AVALUO COMERCIAL R-040921-135

LOTE ESCUELA PIO XII – VEREDA PIO XII

Vereda: Pio XII
Municipio: Entrerríos Antioquia
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

Entrerríos, 04 de Septiembre 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: Avaluó comercial de terreno de menor extensión ocupado por las instalaciones de la institución educativa Rural Pio XII	Fecha Visita: 29 agosto de 2021
Solicitante Avalúo: Municipio de Entrerríos Antioquia identificado con Nit 890.982.068-2 Contrato Nro. 080-2021 Orden de prestación de servicios Profesionales	Fecha Avalúo: 04 de Septiembre de 2021
Destino Avalúo: Municipio de Entrerríos Antioquia	Vigencia Avalúo: Un año, decreto 1420 de 1998

Objeto del Avaluó: Avaluó comercial de terreno de menor extensión ocupado por las instalaciones de la institución educativa Rural Pio XII que hace parte de un predio de mayor extensión conocido como Mina Vieja identificado con MI 025-10653 y numero predial Nro. 05264000100000009**061**000000000

El valor comercial es el valor más probable por el cual puede ser transado un bien inmueble en un mercado abierto en una negociación libre de presiones y con el conocimiento pleno de las cualidades físicas y jurídicas del inmueble, esta transacción se realiza entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, ambos conocedores los factores endógenos y exógenos que puedan llegar a afectar positiva o negativamente el precio del bien inmueble objeto de negociación

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS				
DESCRIPCION	Lote	AREA (has)	AREA (m²)	Destinación
Mina Vieja	Mayor extensión	209,9107	2.099.107,00	Finca
Lote Bocatoma	Lote Valuado	0,6278	6.278	Escuela Pio XII

Predio Mayor Extensión: Mina Vieja Predios Resultantes: Predio de la Institución educativa Rural PIO XII	Vereda: Pio XII Municipio: Entrerríos Antioquia

Títulos de dominio y propiedad (Mayor extensión)

- Certificado de Tradición y Libertad Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 025-10653 de la ORIP de Santa Rosa de Osos generado el 29 de julio de 2021 con el pin Nº 210729971545795164
- Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Nº 08786, fecha 03 de agosto de 2021
- Ficha Predial Nro. 9501763 expedida en línea por la Gerencia de Catastro

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

Departamental – Ficha IER Pio XII -

- Ficha Predial Nro. 9501769 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental – Ficha Mina Vieja -
- Concepto de uso de suelos de la de la Oficina de planeación del municipio de Entrerríos Antioquia oficio de fecha 06 de agosto de 2021

Matricula Inmobiliaria, matricula catastral y Predio

Tipo	Predio	Matricula	Ficha	Vereda	Has
1	Mina Vieja	025-10653	05264000100000009006100000000	Pio XII	209,9107 hectáreas
2	Lote Escuela Pio XII	025-10653	05264000100000009005500000000	Pio XII	0,6278 hectáreas

Nombre Propietario:

El Predio "Mina Vieja" Identificado con MI 025-10653 es de propiedad del señor Omar Darío García Córdoba identificado con cedula de ciudadanía Nro 8.303.231. ver anotación Nro. 010 del respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria

Las mejoras "Lote Escuela Pio XII" sobrepuestas en el predio de mayor extensión Mina Vieja Identificado con ficha predial nacional 05264000100000009005500000000 es de propiedad del municipio de Entrerríos identificado con Nit Nro 890.982.068 de la respectiva Ficha Predial Nro. 9501763

Nota: Lo anterior no significa estudio de títulos, solo advierte una titularidad

Es de resaltar que las mejoras de la IER Pio XII cuenta con su propia ficha predial Nro. 9501763 ficha predial nacional 05264000100000009005500000000 donde están consignadas las mejoras pero no cuenta con titularidad de dominio independiente es decir su propia matricula inmobiliaria

Documentación aportada para el Informe Valuatorio:

- Certificado de Tradición y Libertad Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 025-10653 de la ORIP de Santa Rosa de Osos generado el 29 de julio de 2021 con el pin Nº 210729971545795164
- Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Nº 08786, fecha 03 de agosto de 2021
- Ficha Predial Nro. 9501763 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental
- Ficha Predial Nro. 9501769 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental
- Concepto de uso de suelos de la de la Oficina de planeación del municipio de Entrerríos Antioquia oficio de fecha 06 de agosto de 2021

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

El Municipio de Entrerríos, se encuentra localizado en la Subregión Norte del Departamento de Antioquia,

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

tiene una extensión de 219 Kms², una temperatura media de 16ºC y una elevación de la cabecera de 2.300 m.s.n.m. Se encuentra a una distancia de Medellín de 61 Km. por carretera totalmente pavimentada. A su cabecera también se llega a través de los municipios de Santa Rosa y Don Matías, carreteras que se encuentran pavimentadas y en buen estado.

GEOGRAFIA:

Límites del municipio:

Limita al norte con los municipios de Santa Rosa de Osos; al occidente con el municipio de Belmira; al oriente con el Municipio de Don Matías; y al sur con el municipio de San Pedro de los Milagros.

ECONOMIA

El principal renglón económico es la producción de Leche, este municipio es conocido como la Suiza Colombiana por sus verdes campos y la incorporación tecnológica para la explotación pecuaria, allí también se encuentra y nació la Cooperativa Lechera del Norte de Antioquia hoy COLANTA y se encuentra importantes fabricas procesadoras del lácteo donde se provee de quesos, leche procesada y derivados al país y el exterior. En menor medida se da la agricultura con cultivos de Tomate de árbol, papa, frijol entre otros, otro renglón importante es la Porcicultura la cual sirve además de apoyo a la ganadería por el aporte en abonos a los pastos mejorados y praderas para pastoreo de los bovinos

La industria está representada en importantes microempresas manufactureras o maquilas para textileras en Medellín, industrias productoras de abonos y en general un amplio surtido de bienes y servicios para una demanda creciente de viviendas y víveres y abarrotes para una población Boyante que explota su ubicación geoestratégica y la cercanía y buenas vías de acceso (2) con la capital Antioqueña. Tomado del sitio Web del Municipio de Entrerríos, http://www.entrerrios-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml

VIAS DE ACCESO:

Al Municipio se accede por das Vías Principales, la primera de ellas Medellín – Vía al Mar – Llanos de Cuiba – San Pedro de los Milagros, la segunda de ellas Medellín, Copacabana, Don Matías, recorridos promedios de 1.45 Horas y unas distancias de 61 Kilómetros y/o 80 Kilómetros respectivamente

SERVICIOS MUNICIPALES:

EL municipio cuenta con los siguientes servicios para uso de sus habitantes: Alcaldía; Notaria; inspección de policía; comando de la policía; Biblioteca; Hospitales e Iglesias.

SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios públicos, de energía es suministrado por Empresas Públicas de Medellín, la telefonía por celular y acueducto, alcantarillado y aseo por la empresa de Servicios Públicos de Entrerríos.

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



Entrerríos en el contexto Departamental y Nacional

MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, ANTIOQUIA en uso de sus facultades legales, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Entrerríos), y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLITANTE	MUNICIPIO DE ENTRERRIOS			TIPO DE DOC	NIT 890.982.068-2
UBICACIÓN	RURAL	DIRECCION	VEREDA PIO XII-MINA VIEJA		

2.DATOS DEL ESTABLECIMIENTO Y CONSULTA

TIPO DE ACTIVIDAD	OTRO	ESTABLECIMIENTO	EXISTENTE
OTRO CUAL	Uso permitido para fines de legalizacion de titularidad del inmueble		
DESCRIPCION DE LA SOLICITUD			
Institución Educativa Escuela PIOXII			
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	Institución Educativa Escuela PIOXII		

3. ATRIBUTOS EL PREDIO

NORMATIVA VIGENTE	Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL
MATRICULA INMOBILIARIA	025-10653

4. USOS APROBADOS SEGÚN EOT-ART 159

CATEGORIA DEL SUELO	UNIDAD DE ZONIFICACION	CLASIFICACION DE USO	MATRICULA INMOBILIARIA	PORCENTAJE DE AREA DEL LOTE (%)	ACTIVIDAD SOLICITADA	CONCEPTO
PRODUCCIÓN	Zona Agrosilvopastoril	RESTRINGIDO	025-10653	90	Institución Educativa Escuela PIOXII	Favorable
PROTECCIÓN	Zona de Proteccion Relictos Boscosos	PRINCIPAL		10		Prohibido

5. CONCEPTO

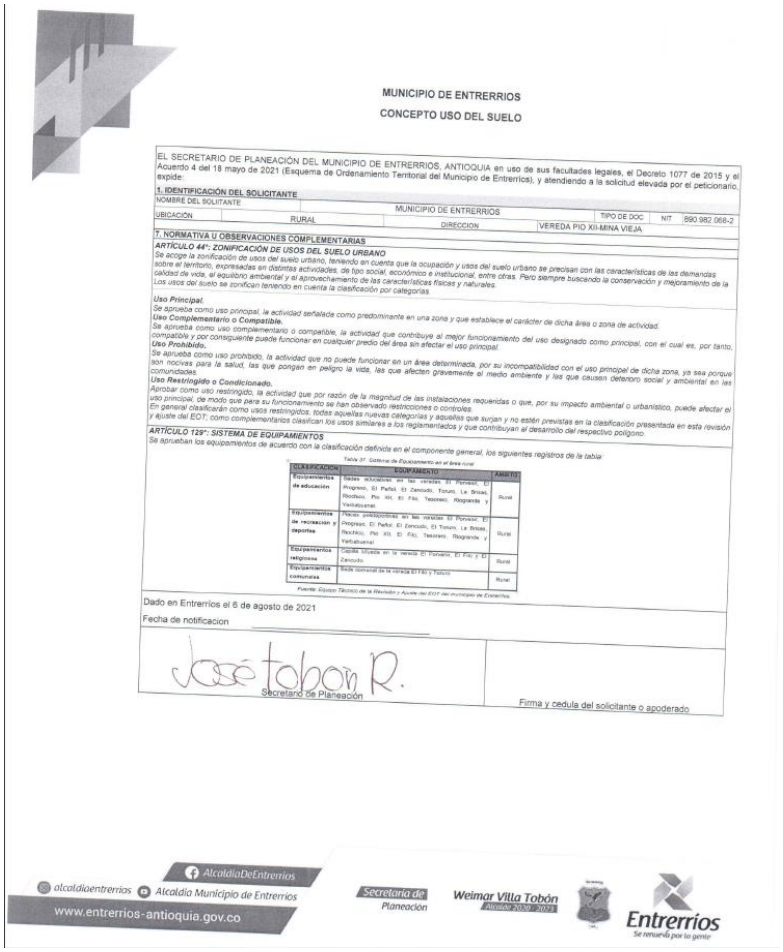
1. La solicitud de uso para la actividad **Institución Educativa Escuela PIOXII** es uso **PRINCIPAL** con el predio.
2. Este concepto se expide con base allos articulos 159 Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021 (EOT), por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Entrerríos – Antioquia, y se dictan otras disposiciones.
3. El presente concepto: "no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas", según el numeral 3 del artículo 12 del Decreto 1203 de 2017.
4. Dado que el presente concepto no es un permiso o licencia de construcción, el solicitante debe consultar las determinantes técnicas y ambientales y demás normas aplicables ante la Secretaria de Planeación y Secretaria de Obras públicas y valorización.
5. De esta manera y de conformidad con lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, para los establecimientos que no cumplan con las normas referentes al uso de suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación, estará incurso en un comportamiento que afectan la actividad económica y será objeto de la aplicación de las medidas correctivas respectivas.

6. NORMATIVA SEGÚN ACUERDO 04 DE 2021-EOT-Art 159

UNIDAD DE ZONIFICACION	CODIGO	ACTIVIDADES AUTORIZADAS
Zona Agrosilvopastoril	RESTRINGIDO	Comercial, agroindustrial, explotación de canteras. Los procesos de transformación de las coberturas vegetales naturales actuales que se encuentren en procesos sucesionales avanzados. - La no afectación de especies endémicas, vulnerables o en peligro de extinción presentes según el listado de especies amenazadas publicado por el Instituto Humboldt, los libros rojos de especies amenazadas de Colombia y la resolución de Corantioquia de veda de especies de flora. -Permiso forestal que estrictamente se requiera para la construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de material forestal. Extracción de productos no maderables asociados a la plantación productora, sujeta al otorgamiento del permiso respectivo por la Corporación. -Actividades recreativas; según los estudios de impacto ambiental y de capacidad de carga del territorio. -La actividad minera que no afecte la estructura del ecosistema, la cual deberá contar con un plan de manejo ambiental adecuado, de acuerdo con los lineamientos establecidos para esta categoría de ordenamiento, además de garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente. galleras (supeditado a aprobación sanitaria de las disposiciones de la Secretaría de Gobierno y el cumplimiento de sanidad) agroindustrial
Zona de Proteccion Relictos Boscosos	PRINCIPAL	Forestal Protector (Bosques protectores)

AlcaldiaDeEntrerrios
alcaldiaentrerrios Alcaldía Municipio de Entrerríos
www.entrerrios-antioquia.gov.co
Secretaría de Planeación
Weimar Villa Tobón Alcalde 2020 - 2023
Entrerríos Se renueva por su gente

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



MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, ANTIOQUIA en uso de sus facultades legales, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Entrerríos), y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLITANTE		MUNICIPIO DE ENTRERRIOS		TIPO DE DOC	NIT	890.982.068-2
UBICACIÓN	RURAL	DIRECCION	VEREDA PIO XII-MINA VIEJA			

7. NORMATIVA U OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 44°: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO

Se acoge la zonificación de usos del suelo urbano, teniendo en cuenta que la ocupación y usos del suelo urbano se precisan con las características de las demandas sobre el territorio, expresadas en distintas actividades, de tipo social, económico e institucional, entre otras. Pero siempre buscando la conservación y mejoramiento de la calidad de vida, el equilibrio ambiental y el aprovechamiento de las características físicas y naturales.

Los usos del suelo se zonifican teniendo en cuenta la clasificación por categorías.

Uso Principal.

Se aprueba como uso principal, la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.

Uso Complementario o Compatible.

Se aprueba como uso complementario o compatible, la actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

Uso Prohibido.

Se aprueba como uso prohibido, la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona, ya sea porque son nocivas para la salud, las que pongan en peligro la vida, las que afecten gravemente el medio ambiente y las que causen deterioro social y ambiental en las comunidades.

Uso Restringido o Condicionado.

Aprobar como uso restringido, la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que, por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.

En general clasificarán como usos restringidos, todas aquellas nuevas categorías y aquellas que surjan y no estén previstas en la clasificación presentada en esta revisión y ajuste del EOT, como complementarios clasifican los usos similares a los reglamentados y que contribuyan al desarrollo del respectivo polígono.

ARTÍCULO 129°: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Se aprueban los equipamientos de acuerdo con la clasificación definida en el componente general, los siguientes registros de la tabla:

Tabla 31. Sistema de Equipamiento en el área rural.

CLASIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO	ÁMBITO
Equipamientos de educación	Todas actuales en las veredas El Porvenir, El Progreso, El Parral, El Zancudo, Tomon, La Brisas, Rocíbuco, Pio XII, El Filo, Tesorero, Ringlanda y Yarbabunal.	Rural
Equipamientos de recreación y deportes	Nuevas polideportivas en las veredas El Porvenir, El Progreso, El Parral, El Zancudo, El Tomon, La Brisas, Rocíbuco, Pio XII, El Filo, Tesorero, Ringlanda y Yarbabunal	Rural
Equipamientos religiosos	Capilla situada en la vereda El Porvenir, El Filo y El Zancudo	Rural
Equipamientos comunales	Sede comunal de la vereda El Filo y Tomon	Rural

Fuente: Equipo Técnico de la Revisión y Ajuste del EOT del municipio de Entrerríos.

Dado en Entrerríos el 6 de agosto de 2021

Fecha de notificacion

José Tobón R.

Secretario de Planeación

Firma y cedula del solicitante o apoderado

AlcaldiaDeEntrerrios

alcaldiaentrerrios Alcaldía Municipio de Entrerríos

www.entrerrios-antioquia.gov.co

Secretaría de Planeación

Weimar Villa Tobón Alcalde 2020 - 2023

Entrerríos Se renueva por la gente

Concepto de Usos del suelo del 06 de Agosto de 2021 suministrado por la secretaria de Planeación del Municipio de Entrerríos

Nota; Los usos del suelo para el predio objeto de avaluó Escuela PIO XII son los derivados del predio de mayor extensión Mina Vieja MI 025-10653

2. INFORMACION DEL SECTOR

Desarrollo de la Región: Pecuario con Grandes extensiones silvo pastoriles, explotación pecuaria especializada en producción lechera, actividades agrícolas y producción Porcicola, Buenas Vías de acceso principales pavimentadas, de penetración Recebadas en buen estado.
Nivel Socioeconómico: La principal vocación es pecuaria y agricultura, también la agroindustria y la transformación de lácteos.
Comercialización: Los productos y subproductos derivados de la explotación pecuaria se comercializan principalmente en Entrerríos, Santa Rosa de Osos, Medellín y el resto del País. 1- Subastas Ganaderas. 2- Empresas comercializadoras y transformadoras de Lácteos

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

Vías de Acceso y características: Acceso principal vía que comunica a Entrerríos con Santa Rosa de Osos me desvió por Camino Veredal Pio XII o vía Labores, son 4 Km pavimentados en asfalto y en afirmado 5.5 Km a mano derecha por acceso en sistema Monorriel esta la escuela Rural Pio XII
Servicios Comunales: Estos se encuentran en la cabecera municipal en cada vereda hay escuela y caseta comunal
Servicios Públicos: El predio valuado cuenta con suministro de energía por parte de EPM, aguas residuales servidas a pozo séptico.
Orden Público: Servicios policiales cercanos, esta zona se puede catalogar como segura dado la percepción de sus habitantes.
Perspectiva de Valorización: Moderadas

3. GENERALIDADES

Están contemplados en la Escritura Pública Nro. 2.274 de Agosto 09 de 1990 de la Notaria 10 de Medellín Una finca territorial, con todas sus mejoras y anexidades, linderos según escritura Nro. 2.274 de 09-08-90, Notaria 10 de Medellín, Anotación 01.- (Decreto 1711 de julio 6 de 1.984). - Cabida: 211.2 Hectáreas. - Linderos y Cabida, actualizados, según Escritura Nro. 3.447 de 16-11-90, Notaria 10 de Medellín, Anotación 03: 186 Hectáreas y 98 metros 2.- Linderos actualizados según Escritura Nro. 3.451 de 16-11-90, Notaria 10. De Medellín, Anotación 05. (Decreto 1711 de julio 06 de 1.984).- Vereda: Potrerogrande.	
Área Total: Mina Vieja: 209, 9107 Has Lote Escuela Pio XII: 6.278 m²	Fuente: Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Nº 08786 Ficha Predial Nro. 9501763 expedida por la tesorería de rentas Municipales de Entrerríos Nota: ver anexos al final del Informe

4. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

Altitud: 2.320 msnm	Temperatura: 15ºc	Precipitación: 1.809 mm
Clima: Frio	Distribución lluvias: Enero 118, Febrero 151, Marzo 244, Abril 262, Mayo 224, Junio 100, Julio 77, Agosto 83, Septiembre 115, Octubre 275, Noviembre 255, Diciembre 136.	

https://www.cuandovisitar.co/colombia/entrerrios-1127067/

5. UBICACIÓN

Centro de mercadeo:	Medio de Transporte:	Distancia Km: 9.5 Km.

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

Entrerríos	Terrestre Automotor	Tiempo Recorrido: 25 minutos

6 -CARACTERISTICAS DEL PREDIO

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE, INFRAESTRUCTUARA EXISTENTE

CLASES	RELIEVE	PENDIENTE	HECTÁREAS	PEDREGOSIDAD	TEXTURA
VI	Inclinados a escarpados	Entre el 25% y el 40%	209,9107 has	Moderada Pedregosidad.	Franco arcillosa

Drenaje de los suelos:	Suelos Bien drenados: El agua se retira con facilidad, pero no con rapidez, 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 como que ratifican la calidad de las mismas.

RECURSOS HIDRICOS

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

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES
1- Natural por gravedad desde fuentes o nacimientos en el mismo predio	Buena y suficiente	Constante	Ninguno

VIAS DE ACCESO, CARRETEABLES Y VIAS INTERNAS

CLASE	TIPO DE CARRETERAS
Vías De Acceso Principal	Directo al centro Urbano de la cabecera de Entrerríos acceso en material de cantera en buen y regular estado por tramos
Vías secundarias (veredales)	Vía Entrerríos - Labores
Carreteable interno	Sistema placa huella de dos monorrieles de unos 100 metros

EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

Se trata de un predio dedicado a la explotación Bovina con una capacidad de carga de seis Unidades de Gran Ganadería por hectárea (3 U.G.G.)	Mecanizable Parcialmente

USO ACTUAL

El predio de Mayor extensión cuenta con un uso del suelo y vocación actual para destinación agrosilvopastoril del 90% y de zona de protección el 10%, el predio objeto de avaluó esta dentro de la zona de usos agrosilvopastoriles, el predio IER Escuela Pio XII no afecta las actividades del predio de mayor extensión esta debidamente alinderado o cercado con entrada independiente que lo conecta con vía Veredal Entrerrios Labores, dado el encargo valuatorio solo se valoran las mejoras que comprende el lote de terreno que ocupa la IER Pio XII sin tener en cuenta la construcción y el excedente de terreno del lote de Mayor extensión Mina Vieja

MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, ANTIOQUIA en uso de sus facultades legales, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Entrerríos), y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLIITANTE	MUNICIPIO DE ENTRERRIOS			TIPO DE DOC	NIT 890.982.068-2
UBICACIÓN	RURAL	DIRECCION	VEREDA PIO XII-MINA VIEJA		

2.DATOS DEL ESTABLECIMIENTO Y CONSULTA

TIPO DE ACTIVIDAD	OTRO	ESTABLECIMIENTO	EXISTENTE
OTRO CUAL	Uso permitido para fines de legalizacion de titularidad del inmueble		
DESCRIPCION DE LA SOLICITUD			
Institución Educativa Escuela PIOXII			
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	Institución Educativa Escuela PIOXII		

3. ATRIBUTOS EL PREDIO

NORMATIVA VIGENTE	Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL
MATRICULA INMOBILIARIA	025-10653

4. USOS APROBADOS SEGÚN EOT ART 159

CATEGORIA DEL SUELO	UNIDAD DE ZONIFICACION	CLASIFICACION DE USO	MATRICULA INMOBILIARIA	5. CONCEPTO PORCENTAJE DE AREA DEL LOTE (%)	ACTIVIDAD SOLICITADA	CONCEPTO
PRODUCCIÓN	Zona Agrosilvopastoril	RESTRINGIDO	025-10653	90	Institución Educativa Escuela PIOXII	Favorable
PROTECCIÓN	Zona de Proteccion Relictos Boscosos	PRINCIPAL		10		Prohibido

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

IRRIGACION O POSIBILIDADES

Acueducto Veredal

ADMINISTRACION

A cargo del Municipio de Entrerríos en cabeza de la secretaria de educación

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 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

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

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 de usos pecuarios, agrosilvopastoriles con relictos de bosques en la ceja de Montaña
- ✓ La ocupación y aprovechamiento del predio de Mayor extensión esta al tope y las áreas de bosque protector no pueden ser intervenidas solo protegidas y conservadas
- ✓ La pendiente del área de terreno a avaluar es Fuertemente Inclinada a escarpada en el costado NorOccidental una pendiente aproximada del (P= 15% hasta P= 40%)
- ✓ Las áreas a ocupar o subdividir solo ocupan el 0.03% del total del predio de Mayor extensión
- ✓ La forma de terreno objeto de avalúo es irregular.
- ✓ El área es menor de una hectárea solo 6.278 m²
- ✓ La ocupación es pacifica, continua e inenterrumpida con mas de 20 años
- ✓ No son Áreas con frentes sobre alguna via principal
- ✓ La valorización del sector es moderada dada las bajas posibilidad de aumentar áreas de explotación vías legales y usos del suelo permitidos aplicables
- ✓ Para la determinación del valor comercial del área de terreno se tuvo en cuenta la destinación actual y permitida a la luz de la norma que la cobija.
- ✓ Para determinación del valor comercial se utilizó la metodología prevista por la resolución 620 de 2008 (IGAC)

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

- ✓ El predio de resultante objeto del informe Valuatorio ya cuenta con una servidumbre de transito activa aparente en favor de la IER Pio XII.

- ✓ Sobre esta fracción de terreno el propietario del inmueble de mayor extensión no pierde injerencia ni administración y solo está vendiendo el 0.072% del total del predio o Finca Peña Morena.

- ✓ El inmueble de Mayor extensión del cual se derivará el Lote Resultante objeto de valuación está dedicado a la actividad pecuaria de Cría de ganado Bovino y producción lechera

- ✓ El lote de Mayor extensión Resultante después del Reloteo seguirá con frente sobre la vía principal y su productividad será la misma

CALCULO VALOR DEL TERRENO

METODOLOGÍA DE AVALÚO

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)

Se encontraron en el Municipio de Entrerríos muestras homogéneas y equiparables al lote valuado en cuanto a zonas físicas y económicas homogéneas, las principales características son:

REFERENCIA UNO	
Descripción	370 HECTAREAS PARA CULTIVO AGUACATE HASS - Área: 370 cuadras - Altura :2.300

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

	MTS.s.n.m - Aguas propias por gravedad. - Situado a 15 kilómetros de la zona urbana. Tiene via por la mitad de la finca. - Influencia de microclima cálido por tener vecina la zona de Santa fe de Antioquia, San Jerónimo y rio Cauca. - Casa. Bodega . Pedido: 60 millones por hectárea TOTALMENTE NEGOCIABLE. Buena procedencia y documentación al día. El propietario solo conversa directamente con el comprador. Valor negociable.
Vereda	Entrerríos
Área	370 Has
Dato	Oferta
Contacto	Lina María Cárdenas Lara
Celular	3043862833

REFERENCIA DOS	
Descripción	La finca está ubicada entre la vereda el Zancudo de entrerrios y Vereda Zafra la Peña de Belmira · Predio del Municipio de Entrerrios Vias de acceso hasta el predio · La finca a 6 kilometros de la via pavimentada en rieles y destapada 15 minutos en carro de la carretera a Belmira. · A 5 minutos la entrada de la vereda Zafra la Peña de la "Y" a entrerrios. · La finca a 30 minutos desde San Pedro y a 1hora :30 minutos desde Medellin. · cuenta con una construcción de un área de 120 mt2 de dos casas, una principal de 3 alcobas sala comedor amplios, cocina, baño en cerámica, piso de casa en cerámica, casa secundaria con 2 habitaciones una cocina y un baño sencillo, sirve para adecuar tanque de leche y bodegaje. · también puede usarse para ganado. Hay una parte que es bosque. · Estrato 3. · Vista hermosa e inigualable. · Otorgamiento De Concesión De Aguas Superficiales Resolución Agosto 2020 CorantioquÍa
Vereda	Zancudo
Área	15 has
Dato	Oferta
Contacto	Ana Lucía Hernández M
Celular	3165213251

REFERENCIA TRES	
Descripción	ESTE LOTE ES TENDIDO, ES AMPLIO, TIENE UN PRECIO INSUPERABLE Y ESTÁ EN UNA UBICACIÓN PRIVILEGIADA Ubicado en jurisdicción de Entrerrios - Antioquia, Vía a

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

	Labores. A 13 Km de la troncal Entrerrios- Santa Rosa de Osos y a un poco más de 1 km de la carretera hacia el Corregimiento Labores. Area 3,5 Hectáreas / 35.140 m² / 5,5 Cuadras. Zona de producción lechera y tomate de árbol. Acueducto veredal. Ideal para una casa campestre mezclada con un proyecto agrícola pequeño o de autoconsumo. ¿Le agrada? Agende una visita con nosotros ¿Quiere hacer negocio? Haga una oferta, el precio es negociable. El propietario garantiza la tradición y los documentos del inmueble.
Vereda	Via Labores
Área	3.5 Has
Dato	Oferta
Contacto	Harvey Giraldo Arboleda
Celular	3007840992

Cuadro de valores y referencias de mercado

ANEXO No. 1
ESTUDIO DE MERCADO

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA - MUNICIPIO DE ENTRERRIOS - VEREDA PIO XII

PREDIO 025-10653

No.	FECHA	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (Has)	AREA CONST. M2	AREA CONST. OTAS MEJORAS	OBSERVACIONES	PEDIDO Y/O VENTA	% Negociación	Factor Tamaño	Factor Ubica.	VALOR Homologado	VLR/M2 CNST Y MEJORAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES	VALOR UNITARIO POR m²	VALOR TOTAL DEPURADO DEL SUELO	OBSERVACIONES
1	30/08/2021	Entrerrios	3043862833	Lina María Cárdenas Lara	Oferta	370	0,0	0,0	370 HECTAREAS PARA CULTIVO AGUACATE HASS Area: 370 cuadras Altura: 2.300 MTS. s.n.m Aguas propias por gravedad. Situado a 15 kilometros de la zona urbana. Tiene via por la mitad de la finca. Influencia de microclima calido por tener vecina la zona de Santa fe de Antioquia, San Jeronimo y Rio Cauca. Casa. Bodega . Pedido: 60 millones por cuadra TOTALMENTE NEGOCIABLE. Buena procedencia y documentacion al dia. El propietario solo conversa directamente con el comprador. Valor negociable.	$ 22.200.000.000	0,97	1	1	$ 21.534.000.000	$ -	$ -	$ 58.200.000	$ 58.200.000	https://elalodosinmobiliarios.com.co/finca-venta-entrerrios/2544866
	30/08/2021	Entrerrios	3165213251	Ana Lucía Hernández M	Oferta	15	0,0	0,0	La finca está ubicada entre la vereda el Zancudo de entrerrios y Vereda Zafra la Peña de Belmira. Predio del Municipio de Entrerrios Vias de acceso hasta el predio La finca a 6 kilometros de la via pavimentada en rieles y destapada 15 minutos en carro de la carretera a Belmira. A 5 minutos la entrada de la vereda Zafra la Peña de la "Y" a entrerrios La finca a 30 minutos desde San Pedro y a 1hora :30 minutos desde Medellin. cuenta con una construcción de un área de 120 mt2 de dos casas, una principal de 3 alcobas sala comedor amplios, cocina, baño en cerámica, piso de casa en cerámica, casa secundaria con 2 habitaciones una cocina y un baño sencillo, sine para adecuar tanque de leche y bodegaje. también puede usarse para ganado. Hay una parte que es bosque. Estrato 3. Vista hermosa e irigualable. Otorgamiento De Concesión De Aguas Superficiales Resolución Agosto 2020 Corantioquia	$ 750.000.000	0,97	1,1	1	$ 800.250.000	$ -	$ -	$ 53.350.000	$ 53.350.000	https://propiedadraizanahernandez.com.co/finca-venta-vereda-el-zancudo-entrerrios/3088394
3	30/08/2021	Entrerrios	3007840992	Harvey Giraldo Arboleda	Oferta	3,5	0,0	0,0	ESTE LOTE ES TENDIDO, ES AMPLIO, TIENE UN PRECIO INSUPERABLE Y ESTÁ EN UNA UBICACIÓN PRIVILEGIADA Ubicado en jurisdicción de Entrerrios - Antioquia, Vía a Labores. A 13 Km de la troncal Entrerrios- Santa Rosa de Osos y a un poco más de 1 km de la carretera hacia el Corregimiento Labores. Area 3,5 Hectáreas / 35.140 m² / 5,5 Cuadras. Zona de producción lechera y tomate de árbol. Acueducto veredal. Ideal para una casa campestre mezclada con un proyecto agrícola pequeño o de autoconsumo.¿Le agrada? Agende una visita con nosotros¿Quiere hacer negocio? Haga una oferta, el precio es negociable.El propietario garantiza la tradición y los documentos del inmueble.	$ 150.000.000	0,97	1,1	1,1	$ 176.055.000	$ -	$ -	$ 50.301.429	$ 50.301.429	https://supropiedad.com.co/lote-venta-entrerrios/2541836

MEDIA ARITMETICA	$ 53.950.476
DESVIACION ESTÁNDAR	3.983.376,26
COEFICIENTE DE	7,38%
Maximo	57.933.852,45
Minimo	49.967.099,93

VALOR ASIGNADO HECTAREA DE TERRENO $54000000

$ 54.000.000

MEDIA ARITMETICA	$ 53.950.476	$ 53.950.476
DESVIACION ESTÁNDAR	3.983.376,26	3.983.376,26
COEFICIENTE DE	7,38%	7,38%
Maximo	57.933.852,45	57.933.852,45
Minimo	3.983.376,33	49.967.099,93

Después de Depurar las ofertas y datos encontrados de mercado y así mismo de someterlas al análisis estadístico que ordena la Resolución 620 de 2.008 del IGAC Capitulo VII Articulo Nro. 37, encontramos cinco Ofertas de fincas productivas de las cuales se depuran y se dejan tres muestras equiparables, se encontró un coeficiente de Variación de 7.38% inferior a 7.5%

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

como ordena la norma lo que puede indicar que las muestras pueden ser tenidas en cuenta además son impares. El análisis estadístico además arrojo un Coeficiente de Asimetría negativo, lo que permite asignar un valor por hectárea igual al de la media aritmética encontrado, por eso se asumió como valor comercial más probable por Hectárea el valor de $54.000.000 como referencia para determinar el valor terreno del lote valuado

MEJORAS

Los pastos mejorados, jagüeyes y las cercas perimetrales y divisorias están incluidas en el valor por hectárea pues se entiende este globo de tierra como una unidad de explotación comparable a los referentes encontrados.

CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Construcciones			Descripcion y materiales	Servicios	Estado conservación	Area (m²)/(ml)	Edad	Vida Util
Nro	Tipo	Unid						
1	Escuela Pio XII	1	En mamposteria tradicional ladrillo estriado a la vista, pintados al vinilo, consta de amplio corredor, piso en cemento esmaltado, estructura y columnas en madera inmunizada, cubierta zinc, teja de barro, tres baños con bateria sanitaria basica y dos enchapados, cocina con meson embaldosado, aulas de clase, salon profesores y cuarto util	Energía, agua	Buen estado	169,41	35	70
2	Placa Polideportiva	1	Placa polideportiva en mortero de cemento de especificacione sbasicas funcional y en buen estado	N/a	Buen estado	375	25	50
3	Cerramiento Malla Eslabonada	1	Malla eslabonada con pedestal a dos lines de Bloque de cemento Nro. 15 mamposteria y consertina en alambre de puas Calibre 12 en regular estado de conservacion	N/a	Regular Estado	55	15	30

CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION

Se toma como referencia inicial para el cálculo del valor de la construcción a precios de hoy el valor del metro cuadrado Nuevo en el sector el cual se hayo a través de consulta de mercado en revistas y medios especializados (Construdata Edición 197) y guía maestra), encuesta a avaluadores con experiencia en la zona, comerciantes y demás se establece un precio de Metro cuadrado de inmueble nuevo a costos de reposición a través de la tabla de costos construida por La Lonja Propiedad Raíz de Medellín, el Registro Nacional de Avaluadores RNA, y el avaluador Ingeniero Elkin Ruiz con base a este dato encontramos el valor total del inmueble, y este a través del método de depreciación Normal calculado con las tablas de Fitto y Corvini nos permitirá conocer el valor de las construcciones del inmueble dado su edad y estado de conservación:

Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

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

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 3: $Y = 0.0041\ X^2 + 0.4092\ X + 18.1041$
Clase 3.5: $Y = 0.0033\ X^2 + 0.3341\ X + 33.1990$

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, Multiplicado por 100.
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo Calculado.

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción.
Vt = valor del terreno
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

Item	Edad	Vida Util	Edad en % de Vida Util	Estado conservación	Depreciacion	Area m²	Valor Reposicion	Valor Depreciado	Valor Final	Valor Adoptado
Escuela Pio XII	35	70	50%	3	48,8%	169,41	$1.661.262	$810.862	$144.066.267	$144.066.267
Placa Polideportiva	25	50	50%	3	48,8%	375	$161.907	$79.027	$31.080.072	$31.080.072
Cerramiento Malla Eslabonada	15	30	50%	3,5	58,3%	55	$269.606	$157.045	$6.190.828	$6.190.828
Subtotal Construcciones									$181.337.167	

JELKIN RUIZ PROPIEDAD RAIZ • AVALUOS — RNA Registro Nacional de Avaluadores — La Lonja

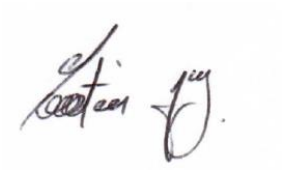
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2021							
	▲ (4,8 % a 7,10%) rango a verificar según época				CONSTRUDATA 197		Dic 2020- a Feb 2021
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	Especificaciones
Aula escolar basica					1.455.435	1.661.262	
Pesebrera, buenos acabados					865.066	997.374	
Galpon avicola- Semi-cerrada					760.539	924.882	
Placa polideportiva					135.828	161.907	
Cerramiento malla eslabonada					222.361	269.606	

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

RESUMEN DE VALORES

Cuadro Final de Valores			
Terrenos			
Descripcion	m²	$/m² Unit	Subtotal
Escuela	6.278	$ 5.400	$ 33.901.200
Mejoras			
Descripcion	m² o ml	$/m² Unit	Subtotal
Escuela Pio XII	169,41	$850.400	$144.066.267
Placa Polideportiva	375	$ 82.880	$ 31.080.072
Cerramiento Malla Eslabonada	55	$112.561	$ 6.190.828
Total Terreno + Mejoras			$215.238.367

Son: Doscientos quince millones doscientos treinta y ocho mil trescientos sesenta y siete pesos Moneda Legal Colombiana



MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

RAA AVAL 15.372.346
Economista U.N. Sede Medellín / Especialista en Gerencia Financiera

Valores para el Municipio de Entrerríos Septiembre de 2021

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

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



Ortofotografía del predio Resultante con la Ubicación de los lotes Valuados

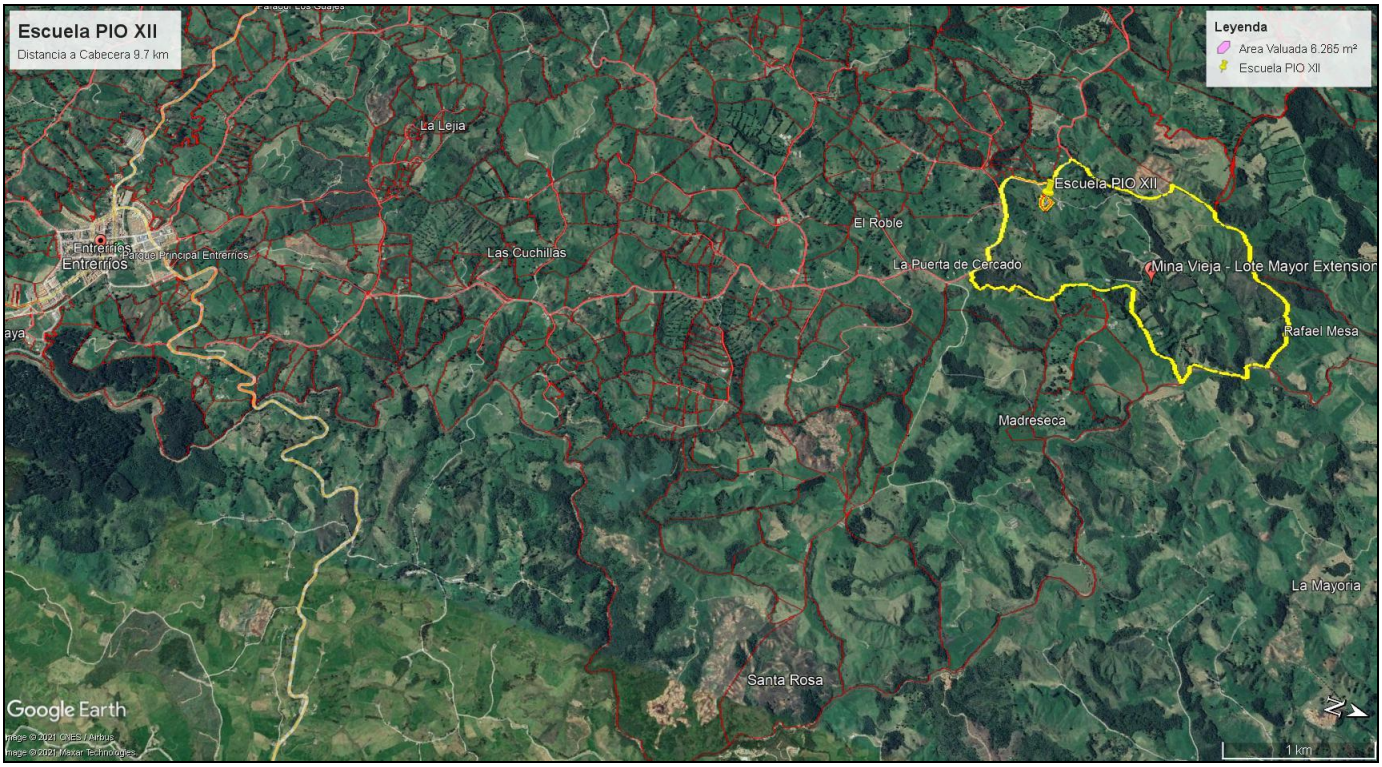


Distancia a la Cabecera de 9.7 km

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



Lote de mayor extensión – Mina Vieja - PK Predio 26420010000000900061



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



Lote Valuado rumbo Sur a Norte



Lote Valuado Rumbo Norte a Sur

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



Lote Valuado Occidente a Oriente



Lote Valuado Ortofoto

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



Entorno circundante actividades pecuarias



Entorno circundante actividades Pecuarias en predio de Mayor extensión

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



Escuela PIO XII - Placa polideportiva y Cerramiento en Malla Eslabonada



Placa Polideportivo PIO XII

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



Cancha de Futbol PIO XII



Acceso servidumbre a predio Escuela PIO XII

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



Escuela Pio XII





Placa Polideportiva – Aulas de clase





Parque Recreativo – Salón Comedor

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

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

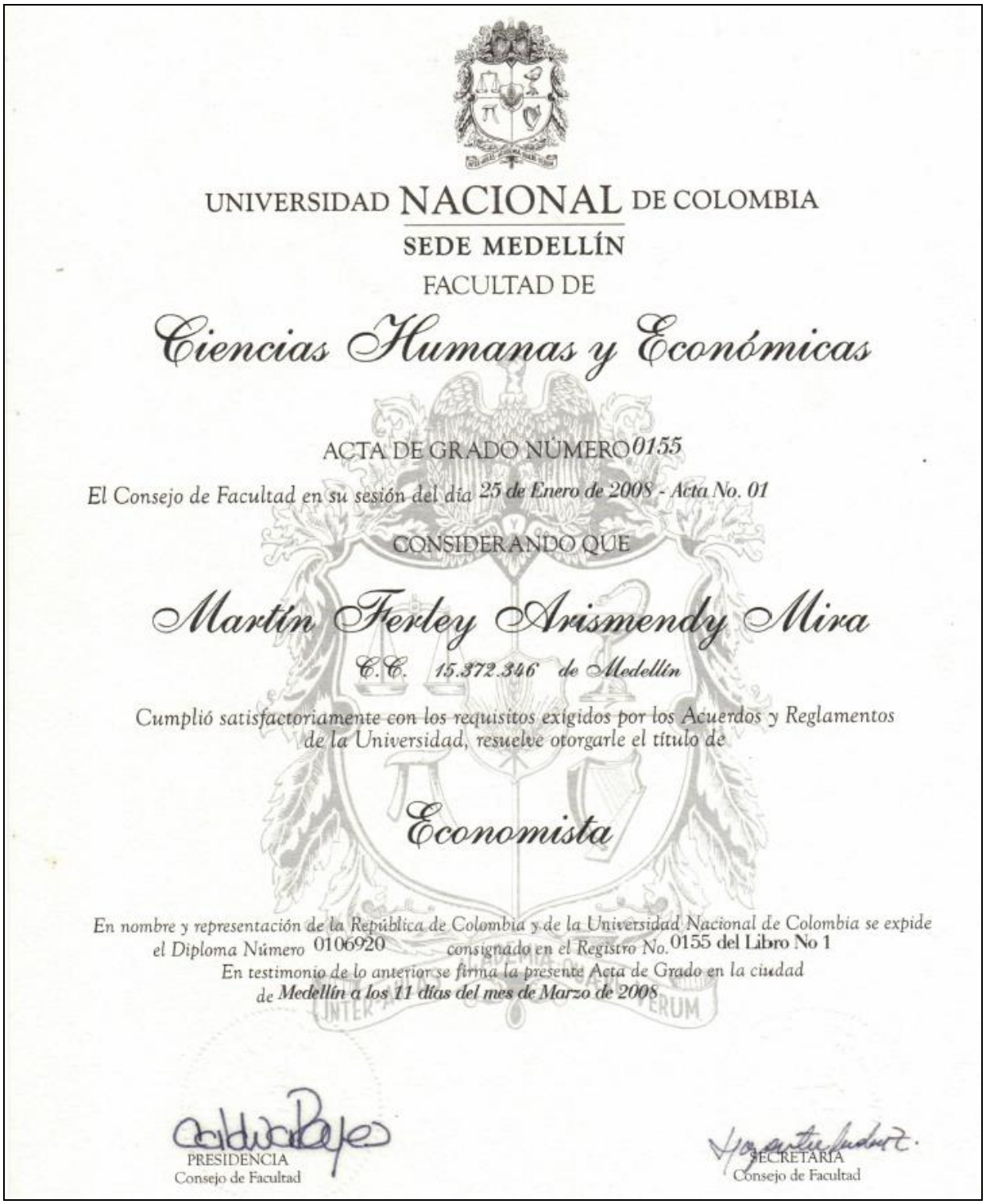
1. Este dictamen es rendido por MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 15.372.346 de Medellín.
2. Recibo notificaciones en la Carrera 39 Nro. 51 – 480 Casa 12 Manzana B Urbanización Sendero Verde en Santuario Antioquia, el número de teléfono celular es 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.

9. Anexos

A. Certificado diploma Economista U.N
B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana
C. 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

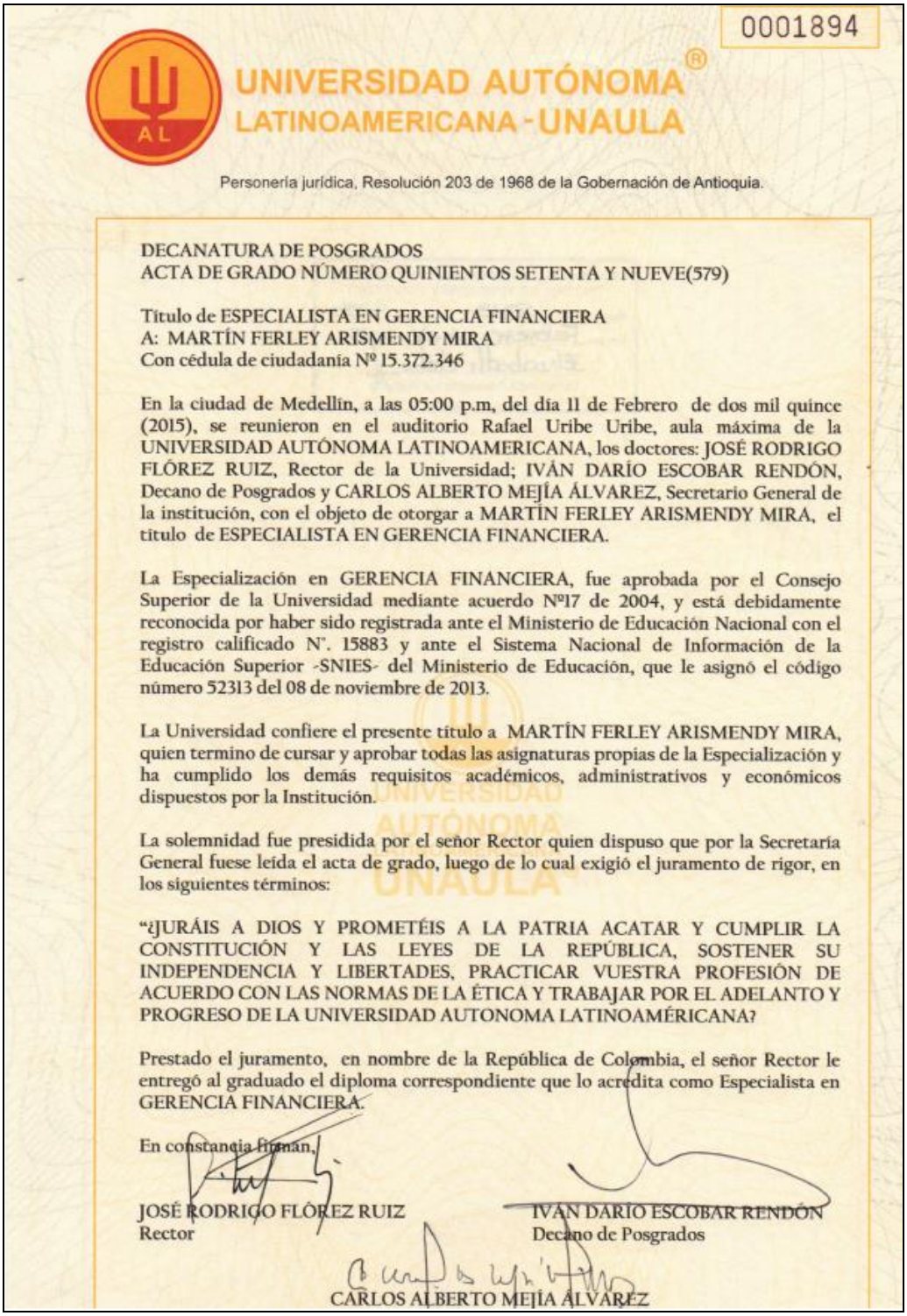
En testimonio de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Medellín a los 11 días del mes de Marzo de 2008

PRESIDENCIA
Consejo de Facultad

SECRETARIA
Consejo de Facultad

B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana

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



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.

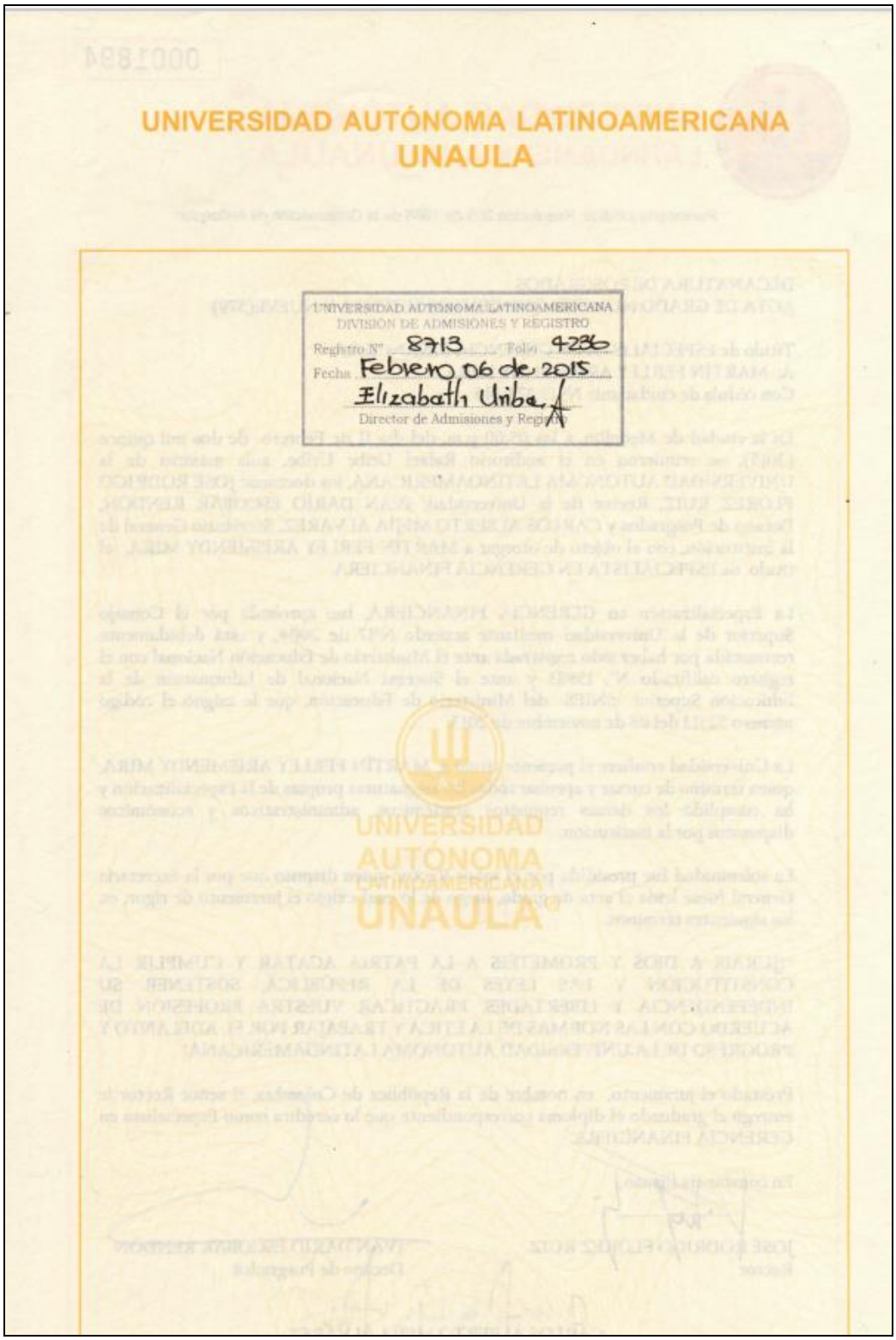
En constancia firman,

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: b1790ac5

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: b1790ac5

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: b1790ac5

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

PIN de Validación: b1790ac5

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

b1790ac5

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 dos (02) días del mes de Agosto 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