

Informe de avalúo Servidumbre Eléctrica.

Walter Velez Ruiz <walmave@gmail.com>

Jue 27/07/2023 15:48

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

017-AVALUO AFECTACION POR CERVIDUMBRE ELECTRICA.pdf;

Señores:

Juzgado 1 Promiscuo Municipal - Santa Bárbara Antioquia.

Adjunto peritazgo de Servidumbre Eléctrica.

Muchas gracias por la atención prestada.

Quedo atento a cualquier requerimiento adicional.

Cordialmente:

Walter Mario Vélez Ruíz

Avalúos

Móvil: 312 7504943

**INFORME DE AVALÚO DE AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE ELÉCTRICA EN PREDIO RURAL
CON MATRÍCULA N°023-3475.**



PROPIEDAD DE: Herederos determinados e indeterminados de Alfredo Botero Cardona.

INMUEBLE: Servidumbre de conducción eléctrica.

DIRECCIÓN: Vereda Loma de Dos Santos.

NOMBRE DEL PREDIO: Los Balsos.

MUNICIPIO: Santa Bárbara.

DEPARTAMENTO: Antioquia.

FECHA: Julio 27 de 2023.

CONTENIDO:

- 1- INFORMACIÓN GENERAL
- 2- DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO
- 3- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- 4- NORMATIVIDAD REFERIDA
- 5- LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL
- 6- CONSIDERACIONES GENERALES
- 7- VIGENCIA
- 8- ANEXOS

1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: El avalúo fue solicitado por el Juzgado Primero Promiscuo del Municipio de Santa Bárbara, Antioquia, mediante oficio N°0952 del 12 de julio de 2023, con el fin de conocer el valor de la afectación generada por servidumbre al predio.

1.2 PROPIETARIOS: Luis Octavio Giraldo Cardona y otros. C.C. 70.058.824.

1.3 AVALUADOR: WALTER MARIO VÉLEZ RUIZ IDENTIFICADO CON Cédula de Ciudadanía número 70.877.792, con RAA Número AVAL-70877792, afiliado a la ANA.

2- DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO

2.1 UBICACIÓN DEL MUNICIPIO: “Santa Bárbara es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Caldas, por el este con los municipios de Montebello y Abejorral, por el sur con los municipios de La Pintada y Aguadas del departamento de Caldas y por el oeste con el municipio de Fredonia.

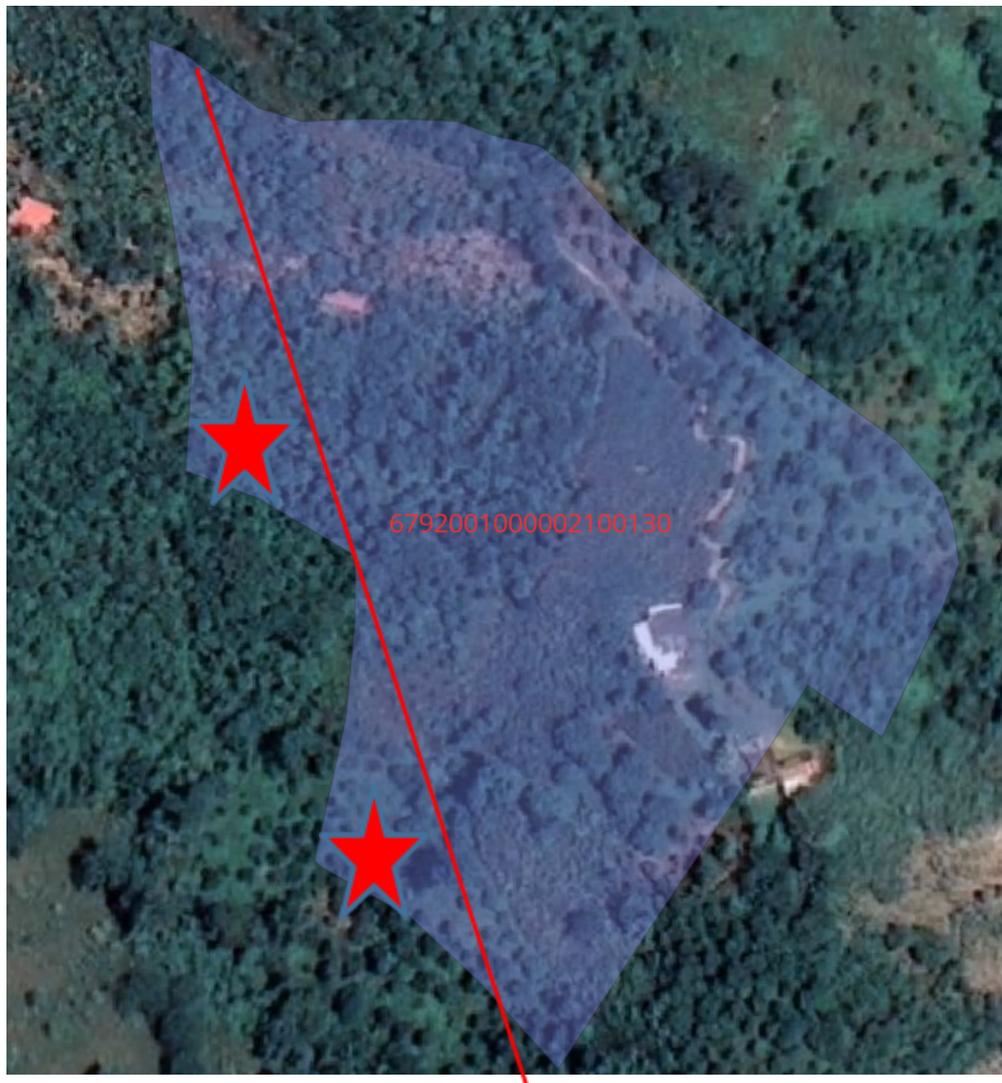
Se divide en los corregimientos de Damasco y Versalles, y en 42 veredas entre las cuales se mencionan Aguacatal, Bellavista, Alto de los Gómez, Cordoncillo, El Vergel, La Úrsula, La Primavera, Palocoposo, Pavas y Los Charcos.” Tomado de Wikipedia.

2.2 DESCRIPCIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO: Ubicado en la Vereda Loma de Dos Santos, es un lote de terreno cubierto por rastrojos altos, sin evidencia de cultivos al momento de la visita.

De forma irregular y topografía con inclinación media, sin construcciones ni adecuaciones para actividades agrícolas u otras.

El actual informe hace referencia a la franja de terreno sobre la cual pasa una red de conducción eléctrica, que se encuentra en el costado del lote de mayor extensión, lo que permite reducir la afectación, de conformidad con lo estipulado en la Resolución 1092 de 2022 del IGAC.

Ilustración 1. SERVIDUMBRE ELÉCTRICA



2.3 LINDEROS: De acuerdo con la documentación suministrada, los linderos son:

“Partiendo del punto A con coordenadas X: 1.170.149.m.E y Y: 1.139.569.m: N; hasta el punto B en distancia de 9 metros; del punto B al punto C en distancia de 321 metros; del punto C al punto D en distancia de 85 metros; del punto D al punto E en distancia de 96 metros; del punto E al punto F en distancia de 56 metros; del punto F al punto A en distancia de 134 metros y encierra.”

3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura Pública No se presentó
- Certificado de Tradición: No se presentó
- Ficha predial No. 20906378
- Código catastral: 6792001000002100130000000000
- Plano del trazado de la servidumbre

4 NORMATIVIDAD REFERIDA

- Resolución 1092 de 2022, IGAC.
- PBOT de Santa Bárbara, Acuerdo 043 de 2014.
- Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso (Artículo 226).
- Resolución 620 de 2008, IGAC.

4.1 RESOLUCIÓN 1092 de 2022, IGAC: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

"Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."

Que, de acuerdo con la legislación y jurisprudencia vigente, las indemnizaciones deben ser proporcionales e integrales conforme con las reales afectaciones materiales que se configuran sobre los predios, sin generar menoscabo o enriquecimiento patrimonial, es decir, manteniendo el equilibrio patrimonial del sujeto que soporta la afectación.

Artículo 1°. - Objetivo. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias que se configuran con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras o actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda.

Capítulo II

Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre.

Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se determinan a continuación:

1. Factor según tipo de infraestructura.

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Parágrafo 4: Independientemente de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizará según los términos establecidos en el artículo 14.

2. Factor según la clase de suelo.

Artículo 10°. - **Factor según la clase de suelo.** Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será el siguiente:

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Artículo 12°. - **Cálculo del valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación parcial.** El monto de la indemnización será determinado a partir de la aplicación de las fórmulas según el caso expuestas en los artículos siguientes.

Artículo 14°. - Cálculo del valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa). Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de Área por el cual se transar el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

Factor Trazado (FT): Mide la afectación en términos de la ubicación de la infraestructura sobre el predio, en este factor se evalúan los cruces de la infraestructura por el predio, y se determinan de la siguiente forma:

- Afectación Baja: Se presenta cuando no quedan Áreas entre el límite de la servidumbre y el lindero del predio.
- Afectación Media: Se determina cuando entre uno de los límites de la franja de servidumbre y el lindero del predio queda un área de terreno menor o igual al 25% del Área total del predio.
- Afectación Alta: Se determina cuando entre uno de los límites de la franja de servidumbre y el lindero del predio queda un Área de terreno entre el 26% y el 50% del Área total del predio.
- Afectación Muy Alta: Se determina cuando la franja de servidumbre pase por la entrada principal del predio o cuando por alguna razón limite el acceso a este.

Factor Área (FA): Corresponde a la relación porcentual existente entre el área de la franja de servidumbre sobre el Área total del predio sirviente, se determinan de la siguiente forma:

- Afectación baja: se presenta cuando la relación es menor o igual al 12,5%.
- Afectación Media: se presenta cuando la relación es mayor al 12,5% y menor o igual al 25%.
- Afectación Alta: se presenta cuando la relación es mayor al 25% y menor o igual al 55%.
- Afectación Muy Alta: se presenta cuando la relación es mayor al 55%.

Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la constitución de la servidumbre se limita de manera parcial o total el desarrollo de la actividad que se esté realizando en la franja de terreno intervenida. Se determinan de la siguiente forma:

- Afectación Baja: se presenta cuando no existan restricciones para continuar con el uso que se esté dando en la franja intervenida.
- Afectación Media: se presenta cuando se debe modificar el uso actual de la franja intervenida por un uso diferente.
- Afectación Alta: se presenta cuando no se permite el desarrollo de ninguna actividad en la franja de terreno.
- Afectación Muy Alta: se presenta cuando no se permite el desarrollo de ninguna actividad en la franja de terreno y el uso actual coincide con el reglamentado en el POT.

Parágrafo 1: En la aplicación de la fórmula solamente uno de los tres factores podrá ser determinado en condición muy alta.

Factores	Baja	Media	Alta	% Máximos para condición Muy Alta	Muy alta
Factor Trazado (FT)	9%	14%	20%	Entrada del predio	50%
Factor Área (FA)	4%	7%	10%	Área > 56%	40%
Factor Uso (FU)	17%	29%	40%	Uso actual = Uso Normado	70%
Total	30%	50%	70%		

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Aérea (VSa): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor.

Cálculo del valor: de acuerdo con los factores determinados anteriormente se presenta la siguiente fórmula:
 $VSa = VC * (FT+FA+FU)$

Parágrafo 2: Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptará el valor comercial (VC).

5. AVALÚO COMERCIAL
5.1 – LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

- ÁREA DEL PREDIO:** 38.919 M2 (según ficha predial)
- ÁREA SERVIDUMBRE:** 6.383 M2
- % DE AFECTACIÓN:** 16.40%
- USO DEL SUELO:** 100% agropecuario
- FACTOR DE TRAZADO:** Borde

**MERCADO:**

#	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	ÁREA m ²	V/m ²	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	COMODIDADES
2	Lote en venta en Santa Bárbara - Montegrande.	\$155.000.000	8.832	\$17.550	Oferta venta.	Viviendo la. Tel: 3182812296. Cód. 1339223.	En venta Lote, ubicado en el municipio de Santa Bárbara a bordo de carretera vía la pintada. Mide 8.832 metros 2 y queda ubicado en la vereda Montegrande, a bordo de carretera, 53 metros sobre la vía principal, desenglobado y matrícula independiente, derecho a agua, se puede construir vivienda campesina, tierra totalmente fértil y tiene árboles frutales.
3	Lote en venta en Santa Bárbara sector Camino del Cauca.	\$180.000.000	44.000	\$ 4.091	Oferta venta.	Jorge Vásquez. Tel: 3506585403. Cód: 4790011.	Santa Bárbara, Camino del Cauca. Lote con agua propia y luz, árboles de mango y guayaba, a 200 mts de la carretera por la cabecera y por debajo linda con la carretera principal de Santa Bárbara- La Pintada. Predial: \$96.780 Anual.
6	Venta De Finca Vereda Zarcitos Corregimiento De Versalles.	\$200.000.000	40.000	\$ 5.000	Oferta venta.	Apoyo Integral Propiedad Raiz. Tel: 316 5284764. Cód: 5032847.	Área construida 60 m. Casa en tapia, agua propia, 4.000 árboles de café, Cultivos de banano, yuca, plátano. El acceso es caminando 30 minutos por un camino de herradura, no entra carro. Sector Sabaletas, entrada por Versalles. Antigüedad. Entre 30 y 50 años.
15	Venta Lote Parcelable Santa Bárbara Antioquia.	\$350.000.000	18.700	\$ 18.717	Oferta venta.	KAFYL. Tel: 6017868754.	A 10 minutos del pueblo por carretera pavimentada, placa huella y un tramo corto en destapada en buen estado. Tiene una casita pequeña, topografía plana y semiplana en un 80%, se puede parcelar a 2.600 m2 cada lote.
PROMEDIO				\$ 11.339			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 7.522			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				66,3%			
LÍMITE SUPERIOR				\$ 18.861			
LÍMITE INFERIOR				\$ 3.818			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,70			

HOMOGENEIZACIÓN

LOTE	FUENTE	UBICACIÓN	ÁREA	TOTAL
# 1	0.98	1.10	0.80	0.28
# 2	0.95	1.25	1.00	1.20
# 3	0.95	1.05	1.00	1.00
# 4	0.95	1.05	0.60	0.40

RESULTADO DE VALORES HOMOGENEIZADOS

# 1	$\$17.550 \times 0.28 = \4.914
# 2	$\$ 4.091 \times 1.20 = \4.909
# 3	$\$ 5.000 \times 1.00 = \5.000
# 4	$\$12.500 \times 0.40 = \5.000

$$\text{MEDIA ARITMÉTICA} = \$19.823 / 4 = \$4.956$$

5.2 ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA (Art. 37, Resolución 620 de 2008 IGAC).

Media Aritmética (X) = \$4.956

Desviación Estándar (S) = \$51.14

Coefficiente de Variación (V) = 0.01% (Menor a 7.5%, la Media Aritmética es válida).

5.3 AVALÚO COMERCIAL

5.4 LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

Valor m ² terreno sin afectación:	\$4.956
Valor m ² con afectación: $\$4.956 \times 0.33$:	\$1.635
Valor de la afectación: $\$1.635 \times 6.383 \text{ m}^2$:	\$10.436.200
VALOR TOTAL DE LA AFECTACIÓN:	\$10.436.200

DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/L (\$10.436.200).

NOTA:

El sector de ubicación del predio presenta poca oferta de ventas y no se encontró información de transacciones recientes que permitieran efectuar la homogeneización. Por lo anterior, se acude a investigar el mercado de ventas de Zonas Homogéneas. Los sectores consultados corresponden a las mismas clases agrológicas y características topográficas y de acceso similares al predio objeto de análisis.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Hemos elaborado el presente avalúo comercial, de acuerdo con las normas de ética profesional por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores (A.N.A) de la cual soy miembro activo.

Se deja expresa constancia de que no hay intereses comerciales ni de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

Los conceptos se consideran como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

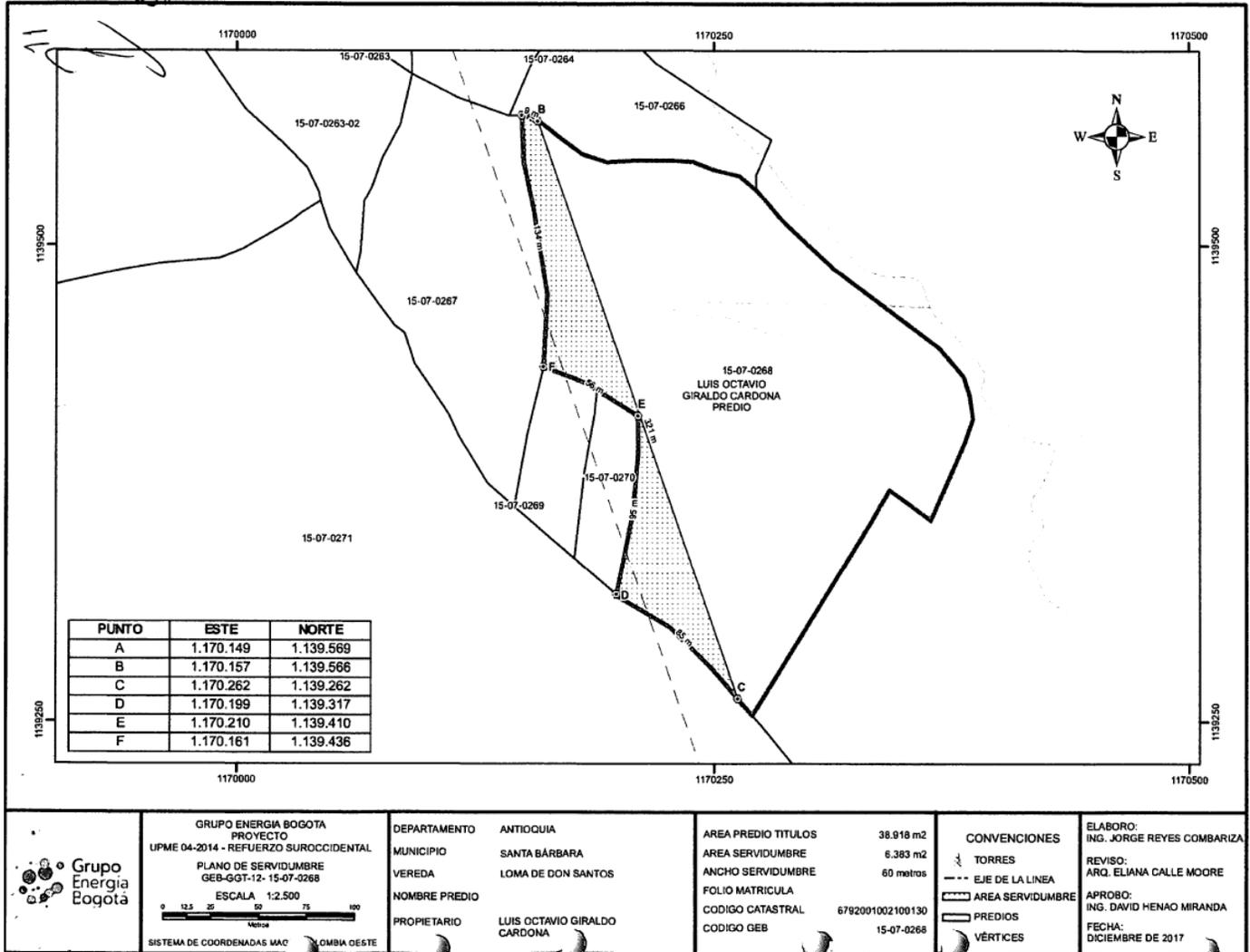
7 VIGENCIAS

Decreto 1420 de 1998- Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

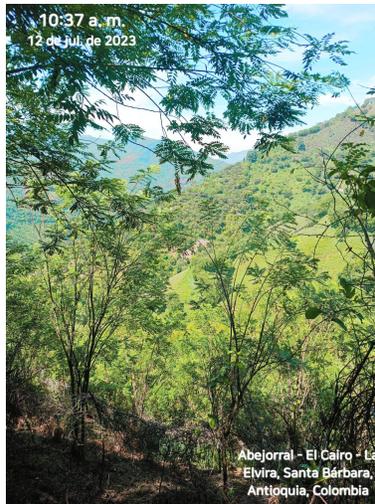
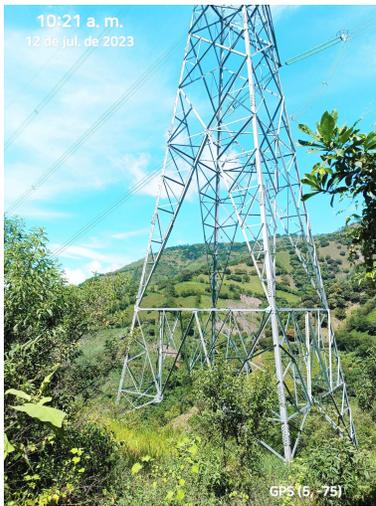
Decreto 422 de 2000- Artículo 2, numeral 7- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

8 ANEXOS

Ilustración 2. TRAZADO DE LA SERVIDUMBRE.



8.1 FOTOS:



8.2 REGISTRO DE COMPARABLES

N	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	ÁREA EN	v/m ²	OBSERVACI	NOMBRE FUENTE	COMODIDADES
1	Vendo Finca De 8,5 Cuadras Con Producción Mango En Santa Bárbara.	\$ 430.000.000	54.400	\$ 7.904	Oferta venta.	Supropiedad Com Co. Tel: 300 7840392. Cod. Mercado libre: 6334547.	Área construida: 350m, conformada por la casa principal, fonda y casa majordomo. A 23 km ó 1:10 horas del parque de Santa Bárbara. A 64km ó 2:23 horas de Medellín. Topografía terracedada y en su mayoría inclinada. Altura entre 1200y 1300 msnm. Tiene sembrados de Mago orillo y toda su producción se vende en el palo a un comerciante de la zona.
2	LOTE EN VENTA EN SANTA BARBARA - MONTEGRANDE.	\$ 155.000.000	8.832	\$ 17.550	Oferta venta.	Viviendo-la. Tel: 3182812236. Cod. 1339223.	En venta Lote, ubicado en el municipio de Santa Barbara a bordo de carretera vía la pintada. Mide 8.832 mtros2 y queda ubicado en la vereda Montegrande, esta a bordo de carretera y en el lindero tiene 53 metros sobre la vía principal, esta desenglobado y tiene matricula totalmente independiente, tiene derecho a agua y se puede construir vivienda campesina la tierra es totalmente fértil y tiene arboles frutales.
3	Lote en venta en Santa Bárbara sector Camino del Cauca.	\$ 180.000.000	44.000	\$ 4.091	Oferta venta.	Jorge Vasquez. Tel: 3506585403. Cód: 4790011.	Santa Bárbara, Camino del Cauca. Lote con agua propia y luz, árboles de mango y guayaba, ubicado a 200 mts de la carretera por la cabecera y por debajo linda con la carretera principal de Santa Barbara-La Pintada. Predial: \$96.780 Anual.
4	Finca En Versalles Vereda Queibra Del Barro.	\$ 590.000.000	160.000	\$ 3.688	Oferta venta.	Andresfelperiosdiaz. Tel: 3015594007. Cód: 6189101.	Finca en Versalles, Vereda Queibra del Barro, área de terreno 25 cuadras, topografía tendida y quebrada, sembrada de café, frutales, plátano, cítricos, agua veredal potable, tanque de abastecimiento de 1500 litros, carretera hasta la finca, escrituras públicas al día, sin gravámenes, casa de un nivel, de material, piso en cerámica, 5 habitaciones, 2 baños corredores a los 4 lados, tanque para peces, tanque para lavado de plátano, establo de cerdos, cuartos de herramientas, estrato 2, buena vista, fácil acceso.
5	Vendo Finca De 20 Cuadras Con Cultivo Aguacate Hass Cerca A Medellín.	\$ 2.000.000.000	128.000	\$ 15.625	Oferta venta.	Aliados Inmobiliarios. Tel: 3225010. Cód: 6534203.	A 40 MINUTOS DE MEDELLÍN A BORDO DEL PAVIMENTO, SU TIERRA ES FÉRTIL Y EL CULTIVO ESTÁ EN MUY BUEN ESTADO. Área: 20 Cuadras / 12,8 Hectáreas. Está a bordo del pavimento, con 700 m de frente sobre la vía principal. Ubicada en jurisdicción de Santa Bárbara (Corregimiento Versalles) - Antioquia, en la vía hacia La Pintada, no se pagapeje.
6	Venta De Finca Vereda Zarcitos Corregimiento De Versalles.	\$ 200.000.000	40.000	\$ 5.000	Oferta venta.	Apoyointegralpropiedadraiz. Tel: 316 5284764. Cód: 5032847.	Área construida 60 m. Estrato rural. Casa en tapia, 2 alcobas, 1 baño, Cocina, Sala, Comedor, Agua propia, 4.000 árboles de café, Cultivos de banano, yuca, plátano entre otros, El acceso es caminando 30 minutos por un camino de herradura, no entra carro. Sector Sabaletas, entrada por Versalles. Antigüedad. Entre 30 y 50 años.
7	Venta De Finca Cafetera En Santa Bárbara - Antioquia.	\$ 650.000.000	16.558	\$ 39.256	Oferta venta.	Luisvasquezrestrepo. Tel: 604 3217385- 314 6214122. Cód: 6160811.	Finca cafetera ubicada a 2 minutos de la vía principal Santa Bárbara - Versalles, vía con rieles hasta la entrada, con casa principal y beneficiadero de café.
8	Finca en Venta En Versalles, Santa Barbara.	\$ 420.000.000	33.600	\$ 12.500	Oferta venta.	Sandra M. Publicación #1311250065. Mercado Libre.	Excelente finca ya esta montada, 33.600 mt cuadrados aproximadamente.
9	Venta Finca Agrícola y Desoanso Santa Bárbara Antioquia.	\$ 270.000.000	30.000	\$ 9.000	Oferta venta.	KAFYL. Tel: 6017868754.	Venta Finca Agrícola Santa Bárbara Antioquia. Área 3 Hectáreas. Ubicada a 20 minutos del Cairo por carretera destapada en buen estado (por la carretera que va a Abejorral). Tiene dos casas (principal y de majordomo), tiene cuatro derechos de agua), buena topografía, con servicio de energía. La finca tiene sembrados de café, aguacate, naranja, mandarina, piña, plátano, yuca. Documentación al día.
10	Venta de finca en Santa Bárbara, Antioquia.	\$ 350.000.000	75.000	\$ 4.667	Oferta venta.	Corporativo Inmobiliario S. A. S. Tel: 6043223636. Ref.: 6732167.	3 Alcobas con clóset, 2 baños completos, sala, comedor, balcón doble, zona de ropas Independiente, la casa está lista para seguir construyendo hacia arriba. Excelente vista panorámica, 4.500 árboles cafeteros y frutales. Ubicada en la Vereda El Vergel, a 2 kilómetros de la vía principal hacia Medellín, vías destapadas y pavimentadas.
11	Finca en venta en Santa Barbara Antioquia(MLS#216662). 128,19ha.	\$ 3.980.000.000	1.281.900	\$ 3.105	Oferta venta.	MB DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Tel: 300 8095789. (MLS#216662).	Finca ubicada en Santa Barbara, vereda ojo de agua. Son 128,19 Hectáreas disponibles. Cuenta con 2 Niveles, 8 alcobas, 3 baños, sala comedor, cocina abierta, balcón con vista a verde, parqueadero abierto para varios carros. Casa majordomo de 86mts2. Agua, luz, Cultivos de café, caña de azúcar, plátano, arboles frutales, ganadería.
12	VENDO FINCA DE 86 CUADRAS BUEN PRECIO ENTRE SANTA BRBARA Y LA PINTADA	\$ 3.010.000.000	550.400	\$ 5.469	Oferta venta.	Aliados Inmobiliarios. Tel: 3225010. Cód: 6534203.	Altura entre 1000 a 1400 msnm. Topografía: Ondulaciones del 30% al 60%. Ubicada en la vía principal en la Vereda Bellavista, a mitad del trayecto de Santa Bárbara a La Pintada. A 13 km ó 20 minutos de La Pintada. Paga impuestos en el Municipio de Santa Bárbara. Casa principal: 500 m ² con 5 cuartos, 3 baños y amplios espacios. Capacidad de carga: 115 animales. Casa de agregados. Corrales de ordeño. Parqueadero para 10 carros. Permiso de Corantioquia para una pulgada de agua.
13	Venta Finca Agrícola y Ganadera Santa Bárbara Antioquia	\$ 650.000.000	90.000	\$ 7.222	Oferta venta.	KAFYL. Tel: 6017868754.	23 minutos del pueblo por carretera pavimentada y destapada en buen estado (por la carretera que va a la vereda el Gusamal y Cordoncillo). Tiene una casa de dos niveles con área de 220m2, con buena vista y 5 alcobas (llega el carro a la casa). También tiene otra construcción que contiene una vivienda pequeña y un beneficiadero de café que hace mucho tiempo no se usa. Tiene dos quebradas, dos nacimientos de agua.
14	Venta Finca Ganadera Santa Bárbara Antioquia.	\$ 950.000.000	268.800	\$ 3.534	Oferta venta.	KAFYL. Tel: 6017868754.	Se Vende Finca Ganadera en Santa Bárbara Antioquia. Área 42 cuadras (26.88 Hectáreas). Ubicada a 25 minutos del pueblo por carretera pavimentada, placa huella y un tramo en destapada. Tiene casa, buenas aguas, buena topografía (ondulada y plana), con servicio de energía.
15	Venta Lote Parcelable Santa Bárbara Antioquia.	\$ 350.000.000	18.700	\$ 18.717	Oferta venta.	KAFYL. Tel: 6017868754.	A 10 minutos del pueblo por carretera pavimentada, placa huella y un tramo corto en destapada en buen estado. Tiene una casita pequeña sencilla, topografía plana y semi plana en un 80%, se puede parcelar a 2.600 m2 cada lote. Tiene cerca el acceso al servicio de agua de acueductos veredal y multiveredal, punto de conexión de servicio de energía cercano. El lote tiene carretera por dos costados.
16	Se vende finca en Santa Barbara vereda los Charcos.	\$ 650.000.000	70.000	\$ 9.286	Oferta venta.	CONQUISTA INMOBILIARIA. Tel: 300 5542591.	Finca de recreo en la vereda los charcos de Santa Barbara. Área total 7 Hectáreas de lote, 316 mts cuadrados construidos, entrada para vehículos; 2 pisos en el lero operaba una fábrica de vinos esta acondicionada para bodegaje, en el 2do piso se tiene un corredor externo con mirador, cuenta con 5 Habitaciones, 3 baños, 2 cocinas, 2 sala comedores, 1salón, tiene servicios públicos, cultivos de mandarina, café, plátano, yuca.
17	Vende Finca Santa Barbara, suroeste antioqueño.	\$ 970.000.000	51.200	\$ 18.945	Oferta venta.	SUROESTE FINCA RAIZ. Tel: 310 8220332.	Venta de finca productiva en Santa Barbara, sector de Damasco, finca de 8 cuadras con excelente topografía y con instalaciones adecuadas para la explotación de cerdos. La propiedad cuenta con una casa muy amplia y cómoda, piscina. La finca esta ubicada a 1100 mts sobre el nivel del mar lo que brinda una temperatura ideal para el descanso y la relajación.
18	Vende Finca Santa Barbara, suroeste antioqueño.	\$ 150.000.000	30.000	\$ 5.000	Oferta venta.	David Florez Contreras. Tel: 3196553318.	Finca en Santa Barbara en Venta 150.000.000 pesos colombianos (5.000 pesos colombianos / m2) 2 casas, un hermoso patio, zonas verdes.
19	Vende Finca Santa Barbara, suroeste antioqueño.	\$ 200.000.000	19.200	\$ 10.417	Oferta venta.	David Florez Contreras. Tel: 3196553318.	vereda patio bonito. \$200.000.000. Adecuado con: casa, un hermoso patio, zonas verdes.
20	Finca en Santa Barbara en Venta, 12800 m2, 3 alcobas, 1 baño	\$ 110.000.000	12.800	\$ 8.594	Oferta venta.	Gustavo Velez. Tel: 3136272759- 2780709.	Terraza secadora de café, cultivo de café, cultivo de plátano, balcones, buena entrada a la finca, casa majordomo.
PROMEDIO				\$ 10.478			
DESVIACIÓN ESTANDAR				\$ 10.787			
COEFICIENTE DE VARIACION				102,92%			
LÍMITE SUPERIOR				\$ 21.265			
LÍMITE INFERIOR				-\$ 309			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,32			



8.3 CERTIFICADOS DE ESTUDIO



La República de Colombia
y en su nombre



COMPUESTUDIO
El camino seguro a SU empresa

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 014386 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

a

WALTER MARIO VÉLEZ RUÍZ

Identificado (a) con documento No. 70877792 de La Estrella

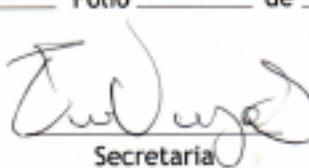
Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto Nacional 4904 del 16 de Diciembre de 2009 y el Plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional

Con una intensidad de 1008 horas

Registrado en el libro de Certificado N° 001 Folio 079 de 2016



Rectora



Secretaria



8.4 MARCO JURÍDICO

(artículo 226 de la Ley 1564 de 2.012 C.G.P.)

Manifiesto bajo juramento que me entiendo prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

8.5 CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR



PIN de Validación: ae550a3a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **WALTER MARIO VELEZ RUIZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70877792, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70877792.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **WALTER MARIO VELEZ RUIZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 23 Mar 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 23 Mar 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 19 Feb 2021 | Régimen: Régimen Académico



PIN de Validación: ae550a3a



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae550a3a



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA ESTRELLA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 95 B SUR # 55A-26
Teléfono: 43127504943
Correo Electrónico: walmave@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WALTER MARIO VELEZ RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70877792.

El(la) señor(a) WALTER MARIO VELEZ RUIZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ae550a3a



PIN DE VALIDACIÓN

ae550a3a

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Atentamente,

WALTER MARIO VÉLEZ RUIZ

C.C: #70.877.792 DE La Estrella

RAA N°AVAL-70877792

Afiliado a ANA (Auto Reguladora Nacional de Avaluadores).

Técnico en Avalúos de Compuestudio Medellín.