AVALUO COMERCIAL R-010721-094

FRANJA DE TERRENO PARA SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVO DE RED DE ACUEDUCTO Y LOTE PARA BOCATOMA, DESARENADOR Y ESTACION DE BOMBEO

Predio Sirviente "Rancho Quemado"

Predio Dominante "Lote Acueducto Tres Ranchos"

Vereda: Tres Ranchos
Município: Puerto Triunfo
Departamento: Antioquia

C O N T E N I D O

1. Información Básica
2. Información del Sector
3. Generalidades
4. Condiciones Climáticas
5. Ubicación
6. Características del predio
7. Investigación Económica y Cálculos
8. Registro Fotográfico
9. Declaraciones Art 226 CGP
10. Anexos

Puerto Triunfo, 10 de marzo de 2021

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

1. INFORMACION BASICA

Tipo De Avalúo: Comercial para lote de terreno y franja de servidumbre permanente para tránsito de red de acueducto	Fecha Visita: 28 de Junio de 2021
Solicitante Avalúo: Municipio de Puerto Triunfo Antioquia Nit 890.983.906-4 Mediante Invitacion Publica Nro. 023-CMC-2021	Fecha Avalúo: 01 de Julio de 2021
Destino Avalúo: Municipio de Puerto Triunfo Antioquia Nit 890.983.906-4	Vigencia Avalúo: Un año, decreto 1420 de 1998
Objeto del Avaluó: El objetivo del avaluó comercial es valorar una franja de terreno para imposición de servidumbre de acueducto, sobre el predio Sirviente "Rancho Quemado" y en favor del predio Dominante que adquirirá el Municipio para la construcción de una Bocatoma, un tanque desarenador y estación de Bombeo, dicha Franja constara de un ancho de 1 metros por 650 metros de largo, así mismo la valoración de un lote de terreno de 200 M² para la futura construcción de una Bocatoma, un tanque desarenador y estación de Bombeo	
Nombre de los Predios: Sirviente: Rancho Quemado Dominante: Lote – Para una Bocatoma, un tanque desarenador y estación de Bombeo	Vereda: Tres Ranchos
Títulos de dominio y propiedad • Predio Lote Municipio: Sin constituir por ser Valuada en este informe y por ser parte de un predio de Mayor extensión denominado "Rancho Quemado" • Predio Rancho Quemado: Adquirido por escritura Publica Nro. 185 del 13 de Julio de 2.018 de la Notaria Única de Puerto Triunfo	Municipio: Puerto Triunfo Departamento: Antioquia

Matricula Inmobiliaria, matricula catastral y Predio

Tipo	Predio	Matricula	Ficha	Vereda	Has
Sirviente	Rancho Quemado	018-45786	5912005-0000002-0042-00000000	Tres Ranchos	12,2594
Dominante	Lote Proyecto	Sin Asignar	Sin Asignar	Tres Ranchos	0,02

Nombre Propietario:

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

El Predio Rancho Quemado Identificado con MI 018-45786 es propiedad de la señora Miryam Astrid Alarcon Orozco, ver anotación Nro. 013

El Predio "Lote Proyecto" sin Matricula Inmobiliaria asignada aun no registra titularidad de dominio pues no ha sido desenglobado del predio de Mayor extensión "Rancho Quemado"

Nota: Lo anterior no significa estudio de títulos, solo advierte una titularidad, salvo responsabilidad alguna delegando lo anterior a cargo del contratante el Municipio de Puerto Triunfo

Documentación aportada para el Informe Valuatorio:

Predio Dominante

- Ficha Predial Nro. 17400287 de la gerencia de Catastro expedida el 08 de febrero de 2021
- Certificado de Tradición y libertad Matricula Inmobiliaria Nro. 018-45786 del 08 de febrero de 2021
- Certificado de Usos del suelo expedido por la oficina de Planeación y desarrollo del Municipio de Puerto Triunfo del pasado 01 de Marzo de 2021

Predio Sirviente (Al ser parte integrante del predio Rancho Quemado la documentación de este Mismo y su normatividad es aplicable)

- Ficha Predial Nro. 17400287 de la gerencia de Catastro expedida el 08 de febrero de 2021
- Certificado de Tradición y libertad Matricula Inmobiliaria Nro. 018-45786 del 08 de febrero de 2021
- Certificado de Usos del suelo expedido por la oficina de Planeación y desarrollo del Municipio de Puerto Triunfo del pasado 01 de Marzo de 2021

Ubicación y generalidades del Municipio de Puerto Triunfo en el contexto Departamental y Nacional, principales indicadores.

Descripción Física: Es un municipio de Colombia, localizado en la subregión del Magdalena Medio en el departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Puerto Nare, por el este con el departamento de Boyacá, por el sur con el municipio de Sonsón y por el oeste con los municipios de San Francisco y San Luis. Dista 180 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital de Antioquia, y posee una extensión de 361 kilómetros cuadrados.

Localización:

Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, Temperatura Promedio 28 °C, Coordenas 5°52'22"N 74°38'23"O, a 180 km de la Capital Medellín en la subregión magdalena medio del Departamento Antioqueño, con una altitud de 150 msnm.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Puerto Triunfo en el contexto Departamental y Nacional

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO
NIT: 890.983.906-4
Alcaldia

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

LA OFICINA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO, ANTIOQUIA

Con fundamento en el Acuerdo N. 003 de Abril del 2013 – Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Puerto Triunfo Antioquia y deroga Acuerdo N. 133 del 2000, Ley 388 de 1997.

CERTIFICA QUE:

De acuerdo a la revisión y ajuste del largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Puerto Triunfo Antioquia, aprobado mediante el Acuerdo N. 003 del 18 de Abril de 2013; el predio identificado con la cédula catastral **No. 591200500000020004200000000,** ubicado en la zona rural del corregimiento de Las Mercedes, Municipio de Puerto Triunfo, Antioquia; presenta los siguientes **USOS DEL SUELO**:

SUELO SUBURBANO DE USO MULTIPLE 80% Y ZONA DE PARCELACIONES CAMPESTRE LA FLORIDA 20% con las siguientes actividades:

SUELO SUBURBANO DE USO MULTIPLE FLORIDA TRES RANCHOS 80%

Uso Principal: Comercial y servicios

Usos Complementarios: Institucional y agropecuario. Residencial

Usos Restringidos: Industrial (aprovechamientos madereros, productos agropecuarios). Minería.

Usos Prohibidos: Agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios.

CESIONES OBLIGATORIAS
Espacio Público: 1% del área construida
Equipamientos (M2/Destinación): 2 M2 por destinación
DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA: 3 Vivienda por hectárea para parcelaciones

ZONA DE PARCELACIONES CAMPESTRE LA FLORIDA 20%

USO PRINCIPAL: Parcelaciones campestres, viviendas de Recreo, residencial unifamiliar.

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO
NIT: 890.983.906-4
Alcaldia

Usos Complementarios:

Comercial
C1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano.
C2: Comercio Minorista medio suntuario.
C3: Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados.

Social Obligado:
O1: Áreas Viales: comprende las vías existentes y las fajas para futuras vías, componentes de la sección pública vial: calzadas, andenes, zonas verdes laterales, separadores, retiros de protección de las vías y fajas de reserva vial.
O2: Áreas verdes: áreas públicas o privadas destinadas a parques naturales, reservas forestales, antejardines, retiros a corrientes de agua, retiros de separación entre edificaciones, retiros de protección a monumentos y obras de arte, retiros de aislamiento.
O3: Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.
Cultivos agrícolas densos y semi-densos, y cultivos agro-silvo-pastoriles.

USOS RESTRINGIDOS:

Cultivos limpios y ganadería intensiva en los suelos de clase agrológica VI.

Industrial
I5: Industria compatible con vivienda
I7: Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media

Comercial
C1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano.
C2: Comercio Minorista medio suntuario.
C3: Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados
C6: Centro de acopio o plaza de mercado.
C12: Centros Comerciales

Servicios
S5: Servicios medios y específicos
S7: Servicios personales generales
S8: Oficinas

Social Obligado
O4: Archivos, museos, bibliotecas, museos, salas de conciertos, teatros. Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física
Cultivos limpios y ganadería intensiva en los suelos de clase agrológica VI.

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO
NIT: 890.983.906-4
Alcaldia

USOS PROHIBIDOS:

Comercial
C4: Acopio y recuperación de materiales.
C5: Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor.
C7: Supermercados y almacenes por departamentos.
C8: Pasajes y centros comerciales.
C9: Mayorista medio suntuario.
C10: Alto riesgo colectivo.
C13: Pasajes Comerciales cubiertos
C14: Comercio de alto riesgo colectivo: Actividades dedicadas al expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares y expendio al por mayor de combustibles líquidos y gaseosos.
C15: Comercio al por menor en puestos móviles

Servicio:

S1: Servicios mayores de reparación y mantenimiento.
S2: Servicios medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial.
S3: Talleres industriales de escala media.
S4: Talleres de servicio liviano.
S6: Servicios personales especiales
S9: Servicios básicos
S10: Servicios generales de depósito.
S11: Servicios al vehículo liviano
S12: Servicio al vehículo pesado
S13: Servicios mortuorios

Industrial:
I1: Industria con alto potencial contaminante
I2: Industria con medio potencial contaminante
I3: Industria con bajo potencial contaminante
I4: Industria con bajo potencial contaminante
I6: Industria de producción agrícola
I7: Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media
I8: Industria de producción pecuaria con alta capacidad

Social Obligado
O5: Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física.

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO
NIT: 890.983.906-4
Alcaldia

06: Áreas de Asistencia y protección social: Actividades relacionadas con la protección a desvalidos, minusválidos físicos y/o mentales: Hogar de Adultos mayores, manicomios, hogares infantiles.

O7: Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad; infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, Equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.

CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONA DE PARCELACIONES CAMPESTRE LA FLORIDA
Espacio Público: 15% área total del terreno
Equipamientos (M2/Destinación): 2 M2 por destinación
DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA: 3 Vivienda por hectárea para parcelaciones y 4 Vivienda por hectárea para condominios

Se expide la presente certificación a un (01) día del mes de Marzo de 2021, a solicitud de los interesados, para fines pertinentes.

ALEJANDRO RENDON SALAZAR
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyectó: Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Puerto Triunfo
Elaboró: Yineth Lucia Gil Control Urbano- S. Planeación y Dllo Territorial
Revisó: Alejandro Rendón Salazar Secretario de Planeación y Dllo. Territorial

HACER MÁS ES POSIBLE

Usos del suelo aportados y aplicados al Lote "Rancho Quemado"

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Certificado de usos del suelo del mes de Marzo de 2021 expedido por la secretaria de planeación y desarrollo territorial, del predio sirviente "Rancho Quemado" Vigente a la fecha de la presentación del Avaluo.

2. INFORMACION DEL SECTOR

Desarrollo de la Región: Pecuario con Grandes extensiones silvo pastoriles, explotación de piedra caliza y sus derivados, mármol, turismo ecológico y de recreación, Buenas Vías de acceso Recebadas, corredor vial estratégico que une las dos principales ciudades del país con estrategia futura enfocada en mejores vías de acceso y recuperación de navegabilidad del rio Magdalena por parte del gobierno nacional.
Nivel Socioeconómico: La principal vocación es pecuaria combinada con explotación a menor escala de bovinos en todas sus etapas Cría, Levante y Ceba, siendo esta su actividad predominante y el principal dinamismo es jalonado por la industria del Turismo, en especial Turismo de aventura para el cañón o reserva de Rio Claro, el parque temático Hacienda Nápoles, los múltiples balnearios y ríos, el Rio Magdalena, Malecón Turístico entre otros.
Comercialización: Los productos y subproductos derivados de la explotación pecuaria se comercializan principalmente en Puerto Boyacá y Dorada Caldas, Los principales canales de venta son: 1- Puerto Boyacá a compradores de ganado, en fincas vecinas y a la subasta ganadera ASOREGAN. 2- La Dorada Caldas, Frigorífico, compradores de ganado, subastas ganaderas DOREXPO y SUBACALDAS. 3- Frigoríficos de Bogotá y carnicerías.
Vías de Acceso y características: Se accede a través del centro Poblado Tres Ranchos en el Kilometro Nro. 26 Vía Doradal a Medellín Sobre la Autopista Medellín Bogotá.
Servicios Comunales: Estos se encuentran en el corregimiento de Doradal y en la cabecera Municipal, el predio valuado es un potrero establecido en pastos mejorados en donde pastan Bovinos pero con usos de suelo Suburbanos y para parcelaciones
Servicios Públicos: El predio valuado es un potrero donde pastan Bovinos y no cuenta con disponibilidad de servicios públicos, el agua se encuentra en reservorios de aguas y un caño de agua natural presente o que cruza el predio sirviente y donde se tomara el recurso hídrico para el
Orden Público: Servicios policiales cercanos en Doradal y en la cabecera Municipal, esta zona se puede catalogar como segura dado la percepción de sus habitantes.
Perspectiva de Valorización: Moderada pero con usos del suelo que permiten importantes desarrollos y al estar sobre un corredor o vía Nacional puede tener importantes aprovechamientos

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

3. GENERALIDADES

Linderos "Rancho Quemado" Tomados de la Ficha Predial Nro. 17400287: SUR - 5912005000000200060 , NPN: 05591000500000002006000000000 ESTE - 591200500000020060 , NPN: 05591000500000002006000000000 NORTE - CAÑO CONEJO NORTE - 5912005000000200021 , NPN: 055910005000000020021000000000 NORTE - AUTOPISTA MEDELLIN - BOGOTA OESTE - 5912005000000200055 , NPN: 05591000500000002005500000000 OESTE - 5912005000000200128 , NPN: 05591000500000002012800000000 Nota: Se observa una diferencia en áreas reportada en títulos de propiedad comparada con la de la ficha predial en esta ultima de 10 hectáreas con 7.499 m², se recomienda llevar a cabo un proceso de aclaración de cabida y linderos ante la gerencia de catastro departamental

Área Total: Predio "Rancho Quemado": 12 Hectáreas 2.594 metros cuadrados.	Fuente: Certificado de Tradición y libertad MI 018-45786

4. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

Altitud: 402 msnm	Temperatura: 30ºc	Precipitación: 2385 mm
Clima: cálido	Distribución lluvias: Enero 120, Febrero 170, Marzo 180, Abril 180, Mayo 400, Junio 245, Julio 120, Agosto 200, Septiembre 120, Octubre 400, Noviembre 130, Diciembre 120.	

5. UBICACIÓN

Centro de mercadeo: Doradal (corregimiento)	Medio de Transporte: Terrestre Automotor	Distancia Km: 26 Km. Tiempo Recorrido: 20 minutos

6 -CARACTERISTICAS DEL PREDIO

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE, INFRAESTRUCTUARA EXISTENTE

CLASES	RELIEVE	PENDIENTE	HECTÁREAS	PEDREGOSIDAD	TEXTURA
II	Moderadamente	Entre el 3%	12 Has con	Baja pedregosidad.	Franco arcillosa

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

	Inclinados	y el 7%	2.594 m²		

Drenaje de los suelos:	Suelos Pobremente drenados drenados: El agua se retira lentamente, retiene cantidades óptimas de agua para crecimiento vegetal. Tienen texturas medias
Encharcamientos	No se encharcan
Permeabilidad	Son suelos permeables que permiten el paso del agua y del aire
Discontinuidad	No presenta discontinuidades artificiales, solo naturales por accidentes geográficos como fuentes de agua, caños y quebradas naturales
Retención de Humedad	El suelo presenta capacidad para contener determinada cantidad de agua, de acuerdo a su textura y composición.
Erosión	Erosión Ligera: Las pérdidas de suelo apenas son apreciables y de tipo laminar, esto solo se presenta en los suelos moderadamente inclinados que es un porcentaje muy mínimo de la finca y por el sobrepastoreo de algunas áreas.
Profundidad Efectiva	Suelos Superficiales: Entre 25 a 50 cm
Nivel de fertilidad	Son buenos suelos dado la presencia natural de nutrientes, la capacidad de germinación y la profundidad que logran las plantas, la clasificación de la producción de pastos se puede catalogar como Buena. La presencia de pastos mejorados en algunas secciones de la finca como humidicola, Brachiarias y demás ratifican la calidad de las mismas.

RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
1- Nacimientos en predio	Buena y suficiente	Constante	Ninguno

VIAS DE ACCESO, CARRETEABLES Y VIAS INTERNAS

CLASE	TIPO DE CARRETERAS

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Vías De Acceso Principal	De Primer Orden Autopista Medellín Bogotá
Vías secundarias (veredales)	Acceso directo peatonal
Carreteable interno	No tiene

EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

Se trata de un predio dedicado a la explotación Bovina con una capacidad de carga de tres Unidades de Gran Ganadería por hectárea (2 U.G.G.)	No Mecanizable

USO ACTUAL

Pastos mejorados en variedad brachiarias (decumbens y humidicola) en más del 80% del predio, este predio está dedicado al Cultivo extensivo de pastos, explotación pecuaria de ganado Bovino, pastos mejorados sobresalen, humidicola, estrella y algunas brachiarias. La Franja de terreno y el Polígono a Valuar objeto de la experticia están establecidos en pastos mejorados y sobre ellos no se encuentra infraestructura pecuaria, mejora u otro cultivo diferente al de los pastos para el pastaje de los Bovinos del Predio "Rancho Quemado".

IRRIGACION O POSIBILIDADES

Fuentes o Nacimientos y quebrada que lo cruza

ADMINISTRACION

Administración directa por parte de su propietaria con contratos por obra o labor

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

El tasador no tiene ningún interés, directo o indirecto con los bienes valuados, además no lo liga, ni con el solicitante, ni con los propietarios del lote, lazos familiares o de alguna otra índole.

CONDICIONES LIMITATIVAS

No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad, No asumo responsabilidad alguna por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad o gravámenes. Se considera que el título de propiedad esta correcto y la propiedad es comercializable en tanto no se indique lo contrario. La información proporcionada por terceros en la cual está

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

basada la valorización realizada, es considerada confiable pero no me hago responsable por la veracidad de la misma.

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad

En el estudio no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o de resistencia del terreno, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por este servidor.

Martin Ferley Arismendy Mira, podrá ser requerido para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razones de este reporte, siempre, y cuando se haya convenido previamente los honorarios, los viáticos y los gastos de transporte de ser necesario, por su asistencia.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Es importante hacer notar la diferencia que puede existir entre cifras del avaluo efectuado y el precio de una eventual negociación. Es posible que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio realizado conduce al valor comercial más probable por el cual puede ser transado el bien inmueble en el mercado, en el precio de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad del comprador, todo puede influir en las variaciones del precio hacia arriba o abajo.

7. INVESTIGACION ECONOMICA Y CÁLCULOS

COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- ✓ La ubicación del predio objeto del presente avalúo comercial, el inmueble se encuentra ubicado en el sector rural con destinación económica pecuaria pero con uso actual del suelo permitido SUELO SUBURBANO DE USO MULTIPLE Y ZONAS DE PARCELACIONES CAMPESTRE LA FLORIDA

- ✓ El Acceso al predio "Lote Proyecto" será peatonal sobre la misma cobertura en pastos presente en el predio Rancho Quemado o Sirviente

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

- ✓ La pendiente del área de terreno a avaluar es relativamente Inclinada con ondulaciones en el costado Norte con una pendiente aproximada del (P= 15% hasta P= 25%)

- ✓ El área de terreno objeto de avalúo no posee energía eléctrica, el agua presente reservorios de agua tipo Jagüeyes y caños naturales

- ✓ La forma de terreno objeto de avalúo es irregular.

- ✓ El área del predio a valuar es de solo 200 metros que ocuparía solo el 0.0016% del predio Rancho Quemado y no afecta su capacidad productiva actual

- ✓ La Servidumbre contara con frente comercial sobre vía nacional de solo un metro y la bocatoma, desarenador y estación de Bombeo quedara a 650 Metros de la Vía de acceso en el Costado Norte del predio Rancho Quemado

- ✓ La valorización del predio es Moderada pues los usos del suelo permiten un desarrollo importante previas adecuaciones y cumplimiento de requisitos, dado que permite suelos suburbanos y parcelaciones y por tener un frente sobre vía nacional que permite estar sobre el corredor de usos múltiples de la Autopista Medellín Bogotá

- ✓ Para la determinación del valor comercial del área de terreno y de los cultivos se tuvo en cuenta las variables antes enunciadas, apoyadas en las encuestas a inmobiliarios conocedores del sector.

- ✓ Para determinación del valor comercial se utilizó la metodología prevista por la resolución 620 de 2008 (IGAC)

- ✓ La Servidumbre no afectara la destinación económica o de aprovechamiento actual del predio Sirviente o Rancho Quemado, toca tangencialmente en su lindero NorOccidental ocupando solo 650 m² de Servidumbre que seguirá establecida en pastos sin afectar esto el transito por la franja y un predio de 200 m² para la estación de Bombeo, bocatoma y Tanque desarenador

- ✓ Sobre esta fracción de terreno el propietario del inmueble no pierde injerencia ni administración y no lo está cediendo, simplemente está permitiendo el paso de una red de acueducto enmarcado en la ley de servicios públicos y de utilidad publica y el acceso a la misma, el lote de 200 m² pretende ser adecuado para la construcción de un sistema de captación y bombeo de agua para la comunidad de Tres Ranchos

CALCULO INDEMNIZACION DEL TERRENO

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

METODOLOGÍA DE AVALÚO

Como apoyo al proceso avaluatorio para la determinación del valor comercial del área de terreno en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

El Método utilizado para Valorar el Terreno es el comparativo o de Mercado por consulta o fuente indirecta y/o en su defecto encuestas a valuadores y profesionales inmobiliarios si no se encuentran referentes de venta recientes según lo permite la norma.

Capítulo I, 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.

CUADRO ESTADISTICO Y ESTUDIO DE MERCADO

Se pudo encontrar una muestra significativa de inmuebles ofertados en el sector los cuales son equiparables y sirven de muestra se homogenizan según sus principales características y se someten a fórmulas estadísticas permitidas y establecidas en la resolución 620 de 2008 (IGAC)

Dirección	Referencias	Lote (m²)	Referencia de Mercado	Factor Negociacion	Precio M² Lote
Tamaño					200
Lote Altos del Meson	Avelino Gomez Cardona cel 3217012585	128	$ 50.000.000	$ 40.000.000	$ 312.500
Lote Altos del Meson	Bernardo Gomez Cel 3218925200	84	$ 30.000.000	$ 24.000.000	$ 285.714
Lote Aldea Doradal	Jorge Alirio Arbelaez Cel 3137664208	126	$ 50.000.000	$ 40.000.000	$ 317.460
Lote Aldea Doradal	Marina Ardila Cel 3203315731	126	$ 50.000.000	$ 40.000.000	$ 317.460
Lote Aldea Doradal	Nancy Arias 310 4300247	120	$ 53.000.000	$ 42.400.000	$ 353.333
Lote Altos del Meson	Mirella Gomez Cardona Cel 3217012585	128	$ 50.000.000	$ 40.000.000	$ 312.500
TOTAL					$ 1.898.968
Media aritmética x=x/n					$ 316.495
Desviacion Estandar					$ 19.741
Coeficiente de Variacion					6,2
Valor Maximo					$ 336.236
Valor Minimo					$ 296.753
VR. ADOPTADO POR METRO CUADRADO					$ 316.000
Total Terreno					$ 63.200.000

Este estudio de mercado se basó en predios de condiciones suburbanas y dado que no se encuentra mercado en el centro poblado Tres Ranchos las referencias encontradas son del Corregimiento de Doradal, el estudio se adelante bajo el concepto del mayor y mejor uso y

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

dado los usos del suelo actuales aprobados para suelo suburbano y parcelación, se pudo encontrar seis referencias de mercado en el municipio de Puerto Triunfo (corregimiento de Doradal), estas referencias fueron homogenizadas según un factor de negociación, después del tratamiento estadístico se encontró un coeficiente de variación inferior al 7.5% y un valor o mediana por metro cuadrado de $316.000.

FACTOR DE COMERCIALIZACION

El factor de comercialización también se aplicó para este estudio, teniendo en cuenta la baja oferta y la demanda alta de este tipo de lotes en el corredor suburbano del sector Tres Ranchos, para lo cual se estableció, un coeficiente de oferta baja y para la demanda un coeficiente moderado.

El Factor de comercialización es la razón que existe entre el valor comercial y el valor físico del inmueble, es decir, que el precio del inmueble en condiciones normales debería ser igual al valor físico aplicando la depreciación pertinente, pero generalmente el mercado paga un porcentaje mayor o menor de acuerdo a los factores socioeconómicos explicados antes, a ese porcentaje se le llama factor de comercialización

Se Utilizó El Criterio de Herweet para el Factor de Comercialización Después de muchos análisis, la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Factor de Comercialización	0.60		
Oferta baja*	Dado los usos del suelo específicos actuales del lote Valuado		
Demanda Moderada	El déficit de vivienda en el área rural es alto y además se acentúan sobre el corredor dado la presencia de las fuentes de empleo de manera longitudinal sobre la Medellín Bogotá.		
Valor del Lote	Por m²	$189.600	$37.920.000

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

COSTOS DE ADECUACION TERRENO Y AMOBLAMIENTO URBANO Y AMPLIACION RED DOMICILIARIA DE SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble ya apto para zona suburbana tendrá que realizar inversiones significativas en adecuaciones iniciales o Preliminares del terreno los cuales pueden ser; el descapote, cerramiento del lote, el replanteo (localización de ejes), excavaciones o rellenos, se establece por promedio o costos aceptados un 30% en estas obras civiles y trámites legales entre otros iniciales de adecuación del terreno (bajo el supuesto del uso para vivienda) por su topografía homogénea de baja inclinación y terreno plano se requiere sustituir la capa vegetal y hacer un lleno compactado al terreno para nivelarlo con los terrenos circundantes y las calles.

COSTOS DE ADECUACION TERRENO	30%		
CESIONES OBLIGATORIAS Y VIAS	40%		
Valor del Lote	Por m²	$56.880	$11.376.000

Calculo Indemnización pastos mejorados

Los pastos mejorados en ocasión a la construcción de la red de acueducto se pueden ver afectados por la construcción de la Red sin embargo esta cobertura pronto se recuperara, la metodología para valorar esta área que es de 1m * 650m (650 m²) se logra a través del costo de reposición es decir simular la preparación de terreno, adecuaciones, compra de insumos y siembra del pasto, la siguiente Tabla obtenida del ejercicio resume el valor de establecimiento de una hectárea de pasto

REPUBLICA DE COLOMBIA			**CULTIVOS PERMANENTES**			
DESARROLLO RURAL			**EVALUACIÓN DE COSTOS DE PRODUCCIÓN POR**			
CULTIVO:	**Brachiaria**					
EVALUACIÓN DEFINITIVA GUÍA COSTOS DE PRODUCCIÓN AÑO 2021						
ACTIVIDADES	**PATRON**			**PRECIO UNITARIO ($ / Unidad)**	**VALOR TOTAL Año 2021**
	PRODUCTO UTILIZADO	**UNIDAD**	**CANTIDAD**		
1 LABORES					
11GERMINADOR					0
Desinfección	N/A				0
Control de Plagas y Enfermedades	N/A				0

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

12 VIVERO					0
Preparación	N/A				0
Control de Plagas y Enfermedades	N/A				0
13 ÁREA DE CULTIVO					753.525
Tumba - Socola	N/A				0
Arada	Tractor	Pase/Ha	3,0	120.000	360.000
Rastrillada	Tractor	Pase/Ha	3,0	95.175	285.525
Trazada	N/A				0
Hoyada	N/A				0
Fertilización		Jornal	1,0	54.000	54.000
Aplicación Correctivos		Jornal	0,5	54.000	27.000
Riego	N/A				0
Construcción Drenaje	N/A				0
Rocería y Limpieza		Jornal	0,5	54.000	27.000
Otras Labores de Adecuación	N/A				0
14 SIEMBRA Y SOSTENIMIENTO					351000
Siembra		Jornal	4,0	54.000	216.000
Resiembra	N/A				0
Tutorado o Emparrillado	N/A				0
Manejo de Sombrío	N/A				0
Sombrío Definitivo	N/A				0
Sombrío Transitorio	N/A				0
Apuntalada o Amarre Aéreo	N/A				0
Plateo	N/A				0
Deschuponada	N/A				0
Deshije y Destronque	N/A				0
Colgada y Poda	N/A				0
Control de Malezas		Jornal	2,0	54.000	108.000
Aplicación de Herbicidas		Jornal	0,5	54.000	27.000
Aplicación Pre - emergentes	N/A				0
Aplicación Post - emergentes	N/A				0
Aplicación de Fertilizantes	N/A				0
Control de Plagas	N/A				0
Control de Enfermedades	N/A				0

15 COSECHA	N/A				0
Recolección	N/A				0
Pesada y Limpieza	N/A				0
Empacada	N/A				0
Clasificación	N/A				0
Transporte Interno	N/A				0
Transporte Externo	N/A				0
SUBTOTAL LABORES (Sume de 11al 15)					1104.525

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

2. INSUMOS					
Semilla Sexual *		kilogramo	55.000,0	10	550.000
Plántulas (semilla asexual)					0
Herbicidas	Tordon 101	Litro	45.000,0	1	45.000
Insecticidas	N/A				0
Fungicidas	N/A				0
Fertilizantes Simples	Urea	Bulto	4,0	55.653	222.610
Fertilizantes Compuestos					0
Fertilizantes Foliares					0
Correctivos	Cal dolomita	Bulto	10,0	18.559	185.591
Abono Orgánico	N/A				0
Control Biológico	N/A				0
Agua	N/A				0
Empaques	N/A				0
Cabuya	N/A				0
Alambre	N/A				0
Estacas	N/A				0
Estacones	N/A				0
SUBTOTAL INSUMOS					1003.201
3. OTROS COSTOS					
Administración (5% sobre Directos)			5%		105.386
Asistencia Técnica		Global			0
Arrendamiento	N/A				0
Intereses	N/A				0
Otros (nálisis de suelos) / Ha	N/A	Unidad	1,0	112.000	112.000
SUBTOTAL OTROS COSTOS					217.386
				TOTAL	**2.325.113**

Así las Cosas teniendo en cuenta el Valor por área de establecimiento de pastos para 650 m² es de $151.132 dado el área a ocupar transitoriamente con los trabajos pertinentes, Valor encontrado de multiplicar 650 m² por $233 (costo de establecimiento por m²)

Calculo Indemnización Mejoras

En el predio sirviente no se encuentra infraestructura u obras civiles que se afecten al tratarse de una tubería plástica subterránea que se construirá en el lindero o costado NorOccidental que no afectara su explotación y que después de su construcción podrá seguir siendo explotada y su cobertura se regenera al estar establecida en pastos mejorados y endémicos de la zona

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE SERVIDUMBRES

Tipo de Servidumbre a Valuar y definiciones a la luz del Código General del proceso Titulo XI

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva

ARTICULO 882. <SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES>. Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

ARTICULO 883. <INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO>. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

ARTICULO 887. <ALTERACIONES EN LA SERVIDUMBRE>. El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

ARTICULO 890. <DIVISIÓN DEL PREDIO DOMINANTE>. Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio

ESPECIFICACIONES SERVIDUMBRES A TASAR

A cargo del Contratante según Plano de redes futuras de alcantarillado para el Corregimiento de Santiago Berrio Ingeniero Gualberto Fuentes

Linderos de la servidumbre:

A cargo del Contratante según Plano de redes futuras de acueducto

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

La valoración de una servidumbre y perjuicios es un tema realmente complejo y no muy común, por lo cual consideramos interesante aportar algunos conceptos elementales sobre lo que es realmente una servidumbre.

Los siguientes párrafos han sido tomados del libro titulado "Avalúo de Bienes Inmuebles, Conceptos, Técnicas y Vivencias – segunda edición – Litografía Papel y Lápiz – 2004 – 333 páginas, de los autores Diter Castrillón O., Francisco León Ochoa O. y Ricardo Castrillón R.:

La propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para usar y disponer de ella, no siendo contra la ley ni el derecho ajeno. Se ejerce la plena propiedad a través del título y el goce. Por título debemos entender la tenencia desde el punto de vista legal. Entendido de un modo simple, es la escritura, sea de adquisición, de adjudicación, etc.

Debe entenderse como la potestad que se tiene respecto de algo sin perjuicio de quien resulte ser su titular, en otras palabras, si yo tengo un derecho real, respecto de algo, no me importará si aquel vende, cede, permuta, grava, etc. Siempre mi derecho estará asociado a la cosa misma y no a quien me concede el "derecho real".

Por goce vale entender el uso total, sin limitaciones, sin privaciones (diferentes a las que imponga la Constitución Nacional, esencialmente referidas al carácter social del derecho de cada país y todo aquello que no perjudique a los demás conciudadanos).

Cabe entonces afirmar que el propietario de un bien posee pleno dominio, perfecta propiedad, cuando además de tener legalizado el título que lo acredite como propietario, puede disfrutar a sus anchas de dicho bien. Vale anotar, que este concepto de propiedad está limitado en nuestra organización jurídica por el estado social de derecho, el cual limita la propiedad (a título de ejemplo), el respeto (por ejemplo también), de los derechos de la tercera generación. En este sentido, no estaré facultado en mi propiedad (por más que sea mi derecho), a talar un bosque o a destruir una cañada, por resultar éstos elementos necesarios para la subsistencia y convivencia humana. La propiedad tendrá una limitación en este sentido y la propiedad no podrá entenderse como absoluta.

Ahora, cuando en forma voluntaria u obligada se cede, se limita, se restringe en parte o del todo ese disfrute, aparece la figura de la servidumbre. Digamos entonces de una manera simple, que servidumbre es una limitación total o parcial al derecho de propiedad.

Si buscamos la definición contenida en el diccionario Larousse, éste expresa que servidumbre es "el derecho que tiene una casa u heredad sobre otra".

Dicho de otra manera, una servidumbre existe cuando el dueño de un bien gravado está imposibilitado para ejercer la totalidad de sus atribuciones o derechos sobre dicho bien.

Una servidumbre puede entenderse como el aprovechamiento de parte de la utilidad de un bien ajeno.

El Código Civil Colombiano (Título XI, Artículos 870 a 945) define, precisa y clasifica las servidumbres desde un punto de vista general. Vale la pena que tomemos los apartes y conceptos más importantes contenidos en este Código rector.

En primer lugar, define servidumbre como "un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño." Este gravamen puede consistir en hacer o también en no hacer.

<u>PREDIO SIRVIENTE Y PREDIO DOMINANTE</u>

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Aparecen los conceptos de predio sirviente y predio dominante. Entiéndase por predio sirviente aquel que sufre el gravamen y por predio dominante el que reporta la utilidad, es decir, el que se beneficia de tal servidumbre, el que la ejerce.

En algunos casos, como es el de paso de redes petroleras, redes eléctricas y similares, no necesariamente existe el concepto de predio dominante.

CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES

Es conveniente aclarar en este punto que una servidumbre es ante todo un gravamen, pero que no constituye desmembración del predio. En este sentido conviene anotar que es un derecho accesorio (adherido a otro) y por tanto no puede enajenarse ni gravarse en forma aislada e independiente del predio beneficiario al cual está ligada. Es incedible e inembargable.

Entonces puede afirmarse que las servidumbres, como característica esencial, no son separables del predio al cual activa o pasivamente pertenezcan. Por consiguiente el hecho de tener una servidumbre activa, es decir, ser el propietario de un predio que ejerce una servidumbre, por ejemplo de paso, sobre otro predio, no significa que se tiene propiedad sobre tal predio sirviente. Jurídicamente, lo que sucede es que el propietario del predio sirviente cede una porción de sus derechos totales a favor del predio dominante y el titular del predio dominante tendrá una porción de derechos, más no propiedad en sí misma.

Como elemento de confirmación de su existencia, es necesario que reporte una utilidad cierta, evidente y actual al propietario del predio dominante.

Una servidumbre presenta dos aspectos diversos que deben ser distinguidos nítidamente: para el predio sirviente, un deber o limitación, usualmente negativo; para el predio dominante, significa o representa la ampliación de poderes.

Ahora bien, en relación con el tema propiamente dicho de la valoración de la servidumbre y las consideraciones a tener para llegar al fondo de este tema, vale retomar, del libro de los tres citados autores (i. e. Castrillón O., Ochoa O. y Castrillón R.), los siguientes apartes:

VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Realmente existen pocos criterios o delineamientos existentes en el Código Civil para la valoración de servidumbres. Sin embargo, cabe anotar que éste arroja algunas luces que consideramos importantes para sentar las bases de su valoración. Veamos:

En cuanto a la remuneración o determinación del valor a pagar por la imposición de una servidumbre, el Código Civil, en su artículo 923, establece un primer criterio base para la determinación del valor en el caso de acueductos. Concretamente establece que el dueño del predio sirviente tendrá derecho a que se le pague "el precio de todo el terreno que fue ocupado por el acueducto, el de un espacio a cada uno de los costados (zonas conocidas comúnmente como retiros, aislamientos o rondas) que no rebajará de un metro de ancho, por toda la extensión, y un diez por ciento más sobre la suma total".

De forma muy importante establece que tendrá derecho a que se pague "indemnización por todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción".

En el caso de los predios enclavados (ciegos), desprovistos de salida adecuada a caminos públicos, es expresa la norma del mismo Código (Art. 905), que establece la imposición obligatoria de servidumbre de tránsito, eso sí, "pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio".

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Establece por otra parte el propio Código, que si las partes no se ponen de acuerdo, podrán recurrir a peritos, quienes determinarán el monto de la indemnización, como el ejercicio de la servidumbre.

CRITERIOS PARA ESTABLECER EL PAGO INDEMNIZATORIO

Podemos interpretar entonces que si bien no hay normas expresas, amplias y precisas, sí existe un criterio base que determina que se debe pagar, en primer lugar, ***un valor por el área utilizada y la adyacente afectada o de retiro****. En segundo lugar, que se debe* ***reconocer indemnización por todo perjuicio ocasionado.***

Ahora debemos preguntarnos, desde el punto de vista del justo valor, ¿cuánto vale o cuánto es justo pagar por una servidumbre, por la renuncia a una parte (o al todo) del uso y disfrute de un predio?

La respuesta debe partirse en tres preguntas: la primera hace referencia al valor del bien que se sacrifica, que se cede, al disfrute que se pierde. La segunda hace referencia a los perjuicios colaterales o daños adicionales que se generen con la imposición de la servidumbre. La tercera, a las posibles desvalorizaciones que se puedan presentar en el resto del predio como efectos aparentemente difíciles de señalar, pero que claramente con el tiempo se podrán identificar.

En todo caso, es necesario hacer claridad en el sentido de que lo que se paga por una servidumbre no es el valor de la faja, sino una indemnización, que si bien puede ser de igual valor que el que tiene la faja, tiene un carácter distinto a la misma, puesto que de ninguna manera se está enajenando la faja. Si bien esta faja queda inutilizada casi siempre para su propietario, éste no la ha cedido y continúa siendo su propietario, pagando impuestos por ella y disfrutándola en la media que las limitaciones impuestas por la servidumbre se lo permitan.

UN PORCENTAJE SOBRE EL VALOR DEL ÁREA AFECTADA

La primera aproximación a la definición del valor de una servidumbre podría ser la diferencia entre el valor del bien libre de afectación y el mismo bien gravado con una servidumbre. Un ejemplo ilustra este criterio: si una finca ganadera libre de servidumbre vale a $ 3.000.0000/ha y pasa a valer $ 2.000.000/ha por el efecto de la servidumbre, se podría decir que el valor de ésta será la diferencia, o sea $ 1.000.000/ha. Esto, que parece tan simple, se dificulta en la realidad porque esa diferencia es muy sutil y difícil de apreciar en muchos casos. Siguiendo con el mismo ejemplo, la finca ganadera, con o sin servidumbre por red de transmisión o tubería subterránea, cargará el mismo número de reses por hectárea, fundamento principal para valorar la finca. La diferencia es casi imposible de apreciar. Puede ser más evidente la diferencia de valores en una zona arrocera, algodonera, bananera o destinada a la siembra y cultivo de la palma africana, en donde el papel de la fumigación área puede verse interrumpido por el cruce de una línea de transmisión y una franja mayor a la que exige la línea de transmisión como servidumbre no podrá ser sembrada. Habría menos área productora que podría medirse y convertirse en porcentaje de área afectada. Se confunden a estas alturas el ancho y valor de la servidumbre con los perjuicios colaterales de la misma. Separarlos no es cosa fácil y debe hacerse caso por caso.

El valor de la servidumbre deberá ser un porcentaje o una parte del valor comercial del área afectada o limitada del predio sirviente. Este porcentaje o fracción, en caso extremo, habrá de llegar al 100%, es decir, reconocerá la totalidad del valor del bien que se afecta, con lo cual se admite que el bien, desde el punto de vista económico, no representa ningún (o muy poco) beneficio para su propietario y que prácticamente ha perdido todo su valor debido a la servidumbre. Esta posición puede presentarse, por ejemplo, en el caso de terrenos urbanos, cuya finalidad es construirlos y al pasar una red del gasoducto se pierde toda posibilidad de edificar sobre él, con lo cual el terreno prácticamente se pierde en su totalidad.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Igual situación puede presentarse para terrenos rurales dedicados, por ejemplo, a reforestación o a cultivos con plantas de altura. Por el paso de una red eléctrica se prohíbe sembrar en una faja de 30 metros de ancho, por la longitud de la línea, todo tipo de especies de mediana o gran altura, con lo cual se pierde el uso principal imperante en la zona. Se trata evidentemente de un caso en el cual el valor de la tierra se pierde prácticamente en el 100 %.

Sirve también de ejemplo el caso de una tierra plana utilizable para cultivos tecnificados de algodón, maíz y sorgo, cultivos para los cuales se utilizan equipos mecánicos para la siembra, mantenimiento y recolección del cultivo. Estos equipos están dotados con elementos que penetran la tierra a profundidades entre 20 y 30 centímetros. Si la servidumbre establecida para el paso de una red de alcantarillado es muy superficial (por razones de pendiente) y está apenas 18 centímetros por debajo del terreno, es un caso claro en el cual el uso principal se pierde y prácticamente esa área afectada sirve para muy poco, por no decir que para nada. Seguramente se le dará un uso (pastoreo, cultivos manuales, reforestación) pero es un uso no ideal ni económicamente rentable y se trata simplemente de acomodarlo para que tal área de terreno no se abandone y enmalece.

Existen posiciones que consideran que en los casos de una mínima limitación, la indemnización no debe ser inferior, en ningún caso, al 30% del valor comercial del área afectada del predio sirviente. Tal sería el caso de una finca con uso y destinación a ganadería de ceba. Se pasa por una fracción de la misma un oleoducto subterráneo. Luego, se restituye el terreno, se vuelve a sembrar el pasto y el ganado retorna al pastoreo en forma normal, haciendo prácticamente caso omiso de que allí existe un oleoducto. Evidentemente el perjuicio es mínimo y de momento casi imperceptible. Sin embargo, es necesario pensar que se limitan los usos futuros y que se tiene la presencia de un elemento extraño y eventualmente perjudicial, que antes no se tenía. Si por alguna razón cambia la vocación de esta finca al uso agrícola, para siembre a de especies de raíz profunda, tendremos una limitante tremenda para el desarrollo de esa fracción del predio. Es más, probablemente dentro de las limitaciones establecidas figurará la de no poder tractorar o picar el terreno por medios mecánicos.

En pocas palabras, digamos que el valor a reconocer por la servidumbre parte de la base del valor comercial de la zona afectada del predio sirviente. A ese valor se debe aplicar un porcentaje nunca inferior al 30% ni superior al 100%. La determinación de ese porcentaje estará en función de:

- *La aptitud de uso o potencialidad de uso futuro*
- *Uso real actual*
- *Tamaño*
- *Limitaciones impuestas con relación al uso permitido y al uso real existente.*

Consideramos un porcentaje mínimo del 30% por el simple hecho de tener un elemento extraño en el predio, que quiérase que no, puede obstaculizar a futuro el uso del predio y, por otra parte, deriva un beneficio económico real para quien ejerce la servidumbre. Además, la práctica o la costumbre del pago del derecho de servidumbres en Colombia ha creado una cultura de nunca reconocer una indemnización inferior al 30% del valor comercial de la faja afectada.

PERJUICIOS COLATERALES ADICIONALES – CRITERIOS DE VALORACIÓN

En segundo lugar y en relación con la otra pregunta, cabe admitir que si el paso de una red y la constitución de una servidumbre afecta o limita el uso en una fracción del predio sirviente, pero a su vez genera daños o perjuicios, bien en esa misma área o en áreas adyacentes, es de justicia que el predio dominante indemnice al predio sirviente por tales daños y perjuicios.

Entendamos que el paso de una red puede implicar la destrucción de un cultivo, la tala de un bosque o la pérdida de un cultivo permanente, la destrucción de cercas, redes, carreteables, construcciones o mejoras de cualquier naturaleza. Es natural y obvio que el propietario del

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

predio dominante deberá entrar a pagar los valores, justamente tasados, de los daños y perjuicios ocasionados por la construcción de las obras civiles relativas a la servidumbre. La tasación de los perjuicios en el caso de las obras civiles probablemente sea recomendable realizarla por el método de reposición a nuevo, sin castigo por antigüedad o estado de conservación, toda vez que el predio sirviente deberá entrar a reponerlas nuevas y lo justo es que perciba el monto de lo que implica reponerlas. De la misma manera, si lo que se llegare a afectar es un negocio que el predio sirviente tiene establecido, será conveniente adoptar el método de la renta para calcular las utilidades dejadas de percibir y los mayores costos y gastos en que se haya incurrido como consecuencia de las obras civiles relativas a la imposición de la servidumbre.

Los cultivos y sembrados se tasarán según metodología de valoración sugeridas por las UMATAS, Secretarías de Agricultura, Gremios de la producción, entre otros. Estas entidades son fuentes interesantes para consultar este tipo de información.

PERJUICIOS ADICIONALES – DESVALORIZACIONES

Ahora bien, hay lugar a una tercera pregunta; si el terreno restante pierde valor por causa del paso de la red de la servidumbre, ¿quién reconoce tal pérdida de valor?

Piénsese en el caso de una finca apta para la siembre de caña de azúcar en el Valle del Cauca. Se trata de un cultivo mecanizado, industrializado. Las fumigaciones se realizan por vía aérea, con aviones especiales adaptados para volar a muy baja altura. Se tiende una red eléctrica y se determina que la zona afectada es una faja de 30 metros de ancho por la longitud del predio. Ocurre que las fumigaciones, que se realizan a baja altura, comienzan a presentar problemas en las áreas adyacentes a la faja de los 30 metros objeto de la servidumbre. Las aeronaves no pueden fumigar en forma efectiva y adecuada en una franja adicional de 200 metros a cada lado de la faja de 30 metros afectados directamente por la servidumbre.

Evidentemente estamos frente a un caso en el cual, además de las áreas gravadas, existen unas zonas adicionales en las cuales se podía desarrollar un cultivo mecanizadamente (caña de azúcar, algodón, palma de aceite, etc.) y ahora, por la carencia de fumigaciones aéreas, es necesario destinar estas zonas a cultivos secundarios, menos rentables y menos eficientes, que deben manejarse manualmente.

Es natural que esta última condición rebaje el valor de la hectárea en la extensión que tenga este cambio de condición. Es de justicia reconocer que ese diferencial de valor, esa pérdida de valor por la circunstancia descrita, deberá entrar a ser también indemnizado por el propietario del predio dominante. Es sencillamente la aplicación de la teoría del valor antes y el valor después y la diferencia de valores deberá ser el monto del pago indemnizatorio que entre a darse por parte del propietario del predio dominante, en adición al valor hallado en el título anterior.

Se pregunta: ¿qué pasa si por la presencia de un oleoducto se atrae a los grupos guerrilleros que lo tienen por objetivo militar y fruto de la presencia de estos grupos guerrilleros, la tierra en la zona, antes pacífica y explotable, pasa a ser una zona de conflicto, con la consecuente pérdida en el valor comercial de las tierras de la región? ¿Quién entra a compensar la pérdida económica que sufren los propietarios de predios en la zona como consecuencia de la presencia de tal oleoducto?

No se tiene hasta ahora jurisprudencia sobre casos como el descrito, pero consideramos que, desde el punto de vista inmobiliario y valuatorio, podrían existir argumentos para exigir al propietario de la red del oleoducto que impuso servidumbre de paso de la red, que entre a indemnizar la pérdida de valor planteada en el párrafo anterior.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

En la literatura especializada se empieza a hablar de efectos radio magnéticos a lo largo de las redes de transmisión que pueden traer consecuencias cancerígenas para muchas personas, además de causar interferencias en señales de radio y televisión. ¿Cómo tasar estos problemas además de los resultantes de la constitución de servidumbres? A no pocas personas les parece que una línea de transmisión altera el paisaje, corta la vista y demerita una propiedad, ¿Cómo se valoraría la interrupción de la vista del paisaje?

Ahora bien, con base en las anteriores consideraciones, nuestra opinión es que el grado de afectación por la ocupación de esta fracción del terreno es del 30% dado que la ocupación de la fracción de terreno será permanente, pero no se cambiara la vocación y tendrá la misma administración, las coberturas vegetales se repondrán de nuevo y será imperceptible la presencia de la tubería de aguas residuales al quedar subterránea, los usos del suelo como tal ya condicionaban a una utilización clara y especifica del predio sirviente y esta no se afectara en ningún momento, además esta red cruzara paralelamente al curso de la quebrada dentro del margen de la ronda de retiro o ronda ambiental

Por lo tanto:

Valor m² * 30% (afectación Baja) * 650 m² = Valor servidumbre

$11376 * 30% * 650 m² = $ 2.218.320

La servidumbre se tasa a un precio de metro cuadrado de $3.412,8/m² para un subtotal por este concepto de $2.218.320

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

CUADRO RESUMEN TOTAL

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	m²	200	$ 56.880	$ 11.376.000
Servidumbre	m²	650	$ 3.413	$ 2.218.320
Pastos + Lucro Cesante	m²	650	$ 233	$ 186.232
Total Servidumbre + Terreno Lote Proyecto				$ 13.780.552

SON: TRECE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

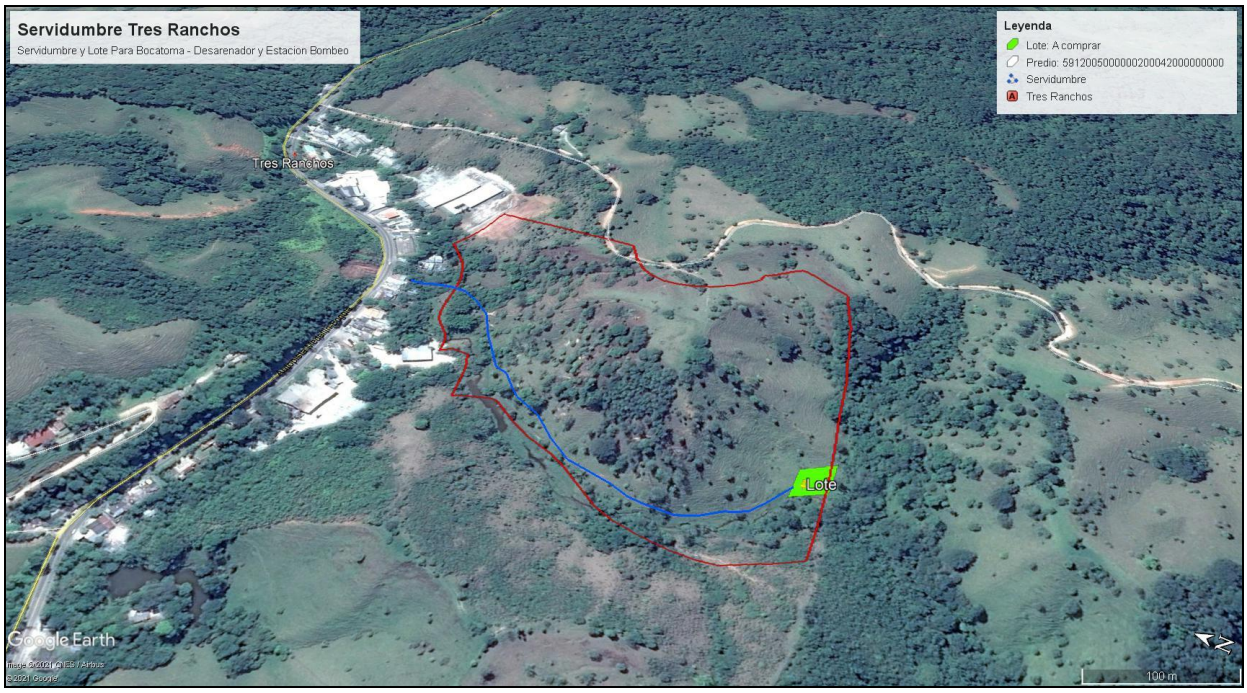
R.N.A Nro. 3678
Economista U.N. Sede Medellín / Especialista en Gerencia Financiera

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Geoubicacion Predio “Lote Proyecto” y Servidumbre



Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Trazado servidumbre



Ubicación lote: Bocatoma, Desarenador y Estación Bombeo

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Ubicación Lote a Adquirir



Fuente a utilizar para el proyecto

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com





Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

9. Declaraciones Art 226 CGP

En cumplimiento de lo previsto por el Código General del Proceso me permito realizar las siguientes declaraciones e informaciones: Art. 226 Código General del Proceso

1. Este dictamen es rendido por MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 15.372.346 de Medellín.
2. Recibo notificaciones en la Carrera 39 Nro. 51480 Casa 12 manzana B, Urbanizacion Sendero Verde Santuario Antioquia, el número de teléfono celular es 3206715419, correo electrónico martinarismendy@hotmail.com
3. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
4. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
5. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
6. En los anexos se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen.

10. Anexos

A. Certificado diploma Economista U.N

B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana

C. Certificado Registro Nacional de Avaluadores (RNA) vigente Nro. 3678

D. Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

A. Certificado diploma Economista U.N



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

SEDE MEDELLÍN

FACULTAD DE

Ciencias Humanas y Económicas

ACTA DE GRADO NÚMERO 0155

El Consejo de Facultad en su sesión del día 25 de Enero de 2008 - Acta No. 01

CONSIDERANDO QUE

Martín Ferley Arismendy Mira

C.C. 15.372.346 de Medellín

Cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos por los Acuerdos y Reglamentos de la Universidad, resuelve otorgarle el título de

Economista

En nombre y representación de la República de Colombia y de la Universidad Nacional de Colombia se expide el Diploma Número 0106920 consignado en el Registro No. 0155 del Libro No 1

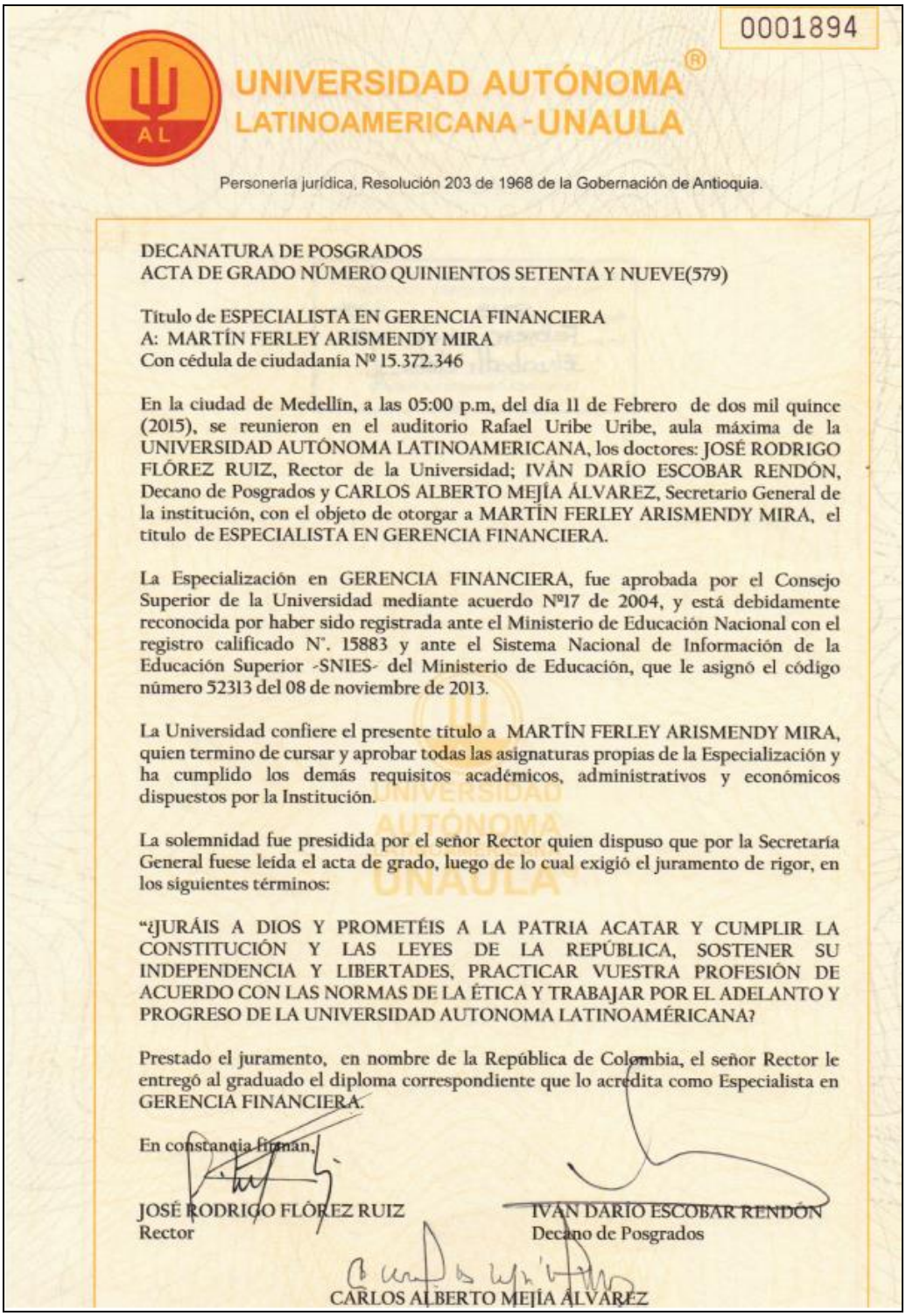
En testimonio de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Medellín a los 11 días del mes de Marzo de 2008

PRESIDENCIA
Consejo de Facultad

SECRETARIA
Consejo de Facultad

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana



0001894

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA® LATINOAMERICANA - UNAULA

Personería jurídica, Resolución 203 de 1968 de la Gobernación de Antioquia.

DECANATURA DE POSGRADOS
ACTA DE GRADO NÚMERO QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE(579)

Título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA
A: MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA
Con cédula de ciudadanía Nº 15.372.346

En la ciudad de Medellín, a las 05:00 p.m, del día 11 de Febrero de dos mil quince (2015), se reunieron en el auditorio Rafael Uribe Uribe, aula máxima de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA, los doctores: JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ, Rector de la Universidad; IVÁN DARÍO ESCOBAR RENDÓN, Decano de Posgrados y CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ, Secretario General de la institución, con el objeto de otorgar a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, el título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA.

La Especialización en GERENCIA FINANCIERA, fue aprobada por el Consejo Superior de la Universidad mediante acuerdo Nº17 de 2004, y está debidamente reconocida por haber sido registrada ante el Ministerio de Educación Nacional con el registro calificado N°. 15883 y ante el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior -SNIES- del Ministerio de Educación, que le asignó el código número 52313 del 08 de noviembre de 2013.

La Universidad confiere el presente título a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, quien termino de cursar y aprobar todas las asignaturas propias de la Especialización y ha cumplido los demás requisitos académicos, administrativos y económicos dispuestos por la Institución.

La solemnidad fue presidida por el señor Rector quien dispuso que por la Secretaría General fuese leída el acta de grado, luego de lo cual exigió el juramento de rigor, en los siguientes términos:

"¿JURÁIS A DIOS Y PROMETÉIS A LA PATRIA ACATAR Y CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, SOSTENER SU INDEPENDENCIA Y LIBERTADES, PRACTICAR VUESTRA PROFESIÓN DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE LA ÉTICA Y TRABAJAR POR EL ADELANTO Y PROGRESO DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMÉRICANA?

Prestado el juramento, en nombre de la República de Colombia, el señor Rector le entregó al graduado el diploma correspondiente que lo acredita como Especialista en GERENCIA FINANCIERA.

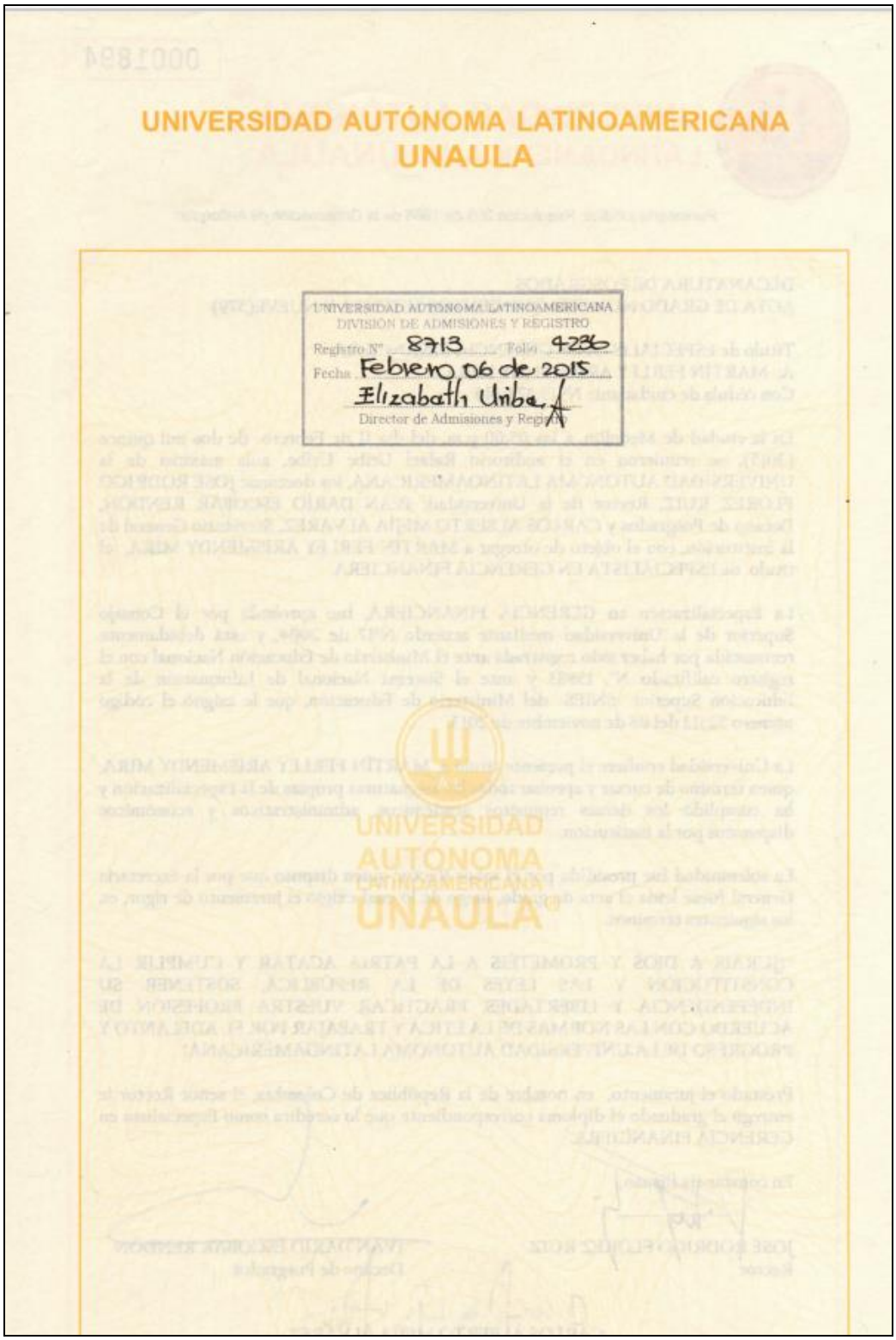
En constancia firman,

JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ
Rector

IVÁN DARÍO ESCOBAR RENDÓN
Decano de Posgrados

CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
UNAULA

UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMERICANA
DIVISION DE ADMISIONES Y REGISTRO
Registro N° 8713 Folio 4236
Fecha Febrero 06 de 2015
Elizabath Uribe
Director de Admisiones y Registro

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

C. Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)

PIN de Validación: ab5d0a12

https://www.raa.org.co

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) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15372346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	22 Jun 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	22 Jun 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	30 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ab5d0a12

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 30 Sep 2020	**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 y 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 especiales 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ab5d0a12

https://www.raa.org.co

		Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles **Alcance** • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 22 Jun 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 30 Sep 2020	**Regimen** Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MARINILLA, ANTIOQUIA
Dirección: CRA 38 29 24 APTO 302 BARRIO MARGARITAS
Teléfono: 3206715419
Correo Electrónico: martinarismendy@hotmail.com

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ab5d0a12

https://www.raa.org.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral por Competencias en Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial
Economista - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Gerencia Financiera- Universidad Autónoma Latinoamericana.

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) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346.

El(la) señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA 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

ab5d0a12

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 Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com