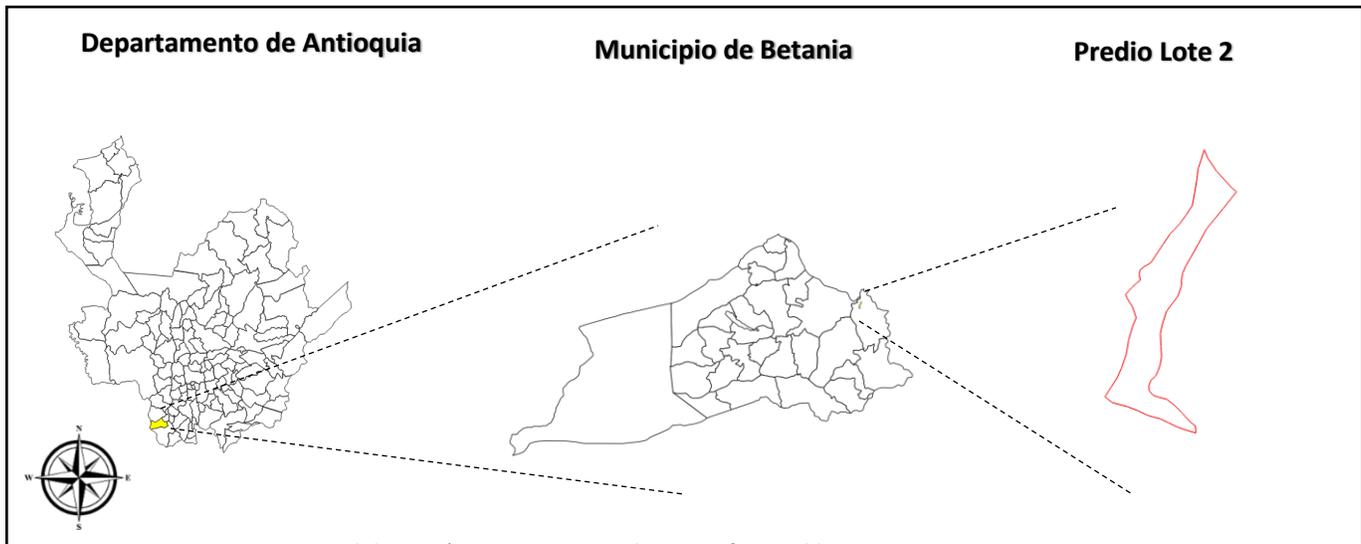
El mapa es diseño del evaluador, acorde con las medidas contenidas en la malla predial del municipio de Betania, extraída de Catastro Antioquia y la cual coincide con la ficha catastral. El mapa fue elaborado en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	LOTE 2
Dirección	Vereda: Las Ánimas
Municipio	091 Betania
Departamento	05 Antioquia
Fuente	Ficha Predial No: 198911

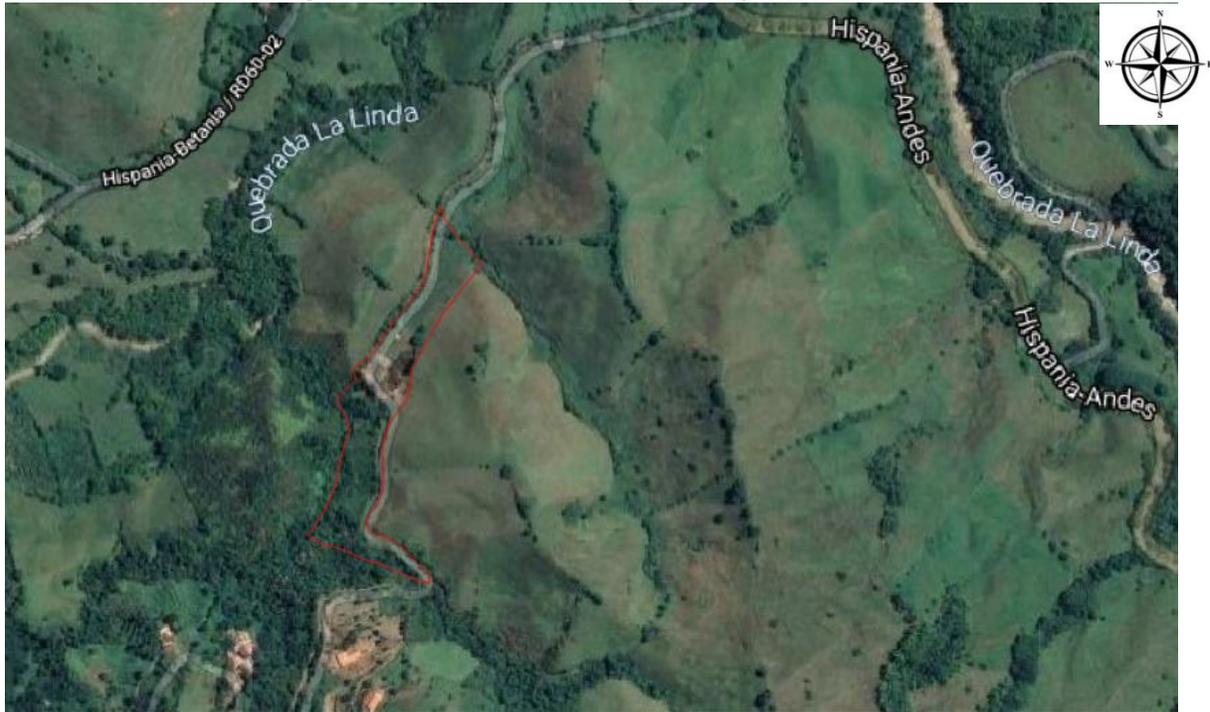
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 04. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

Imagen 05. 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
Escritura pública	575	11 de octubre de 2016	Notaría Única de Jardín
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
Vereda las Ánimas	Betania	Antioquia	-

6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	019-2109	17 de Octubre de 2018	Andes
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
Las Ánimas	Betania	Antioquia	24.820

6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
Nacional: 050910001000000070095000000000 Anterior: 0912001000000700095000000000		11 de Junio de 2021	Catastro Antioquia
Municipio	Departamento	Área Construida (m ²)	Área del Lote (m ²)
Betania	Antioquia	650,83	26.703
El Área corresponde con el Certificado de Tradición?			
NO			

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

El área que figura en la cédula catastral NO corresponde con las áreas reportadas en el Certificado de Tradición No. 004-48609, expedido el 10 de Junio de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Andes y cuyo Folio se encuentra en Estado ACTIVO.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

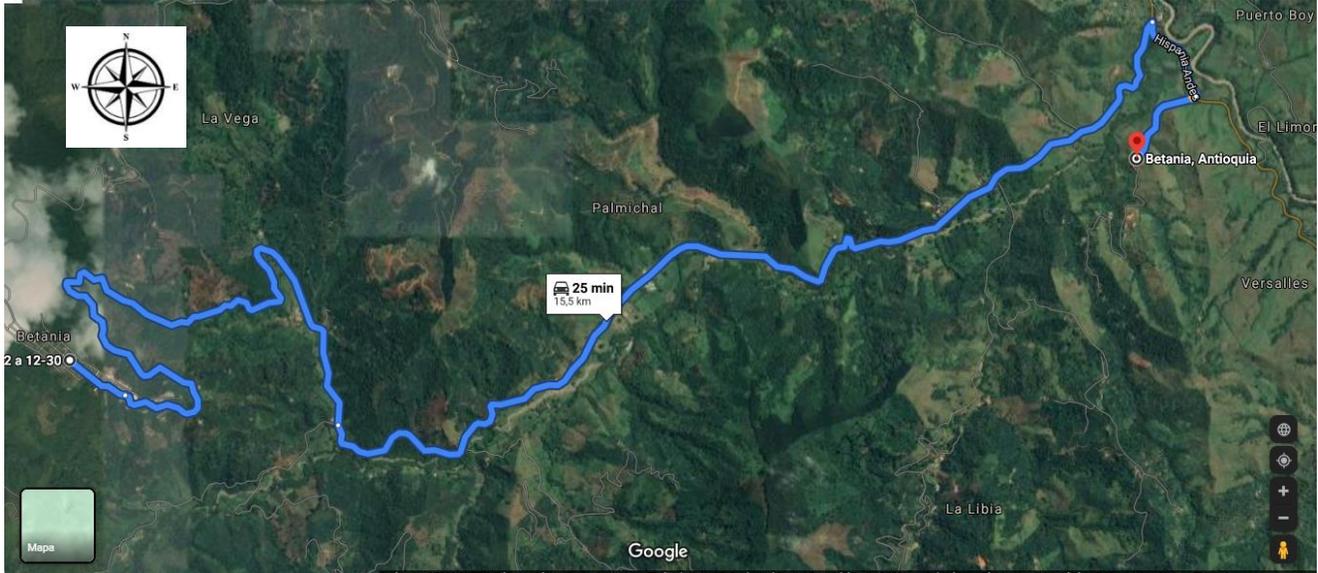
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
Lote 2		Las Ánimas	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
Vereda Las Ánimas	Betania	Antioquia	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	Partiendo desde el municipio de Betania, se recorren 15,5 kilómetros hacia la vía que conduce a Medellín, tomando luego la vía que de Hispania conduce al municipio de Andes y girando en la primer entrada que se encuentra a la derecha por la vía de la vereda las Ánimas. Ver imagen 6.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	-75.908707	5.757633	1043

Imagen 6. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.



Elaboración propia del avaluador con software libre Google Maps

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

- NORTE : Con el Municipio de Hispania.
- SUR : Con la Vereda La Italia (Municipio de Betania).
- OCCIDENTE : Con las Veredas Guadalejo y la Libia (Municipio de Betania).
- ORIENTE : Con los municipios de Hispania y Andes.

Imagen 07. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia en software ArcGis 10.5

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

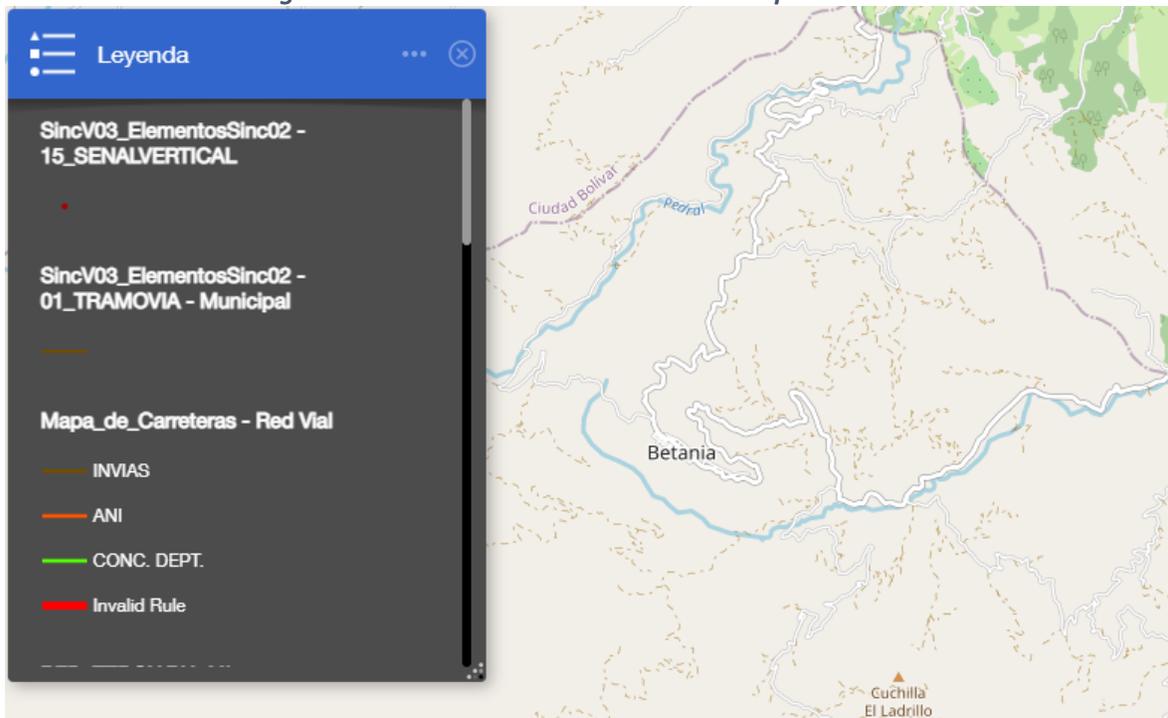
En el Municipio el 80% de la actividad económica es la caficultura, el 20 % se distribuye en cultivos de plátano, hortalizas y actividades comerciales, y se cuenta con la cooperativa de caficultores de Andes asociación de productores y comercializadores de productos agropecuarios del citará ACOPACI y las cooperativas de café y federación del café para la comercialización de los productos.

8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Betania
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	6,1 km
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuario
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agrícola
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 08. Sistema de Movilidad del Municipio de Betania



<https://mintransporte.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a7ca5a3a63e4456f86034b3537c85d99>

Terrestres:

- Vía Betania - Hispania
- Vía Betania - Andes
- Vía Betania – Ciudad Bolívar

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 98.5 kilómetros y 2 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	NO

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO

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 y su cercanía a vías primarias, además de su proximidad a la zona urbana del municipio de Hispania.

8.9 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

Limita por el norte con los municipios de Bolívar e Hispania, por el este con los municipios de Hispania y Andes, por el sur nuevamente con Andes y por el oeste con el departamento del Chocó

El municipio presenta el 90% de su topografía escarpada, cuya población se ubica en el filo de una cordillera con fallas geológicas.

La zona del suroeste de Antioquia, se caracteriza por un sistema de relieve de configuración longitudinal, altamente quebrado con profundas hondonadas y cañones; escasean las mesetas y los altiplanos, las vegas o terrenos aluviales son igualmente escasos. Geológicamente podemos decir que la zona está afectada por varias fallas geológicas que recorren el río Cauca, como la falla “Cauca - Romeral”, La falla Mistrató, la falla Remolino, la falla la Mansa, y la falla San Juan.

En el municipio los principales depósitos de vertientes se localizan sobre los valles estrechos de las quebradas La Clara, La Linda y La Italia, afluentes del río Tapartó; San Antonio, Aguacatal, La Sucia, La Cascajosa, Barlovento, La Ladera, Ginebra, Las Picas, Angosturas, Afluentes del río Guadalejo; y en las veredas Pedral Arriba, Las Mercedes, La Hermosa y Pedral Abajo.

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	400	Carretera de tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año. Cruza partiendo el inmueble en dos lotes.

9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si Tiene	4	Tiene cercas perimetrales y en su mayoría con un estado de conservación de 4
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	2	Tiene 85 metros en vía de tierra. La vía permite la circulación de vehículos durante todo el año.

Imagen 09. Vías de acceso al predio objeto de avalúo



Elaboración propia del evaluador en software libre Google Maps

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

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 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?.

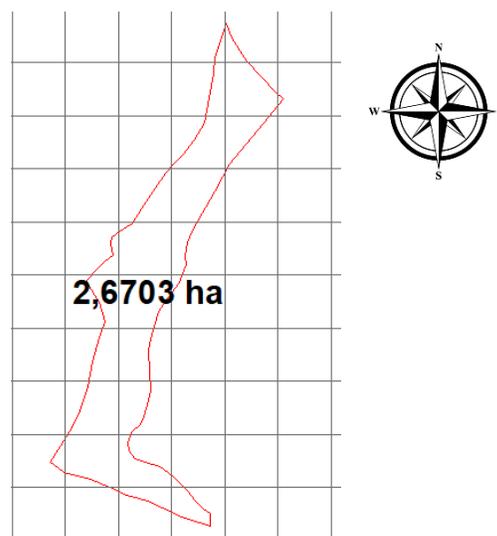
El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego.

9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 4 SUROESTE	<p>Artículo 2 de la Regional Antioquia. ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 4 SUROESTE. Comprende los municipios de: Andes, Amagá, Angelópolis, Armenia, Caramanta, Fredonia, Montebello, Santa Bárbara, Titiribi, Valparaiso, Venecia, Betania, Betulia, Bolívar, Concordia, Jericó, Pueblo Rico, Salgar, Támesis, Tarso, Hispania, Jardín y Urrao.</p> <p>Unidad agrícola familiar: según la potencialidad de explotación, así: agrícola: 5-7 has.; mixta: 13-17 has. y ganadera: 41-56 has.</p>	Resolución 041 de 1996 del INCORA

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES



Elaboración propia en software ArcGis 10.5

Área según Ficha predial

10.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Clase Agrológica	Área (m ²)	Pendiente	Relieve	Vocación del Suelo	Limitantes
Clase VII	24.820	> 50 %	Similar a la clase VI o también muy escarpado	Uso en altas pendientes para vegetación forestal, cultivos y potreros en zonas menos escarpadas	Pedregosidad y rocosidad de nula a excesiva, altas pendientes

10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO.

Profundidad efectiva de muy superficial a muy profunda, drenaje natural excesivo a muy pobre, retención de humedad alta, mediana y baja.

10.4 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO.

Pedregosidad y rocosidad de nula a excesiva, pendientes mayores al 50 %.

10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

No se evidenciaron.

10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (SI EXISTEN).

El predio no tiene áreas de protección.

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

El inmueble cuenta con dos construcciones, la primera es una casa de habitación de una sola planta con estructura en adobe, pañete y pintura, con techo en madera y cañabrava con teja de barro. Ventanas y puertas en madera.

La segunda construcción es una casa de habitación de dos plantas, donde en la primer planta se encuentra dos espacios amplios para garaje y o bodegaje y la segunda planta, comunicada con una de éstas bodegas está completamente dispuesta para vivienda. La construcción es estructural en adobe a la vista, con puertas de madera y ventanas de madera y vidrio. El techo es en madera y caña brava con teja de barro.

12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

No se evidenció.

13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

El inmueble no cuenta con ningún tipo de obra o mejora en el terreno.

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

No se evidenció.

15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

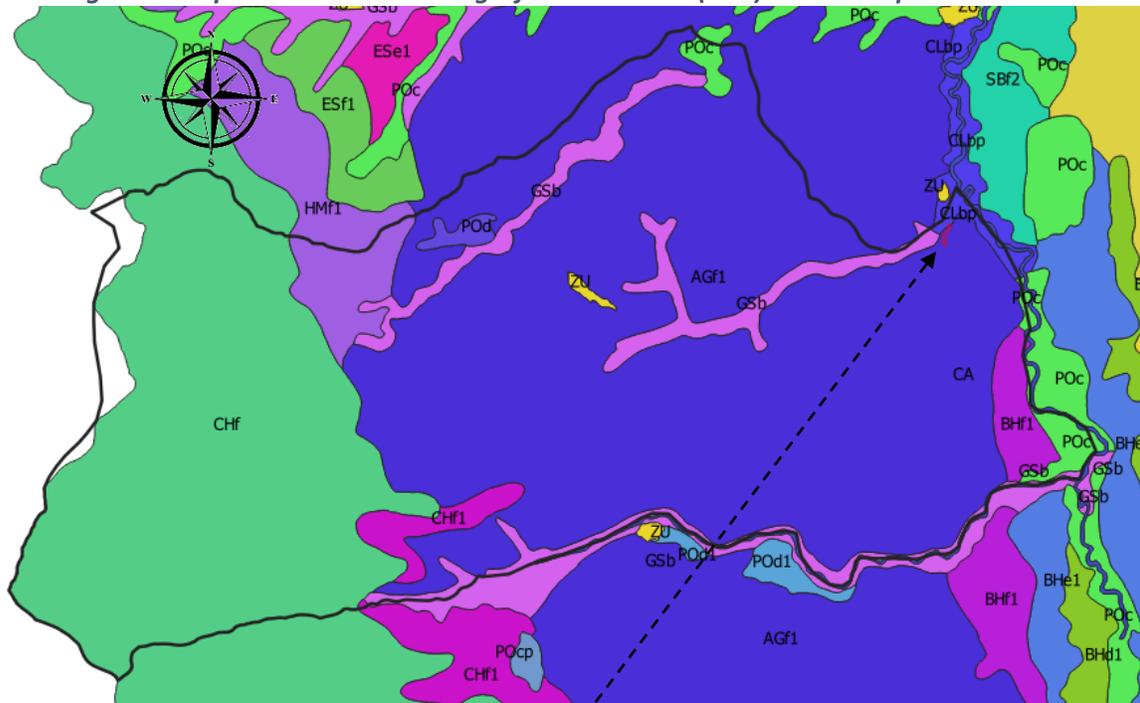
No se evidenciaron.

16. CONDICIONES AGROLÓGICAS

16.1 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELO (UCS) DE LA REGIÓN

El Municipio de Betania cuenta con una diversidad de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS), las cuales caracterizan sus suelos en diferentes clases agrológicas, en donde el mayor área de suelos se ubica en la clase agrológica VII.

Imagen 6. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Municipio de Betania



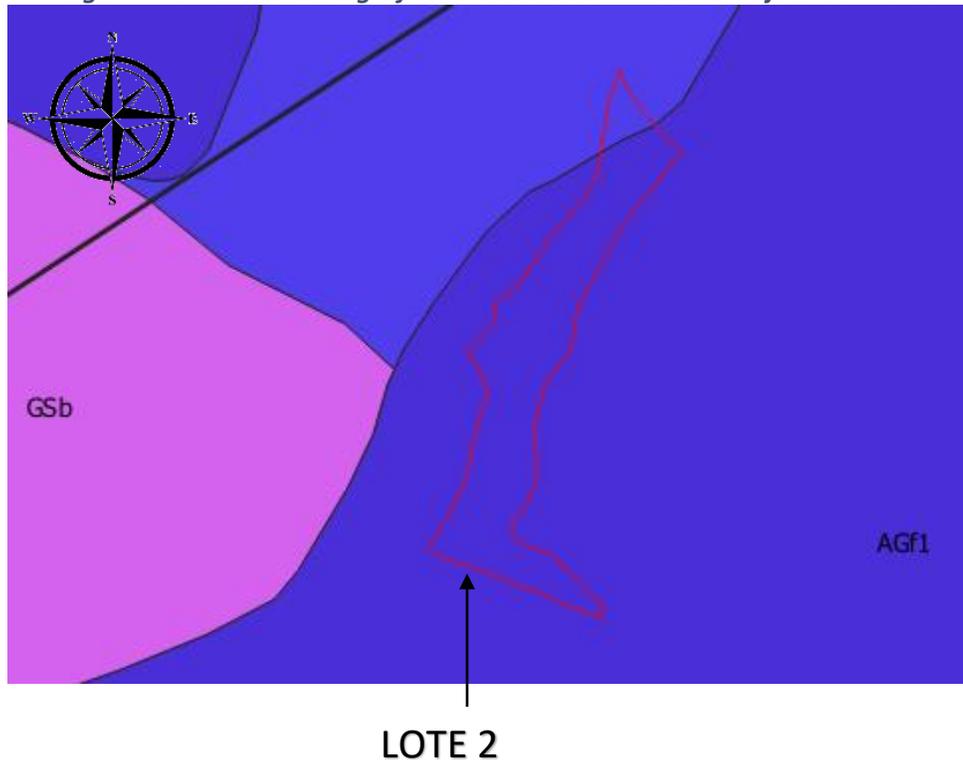
LOTE 2

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Antioquia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL TERRENO.

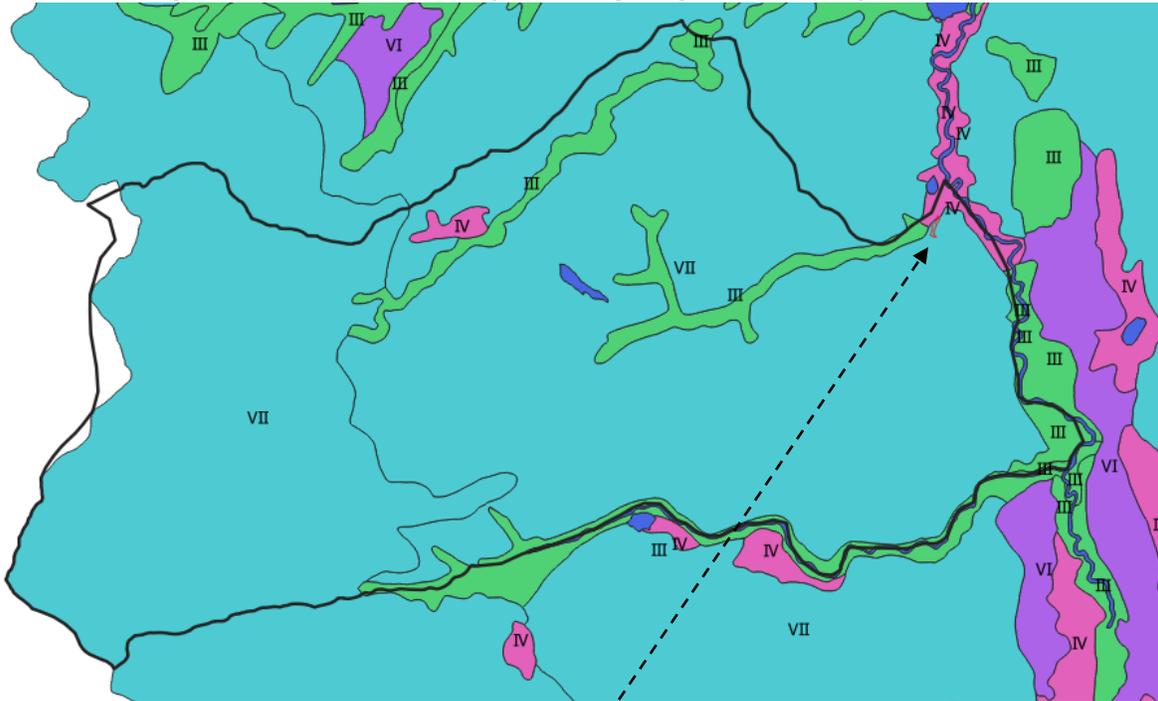
Clase Agrológica	Área (m ²)	Unidad Cartográfica	Clima	Rango de Pendientes	Componente de Suelo	Características
VII	24.820	AGf1	Templado Húmedo a Muy Húmedo	Moderadamente escarpada >50%	Asociación Andes: Typic Dystrudepts; Typic Fulvudands; Humic Dystrudepts; Lithic Dystrudepts; Oxic Dystrudepts; Typic Eutrudepts	Profundos y superficiales limitados por roca, bien drenados, texturas finas y medias algunos tienen alta saturación de aluminio reacción muy fuerte a moderadamente ácida, fertilidad baja a moderada erosión ligera a moderada

Imagen 7. Unidades Cartográficas de Suelo del Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Antioquia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Imagen 8. Plano AMB-28 Clasificación Agrológica del Municipio de Betania



LOTE 2

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Antioquia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Los suelos del Lote 2 se clasifican como Clase Agrológica VII.

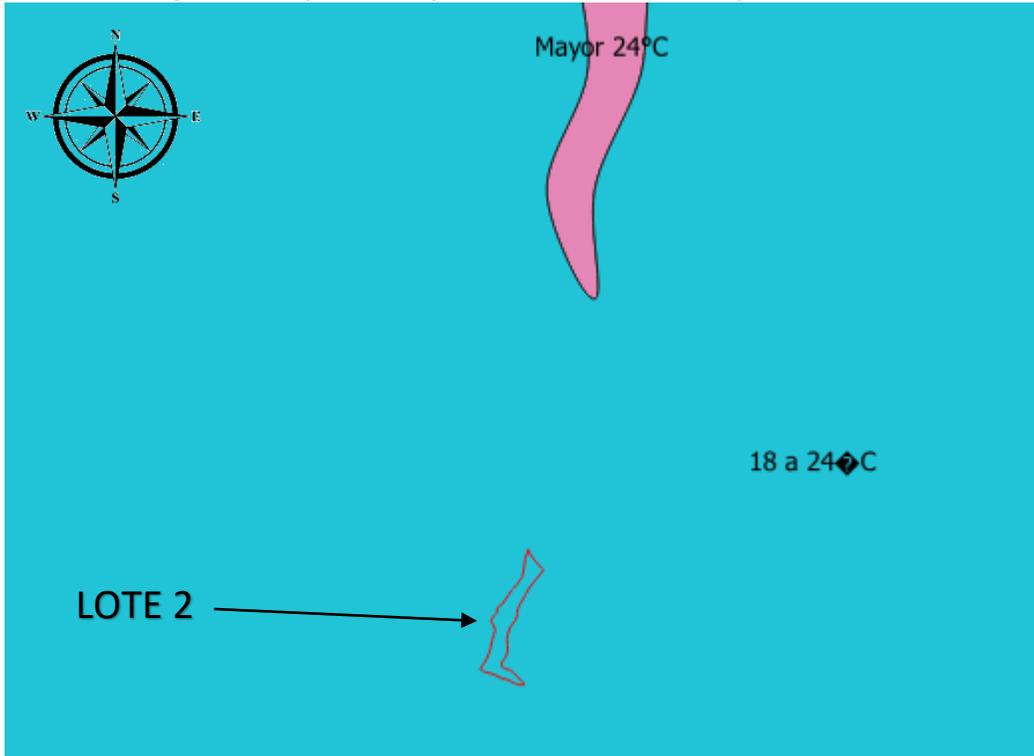
16.3 DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO.

Clase Agrológica	Área (m ²)	Pendiente	Vocación del Suelo	Estado de Explotación
VII	24.820	>50%	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques. Tierras aptas para pastos, bosques y vida silvestre.	30 %

16.4 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1043	Google Earth
Temperatura	De 18° a 24°		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual. (Ver Imagen 13. Mapa de Temperatura del inmueble objeto de avalúo Ver Imagen 14. Mapa de Temperatura de Colombia- IDEAM).
Piso Térmico	Templado		(Ver Imagen 15. Mapa de Pisos Térmicos en el inmueble objeto de avalúo).
Humedad Relativa	%	80 – 85	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. (Ver Imagen 16. Humedad Relativa en el inmueble objeto de avalúo) (Ver Imagen 17. Humedad Relativa en Colombia – IDEAM).
Brillo Solar	horas/día	4 A 5	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual. (Ver Imagen 18. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo). (Ver Imagen 19. Mapa de Brillo Solar en Colombia – IDEAM).
Precipitación	mm/año	2.000 a 2.500	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual. (Ver Imagen 20. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo) (Ver Imagen 21. Mapa de Precipitación en Colombia – IDEAM).
Régimen de Lluvias	Bimodal 2 (Bm2).		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual. (Ver Imagen 22. Mapa de Régimen Pluviométrico en el inmueble Objeto de Avalúo – IDEAM). (Ver Imagen 24. Mapa de Régimen Pluviométrico en Colombia – IDEAM).
	Bimodal 2 (Bm2). Corresponde a cuencas ubicadas en Antioquia y el occidente de Santander, como las de los ríos Medellín y Carare-Opón. La característica principal de este régimen es que la temporada seca de mitad de año es poco marcada. Las temporadas lluviosas se ubican en los meses de marzo a mayo y de septiembre a noviembre.		

Imagen 9. Mapa de Temperatura del Inmueble objeto de avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
Mapa shape de temperatura de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Imagen 10. Mapa de Temperatura de Colombia – IDEAM.

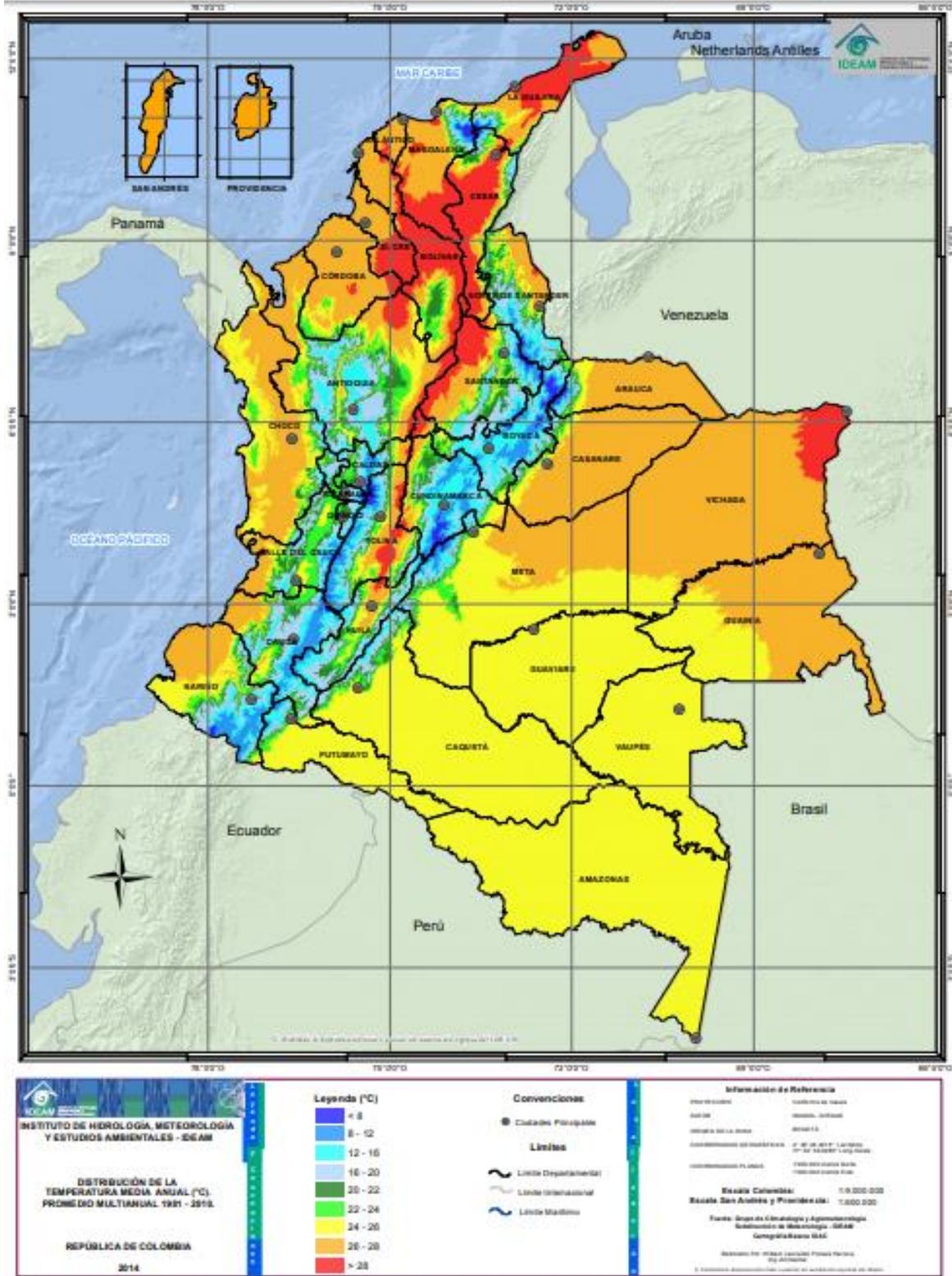
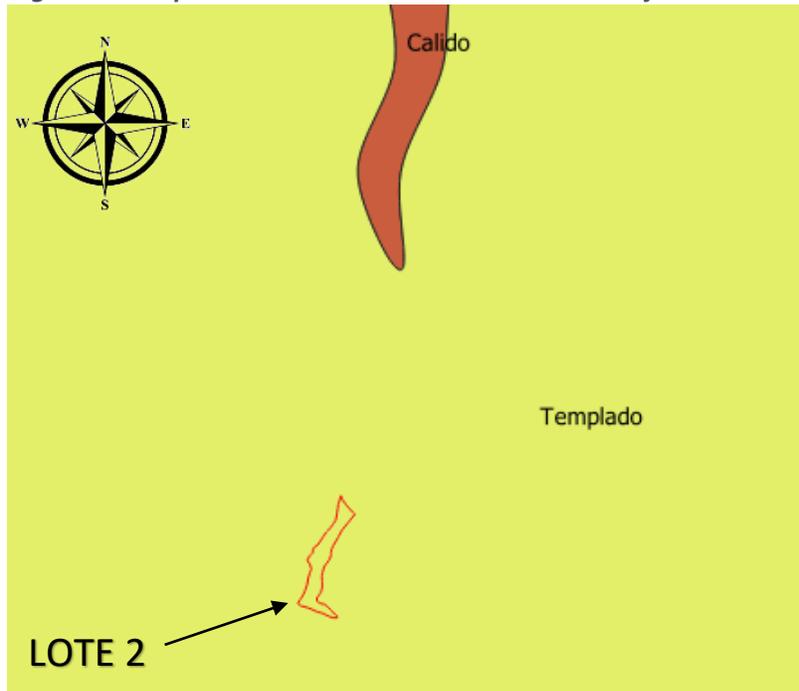


Imagen 11. Mapa de Pisos Térmicos en el Inmueble objeto de avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa shape de pisos térmicos de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Imagen 12. Humedad Relativa en el Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa de Humedad Relativa de Colombia Georreferenciado en QGIS 3.6.0 Noosa
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa

Según el Mapa de Humedad Relativa de Colombia del IDEAM, el predio se encuentra en el rango de humedad relativa entre el 80 y 85% en promedio anual.

Imagen 13. Humedad Relativa de Colombia – IDEAM.

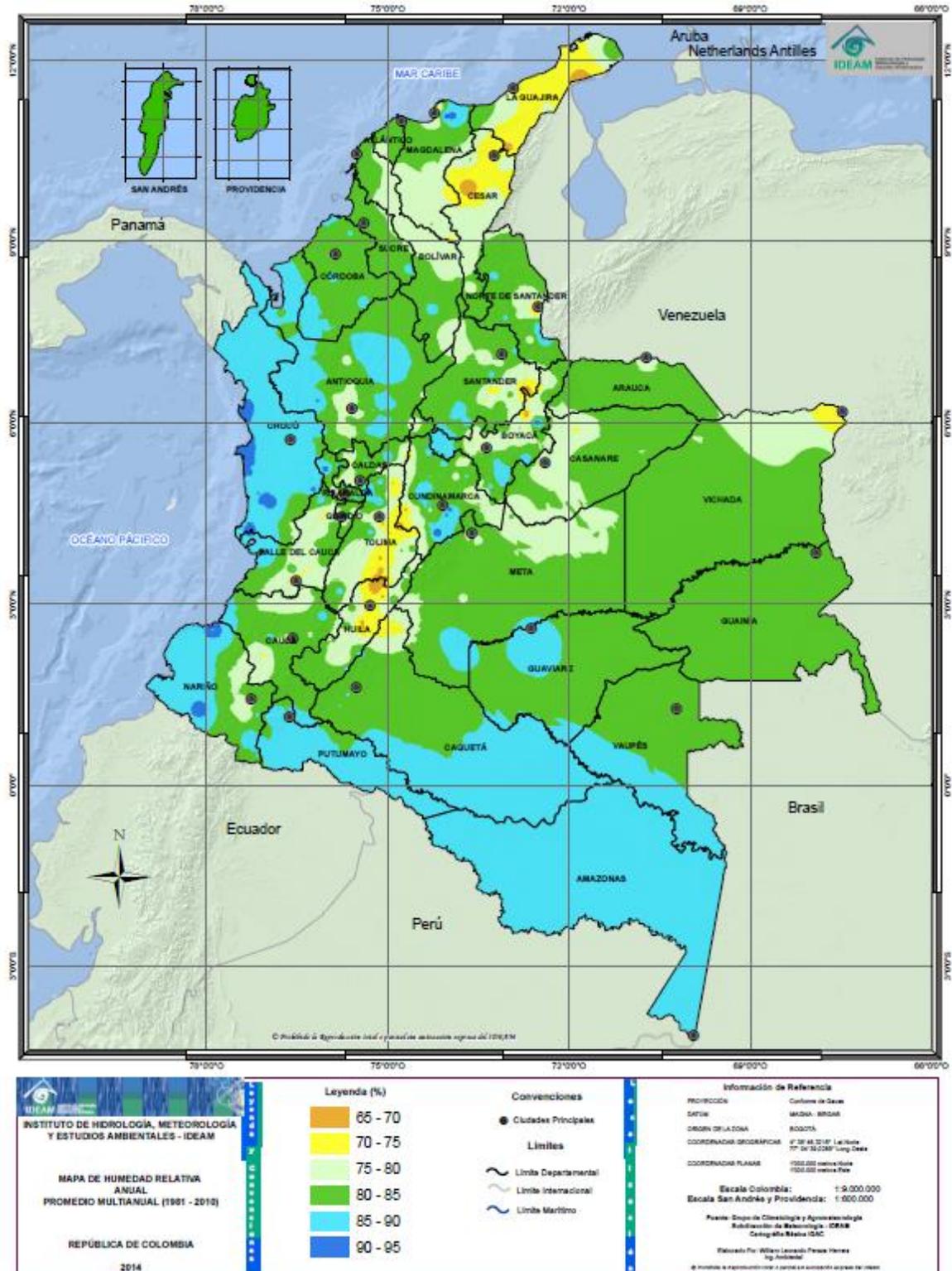
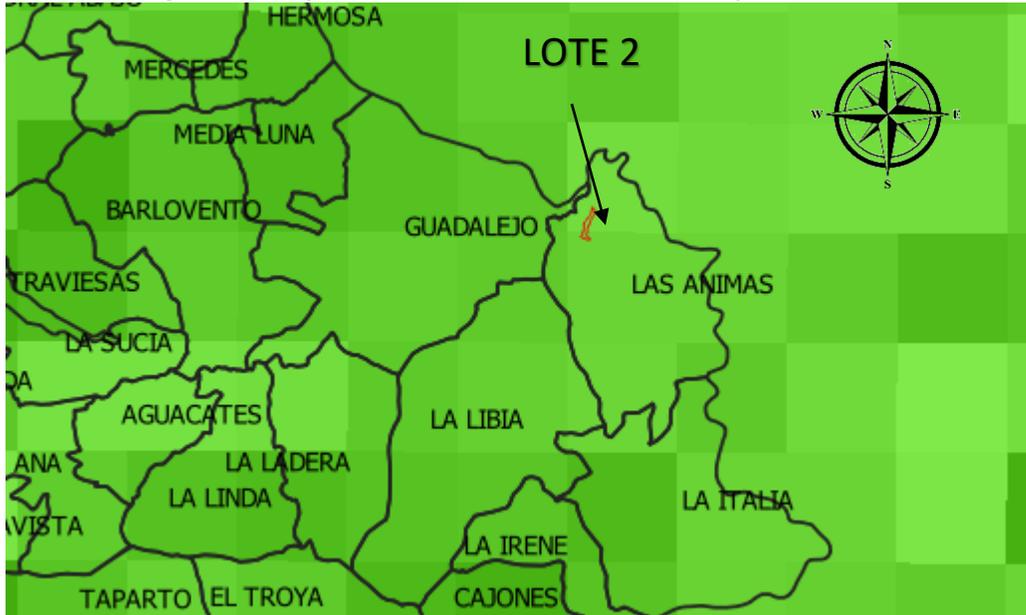


Imagen 14. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
Mapa de Brillo Solar de Colombia Georreferenciado en QGIS 3.6.0 Noosa
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Según el Mapa de Brillo Solar de Colombia del IDEAM, el predio se encuentra en el rango de 4 A 5 horas de sol al día en promedio anual.

Imagen 19. Mapa de Brillo Solar en Colombia – IDEAM.

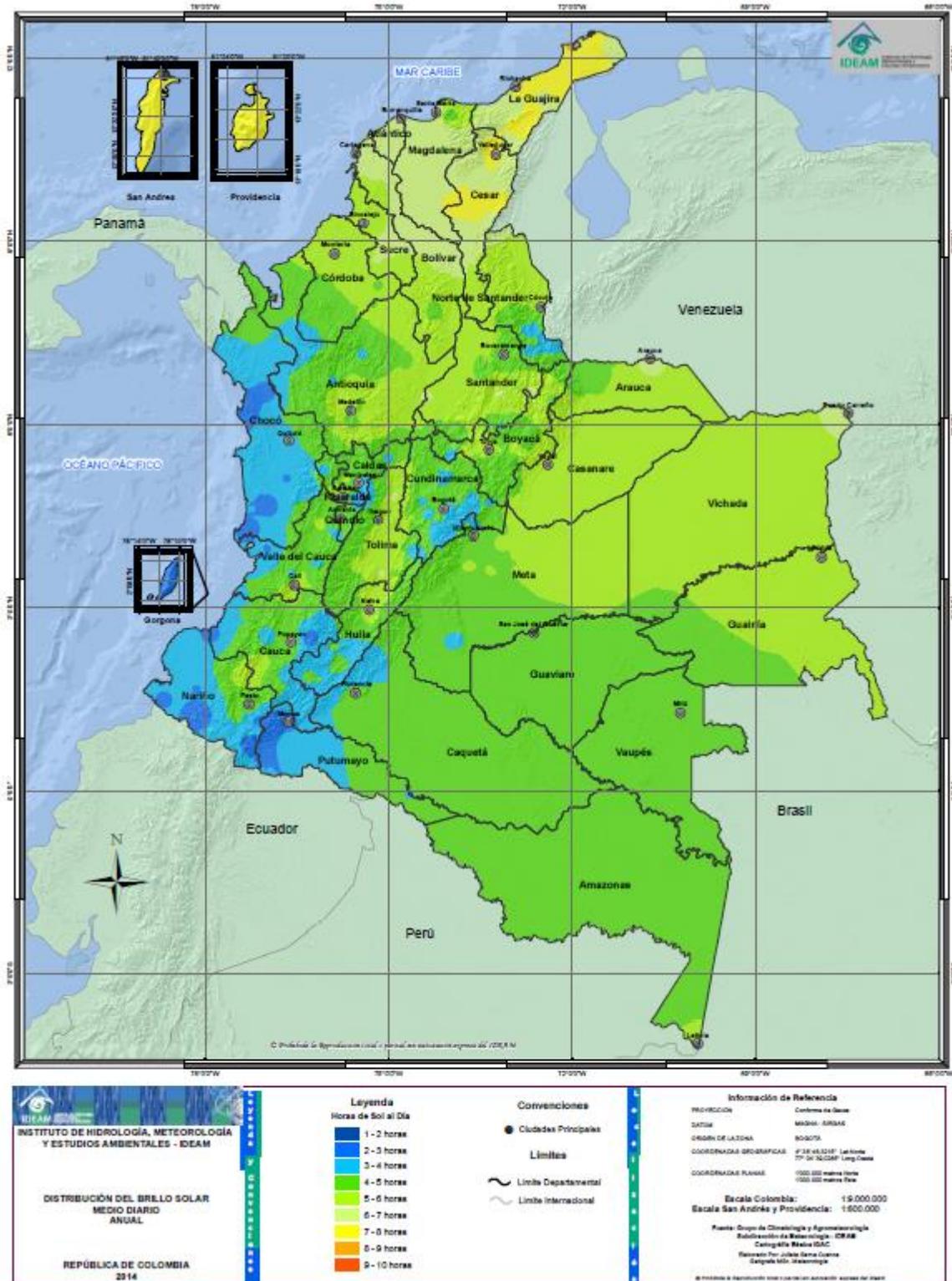
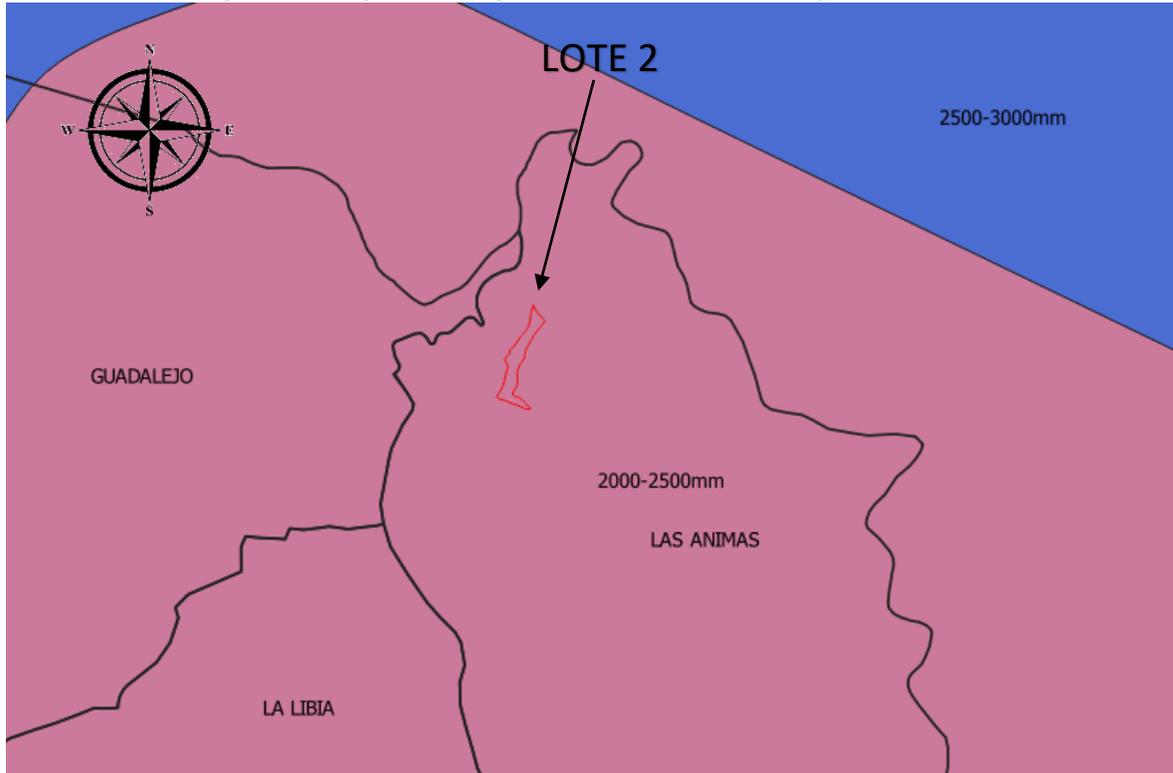


Imagen 15. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
Mapa de Precipitación de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Según el Mapa de Precipitación de Colombia del IDEAM, el predio se encuentra en el rango de 2.000 a 2.500 mm en promedio anual.

Imagen 16. Mapa de Precipitación en Colombia – IDEAM.

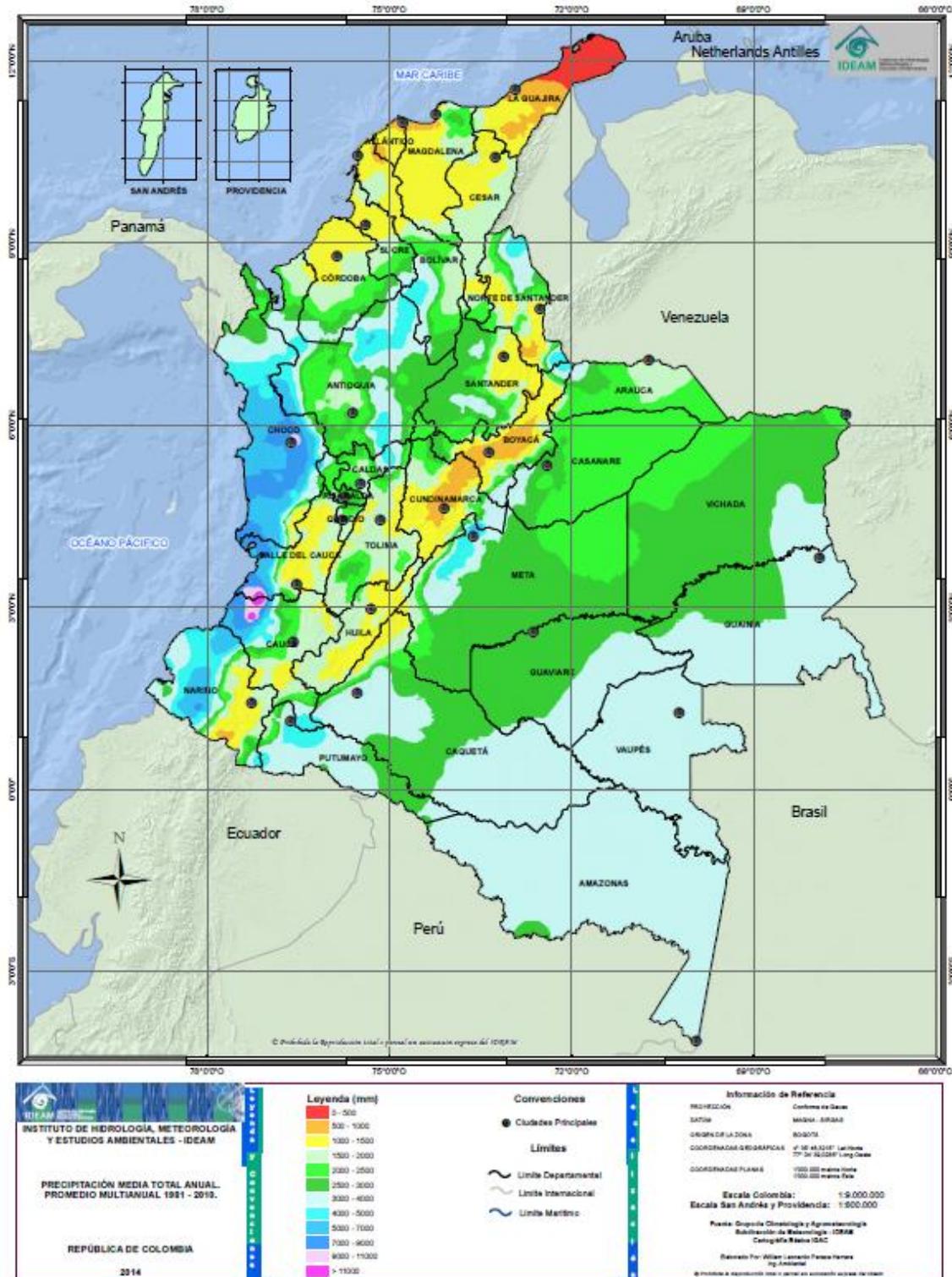


Imagen 17. Mapa de Régimen Pluviométrico en el inmueble objeto de avalúo– IDEAM.

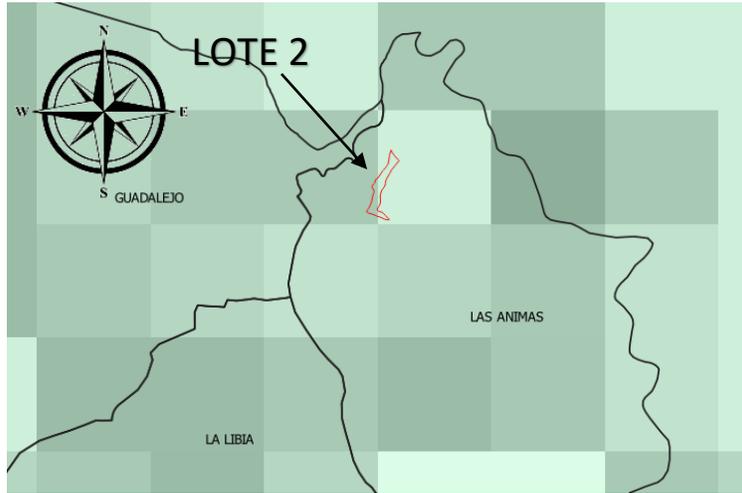
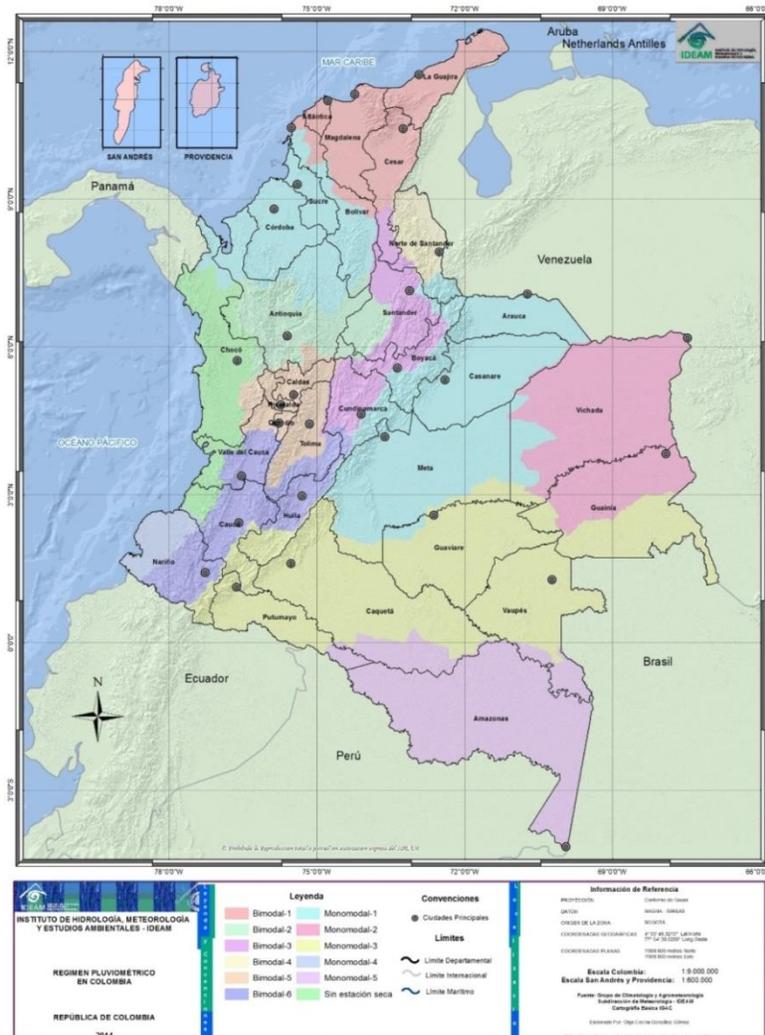


Imagen 18. Mapa de Régimen Pluviométrico en Colombia– IDEAM.



17. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.

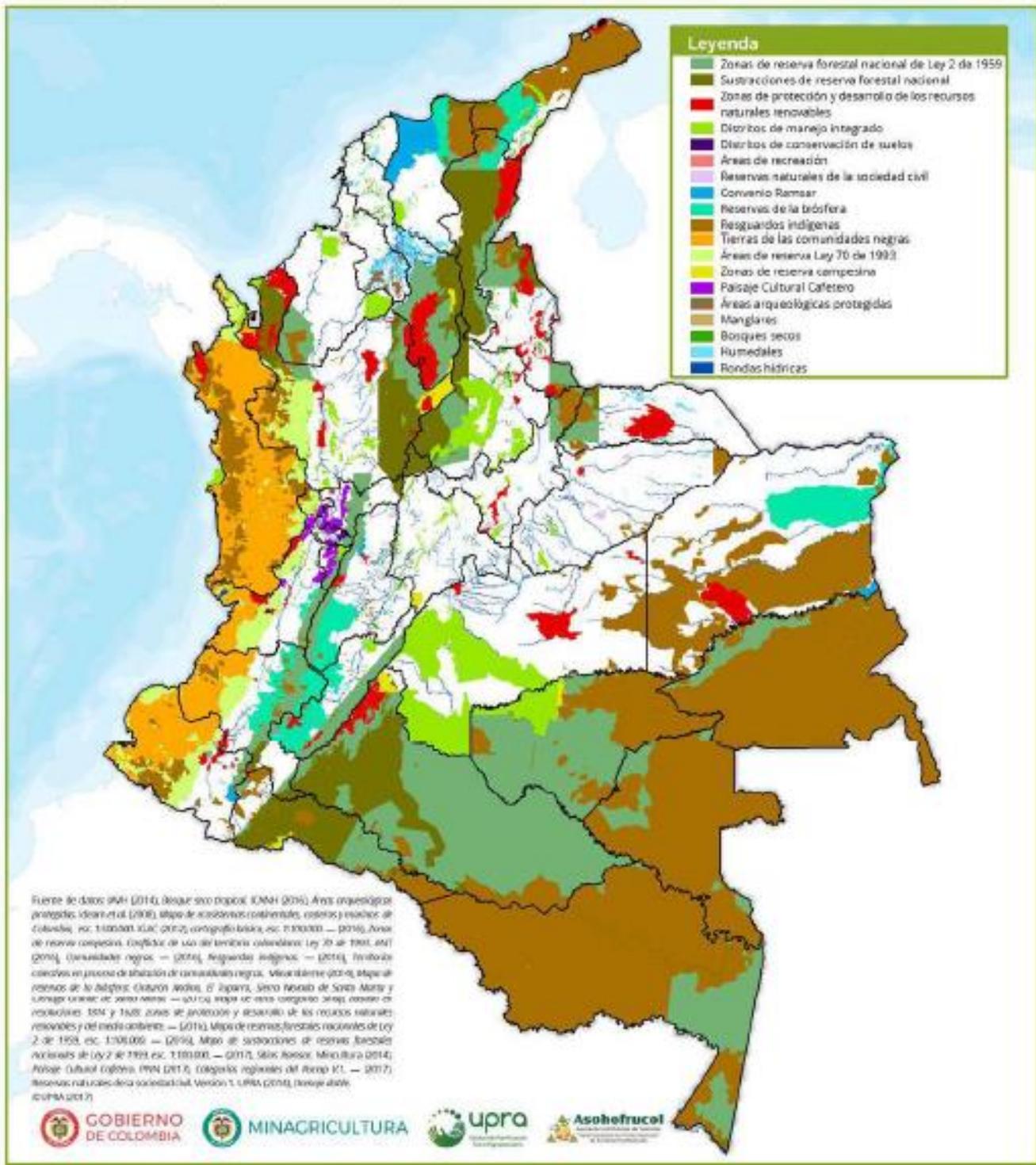
Imagen 19. Mapa de Condicionantes Legales en el Inmueble Objeto de Avalúo



Fuente: UPRA – ASOHOFrucol – MINAGRICULTURA.
Mapa de Condicionantes Legales en Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.0 Noosa.

Según la Imagen 24. Mapa de Condicionantes legales en el inmueble objeto de avalúo; el predio no presenta condicionantes legales.

Imagen 20. Mapa de Condicionantes Legales en Colombia – UPRA – ASOHOFRUCOL – MINAGRICULTURA.



18. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

18.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Betania, aprobado por el Acuerdo Municipal No. 036 de Diciembre 18 del 2005.

18.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

ARTÍCULO 124 °-. USOS DEL SUELO RURAL

Cultivos permanentes Agro silvo pastoriles con fines Comerciales y de autoconsumo.

Código: CPASPCA

Armoniza la agricultura, los árboles, pastos y forrajes, permitiendo tanto la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha sobre ciertas áreas y por periodos largos como el pastoreo dentro de los cultivos y entre los árboles pero sin dejar desprovistas de vegetación la tierras.

- **Uso Principal:** Cultivos permanentes agro silvo pastoriles, tales como; los críticos con pastos y nogal cafetero, tomate de árbol con pasto y eucalipto, bambú con pasto y frutales, entre otras.
- **Uso Complementario:** Practicas netamente silvoagrícolas, actividades forestales y cultivos permanentes en caso tal que ya no tenga una aptitud pecuaria en la zona. Rutas eco turísticas con la precaución debida y según este estipulado en el plan turístico de Betania.
- **Uso Restringido:** Según este estipulado por la entidad territorial, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la legislación pertinente se podrá realizar practica de minería. Según lo indica el estudio de geológico para el municipio de Betania.
- **Uso Prohibido:** En cotas superiores a los 1800 m.s.n.m. prohibido los cultivos limpio y semi limpio; asimismo como la expansión de la frontera agrícola y densidad de viviendas rurales a gran escala.

ARTÍCULO 125 °-. DE LOS TRATAMIENTOS PARA LAS ÁREAS RURALES.

Cultivos permanentes Agro silvo pastoriles con fines Comerciales y de autoconsumo.

Código: CPASPCA

Las pendientes superiores al 60%, las fuertes épocas de lluvia y la alta susceptibilidad a la erosión, son factores que limitan los cultivos permanentes de café. Estas áreas se deben cultivar con café con sombrero transitorio, constantemente regulados. Las técnicas de diversificación de cultivos son alternativas de tratamiento del café económicamente rentables y amigables con el ambiente; así mismo, contribuye a incrementar un poco los ingresos del campesino caficultor, al utilizar el plátano, banano, guineo, el maíz, el aguacate, la caña, especies frutales como cítricos y también especies arbóreas acordes a la topografía y condiciones morfométricas del suelo.

Algunas alternativas de uso para las regiones bajas del Municipio serian la caña panelera, el cacao; en los sectores más ondulados y planos de los valles de los ríos Guadalejo y Tapartó, se pueden establecer programas frutales, especialmente de cítricos, papaya y Maracuyá, en donde se puede disponer de un sistema de riego para las épocas críticas. Otras actividades de gran valor socio-económico como la apicultura y avicultura se pueden implementar con apoyo y financiación de pequeños programas municipales, con el fin mejorar la calidad de vida de los campesinos

El mayor limitante para el desarrollo de proyectos sobre la diversificación de cultivos de café con frutales u otras técnicas; es el poco interés que existe de la mayor parte de los propietarios en renglones diferentes al café. Siendo el mayor desestímulo la falta de conocimiento sobre los posibles canales de comercialización de estos productos y sus posibles rentabilidades. Cabe anotar, que se debe de llevar a cabo prácticas de conservación para prevenir impactos futuros. Así mismo, es necesario dejar las áreas de los drenajes de agua con vegetación natural endémica y proteccionista, con el fin de ayudar a preservar la estabilidad de las laderas y regular el flujo de escorrentía de las aguas.

Acuerdo Municipal No 036 de Noviembre 18 de 2005

19. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvo en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, 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.
- 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

20. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El presente informe tiene como alcance determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo considerando sus características por la ubicación geográfica en la que se encuentra y demás condiciones físicas. Además de incorporar el valor de las dos construcciones encontradas el día de la visita.

20.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Un aproximado 50% del área total del lote se encuentra en laguna y con proximidad a una quebrada.

20.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan problemáticas de impacto ambiental.

20.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Limitación al dominio: 0344 Constitución servidumbre de tránsito (predio sirviente) en predio de mayor extensión. **M.I. 005-0012388**

20.4 SEGURIDAD

Buena

21. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

21.1 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 predios en zonas del Municipio de Betania, 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.

Método de costo de reposición. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción 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 el valor correspondiente al terreno.

En este informe se debió abordar mediante el Catálogo de presupuestos para tipologías constructivas del IGAC la valoración de las viviendas encontradas en el predio.

21.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

21.2.1 Datos del Sujeto.

Código	Tipo de Inmueble	Uso	Régimen de Propiedad Horizontal	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m ²)
SUJETO	Finca	Rural	No Aplica	-	24820
Área Construcciones (m ²)	Año de Construcción	Tipo de Vía	Estado del Inmueble (Construcciones)	Sistema Constructivo	Pendiente
259,56	1983	6	3	Estructural	15%

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.

- **Pendiente.** El inmueble objeto de avalúo hace parte de la Unidad Cartográfica de Suelos (**AGf1**), la cual traduce la siguiente información:

5 Subclase 7p-7

Esta unidad corresponde a clima templado húmedo y muy húmedo, está integrada por los suelos de las fases AEf, AEf1, AEf2 de la asociación Angelópolis, AGf, **AGf1**, AGf2 de la asociación Andes, ANf2 de la asociación Amagá, BHf, BHf2 de la asociación Bartolo, ESf, ESf1, ESf2 de La asociación Escobillal, FRf1, FRf2 de la asociación Fredonia, ITf, ITf1, ITf2 de la asociación Ituango, PSf1, PSf2 de la asociación Peñitas, SBf, SBf1, SBf2 de la asociación Santa Bárbara, YAf, YAf1 y YAf2.

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinazos del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

El material parental de los suelos es diverso; está compuesto por rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas. En algunos sectores, los suelos están recubiertos por capas de ceniza volcánica de diferente espesor. Los suelos dominantes son moderadamente profundos, bien drenados, de texturas que varían de finas a medias a veces con fragmentos de roca, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta a muy alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Las principales limitaciones de estos suelos son las pendientes moderada a fuertemente escarpadas, la erosión moderada, la alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), la fuerte acidez, la alta saturación de aluminio; en menor grado de severidad tiene bajos contenidos de calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Actualmente estas tierras se las utiliza en ganadería extensiva y pequeños sectores en cultivos café y plátano; algunos sectores están en bosque secundario.

Estas tierras tienen aptitud para plantaciones forestales (bosque protectorproductor), y cultivos de semibosque (café con sombrío) aplicando prácticas de conservación como sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, implementar programas de fertilización de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos.

Estudio de Suelos del Departamento de Antioquia. IGAC.

21.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Betania, 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)	Área Construida	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	30.000,00	0,00	200.000.000	200.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	64.000,00	0,00	150.000.000	150.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	64.000,00	0,00	250.000.000	250.000.000

21.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).

	<p style="text-align: center;">PREDIO</p> <p>Valor de Venta del Inmueble \$ 200'000.000</p> <p>Área Total de Terreno 30.000 m²</p> <p>Contacto: Augusto Teléfono: 3104294518</p> <p>Fecha de Consulta: 13 de Junio de 2021</p>
--	---

21.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).



PREDIO

Valor de Venta del Inmueble
\$ 150'000.000

Área Total de Terreno
64.000 m²

Contacto:
Soto

Teléfono:
3502901107

Fecha de Consulta:
13 de Junio de 2021

21.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).



PREDIO

Valor de Venta del Inmueble
\$ 250'000.000

Área Total de Terreno
64.000 m²

Contacto:
Soto

Teléfono:
3502901107

Fecha de Consulta:
13 de Junio de 2021

21.2.3 Identificación y Selección de Comparables.

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Área Construida	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta
CMP-01	PROPIETARIO	30.000,00	0,00	200.000.000	200.000.000
CMP-02	PROPIETARIO	64.000,00	0,00	150.000.000	150.000.000
CMP-03	PROPIETARIO	64.000,00	0,00	250.000.000	250.000.000

ESTUDIO DE MERCADO.						
No	Comparable	Estado del Inmueble	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
CMP-01	PROPIETARIO	1,0	25%	6	15	200
CMP-02	PROPIETARIO	1,0	30%	6	10	20
CMP-03	PROPIETARIO	1,0	25%	6	10	80

No	Valor Residual (Lote de Terreno)	Valor m ² Lote Terreno
CMP-01	200.000.000	6.666,67
CMP-02	150.000.000	2.343,75
CMP-03	250.000.000	3.906,25

21.2.4 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:

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	1,0605	1,0000	1,0013	1,0000	0,6376	1,1892	5.367,96
CMP-02	1,3413	1,0000	1,0019	1,0000	0,7408	2,1147	4.934,50
CMP-03	1,3413	1,0000	1,0013	1,0000	0,7408	1,4953	5.811,63

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

21.2.5 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 ² Lote Homogenizado
CMP-02	PROPIETARIO	4.934,50
CMP-01	PROPIETARIO	5.367,96
CMP-03	PROPIETARIO	5.811,63

Se ordenan los valores de m² de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

21.2.6 Análisis de Varianza y Puntos críticos.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-02	PROPIETARIO	4.934,50	-437	190.854	-1,00
CMP-01	PROPIETARIO	5.367,96	-3	12	-0,01
CMP-03	PROPIETARIO	5.811,63	440	193.837	1,00
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			16.114,09	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	384.701,86
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos	2
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			5.371,36	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	192.350,93
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			438,58	Coficiente de Variación = C.V.	8,17%
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			5.367,96	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$	
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK	
% Asimetría = % A = $\frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$					
No existe % de Asimetría					
			Valor Máximo de la Muestra		5.809,94
			Valor Promedio de la Muestra		5.371,36
			Valor Mínimo de la Muestra		4.932,79
			Rango de la Muestra		877,16

21.2.7 Análisis con eliminación de puntos críticos.

ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-02	PROPIETARIO				X1 (-1,00)	5,61%
CMP-01	PROPIETARIO	5.367,96	49.211	-0,71		
CMP-03	PROPIETARIO	5.811,63	49.211	0,71		
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			11.179,60	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$		98.421,57
n : Número de Datos Analizados			2	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos		1
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			5.589,80	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		98.421,57
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$ o $\sqrt{\text{Varianza}}$			314	Coficiente de Variación = C.V.		5,61%
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			5.589,80	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ No existe % de Asimetría				Valor Máximo de la Muestra		5.903,52
				Valor Promedio de la Muestra		5.589,80
				Valor Mínimo de la Muestra		5.276,08
				Rango de la Muestra		627,44
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$5.589,8, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,61%, 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.						

21.3 RESÚMEN DEL AVALÚO REALIZADO.

AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO.		
Área total del Lote de Terreno Avaluado (m ²)	24.820	CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS
Valor del Lote de Terreno por cada m ²	\$ 5.590	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 138.738.798,21	
Valor Avalúo del Lote de Terreno	\$ 138.738.798	

21.4 AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.

AVALÚO DE VIVIENDA DE UNA PLANTA			
1	Vida Útil (Años)	100	Valor Ajustado \$ 29.660.004
2	Vetustez (Años)	38	
3	% de Edad	38,00	
4	Estado	2,5	
5	Depreciación	32,19	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 558.619	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 179.819	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 378.800	
9	Área Total (m ²)	78,3	
10	Valor Total (\$)	\$ 29.660.004	

AVALÚO DE VIVIENDA DE DOS PLANTAS			
1	Vida Útil (Años)	100	Valor Ajustado \$ 54.057.601
2	Vetustez (Años)	30	
3	% de Edad	30,00	
4	Estado	3,0	
5	Depreciación	34,07	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 452.347	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 154.115	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 298.232	
9	Área Total (m ²)	181,26	
10	Valor Total (\$)	\$ 54.057.601	

21.5 TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO

Descripción del Avalúo	Área (m ²) /Longitud (m)	Valor del m ² / m	Valor Total del Avalúo
Avalúo - LOTE DE TERRENO	24820 m ²	\$ 5.590	\$ 138.738.798
Avalúo – VIVIENDA DE UNA PLANTA	78,3 m ²	\$ 378.800	\$ 29.660.004
Avalúo – VIVIENDA DE DOS PLANTAS	181,26 m	\$ 298.232	\$ 54.057.601
TOTAL AVALÚO CONSOLIDADO			\$ 222.456.403

El valor total en letras del avalúo realizado es de
DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL
CUATROCIENTOS TRES PESOS M/L
(\$222.456.403).

SEBASTIÁN OSPINA SIERRA
AVAL-1027882915 DE ANAV
Avaluator profesional
Profesional en Ecología

22. 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.

23. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, entre otros.

2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta la que se encuentra registrada en el Certificado de Tradición con **M.I. 004-48609**.
4. 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.
5. 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.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área registrada en el Certificado de Tradición con **M.I. 004-48609**.
9. El valuador, deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han 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).
10. **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.
11. 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.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.



Área donde se ubican las dos casas de habitación encontradas en el predio.



Vista de la zona inundable que al día de la visita se encontró en laguna.



Vía veredal que parte el predio en dos lotes.



Vía de acceso al inmueble.



Casa de habitación de una planta.



Corredor y pisos de la vivienda.



Sala Comedor.



Habitación 1



Cocina sencilla sin enchape y con lavaplatos de aluminio.



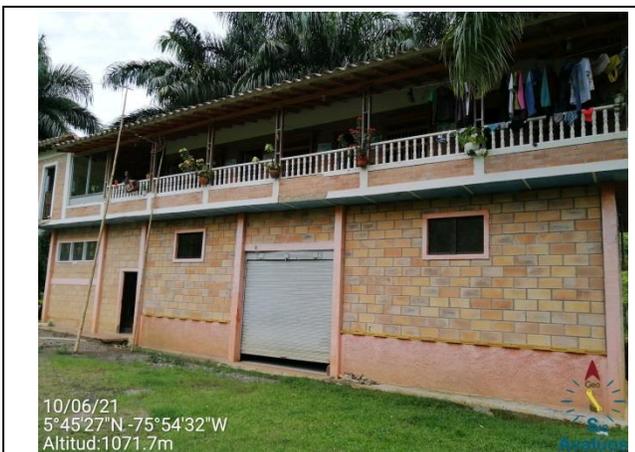
Habitación 2



Lava Ropas al aire libre.



Baño enchapado sin cabina.



Casa de habitación de dos plantas



Fachada lateral y estado de la plancha.



Fachada posterior de la casa de habitación.



Se evidencia el mal estado de las escalas de acceso a la segunda planta.



Garajes y/o bodegas encontradas en la primera planta de la vivienda.



Cocina y barra con enchape. Gabinetes en madera inferiores y superiores.





Sala.



Corredor con pasamanos de madera. Techos de la vivienda en madera y cañabrava con teja de barro.



Habitación 1.



Habitación 2.



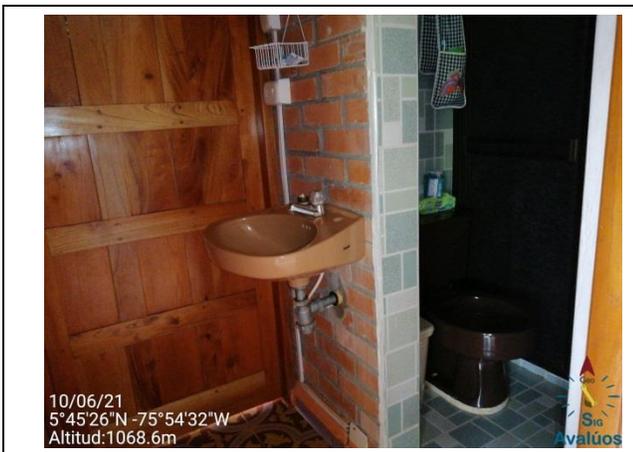
Habitación 3.



Habitación 4.



Baño 1 compartido para dos habitaciones.



Baño 2 compartido para dos habitaciones.

Anexo 2. Certificado del Avaluador



PIN de Validación: be220b50



<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 <ul style="list-style-type: none"> 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 28 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	Fecha 28 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	Fecha 28 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Arqueológico 	Fecha 28 Sep 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: be220b50



Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	28 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Inventarios 	28 Sep 2020	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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) 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

be220b50

Página 2 de 3



PIN de Validación: be220b50



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 nueve (09) días del mes de Junio del 2021 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. MI 004-48609

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210610684343849649

Nro Matrícula: 004-48609

Página 1 TURNO: 2021-004-1-6194

Impreso el 10 de Junio de 2021 a las 09:30:17 AM

**"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: BETANIA VEREDA: LAS ANIMAS

FECHA APERTURA: 09-07-2012 RADICACIÓN: 765 CON: ESCRITURA DE: 30-03-2012

CODIGO CATASTRAL: 05091000000000070095000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 6 Fecha 26/05/2017

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 11 Fecha 26/05/2017

Circulo Registral Origen: 005 BOLIVAR Matricula Origen: 005-19247

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO DOS (2): CON UNA CABIDA DE 2.4820 HAS. UBICADO EN LA VEREDA "LAS ANIMAS" DEL MUNICIPIO DE BETANIA, DE AREA RURAL, CON CASA DE HABITACION, SEGREGADO DE UNO DE MAYOR EXTENSION, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 782 DEL 30 DE MARZO DE 2.012, OTORGADA EN LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN. ASI LO ESTEBLECE EL DCTO. 1711 DE 1.984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.ANOTACION: 03 DE MAYO DE 2010. ESCRITURA 108 DEL 24 DE ABRIL DE 2010 DE LA NOTARIA UNICA DE BETANIA. ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL. A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. 02.ANOTACION: 03 DE MAYO DE 2010. ESCRITURA 108 DEL 24 DE ABRIL DE 2010 DE LA NOTARIA UNICA DE BETANIA. ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE AREA (RESOLUCION 1670 DEL 28/12/2008 DE LA OFICINA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL) A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. 03.ANOTACION: 08 DE ABRIL DE 2010. ESCRITURA 254 DEL 05 DE MARZO DE 2010 DE LA NOTARIA UNICA DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: LIMITACION AL DOMINIO. ESPECIFICACION: CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (PREDIO SIRVIENTE) VALOR: \$ 500.000. DE: MEJIA SALAZAR ALBERTO A: RODAS ALVAREZ RICARDO DE JESUS. ADQUIRIO EL SEÑOR ALBERTO SALAZAR MEJIA EN OCHO LOTES ASI: PRIMER LOTE: 01.ANOTACION: 25 DE MAYO DE 1979. SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 1979 DEL JUZGADO CIVIL DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION: PARTICION. VALOR \$ 187.131.00 A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. SEGUNDO LOTE: 01.ANOTACION: 25 DE MAYO DE 1979. SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 1979 DEL JUZGADO CIVIL DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION: PARTICION. VALOR \$ 61.000.00. A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. TERCER LOTE: 01.ANOTACION: 25 DE MAYO DE 1979. SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 1979 DEL JUZGADO CIVIL DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION: PARTICION. VALOR \$ 75.000.00. A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. CUARTO LOTE: 01.ANOTACION: 01 DE JUNIO DE 1953. SENTENCIA DEL 10 DE MARZO DE 1953 DEL JUZGADO CIVIL DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION. REMATE. VALOR \$ 4.000.00. DE: SUCESION DE ANTONIO JOSE CARDONA A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. QUINTO LOTE: 01.ANOTACION: 22 DE FEBRERO DE 1954. SENTENCIA DEL 09 DE JULIO DE 1953 DEL JUZGADO PRIMERO DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION: SUCESION VALOR \$ 3.999.99. DE: MEJIA R. JUAN DE DIOS. A: MEJIA SALAZAR ALBERTO. SEXTO LOTE: 01.ANOTACION: 04 DE MAYO DE 1987. SENTENCIA DEL 09 DE MARZO DE 1987 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES. NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION. ESPECIFICACION: ADJUDICACION PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA Y CON OTROS. DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES. A: MEJIA SALAZAR ALBERTO.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 005-18894



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

Certificado generado con el Pin No: 210610684343849649

Nro Matrícula: 004-4860

Pagina 2 TURNO: 2021-004-1-6194

Impreso el 10 de Junio de 2021 a las 09:30:17 AM

**"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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE DOS (2)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
004 - 48480

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2010 Radicación: 345

Doc: ESCRITURA 254 DEL 05-03-2010 NOTARIA UNICA DE ANDES

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (PREDIO SIRVIENTE) EN PREDIO DE MAYOR EXTENSION. MATRICULA INMOBILIARIA # 005-0012388

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

DE: MEJIA SALAZAR ALBERTO

A: RODAS ALVAREZ RICARDO DE JESUS

CC# 3372227

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-2012 Radicación: 765

Doc: ESCRITURA 782 DEL 30-03-2012 NOTARIA 8 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: MEJIA SALAZAR ALBERTO

CC# 3373781 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-07-2012 Radicación: 765

Doc: ESCRITURA 782 DEL 30-03-2012 NOTARIA 8 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$8,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: MEJIA SALAZAR ALBERTO

A: GUTIERREZ SOLIS MARIA EDILMA

CC# 21461922 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-10-2016 Radicación: 2016-005-6-1245

Doc: ESCRITURA 575 DEL 11-10-2016 NOTARIA UNICA DE JARDIN

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ SOLIS MARIA EDILMA

CC# 21461922

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X 100%

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
 Documento generado con el Pin No: 210610684343849649 Nro Matrícula: 004-48609
 3 TURNO: 2021-004-1-6194

Impreso el 10 de Junio de 2021 a las 09:30:17 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-10-2016 Radicación: 2016-005-6-1246

Doc: ESCRITURA 576 DEL 11-10-2016 NOTARIA UNICA DE JARDIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X

A: CEBALLOS AGUDELO ALFREDO ANTONIO

CC# 3418799

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-2018 Radicación: 2018-004-6-279

Doc: OFICIO 0047 DEL 07-02-2018 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL Y OTROS INMUEBLES

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

DE: FERNANDEZ CADAVID ALCIDES

CC# 3415882

DE: TOBON TOBON ERIKA CELINA

CC# 25173590

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-2018 Radicación: 2018-004-6-1930

Doc: OFICIO 518 DEL 01-08-2018 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JARDIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL SE INSCRIBE EL EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, CONTINUANDO VIGENTE EL EMBARGO CON ACCIÓN PERSONAL ANTERIOR, DECRETADO MEDIANTE OFICIO 0047 DEL 07/02/2018 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES. LO ANTERIOR, CON FUNDAMENTO EN EL NUMERAL 6 DEL ART. 468 DE LA LEY 1564 DE 2012, CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

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

DE: CEBALLOS AGUDELO ALFREDO ANTONIO

CC# 3418799

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-06-2019 Radicación: 2019-004-6-1148

Doc: OFICIO 0241 DEL 10-04-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: FERNANDEZ CADAVID ALCIDES

CC# 3415882

DE: TOBON TOBON ERIKA CELINA

CC# 25173590

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-004-6-1697

Doc: OFICIO 1215 DEL 31-07-2019 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

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

Certificado generado con el Pin No: 210610684343849649 Nro Matricula: 004-4860
 Pagina 4 TURNO: 2021-004-1-6194

Impreso el 10 de Junio de 2021 a las 09:30:17 AM
**"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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: GALLEGO ESCOBAR DAVID ALEJANDRO

CC# 1017165880

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

CC# 70810582 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-004-6-2295

Doc: OFICIO 0820 DEL 22-10-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO EL EMBARGO INSCRITO EN LA ANOTACION 7 CONTINUA VIGENTE POR ORDEN DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES.

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

DE: CEBALLOS AGUDELO ALFREDO ANTONIO

CC# 70810582 X

A: RENDON RAMIREZ MARIO LEON

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-12-2020 Radicación: 2020-004-3-159

Doc: OFICIO 616 DEL 19-11-2020 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL SE CANCELA CONFORME AL AUTO DE SUSTANCIACIÓN 90 DEL 14/2/2020 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES, POR PRELACIÓN DE EMBARGO ART 468 CGP.

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

DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-004-3-159 Fecha: 17-12-2020

SE CANCELA ANOTACIÓN 9 CONFORME AL AUTO DE SUSTANCIACIÓN 90 DEL 14/2/2020 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES, POR PRELACIÓN DE EMBARGO ART 468 CGP., SI VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-004-3-159 Fecha: 17-12-2020

SE CORRIGE EL NOMBRE DEL DEMANDANTE, SI VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

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

Documento generado con el Pin No: 210610684343849649

Nro Matricula: 004-48609

Turno: 2021-004-1-6194

Impreso el 10 de Junio de 2021 a las 09:30:17 AM

**"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

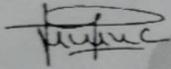
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

Turno: 2021-004-1-6194

FECHA: 10-06-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

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

Anexo 4. Ficha Predial

Certificado No. 267907 del 11 de junio de 2021 | Página 1 de 4

Certificado Nro:267907.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 11/06/2021".

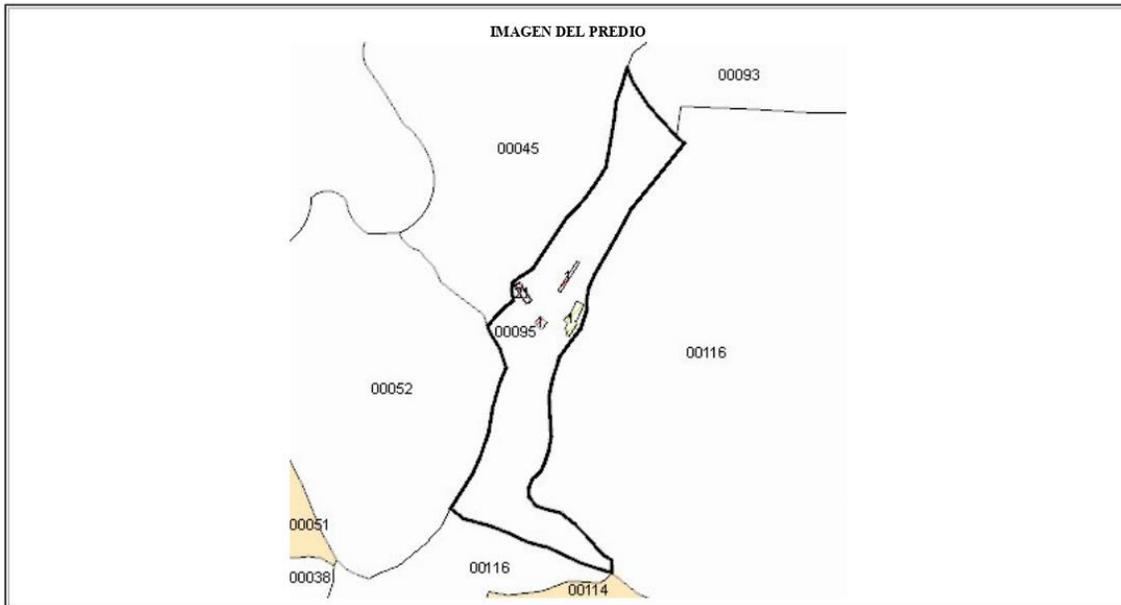
FICHA PREDIAL N°:198911											
MUNICIPIO: BETANIA						CORREGIMIENTO: CABECERA					
BARRIO: 000						VEREDA: LAS ANIMAS					
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: AP 2											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
091	2	001	000	0007	00095	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	091	00	01	00	00	0007	0095	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGRICOLA: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 004 - 48609			MATRICULA MADRE: N/D		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO			% DERECHO	
1	MARIO LEON RENDON RAMIREZ					70810582	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE			100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO				
1	575	11/10/2016	NOTARIA			ANTIOQUIA	JARDIN				
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 46 ÁREA: 139,74(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 4 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: LADRILLO, BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE LADRILLO, MADERA FINA CUBIERTA: ZINC, TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: BUENO.											

<p>2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: REGULAR CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>3. BAÑO TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: CERÁMICA MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: BUENO.</p> <p>4. COCINA TAMAÑO: MEDIANA ENCHAPES: CERÁMICA MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: BUENO.</p> <p>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL CERCHAS : .</p> <p>6. CONSTRUCCIONES GENERAL CLASIFICACIÓN: .</p>
<p>TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 32 ÁREA: 73,02(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 6 % CONSTRUIDO: 100</p> <p>1. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>3. BAÑO TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: BUENO.</p> <p>4. COCINA TAMAÑO: PEQUEÑA ENCHAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL CERCHAS : .</p> <p>6. CONSTRUCCIONES GENERAL CLASIFICACIÓN: .</p>
<p>TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 17 ÁREA: 89,4(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 6 % CONSTRUIDO: 100</p> <p>1. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>3. BAÑO TAMAÑO: SIN BAÑO ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>4. COCINA TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL CERCHAS : .</p> <p>6. CONSTRUCCIONES GENERAL CLASIFICACIÓN: .</p>
<p>TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: GALPONES Y GALLINEROS PUNTOS: 28 ÁREA: 92,4(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 6 % CONSTRUIDO: 100</p> <p>1. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p>2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR CONSERVACIÓN: MALO.</p>

<p>3. BAÑO TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>4. COCINA TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL CERCHAS : .</p> <p>6. CONSTRUCCIONES GENERAL CLASIFICACIÓN: .</p>					
<p>TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAE PUNTOS: 30 ÁREA: 256,27(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 4 % CONSTRUIDO: 100</p>					
<p>1. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO.BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE.LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.</p>					
<p>2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.</p>					
<p>3. BAÑO TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>4. COCINA TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL CERCHAS : .</p> <p>6. CONSTRUCCIONES GENERAL CLASIFICACIÓN: .</p>					
<p>AREAS ÁREA TOTAL LOTE: 2,6703 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%</p> <p>COLINDANTES SUR - 0912001000000700094 ESTE - 0912001000000700094 NORTE - 0912001000000700045 , NPN: 050910001000000070045000000000 NORTE - 0912001000000700093 , NPN: 050910001000000070093000000000 OESTE - 0912001000000700045 , NPN: 050910001000000070045000000000 OESTE - 0912001000000700052 , NPN: 050910001000000070052000000000</p>					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia		
166-III-C-2		1:10.000	2013		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC		ORT	2012		30CM
<p>VIGENCIA: 2021 VALOR TERRENO: \$ 23.327.980 VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 62.293.977 AVALÚO: \$ 85.621.957</p>					
ZONAS FÍSICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	313		2,6703 ha		
ZONAS GEOECONÓMICAS					

Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	304	2,6703 ha

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



Valido por 30 días a partir de la fecha. 11/06/2021 hasta 11/07/2021



JOSÉ GIRALDO PINEDA
GERENTE
Gerencia de Catastro

Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica

Anexo 5. 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

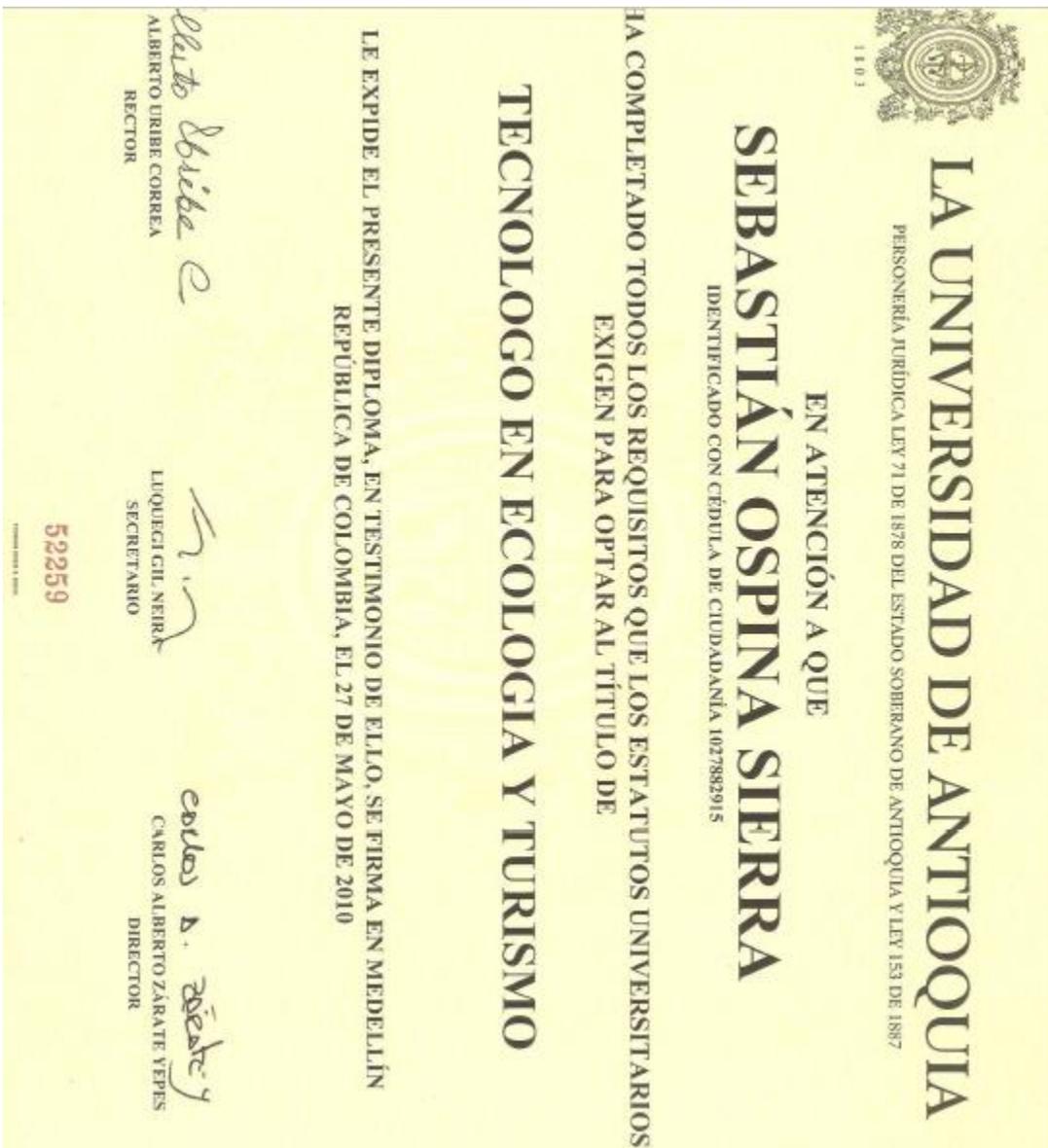
Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

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 50-399 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


CLEMENCIA URIBE RESTREPO
Secretaria General


JAIRO LEÓN ZAPATA MARTÍNEZ
Director

095618

Anexo 6. 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



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 VEINTIUN (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



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.



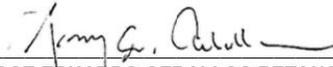
DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES
Carrera 42 No. 47 – 21 Medellín, Colombia
Teléfono: 3220224
www.parquesnacionales.gov.co



años
60

<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
E.J.
Cruz



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



Alcaldía de Andes

Secretaría de Desarrollo Económico

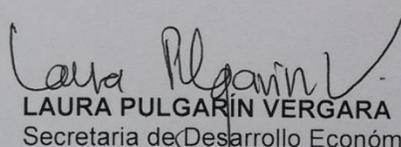
Andes, Junio 20 de 2017

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 Artística N° 49A-39 / Conmutador 841 41 01 / Fax 341 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

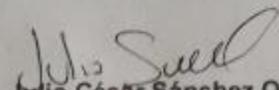
Andes, 13 de 2020

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