AVALÚO COMERCIAL R-201225-302

FRANJA DE TERRENO PARA SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVO DE RED DE ALCANTARILLADO

Predio Sirviente "Lote la Esperanza MI 018-188064"

Predio Dominante "Lote Propuesto PTAR"

Vereda: Puerto Perales
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, 19 de Diciembre de 2025

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

1. INFORMACIÓN BASICA

Tipo De Avalúo: Comercial para lote de terreno y franja de servidumbre permanente para tránsito de red de alcantarillado de aguas residuales	Fecha Visita: 19 de diciembre de 2025
Solicitante Avalúo: Municipio de Puerto Triunfo Antioquia Nit 890.983.906-4	Fecha Avalúo: 21 de diciembre de 2025
Destino Avalúo: Municipio de Puerto Triunfo Antioquia Nit 890.983.906-4 Contrato 236 de 2020	Vigencia Avalúo: Un año, decreto 1420 de 1998

Objeto del Avalúo: El objetivo del avalúo comercial es valorar una franja de terreno para imposición de servidumbre de alcantarillado, ya construida, aparente y de tipo administrativa sobre el predio Sirviente "La Esperanza" y en favor del predio Dominante "PTAR" dicha Franja constara de un ancho de 4 metros por 820 metros de largo.

Contrato: 372-2025

Tipo Contrato: Prestación de servicios

Objetivo específico: Prestación de servicios profesionales como perito adscrito a la secretaria de planeación para llevar a cabo apoyo en labores de tasación de inmuebles para la construcción de proyectos en el municipio de Puerto Triunfo Antioquia.

Nombre de los Predios: Sirviente: La Esperanza Dominante: PTAR – Planta de Tratamiento de aguas residuales del corregimiento de Puerto perales	Vereda: Puerto Perales, sector salida hacia el Ferry
Títulos de dominio y propiedad • Predio LA ESPERANZA: Predio Sirviente adquirido por escritura Publica Nro. 127 del 27 de Abril de 1.980 de la Notaria Única de Puerto Boyacá.	Municipio: Puerto Triunfo Departamento: Antioquia

Matricula Inmobiliaria, matricula catastral y Predio

Tipo	Predio	Matricula	Ficha	Vereda	Has
Sirviente	La Esperanza	018-188064	5912-003-000000-100-004	Puerto Perales	8,0116
Dominante	PTAR	Sin Asignar	Sin Asignar	Puerto Perales	N/A

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Nombre Propietario:

El Predio La Esperanza Identificado con MI 018-188064 es propiedad de la señora Marleny Restrepo de Reales identificada con cedula de ciudadanía Nro. 23.897.088, ver anotación Nro. 002 del folio de Matricula Inmobiliaria.

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 Sirviente

- Certificado de tradición y libertad con matricula inmobiliaria Nro. 018-188064 de la Oficina de registro e instrumentos públicos de Marinilla generado el pasado 12 de agosto de 2.025 Generado en Línea con el Pin Nro. 2508125678119285348
- escritura Publica Nro. 1.337 del 07 de Diciembre de 2.023 de la Notaria Única de Puerto Boyacá – Clase del acto; división material y subdivisión.
- Plano de servidumbre con nodos o cajas de inspección trazado por ortofoto

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.

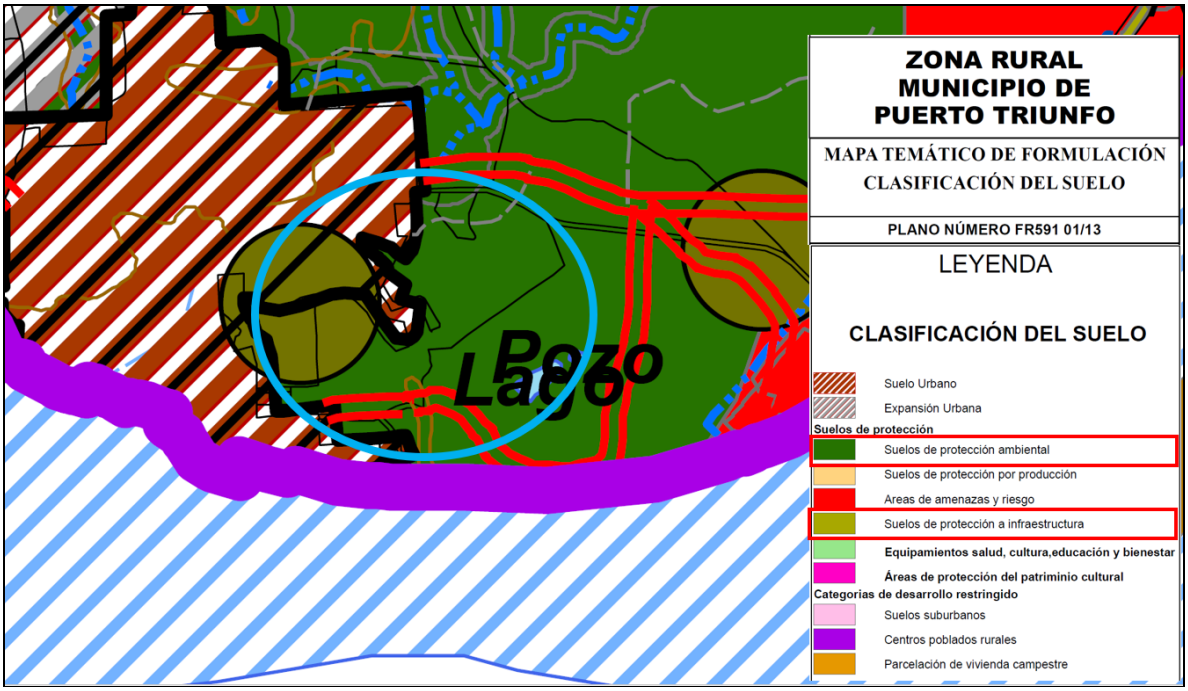
Localización:

Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, Temperatura Promedio 28 °C, Coordenadas 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 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

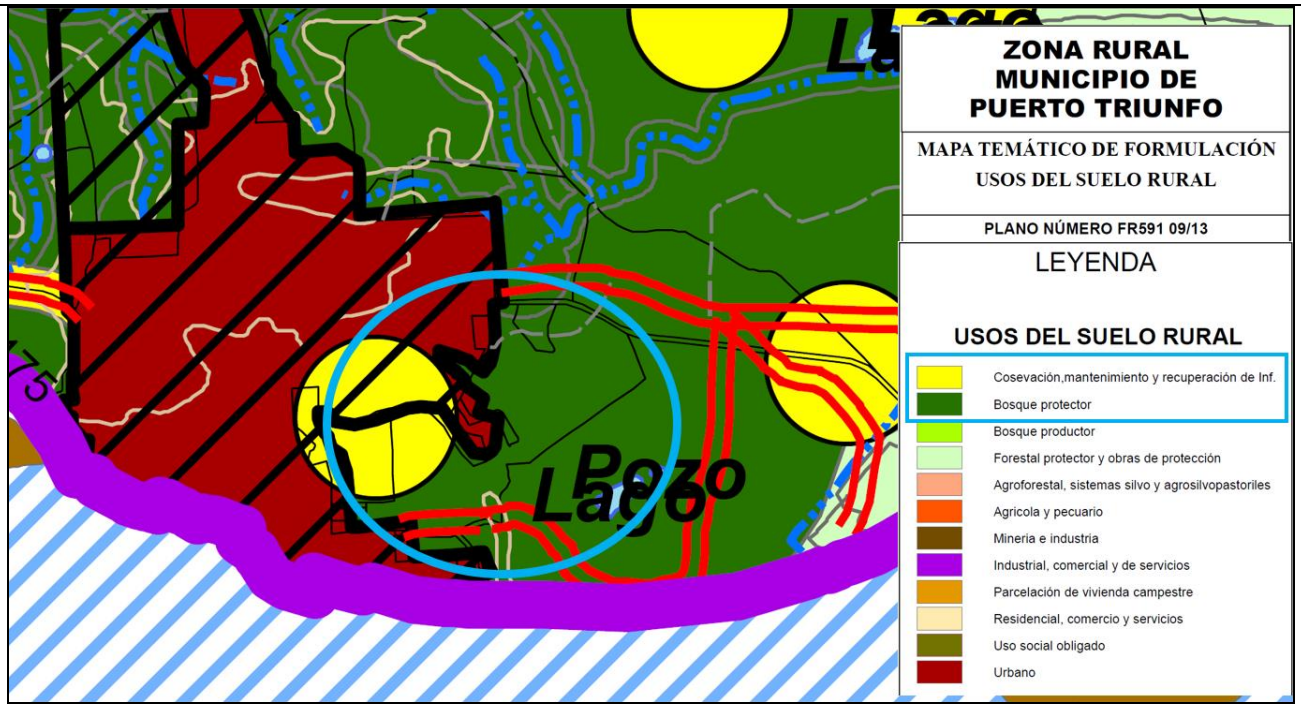


Puerto Triunfo en el contexto Departamental y Nacional



Plano 1. Clasificación del Suelo (Suelos de Protección Ambiental – Suelos de Protección a Infraestructura)

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Plano 9. Usos del Suelo Rural (Conservación, Mantenimiento y Recuperación de infraestructura – Bosque Protector)



Agrologia de suelos

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

UCS	YM
UCS_F	YMb1
PAISAJE	Lomerío
CLIMA	Cálido húmedo a muy húmedo
TIPO_RELIE	Lomas y colinas
LITOLOGÍA	Rocas sedimentarias (arcillolitas, areniscas, conglomerados) y tobas andesíticas
CARACTERÍ	Profundos y muy profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas y finas, reacción muy fuerte a ligeramente ácida, fertilidad baja a moderada
COMPONENTE	Asociación Yondó: Oxic Dystrudepts; Typic Eutrudepts; Typic Dystrudepts; Humic Dystrudepts; Typic Kandiudults; Inceptic; Hapludox Entic Hapludolls
PERFIL	A118; A406, A405; A404; A117; A464; A463; A120
PORCENTAJE	30, 25, 25, 5, 5, 5, 5
ÁREA_ha	286.153
SHAPE_Leng	9459.48
SHAPE_Area	2.86153e+06

2. INFORMACIÓN 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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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 puede acceder directamente desde la Autopista Medellín Bogotá, dejándola a la altura del corregimiento de Santiago Berrio dirección Puerto Perales a costado Derecho pasando por el malecón turístico vía al ferry dejando el ultimo ramal al ferry a mano izquierda vía PTAR a costado izquierdo se encuentra el predio La Esperanza.

Servicios Comunales: Estos se encuentran en el corregimiento de Puerto Perales y en la cabecera Municipal, el predio valuado es un potrero establecido en pastos mejorados en donde pastan Bovinos, debidamente cercado en cercas tradicionales de madera y alambre de púas se maneja por rotación de potreros.

Servicios Públicos: El predio valuado es un potrero donde pastan Bovinos y cuenta con disponibilidad de servicios públicos, el agua se encuentra en reservorios de aguas y diferentes nacimientos de agua que lo cruzan.

Orden Público: Servicios policiales cercanos en Puerto Perales, esta zona se puede catalogar como segura dado la percepción de sus habitantes.

Perspectiva de Valorización: Moderadas, se observa un aspecto de valorización por la reciente pavimentación de la vía Santiago Berrio Puerto Nare, nuevos asentamientos y subdivisiones de parcelaciones no sometidas a régimen de propiedad horizontal.

3. GENERALIDADES

Linderos "La Esperanza"

Escritura Publica Nro. 1.337 del 07 de Diciembre de 2.023 de la Notaria Única de Puerto Boyacá – Clase del acto; división material y subdivisión.

1).- Un lote rural denominado **LA ESPERANZA**, en el corregimiento de Puerto Perales, jurisdicción del Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, quedando con una extensión superficiaria de **80116,00 MTS2**, y comprendido dentro de los siguientes linderos:

LINDERO 1: Se tomó como punto de partida el punto 18 al norte del mismo predio hasta el punto 27, en colindancia con Humberto Sigacha, en una longitud de **182.00 metros**.
LINDERO 2: Del punto 27 hasta el punto 28, en colindancia con lote 1, en una longitud de **45.20 metros**.
LINDERO 3: Del punto 28 hasta el punto 30, en colindancia con el lote San José, en una longitud de **86.90 metros**.
LINDERO 4: Del punto 30 hasta el punto 2, en colindancia con Pedro Mattos, en una longitud de **907.88 metros**.

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

LINDERO 5: Del punto 2 hasta el punto 8, en colindancia con Julio E. Delgado, en una longitud de **284.0 metros**. **LINDERO 6:** Del punto 8 hasta el punto 13, en colindancia con Cementerio Católico, en una longitud de **240.0 metros**. **LINDERO 7:** Del punto 13 hasta el punto 17, en colindancia con terrenos del Municipio, en una longitud de **275.0 metros**. **LINDERO 8:** Del punto 17 hasta el punto 18, en colindancia con vía pública, en una longitud de **42.0 metros**.	
Área Total: Predio "La Esperanza": 8 Hectáreas 116 metros cuadrados.	Fuente: Certificado de Tradición y libertad MI 018-188064 y ficha predial catastral

4. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

Altitud: 149 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: Puerto Perales (corregimiento)	Medio de Transporte: Terrestre Automotor	Distancia Km: 500 metros
		Tiempo Recorrido: 03 minutos

6 -CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE, INFRAESTRUCTUARA EXISTENTE

CLASES	RELIEVE	PENDIENTE	HECTÁREAS	PEDREGOSIDAD	TEXTURA
II	Moderadamente Inclinados	Entre el 3% y el 7%	8 Has con 116 m².	Baja pedregosidad.	Franco arcillosa

Drenaje de los suelos:	Suelos Pobremente drenados: El agua se retira lentamente, retiene cantidades óptimas de agua para crecimiento vegetal. Tienen texturas medias
Encharcamientos	Se encharcan en temporadas en especial las épocas de lluvias de

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

	los meses pico como mayo y noviembre
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 HÍDRICOS

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
Vías De Acceso Principal	De Primer Orden Autopista Medellín Bogotá
Vías secundarias (veredales)	Segundo Orden – Santiago Berrio Puerto Perales – Puerto Nare

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Carreteable interno	De Acceso Publico vía PTAR desde el muelle o ferry y del Malecón

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 (3 U.G.G.)	No Mecanizable

USO ACTUAL

Pastos mejorados en variedad Puntero, decumbens, humidicola. En más del 95% del predio, este predio está dedicado al Cultivo extensivo de pastos, explotación pecuaria de ganado Bovino, con sistema de potreros por rotación y cercados en cerca perimetral. La Franja de terreno y el Polígono a Valuar objeto de la experticia están establecidos en pastos mejorados y sobre ellos se encuentra infraestructura pecuaria como casa de habitación y corral de manejo, mejora u otro cultivo diferente al de los pastos para el pastaje de los Bovinos del Predio La Esperanza

IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

El acueducto veredal pasa por su frente y la conexión es directa además cuenta con nacederos de agua

ADMINISTRACIÓN

Administración directa por parte de su propietaria con ayuda de mayordomo y trabajadores 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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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 avaluó 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. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 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.

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

- ✓ 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 para ZONA ESPECIAL DE PROTECCION Y DE INFRAESTRUCTURA.

- ✓ El Acceso al predio PTAR será peatonal sobre la misma cobertura en pastos presente en el predio La Esperanza.

- ✓ La pendiente del área de terreno a avaluar es relativamente inclinada con ligeras ondulaciones.

- ✓ El área de terreno objeto de avalúo 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 para la servidumbre permanente es de 3.280 m² que ocupara el 4.09% del total del terreno de Mayor extensión.

- ✓ La Servidumbre contara con frente comercial sobre vía secundaria de solo cuatro metros.

- ✓ La valorización del predio es Moderada pues los usos del suelo condicionan y restringen cualquier uso diferente al destinado en los usos del suelo permitido restringiéndolo para usos de protección, conservación del recurso agua y faunístico entro otras actividades propias a las zonas de humedales y de nacimiento de recurso hídrico.

- ✓ 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 "La Esperanza", a pesar de esto tiene un factor de trazado al cruzar al predio de Norte a Sur imposibilitando en el futuro la mecanización del predio, mejor distribución, subdivisión del mismo.

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

- ✓ 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 alcantarillado de servicios públicos y el acceso a la misma.

- ✓ Servidumbre actual de aguas residuales soportada en proceso de ampliación y mejoramiento de sus redes y de la infraestructura allí existente.

CALCULO INDEMNIZACIÓN DEL TERRENO

METODOLOGÍA DE AVALÚO

Como apoyo al proceso valuatorio 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.

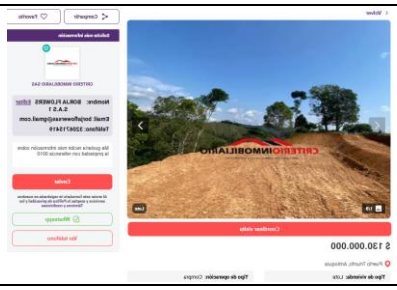
INVESTIGACIÓN DE MERCADO LOTES

REFERENCIA UNO	
Descripción	Lote 8, a la venta de una sección de lotes subdivididos a la entrada de perales sector arreboles, ya tiene vía pavimentada principal con luminarias en LED, el ingreso al lote por afirmada es de solo 100 metros topografía inclinada suave
Vereda	Puerto Perales
Área	11.529 m² terreno
Dato	Venta directa
Contacto	Jorge Duque

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Celular	333 2419330
Soporte	

REFERENCIA DOS	
Descripción	Lote 7; a la venta de una sección de lotes subdivididos a la entrada de perales sector arreboles, ya tiene vía pavimentada principal con luminarias en LED, el ingreso al lote por afirmada es de solo 80 metros topografía inclinada suave
Vereda	Puerto Perales
Área	13.001 m²
Dato	Venta directa propietario
Contacto	Jenny Elizalde Lozada
Celular	311 6342708
Soporte	

REFERENCIA TRES	
Descripción	▶️ Características, Acceso privado al río, Lago de pesca, Parcelación cerrada a un minuto de la autopista, Desde 130´000.000, cerca a la vía perales Puerto Nare que ya esta pavimentada
Vereda	Estacion Cocorna
Área	7.000 m²
Dato	Venta directa
Contacto	CRITERIO INMOBILIARIO SAS
Celular	6045624676
Soporte	

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

REFERENCIA CUATRO	
Descripción	¡Tu lugar soñado te está esperando! 🌿 Descubre Canto de Río LOTE 8B ETAPA I, un hermoso proyecto de lotes campestres 🏡💚 con entrega inmediata y todas las comodidades: ⚡ Energía eléctrica 💧 Agua lista para conexión 🔧 Conexión alcantarillado 🌳 Cerco vivo natural que enmarca tu espacio 🚗 Llegada por vía totalmente
Vereda	Canto de Rio
Área	6.632 m²
Dato	Venta directa
Contacto	Canto de Rio
Celular	333 2419330
Soporte	

ANEXO No. 1
ESTUDIO DE MERCADO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA - MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO ANTIOQUIA
PREDIOS 018-42271

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (m²)	OBSERVACIONES	PEDIDO Y/O VENTA	% Negociación	Factor Tamaño	Factor Ubica.	VALOR Homologado	VALOR UNITARIO POR m²
1	Puerto Perales	333 2419330	Jorge Duque	Oferta	11.529	Lote 8, a la venta de una secicon de lotes subdivididos a la entrada de perales secrtor arreboles, ya tiene via paviemhtda principal con luminarias en LED, el inhgreso al lote por afirmada es de solo 100 metros topografia inclinada suave	$ 200.000.000	0,98	1	1	$ 196.000.000	**$ 17.001**
2	Puerto Perales	311 6342708	Jenny Elizalde Lozada	Oferta	13.001	Lote 7; a la venta de una secicon de lotes subdivididos a la entrada de perales secrtor arreboles, ya tiene via paviemhtda principal con luminarias en LED, el inhgreso al lote por afirmada es de solo 80 metros topografia inclinada suave	$ 230.000.000	0,98	1	1	$ 225.400.000	**$ 17.337**
3	Estacion Cocorna	6045624676	CRITERIO INMOBILIARIO SAS	Oferta	7.000	▶ Caracteristicas, Acceso privado al río, Lago de pesca, Parcelación cerrada a un minuto de la autopista, Desde 130'000.000, cerca a la via perlaes Puerto Nare que ya esta pavimentada	$ 130.000.000	0,98	1	1	$ 127.400.000	**$ 18.200**
4	Puerto Perales	333 2419330	Canto de Rio	Oferta	6.632	¡Tu lugar soñado te está esperando ! Descubre Canto de Río LOTE 8B ETAPA I , un hermoso proyecto de lotes campestres con entrega inmediata y todas las comodidades : Energía eléctrica Agua lista para conexión Conexión alcantarillado Cerco vivo natural que enmarca tu espacio Llegada por vía totalmente ...	$ 120.000.000	0,98	1	1	$ 117.600.000	**$ 17.732**

Cuadro Investigación de Mercado

MEDIA ARITMETICA	$ 17.567
DESVIACION ESTÁNDAR	516,92
COEFICIENTE DE VARIACION	2,94%
Maximo	18.084,41
Minimo	17.050,56

Cuadro Tratamiento estadístico

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

CUADRO ESTADÍSTICO 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)

Este estudio de mercado se basó con base al predio "La Esperanza" es un insumo básico para determinar el valor a indemnizar por concepto de servidumbre y del valor del terreno que se pretende adquirir. Se pudo encontrar siete referencias de mercado en el municipio de Puerto Triunfo con una destinación pecuaria como la del predio de Mayor extensión La Esperanza, estas referencias fueron homogenizadas depurando a cuatro referencias según tamaño, ubicación y negociación, se descontaron las construcciones de las referencias y después del tratamiento estadístico se encontró un coeficiente de variación inferior al 7.5% y un valor o mediana por hectárea de $175 Millones.

Calculo Indemnización pastos mejorados

Los pastos mejorados en ocasión a la construcción de la red de alcantarillado se pueden ver afectados por la ampliación de la Red sin embargo esta cobertura pronto se recuperara, la metodología para valorar esta área que es de 4m (ancho) * 820m (largo), 3280 m² de área 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 Decumbens**					
EVALUACIÓN DEFINITIVA GUÍA COSTOS DE PRODUCCIÓN AÑO 2025						
ACTIVIDADES		**PATRON**			**PRECIO UNITARIO ($ / Unidad)**	**VALOR TOTAL Año 2020**
		PRODUCTO UTILIZADO	**UNIDAD**	**CANTIDAD**		
1. LABORES						
1.1 GERMINADOR						0
	Desinfección	N/A				0
	Control de Plagas y Enfermedades	N/A				0
1.2 VIVERO						0
	Preparación	N/A				0
	Control de Plagas y Enfermedades	N/A				0

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

1.3 ÁREA DE CULTIVO					1.420.000
Tumba - Socola	N/A				0
Arada	Tractor	Pase/Ha	3,0	240.000	720.000
Rastrillada	Tractor	Pase/Ha	3,0	180.000	540.000
Trazada	N/A				0
Hoyada	N/A				0
Fertilización		Jornal	1,0	80.000	80.000
Aplicación Correctivos		Jornal	0,5	80.000	40.000
Riego	N/A				0
Construcción Drenaje	N/A				0
Rocería y Limpieza		Jornal	0,5	80.000	40.000
Otras Labores de Adecuación	N/A				0
1.4 SIEMBRA Y SOSTENIMIENTO					520.000
Siembra		Jornal	4,0	80.000	320.000
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	80.000	160.000
Aplicación de Herbicidas		Jornal	0,5	80.000	40.000
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
1.5 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 1.1 al 1.5)					1.940.000

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

2. INSUMOS						
	Semilla Sexual *		kilogramo	59.000,0	10	590.000
	Plántulas (semilla asexual)					0
	Herbicidas	Tordon 101	Litro	54.000,0	1	54.000
	Insecticidas	N/A				0
	Fungicidas	N/A				0
	Fertilizantes Simples	Urea	Bulto	4,0	145.000	580.000
	Fertilizantes Compuestos					0
	Fertilizantes Foliares					0
	Correctivos	Cal dolomita	Bulto	10,0	35.000	350.000
	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					1.574.000
3. OTROS COSTOS						
	Administración (5% sobre Directos)			5%		175.700
	Asistencia Técnica		Global			0
	Arrendamiento	N/A				0
	Intereses	N/A				0
	Otros (nálisis de suelos) / Ha	N/A	Unidad	1,0	180.000	180.000
	SUBTOTAL OTROS COSTOS					355.700
					TOTAL	**3.869.700**

Así las Cosas, teniendo en cuenta el Valor por área de establecimiento de pastos para 3.280 m² es de $387 dado el área a ocupar transitoriamente con los trabajos pertinentes, Valor encontrado de multiplicar 3.280 m² por $387 (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 aparente y en algunas secciones subterránea que se construirá en el lindero o costado SurOriental 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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE SERVIDUMBRES

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

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.

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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 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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

ESPECIFICACIONES SERVIDUMBRES A TASAR

A cargo del Contratante según Plano de redes futuras de alcantarillado para el Corregimiento de Puerto Perales

Linderos de la servidumbre:

A cargo del Contratante según Plano de redes futuras de alcantarillado para el Corregimiento de Puerto Perales a cargo del Ingeniero Juan Pablo Arboleda Laverde.

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.*

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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.

PREDIO SIRVIENTE Y PREDIO DOMINANTE

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:

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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".

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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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.

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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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 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.

<u>PERJUICIOS ADICIONALES – DESVALORIZACIONES</u>

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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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.

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 100% dado que la ocupación de la fracción de terreno será permanente, es aparente y expuesta con secciones de MH o cajas de inspección 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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Por lo tanto:

Valor m² * 100% (afectación Alta) * 3.280 m² = Valor servidumbre

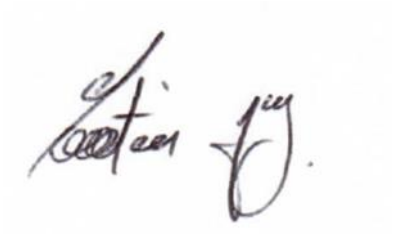
$17567.5 * 100% * 3.280 m² = $ 57.621.353

La servidumbre se tasa a un precio de metro cuadrado de $17.567/m² para un subtotal por este concepto de $57.621.353

CUADRO RESUMEN TOTAL

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
Servidumbre	m²	3280	$ 17.567,5	$ 57.621.353
Pastos	Has	3280	$387	$ 1.269.262
Total Servidumbre + Pastos Mejorados				**$ 58.890.614**

SON: CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

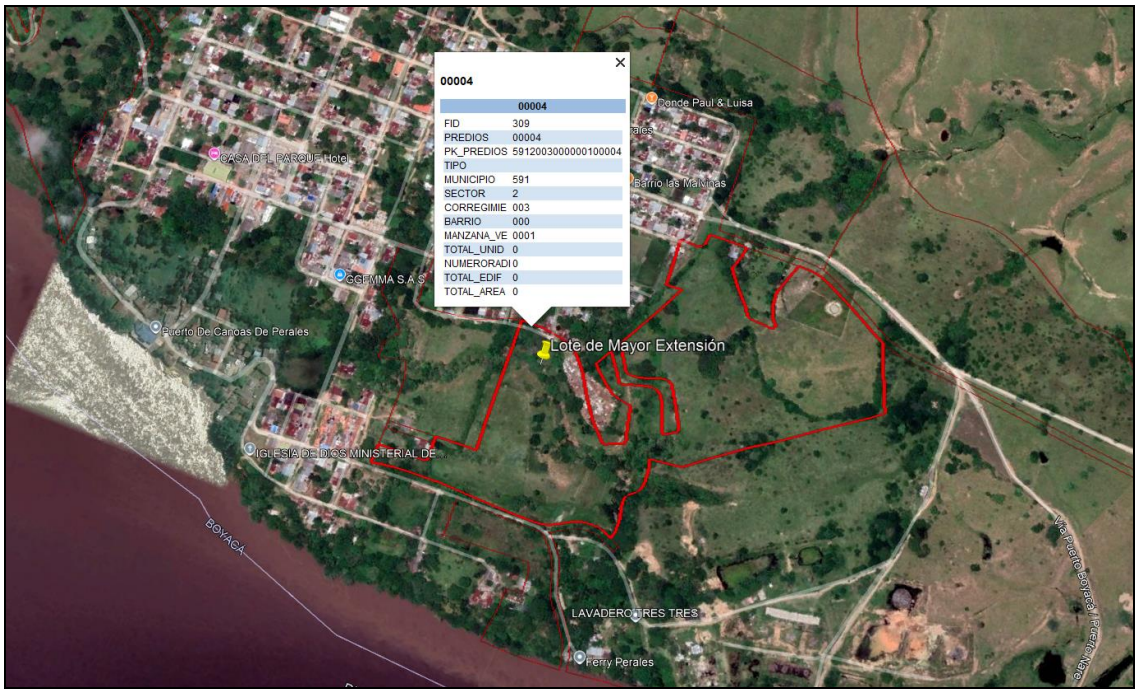


MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

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

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Polígono Tomado con base a catastro Departamental



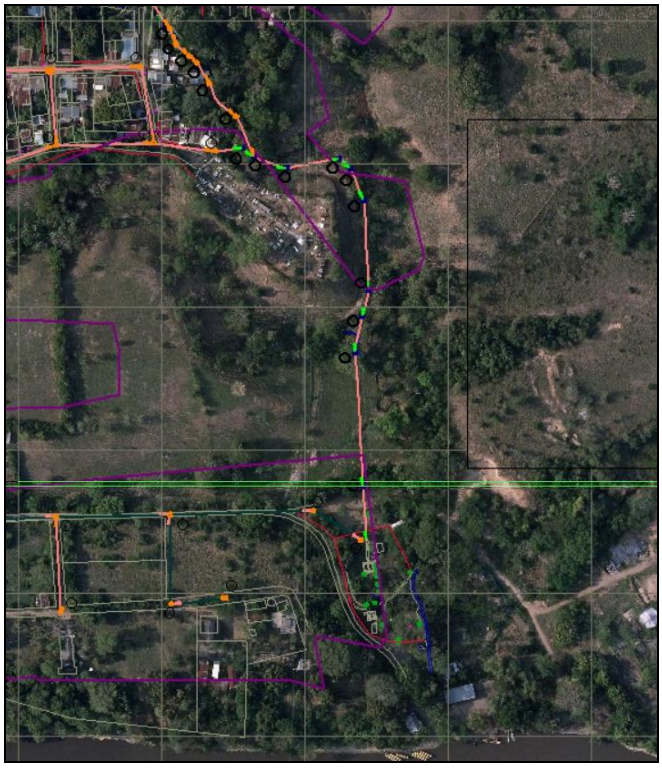
https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro#widget_114=text:17303469

Consulta Geoportal de La Gobernación de Antioquia – Gerencia de Catastro

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Polígono predio sirviente suministro el contratante



Polígono predio objeto de servidumbre y trazado redes actuales

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Imagen servidumbre Aparente de Aguas residuales



Imagen servidumbre Aparente de Aguas residuales

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Imagen servidumbre y topografía predominante



Predios colindantes al corregimiento de Puerto Perales y al predio sirviente

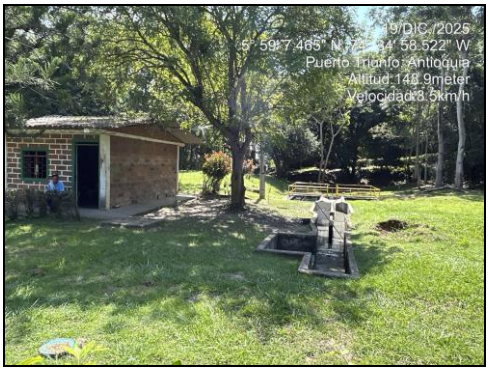
Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



PTAR – Puerto Perales







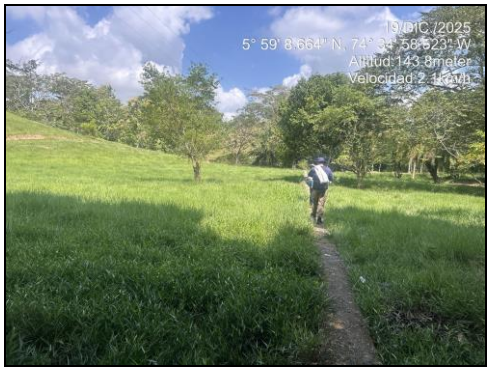


PTAR – Puerto Perales

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Servidumbre de aguas residuales existente en el predio Sirviente









Servidumbre – Pasturas – Topografía predominante

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com






MH – Mall Hall de Cajas de inspección de Aguas residuales en el predio Sirviente







Track algunos puntos visitados – Soporte visita – Infraestructura del predio





Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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)
D. Certificado de tradición y libertad con matricula inmobiliaria Nro. 018-188064 de la Oficina de registro e instrumentos públicos de Marinilla generado el pasado 12 de agosto de 2.025 Generado en Línea con el Pin Nro. 250812567811928534 8
E. escritura Publica Nro. 1.337 del 07 de Diciembre de 2.023 de la Notaria Única de Puerto Boyacá – Clase del acto; división material y subdivisión.

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
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 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
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.

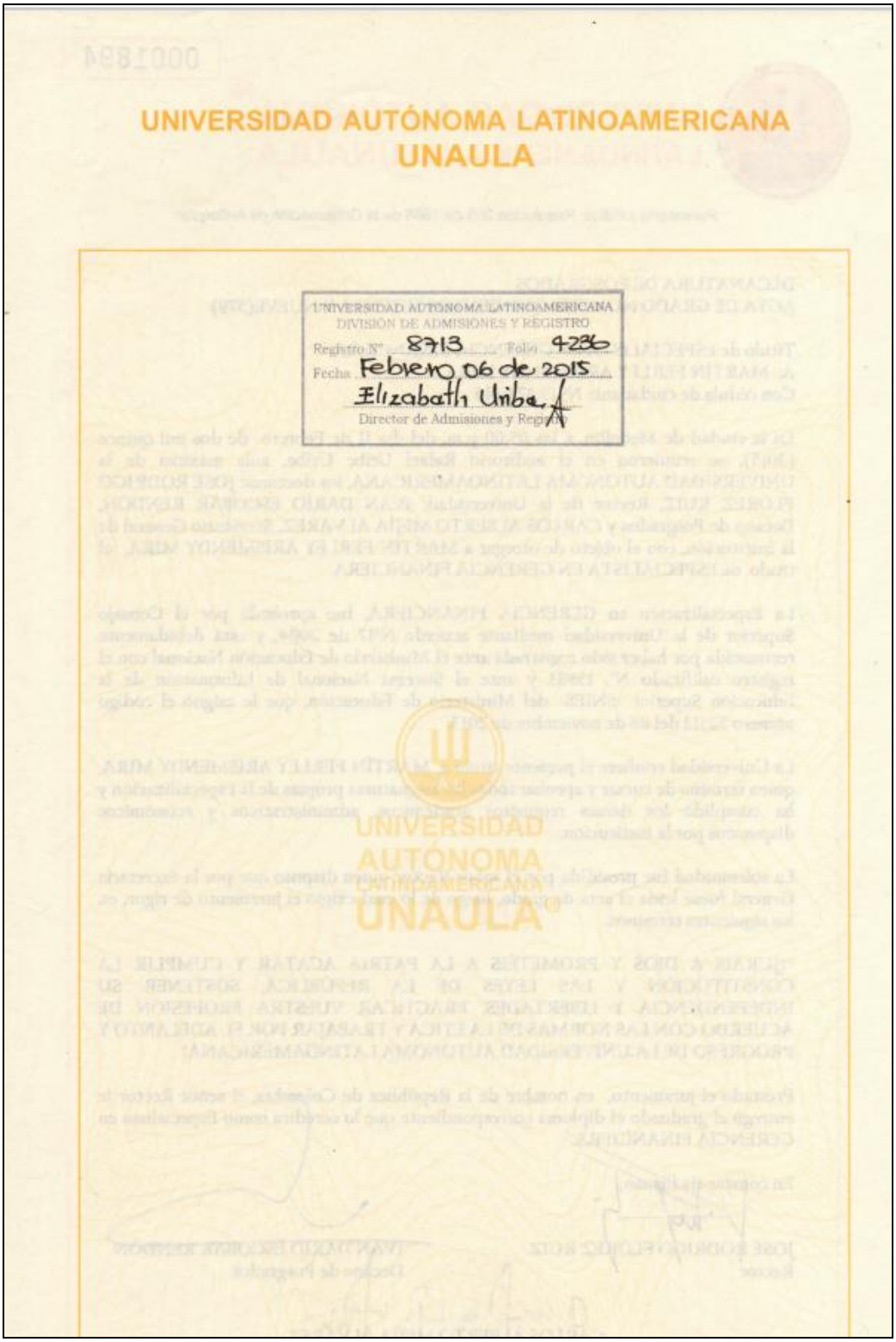
En constancia firman,

JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ
Rector

IVÁN DARÍO ESCOBAR RENDÓN
Decano de Posgrados

CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
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 A
Director de Admisiones y Registro

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
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: ba150b1a

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

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**24 Sep 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**24 Sep 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Sep 2020	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ba150b1a

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ba150b1a

https://www.raa.org.co

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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
Régimen 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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ba150b1a

https://www.raa.org.co

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 de inscripción
22 Jun 2017

Régimen
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 de inscripción
30 Sep 2020

Régimen
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 con el Código URB-0576, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 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 con el Código RUR-0377, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 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.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: EL SANTUARIO, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 39 # 45A - 161 APTO 201 TORRE 4 CIUDADELA LA CHAPA
Teléfono: 3206715419
Correo Electrónico: martinarismendy@hotmail.com

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.

Página 4 de 5

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: ba150b1a

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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

ba150b1a

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

F. Certificado de tradición y libertad con matricula inmobiliaria Nro. 018-188064 de la Oficina de registro e instrumentos públicos de Marinilla generado el pasado 12 de agosto de 2.025 Generado en Línea con el Pin Nro. 25081256781192853 48

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 25081256781192853 48 **Nro Matrícula: 018-188064**

Pagina 1 TURNO: 2025-018-1-40512

Impreso el 12 de Agosto de 2025 a las 04:30:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 018 - MARINILLA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: PUERTO TRIUNFO VEREDA: PUERTO REALES
FECHA APERTURA: 02-04-2024 RADICACIÓN: 2024-018-6-869 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2023
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE LA ESPERANZA cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1337, 2023/12/07, NOTARIA UNICA PUERTO BOYACA. Articulo 8 Parágrafo 1°. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 8 METROS CUADRADOS: 116 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
EL PREDIO SOMETIDO A LOTEO FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE FORMA

15. -ESCRITURA 589 DEL 14/6/2023 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO BOYACA REGISTRADA EL 22/8/2023 POR COMPRAVENTA DE: LUZ EUNICE ZULUAGA GIRALDO , A: MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .-- 9. -ESCRITURA 892 DEL 25/9/2018 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA REGISTRADA EL 10/10/2018 POR COMPRAVENTA DE: MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES , A: LUZ EUNICE ZULUAGA GIRALDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .--- 4. -ESCRITURA 223 DEL 23/4/1989 NOTARIA DE PTO. BOYACA REGISTRADA EL 10/7/1989 POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE: MIGUEL REALES GALES , A: MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .-- 3. -ESCRITURA 127 DEL 27/4/1980 NOTARIA DE PTO BOYACA REGISTRADA EL 9/5/1980 POR COMPRAVENTA DE: ELIAS BOCANEGRA , A: MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .-- 2. -ESCRITURA 384 DEL 8/8/1971 NOTARIA. DE PTO. BOYACA REGISTRADA EL 26/8/1971 POR PERMUTA DE: JUVENAL OVIEDO , A: ELIAS BOCANEGRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .-- 1. -RESOLUCION 397 DEL 1/10/1970 MINISTERIO DE AGRICULTURA. DE BOGOTA REGISTRADA EL 19/11/1970 POR ADJUDICACION DE BALDIOS. DE: INCORA , A: ELIAS BOCANEGRA , A: JUVENAL OVIEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 018-5165 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
018 - 5165

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-09-1999 Radicación: 1999-018-6-5684
Doc: ESCRITURA 006 DEL 20-01-1996 NOTARIA DE PTO.TRIUNFO VALOR ACTO: $2,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 325 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO DE REALES MARIA MARLENY CC# 23897088

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 25081256781192853 48 **Nro Matrícula: 018-188064**

Pagina 2 TURNO: 2025-018-1-40512

Impreso el 12 de Agosto de 2025 a las 04:30:17 PM

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

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

A: MUNICIPIO DE PTO.TRIUNFO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-2024 Radicación: 2024-018-6-869

Doc: ESCRITURA 1337 DEL 07-12-2023 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTEO

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

DE: RESTREPO DE REALES MARIA MARLENY CC# 23897088

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-018-1-40512 **FECHA: 12-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

VIVIANA PATRICIA MEJIA CADAVID
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

G. escritura Publica Nro. 1.337 del 07 de Diciembre de 2.023 de la Notaria Única de Puerto Boyacá – Clase del acto; división material y subdivisión.

legis República de Colombia
UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC
SG04722557720

REPUBLICA DE COLOMBIA----------
NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE PUERTO BOYACÁ. ----------
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE (1337). ------
FECHA: SIETE (07) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ----------

CLASE DE ACTO O ACTOS:----------
09180000 - DIVISIÓN MATERIAL----------
01250000 - COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES $20.000.000.oo----------
01250000 - COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES $50.000.000.oo----------
---

En el municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los siete (07) días del mes de diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023), cuya Notaria Encargada es **EVELY MARÍA TORRES OQUENDO,** nombrada mediante Resolución número 214 y Acta de Posesión 052 de fecha 05 de diciembre de 2023, expedida por el Alcalde Municipal de Puerto Boyacá, se recepciona, extiende, otorga y autoriza el siguiente acto de: ----------
---

PRIMER ACTO.-
DIVISIÓN MATERIAL

Comparecieron al despacho de la notaría la señora **MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES**, mujer, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Puerto Boyacá, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.897.088 expedida en Puerto Boyacá, de estado civil Casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, y manifestó:----------
---

----------**PRIMERO**----------

Que La Exponente es dueña y poseedora del siguiente inmueble Una finca rural en el corregimiento de Puerto Perales, jurisdicción del Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, con una extensión de ONCE HECTAREAS CIENTO DIECISEIS METROS CUADRADOS **(11 HAS 116 MTS2)**, con código catastral número 05591000300000001000400000000 y matricula inmobiliaria número **018-5165**,

SG04722557720 NYEI337DZBF4RGBN 09/08/2023

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

legis República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGO472258720

REPUBLICA DE COLOMBIA----------

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE PUERTO BOYACÁ. ----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE (1337). -----

FECHA: SIETE (07) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ----------

CLASE DE ACTO O ACTOS:----------

09180000 - DIVISIÓN MATERIAL----------

01250000 - COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES $20.000.000.oo----------

01250000 - COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES $50.000.000.oo----------

---

En el municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los siete (07) días del mes de diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023), cuya Notaria Encargada es **EVELY MARÍA TORRES OQUENDO,** nombrada mediante Resolución número 214 y Acta de Posesión 052 de fecha 05 de diciembre de 2023, expedida por el Alcalde Municipal de Puerto Boyacá, se recepciona, extiende, otorga y autoriza el siguiente acto de: ----------

---

PRIMER ACTO.-

DIVISIÓN MATERIAL

Comparecieron al despacho de la notaría la señora **MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES**, mujer, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Puerto Boyacá, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.897.088 expedida en Puerto Boyacá, de estado civil Casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, y manifestó:----------

---

----------**PRIMERO**----------

Que La Exponente es dueña y poseedora del siguiente inmueble Una finca rural en el corregimiento de Puerto Perales, jurisdicción del Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, con una extensión de ONCE HECTAREAS CIENTO DIECISEIS METROS CUADRADOS **(11 HAS 116 MTS2)**, con código catastral número 05591000300000001000400000000 y matricula inmobiliaria número **018-5165**,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SGO472258720 NYEI337DZBF4RGBN 09/08/2023

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

legis República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGO272255721

protocolización, La Exponente procede a dividir materialmente el inmueble descrito anteriormente en Tres (03) nuevos predios, que se individualizan de la siguiente forma: ----

---

1).- Un Lote rural denominado **LA ESPERANZA**, en el corregimiento de Puerto Perales, jurisdicción del Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, quedando con una extensión superficiaria de 80116,00 MTS2, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **LINDERO 1:** SE TOMO COMO PUNTO DE PARTIDA EL PUNTO 18 AL NORTE DEL MISMO PREDIO HASTA EL PUNTO 27, EN COLINDANCIA CON HUMBERTO SIGACHA, EN UNA LONGITUD DE 182.00 METROS. ---

LINDERO 2: DEL PUNTO 27 HASTA EL PUNTO 28, EN COLINDANCIA CON LOTE 1, EN UNA LONGITUD DE 45.20 METROS. ---

LINDERO 3: DEL PUNTO 28 HASTA EL PUNTO 30, EN COLINDANCIA CON EL LOTE SAN JOSE, EN UNA LONGITUD DE 86.90 METROS. ---

LINDERO 4: DEL PUNTO 30 HASTA EL PUNTO 2, EN COLINDANCIA CON PEDRO MATTOS, EN UNA LONGITUD DE 907.88 METROS. ---

LINDERO 5: DEL PUNTO 2 HASTA EL PUNTO 8, EN COLINDANCIA CON JULIO E. DELGADO, EN UNA LONGITUD DE 284.0 METROS. ---

LINDERO 6: DEL PUNTO 8 HASTA EL PUNTO 13, EN COLINDANCIA CON CEMENTERIO CATOLICO, EN UNA LONGITUD DE 240.0 METROS. ---

LINDERO 7: DEL PUNTO 13 HASTA EL PUNTO 17, EN COLINDANCIA CON TERRENOS DEL MUNICIPIO, EN UNA LONGITUD DE 275.0 METROS. ---

LINDERO 8: DEL PUNTO 17 HASTA EL PUNTO 18, EN COLINDANCIA CON VIA PUBLICA, EN UNA LONGITU DE 42.0 METROS. ---

---

2).- Un Lote rural denominado **LOTE 1**, en el corregimiento de Puerto Perales, jurisdicción del Municipio de Puerto Triunfo, Departamento de Antioquia, quedando con una extensión superficiaria de 10000,00 MTS2, y comprendido dentro de los siguientes linderos: ---

LINDERO 1: SE TOMO COMO PUNTO DE PARTIDA EL PUNTO 23 AL NORTE DEL MISMO PREDIO HASTA EL PUNTO 24, EN COLINDANCIA CON VIA PUBLICA, EN UNA LONGITUD DE 95.50 METROS. ---

LINDERO 2: DEL PUNTO 24 HASTA EL PUNTO 29, EN COLINDANCIA CON LOTE SAN JOSE, EN UNA LONGITUD DE 79.02 METROS. ---

LINDERO 3: DEL PUNTO 29 HASTA EL PUNTO 28, EN COLINDANCIA CON EL LOTE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SGO272255721

UF9HDXN431W72T92H

09/08/2023

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

RESOLUCIÓN 00387 DEL 23/01/ 2023
DERECHOS NOTARIALES: $ 334.612
SUPERINTENDENCIA: $ 11.950
FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: $ 11.950
IVA: $ 240.656
RETENCIÓN EN LA FUENTE (LEY 55 DE 1.985): $ 700.000

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial identificadas con los códigos de barras números: SGO472255720, SGO272255721, SGO072255722, SGO872255723, SGO672255724, SGO372255725, SGO172255726, SGO972255727, SGO772255728, SGO572255729. ----------

---

No se toma huella dactilar en virtud de los dispuesto por el numeral 2 de la instrucción administrativa No. 04 del 16 de marzo de 2020, de la Superintendencia de Notariado y Registro. En concordancia con la Resolución No. 02948 del 18 de marzo de 2020. ------

LA VENDEDORA,

Marly Restrepo de Reales

MARIA MARLENY RESTREPO DE REALES
C.C. No. 23897088 Dto Boyacá
Estado civil: Casada
Actividad económica: Hogar
Dirección: calle 20 #19-03
Ciudad: Pto Perales Pte Triunfo Arboquia
Teléfono: 3136624647
E-mail:
Profesión u Oficio: Hogar
Persona expuesta políticamente (Decreto 1674 de 2016) SI ___ NO X
Cargo:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

20

Profesión u Oficio: Tecnologo Industrial

E-mail nitosave@hotmail.com

Persona expuesta políticamente (Decreto 1674 de 2016) SI ___ NO X.

Cargo:

Fecha de vinculación:

Fecha de desvinculación:

Código de identificación Biométrica: 1967

LA NOTARIA,

EVELY MARIA TORRES OQUENDO
Notaria Encargada de Puerto Boyacá

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Carrera. 39 45a – 161 Apto 201 Tr 4 – Ciudadela La Chapa
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com