

05756 40 89 001 2019 00451 00 Memorial que allega avalúo - Servidumbre -

MAICOL JOSE GUETTE RAMIREZ <MAICOL.GUETTE@epm.com.co>

Mar 23/08/2022 10:23

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Sonsón

<j01prMunicipalsonson@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: correo@certificado.4-72.com.co <correo@certificado.4-72.com.co>;Notificaciones Alion

<notificaciones@alion.com.co>

Buenos días,

NOTA: De antemano pedimos excusas por la duplicidad en lo correos, el Proveedor de correo certificado 4/72 genera esta situación.

Doctora

Roxana Orozco Eusse

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Sonsón, Antioquia

E.S.D.

PROCESO:	Constitución de Servidumbre Pública de Conducción de Energía Eléctrica
DEMANDANTE:	Empresas Públicas de Medellín E.S.P.
DEMANDADOS:	ECOCEMENTOS S.A.S.
RADICADO:	05756 40 89 001 2019 00451 00
ASUNTO:	Memorial que allega avalúo

Cordial saludo,

Comedidamente me permito remitir memorial para su gestión.

Muchas gracias,

Leidy Angélica Yela García



Profesional en Derecho

Dirección Soporte Legal Procesos y Reclamaciones

Teléfono: (+574) 380 0380

E-Mail: leidy.yela@epm.com.co

www.epm.com.co

El contenido de este documento y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener Información legalmente protegida por ser privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional de este documento por favor Infórmenos de inmediato y elimine el documento y sus anexos. Igualmente, el uso indebido, revisión no autorizada, retención, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión o reproducción de este documento y/o sus anexos está estrictamente prohibido y sancionado legalmente. Agradecemos su atención. Grupo Empresarial EPM.

The contents of this document and/or its attachments are for exclusive use of the intended recipient and may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient of this document, please immediately reply to the sender and delete this information and its attachments from your system. Likewise, the misuse, unauthorized review, any retention, dissemination, distribution, disclosure, forwarding, copying, printing or reproduction of this transmission, including any attachments, is strictly prohibited and punishable by law. Thank you for your attention. Grupo Empresarial EPM.

Medellín, 23 de agosto de 2022

20220130177302

Doctora
Roxana Orozco Eusse
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Sonsón, Antioquia
E.S.D.

PROCESO:	Constitución de Servidumbre Pública de Conducción de Energía Eléctrica
DEMANDANTE:	Empresas Públicas de Medellín E.S.P.
DEMANDADOS:	ECOCEMENTOS S.A.S.
RADICADO:	05756 40 89 001 2019 00451 00
ASUNTO:	Memorial que allega avalúo

LEIDY ANGÉLICA YELA GARCIA apoderada judicial de **EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.** —en adelante EPM—, en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar avalúo informado y solicitado por el Despacho judicial.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,



LEIDY ANGÉLICA YELA GARCÍA
Apoderada Judicial EPM E.S.P.

estamos ahí.



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROPIETARIO:

EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS S.A.S-
ECOCEMENTOS S.A.S. NIT. 900907364 - 4

DIRECCIÓN:

CAÑO SECO PARAJE RIO CLARO

VEREDA: LA DANTA

MUNICIPIO: SONSON

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P. NIT: 890.904.996-1

FECHA: Mayo 31 de 2.022

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

1.2. Tipo de Inmueble: Lote.

1.3. Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo.

1.4. Marco Normativo: Ley 388 de 1.997
– Decreto 1420 de 1.998
– Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
– Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Sonsón.

1.7. Vereda: La Danta.

1.8. Dirección del Inmueble: Caño Seco Paraje Rio Claro.

1.9. Uso Actual del Inmueble: Lote.

1.10. Uso Normativo: Zona de Manejo Agropecuario (Z.M.A)

1.11. Fecha de Inspección: Mayo 06 de 2.022.

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.

1.12. Fecha del Informe de Avalúo: Mayo 31 de 2.022.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Certificado de Tradición y Libertad No. Matrícula 018 - 159089.
- b) Escritura pública No. 2069 del 30/12/2.015 otorgada en la notaría 27 de Medellín, Antioquia
- c) Plano Cartográfico con fecha del 05/12/2.018



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS S.A.S-ECOCEMENTOS S.A.S.
NIT. 9009073644

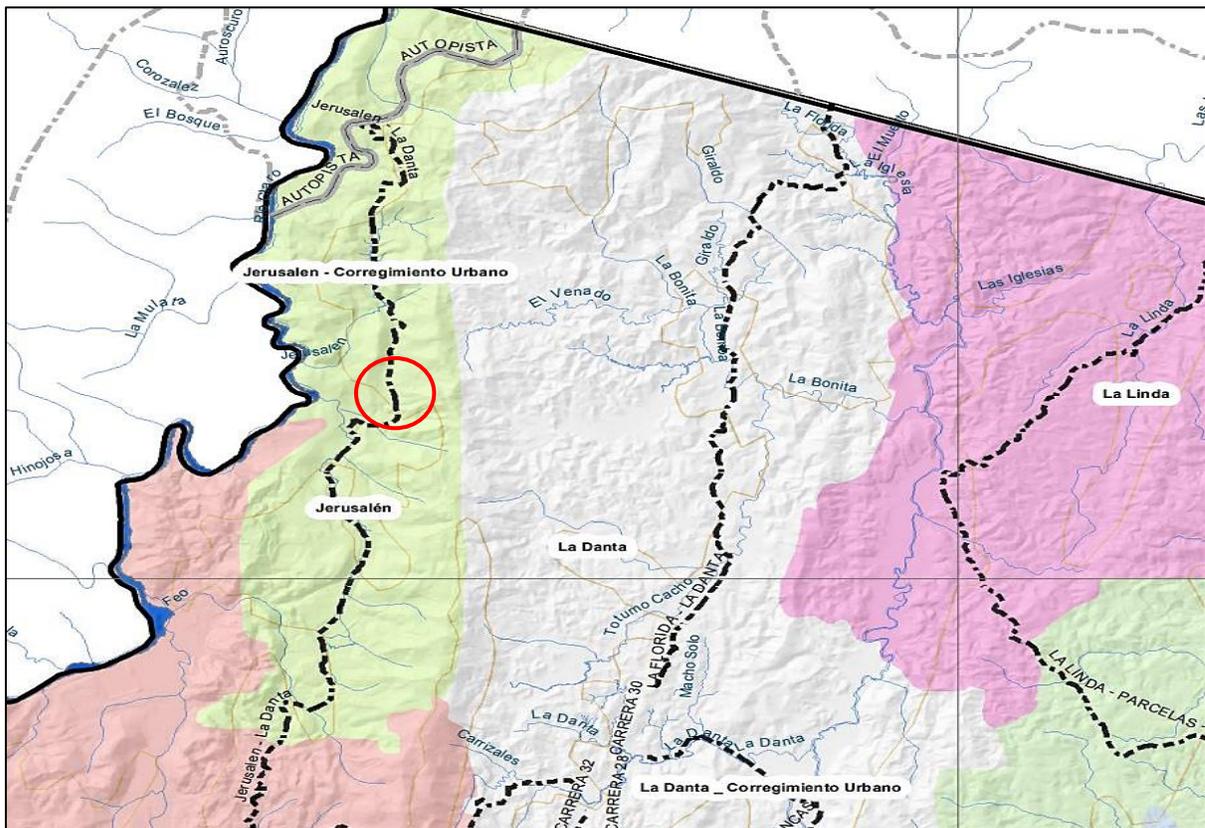
3.2. Título de Adquisición: Según Escritura Pública No. 2069 del 30/12/2015 otorgada por la Notaria 27 de Medellín, Antioquia.

3.3. Código Predial: 057560006000000100195000000000.

3.4. Matricula Inmobiliaria: 018 – 159089.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: El inmueble se encuentra ubicado sobre la vía que conduce al corregimiento de la Danta con el corregimiento de Jerusalén; Por el Norte limita con las veredas la Mulata, la Mesa Nte y los Municipios de San Luis y Puerto; Por el Occidente con la vereda Campo Alegre y el Municipio de San Francisco; por el Oriente con la zona Urbana de la Danta y vereda la Linda y por el Sur con la vereda la Hermosa y Santo Domingo.





AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

4.2. Actividad Predominante: Residencial Agrícola.

4.3. Estratificación Socioeconómica: Uno (1) Rural.

4.4. Vías Importantes: Autopista Medellín - Bogotá.

4.5. Topografía: Levemente inclinada con pendientes entre 0% al 12%.

4.6. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 26°C
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 1.050 msnm

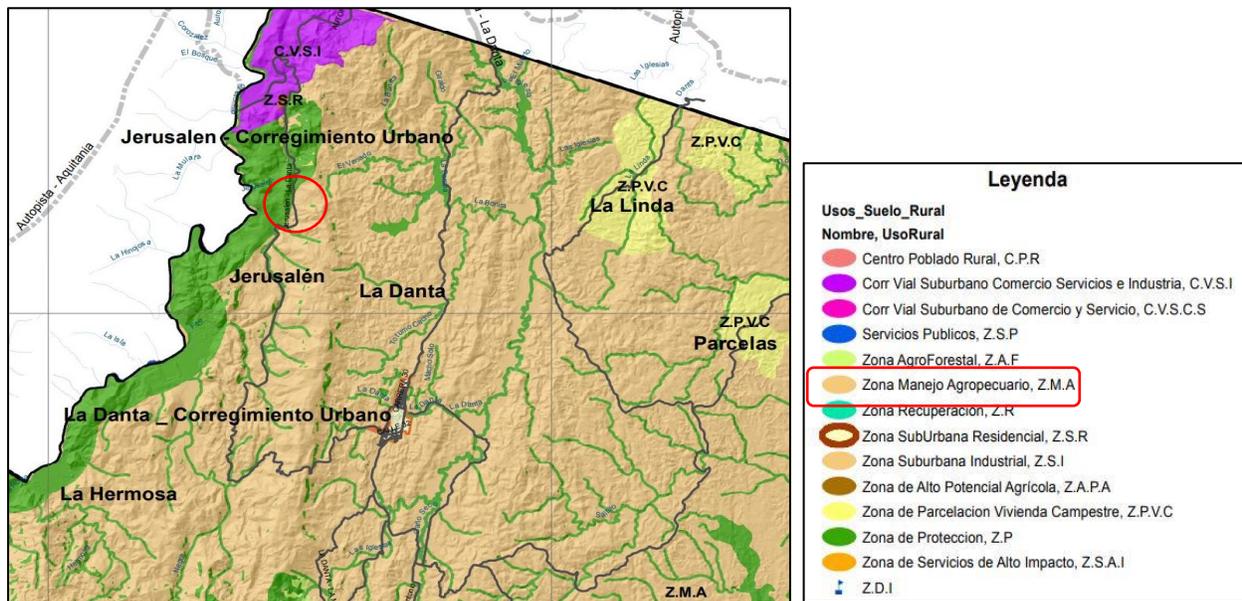
4.1. Servicios Públicos: El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios; energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público y conexión a sistemas de comunicación (telefonía, televisión por cable e internet).

Transporte: Se encuentra transporte público formal de buses y microbuses.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Sonsón, Antioquia; se reglamenta mediante el plan básico de ordenamiento territorial P.B.O.T acuerdo 030 del 2001.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Polígono de tratamiento: Zona de Manejo Agropecuario (Z.M.A)





AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

AGRICOLA - SUELO RURAL
USOS PRINCIPALES
USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES
USOS RESTRINGIDOS USOS PROHIBIDOS OBSERVACIONES

²⁵⁹
ARTICULO 258° El área mínima de los lotes para estas zonas, se establecerá asociado a los parámetros definidos para las unidades agrícolas familiares UAF, establecidas para el Municipio de Sonsón por la entidad competente: Planeación Municipal, Secretaria de Asistencia Rural y Medio Ambiente .

²⁶⁰
ARTICULO 259°. Uso mixto. Constituidas por la mezcla de actividades agrícolas, pecuarias (mayores y menores), áreas de esparcimiento, vivienda campesina, vivienda campestre; pero donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación bajos y unas actividades de producción primaria (cultivos agrícolas y forestales) de predominio.

Por tratarse de actividades localizadas en suelo rural, se dará prevalencia a la producción agrícola, pecuaria y forestal, y a las edificaciones de apoyo a su funcionamiento, en los términos establecidos para las áreas de reserva agrícola.

PARÁGRAFO 1°. La instalación de dichas actividades deben prever los retiros, aislamientos, manejo y control de vertimientos y olores.

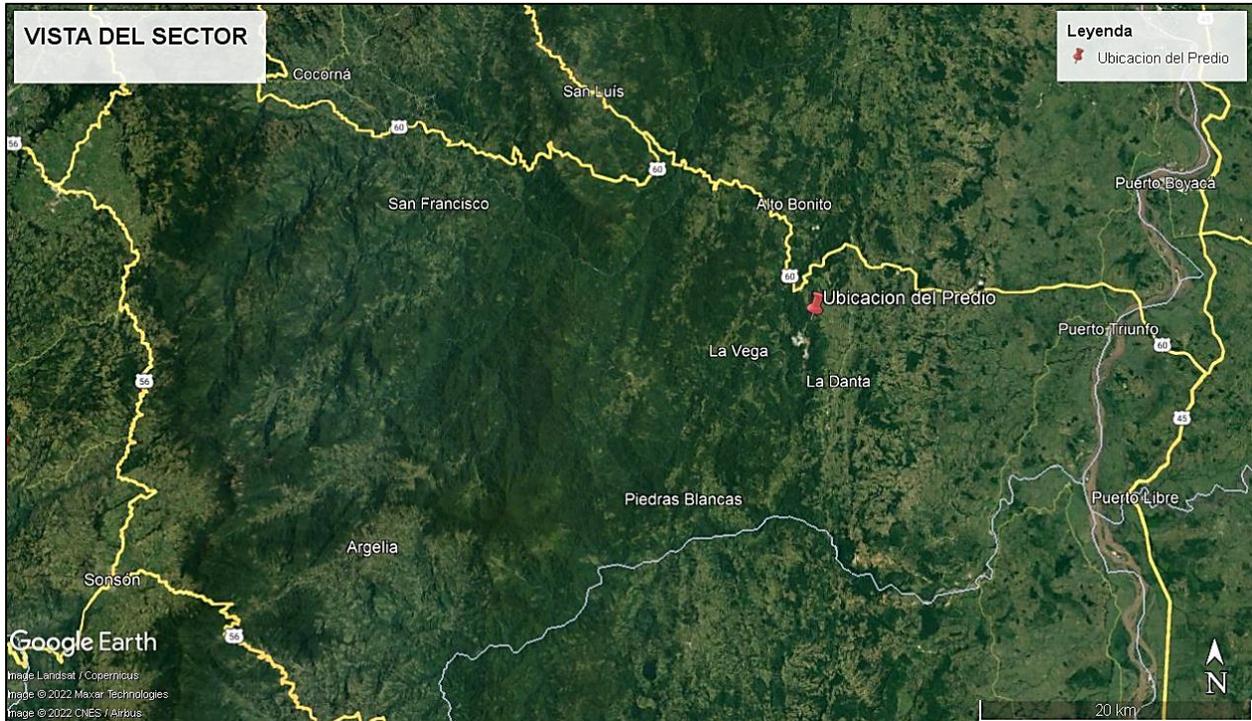
PARÁGRAFO 2°. Se permitirán las infraestructuras propias y complementarias a la actividad. En todo caso, dichas instalaciones deberán integrarse al paisaje, evitando cualquier tipo de interferencia visual. Todas las actividades que supongan una disminución en el aprovechamiento de los pastos o incidencia visual aparente en el paisaje, quedan expresamente prohibidas.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

- 6.1. Ubicación:** Lote denominada Caño Seco paraje Rio Claro, vereda la Danta Sonsón, Antioquia. Para llegar al predio se toma la autopista Medellín – Bogotá en sentido hacia el Municipio de San Luis, al llegar a la Planta de cementos Argos se recorren 3 km aproximadamente hasta girar a la derecha por la vía que conduce hacia el corregimiento de Jerusalén, se recorren 2,11 km aproximadamente hasta encontrar el predio sobre la margen izquierda.



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022





AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	29.500,00	M2
--------------------	-----------	----

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. 018 – 159089.

FRANJA DE SERVIDUMBRE	
Área Total Intervención	18,60 m2

Fuente: Área aportada por el solicitante del avalúo.

6.3. Linderos: Según Escritura Publica No. 2069 del 30 de diciembre de 2.015 otorgada por la Notaria 27 de Medellín.

6.4. Vías de Acceso al Predio: El predio cuenta con vía de acceso vehicular pavimentada, en buenas condiciones.

6.5. Servicios Públicos: El predio no cuenta con servicios públicos por tratarse de un lote.

6.6. Unidades Fisiográficas: El área requerida del predio cuenta con 1 unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA Ha	TOPOGRAFÍA	CLASE AGROLOGICA	% PENDIENTE APROX.
1	2,95	Moderadamente inclinados a ondulados. Sin erosión o con erosión ligera. Moderadamente profundos a muy profundos	II	Inferior al 12%

6.7. Características Constructivas: El predio No cuenta con construcciones.

6.8. Áreas Construidas El predio No cuenta con construcciones principales ni anexas.

7. MÉTODOS VALUATORIOS: Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

“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.”

Observaciones:

Conforme a la normatividad de avalúos, en la estimación del valor no se consideran escenarios futuros ni especulativos, solo se tiene presente el uso, destinación actual y permitida del predio, conforme a la regulación del ordenamiento territorial del municipio donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

7.1. CÁLCULO DE COMPENSACIÓN SERVIDUMBRE.

El valor compensatorio de servidumbre corresponde a un porcentaje del valor comercial teniendo en cuenta las características de la servidumbre y del predio intervenido, además de las condiciones normativas e intervención del suelo producida por la servidumbre.

De acuerdo con los principios de equidad y transparencia se da aplicación de factores de calificación para determinar el porcentaje de compensación resultante por la relevancia de cada factor y ser aplicado sobre el valor comercial metro cuadrado de terreno.

Los valores liquidados contenidos en este informe tienen un carácter compensatorio o indemnizatorio y no adquisitivo.

Uso de Suelos (Normativo)		RURAL		
FACTORES DE COMPENSACIÓN		Baja	Media	Alta
Factor Área		10%	15%	20%
Factor Trazado		10%	20%	30%
Factor Limitación Uso Normativo		10%	30%	40%
TOTAL		30%	65%	90%

- **Factor Área:** Tiene en cuenta el porcentaje de ocupación de la servidumbre sobre el área total del predio y se clasifica así:
Baja: menor o igual al 25% del área.
Media: mayor al 25% y menor o igual al 55% del área.
Alta: mayor al 55% y menor o igual al 70% del área.
- **Factor Trazado:** Se evalúan los cruces de la infraestructura (servidumbre) por el predio, y se clasifican así:
Baja: si el trazado pasa por el lindero del predio.
Media: si el trazado pasa por un centro lindero del predio.
Alta: si el trazado pasa por el centro el predio.
- **Factor Limitación Uso Normativo:** Se establece considerando el Uso de Suelos normativo aprobado para el predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con los POT, PBOT, EOT aplicables y la restricción que tiene la servidumbre en cada uno de dichos Usos. A continuación, se presenta la categorización de esta variable según el Uso de Suelos de la franja:

FACTOR CUALITATIVO	Bajo	Medio	Alto
Uso Normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación - Protección	Agropecuario	Residencial
	Tierras Improductivas	Pecuario	Comercial



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

	Espacio Publico	Forestal Productor	Industrial
	Limitaciones de Desarrollo	Forestal Protector Productor	Todo aquel con potencial de desarrollo

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado)

8.1. Relación de Datos Obtenidos: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas sin depuración.

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA ELABORACIÓN MAYO/2.022													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA APROX. CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha	
												ÁREA Ha	V/Ha
1	Finca	Vereda La Danta, cerca del Corregimiento San Miguel.	OFERTA	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-831342376-finca-ganadera-en-la-danta-sonson-_JM#position=21&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5f7e17fa-3ef4-492c-b7b6-4d68d802d35b	\$ 2.400.000.000	5%	\$ 2.280.000.000	150,00	\$ 500.000	\$ 75.000.000	Casa de material. Topografía ondulada.	192,00	\$ 11.484.375
2	Finca	Ubicada en Jurisdicción de San Miguel (Sonsón).	OFERTA	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-831342338-finca-amplia-fertil-y-bonita-en-san-miguel-_JM#position=18&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5f7e17fa-3ef4-492c-b7b6-4d68d802d35b	\$ 2.280.000.000	5%	\$ 2.166.000.000	350,00	\$ 900.000	\$ 315.000.000	Acceso en vía destapada, a 15 kms de la vía pavimentada. Carretera en muy buen estado, entran autos pequeños y camiones fácilmente. Cuenta con una casa grande de trabajo en finca con piscina. Tiene corrales.	121,00	\$ 15.297.521
3	Finca	Vereda Altavista San Luis, Antioquia. A 6 km Autopista Medellín. A 25 minutos de Doradal vía Medellín	OFERTA	https://www.bienesonline.co/finca-finca-venta-san-luis-antioquia_FIV66888.php	\$ 4.899.999.744	5%	\$ 4.654.999.757	150,00	\$ 450.000	\$ 67.500.000	Apta para Ganadería-piscicultura, variedad de cultivos y proyectos forestales. Finca a borde de carretera	600,00	\$ 7.645.833
4	Finca	Ubicada a 2 kms de la entrada principal de la reserva Cercana a la población de Doradal, parque Nápoles y el río Magdalena.	OFERTA	https://www.clasf.co/casa-de-recreo-reserva-del-r%C3%ADo-claro-antioquia_-en-granada-antioquia-5794142/	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	260,00	\$ 850.000	\$ 221.000.000	casa de una planta parqueadero, jacuzzi, zona parrilla	2,63	\$ 42.395.437

8.2. PROCEDIMIENTO DE HOMOGENEIZACIÓN:

De acuerdo a las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo respecto a los datos de mercado inmobiliario se realiza ajuste por factores determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor de mercado de referencia para obtener el valor propio del inmueble objeto de este informe de avalúo, de acuerdo a sus condiciones y características propias.

Factor Utilizado:

Factor Ubicación	Factor de ajuste en relación al entorno en donde se ubica el inmueble objeto de avalúo vs los predios oferta.
------------------	---



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

Factor de Homogeneización		Valor/Ha Homogeneizado
Factor Ubicación	Total Factor	
1,50	1,50	\$ 17.226.563
1,11	1,11	\$ 16.907.786
2,08	2,08	\$ 15.879.807
0,43	0,43	\$ 18.169.473

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial no se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO:

Determinación de los procedimientos y cálculos estadísticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

10.1. Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

	HECTAREA (HA)	M2
PROMEDIO	\$ 17.045.907	\$ 1.705
NÚMERO DE DATOS	4	4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 944.088	\$ 94
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,54	5,54
RAÍZ N	2,00	2,00
LÍMITE SUPERIOR	17.989.995	\$ 1.799
LÍMITE INFERIOR	16.101.820	\$ 1.610
VALOR ADOPTADO	\$ 17.050.000	\$ 1.705

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

10.3. Valoración de Servidumbres:

La constitución de servidumbres tiene como finalidad el limitar el dominio sobre los predios que soportan el gravamen, para garantizar las condiciones físicas que permitan el acceso al terreno, intervención y construcción de las redes, imponiendo al propietario obligaciones de “no hacer” y recibiendo como contraprestación el pago del precio convenido y la compensación que, por los perjuicios, le ocasionare la construcción de la obra. Con la imposición y/o constitución de la servidumbre, se limita el uso del inmueble en la construcción y en la explotación económica del bien.

11. APLICACIÓN CÁLCULO ESTIMACIÓN DE VALOR POR SERVIDUMBRE:

Basados en la metodología Multicriterio aplicando factores de calificación con el fin de establecer el porcentaje de compensación respecto al valor comercial del terreno se procede a realizar el análisis cualitativo y cuantitativo respecto a la servidumbre en el predio.

- Factor Área; De acuerdo al área de afectación por servidumbre, que corresponde a 18,60 M2, y el área total del predio, que es 29.500,00 M2, nos da como resultado una afectación baja según los parámetros establecidos con anterioridad en el numeral 7.1. debido a que la afectación por servidumbre es inferior al 25% del área total del predio. La afectación es de 0,063051%.
- Factor Trazado: La servidumbre afecta el predio por el Lindero. Por esta razón la afectación es Baja.
- El factor de limitación de Uso normativo es bajo, toda vez, que corresponde a un área dentro de la Zona de Manejo Agropecuario (Z.M.A) y posiblemente este afecta por retiro de vía.

DETALLE RELACIÓN SERVIDUMBRE VS PREDIO					
MATRICULA INMOBILIARIA	018 - 159089	ÁREA	29.500,00	M2	
ÍTEM	CANTIDAD	UND	PORCENTAJE ÁREA OCUPACIÓN SERVIDUMBRE EN PREDIO	TRAZADO DE SERVIDUMBRE	LIMITACIÓN DEL USO POTENCIAL
ÁREA TOTAL PREDIO	29.500,00	M2	0,063051%	LINDERO	NO
ÁREA TOTAL SERVIDUMBRE	18,60	M2			
ANÁLISIS CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE SERVIDUMBRE SOBRE EL PREDIO					
CALIFICACIÓN CUALITATIVA			BAJA	BAJA	BAJA
CALIFICACIÓN CUANTITATIVA			10%	10%	10%
PORCENTAJE TOTAL DE AFECTACIÓN			30%		

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR M2 LOTE	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN SERVIDUMBRE	VALOR M2 SERVIDUMBRE
Área Servidumbre	18,60	\$ 1.705	70%	\$ 1.194

AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

- La determinación del valor comercial unitario es determinada de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El área total de servidumbre que afecta al predio fue aportada por Empresas Públicas de Medellín.
- El área requerida por el proyecto se encuentra en el lindero del predio.
- Posiblemente dicha área este afectada por retiro de vía, por lo cual se sugiere solicitar a la Alcaldía de Sonsón, el certificado de las afectaciones de que tenga el área requerida.
- Se deja constancia que el Avalbienes y el equipo profesional vinculado en este informe de avalúo comercial no tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble objeto de avalúo, salvo la ejecución del presente informe.
- Se debe solicitar en la Alcaldía Municipal de Bello, el certificado de áreas mínimas no desarrollables. Fin de las consideraciones generales.
- El evaluador no es responsable de los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, los cuales puedan afectar el inmueble, ni de la escritura pública.
- El evaluador es responsable de abstenerse de revelar información, solo a la persona natural o jurídica que solicita el avalúo o a una autoridad competente.
- Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

Fin de las consideraciones generales.

ESPACIO EN BLANCO



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

13. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

LIQUIDACIÓN ESTIMACIÓN DE VALOR DE COMPENSACIÓN POR SERVIDUMBRE				
ÍTEM	ÁREA M2	VALOR M2 LOTE	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN SERVIDUMBRE	VALOR M2 SERVIDUMBRE
Área Servidumbre	18,60	\$ 1.705	70%	\$ 1.194
VALOR TOTAL DE SERVIDUMBRE				\$ 22.199

Valor en Letras: Veintidós mil ciento noventa y nueve pesos m/l.

Cordialmente,

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71332367

Sebastian Giraldo M.
SEBASTIAN GIRALDO
Miembro Comité de Avalúos
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-1017182684



AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

REGISTRO FOTOGRÁFICO





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022





AVALÚO CORPORATIVO No. 12-EPM_2022

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Caño Seco Paraje Rio Claro, **Vereda:** La Danta; **Municipio:** Sonsón; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

Código Catastral: 057560006000000100195000000000.

Título de Adquisición: Según Escritura Pública No. 2069 del 30/12/2.015 otorgada por la Notaria 27 de Medellín, Antioquia.

Matrícula inmobiliaria No. 018 - 159089

Propietario: EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS S.A.S-ECOCEMENTOS S.A.S.
NIT. 900.907.364-4

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

LIQUIDACIÓN ESTIMACIÓN DE VALOR DE COMPENSACIÓN POR SERVIDUMBRE				
ÍTEM	ÁREA M2	VALOR M2 LOTE	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN SERVIDUMBRE	VALOR M2 SERVIDUMBRE
Área Servidumbre	18,60	\$ 1.705	70%	\$ 1.194
VALOR TOTAL DE SERVIDUMBRE				\$ 22.199

Valor en Letras: Veintidós mil ciento noventa y nueve pesos m/l.

Cordialmente,

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71332367

Sebastian Giraldo M.
SEBASTIAN GIRALDO
Miembro Comité de Avalúos
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-1017182684