



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

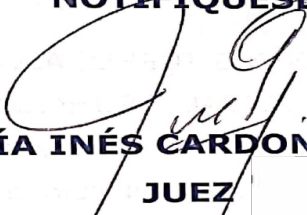
Rionegro, Antioquia, agosto veintisiete (27) de dos mil veinte (2020)

PROCESO:	SERVIDUMBRE
DEMANDANTE	HIDRALPOR
DEMANDADO	JHON HECTOR GIRALDO HOYOS
RADICADO:	05 615 40 03 002 2018 00503 00
Sustanciatorio	899
ASUNTO:	No accede a lo solicitado y traslado dictamen pericial

El Juzgado no accede a decretar una nueva inspección ocular al predio objeto de demanda, en virtud a que esta se efectuó en debida forma en los términos del Decreto 1075 de 2015 y la Ley 56 de 1981, el día 25 de septiembre de 2018; además, nótese que la Juez que asistió a dicha diligencia, es la misma que ostenta el cargo en la actualidad.

Por otra parte, se corre traslado a las partes, del dictamen presentado de manera conjunta por los peritos WILSON QUIROGA ORJUELA y PEDRO NEL PEREZ RIVILLAS, por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE



MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ

17

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

**FRANJA DE TERRENO
PREDIO "LOTE # 1"
VEREDA LA LAJA
RIONEGRO - ANTIOQUIA**

REC. RIONEGRO 20 15:45
Pedro Nel Perez
15429522
#15 10



**SOLICITADO POR:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO**

Rad 2018 503. Bogotá, octubre 18 de 2019.

RECIBIDO
R
ANTIOQUIA

TABLA DE CONTENIDO

ITEM	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA.	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.	4
5. INFORMACION DEL SECTOR.	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.	5
7. DESCRIPCION DEL INMULE.	6
8 MÉTODO DE AVALÚO.	11
9. CONSIDERACIONES GENERALES.	11
10. INVESTIGACION ECONOMICA.	13
11. RESULTADO DEL AVALUO.	15
12. ANEXOS.	19

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1. **SOLICITANTE:** Solicitado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Rionegro, Antioquia.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Fracción de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión.
- 1.3. **TIPO DE AVALUO:** Comercial rural.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Rionegro.
- 1.6. **VEREDA:** La Laja.
- 1.7. **NOMBRE DEL PREDIO:** Predio "Lote # 1".
- 1.8. **PLANCHA IGAC:** 147 – IV – A, escala 1:25.000.
- 1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda campestre.
- 1.10. **FECHA DE VISITA:** Septiembre 24 de 2.019.
- 1.11. **FECHA DE INFORME:** Octubre 18 de 2.019.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

- 2.1. **NUMERO PREDIAL:** 6152001000001900676000000000.
- 2.2. **ÁREA DE TERRENO:** 1 Hectárea 0,390 m² (10.390,00 m²).
- 2.3. **ÁREA CONSTRUIDA:** 00,00 m².
- 2.4. **AVALUO CATASTRAL (Vigencia 2.018):** \$59.271.063.

Nota: La información catastral corresponde a la vigencia 2.018 y al predio en mayor extensión del cual hace parte el área en estudio.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131.
- Copia certificado de tradición matricula No. 020 – 101535, de la oficina de instrumentos públicos de Rionegro – Antioquia, con fecha de impresión 31 de octubre de 2.018.
- Copia simple Escritura Pública N° 3470 de diciembre 27 de 2.016, Notaria Segunda del Circulo de Rionegro – Antioquia.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

- 4.1. **PROPIETARIO:** John Héctor Giraldo Hoyos.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Compra venta, mediante Escritura Pública N° 3470 de diciembre 27 de 2.016, Notaria Segunda del Circulo de Rionegro – Antioquia.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 020 – 101535.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Es importante precisar que en el certificado de tradición suministrado se encuentra inscrita la siguiente limitación al dominio de propiedad del predio en mayor extensión del cual hace parte el área objeto de estudio:

Anotación N° 8: Demanda en proceso de imposición de servidumbre eléctrica.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de títulos.

5. INFORMACION DEL SECTOR.

- 5.1. **DESARROLLO:** En el sector se observa una clara tendencia a la actividad residencial campestre, además de una amplia área destinada a usos forestales de tipo protector, y en menor proporción áreas destinadas a usos agropecuarios. Estos usos se desarrollan en predios con topografía ondulada con pendientes superiores al 12%, los usos campestres se desarrollan principalmente en lotes de terreno no mayores a una hectárea, adicionalmente sobre los corredores viales principales del sector se presentan usos propios de la vía como son comercios y algunos predios de usos dotacionales.
- 5.2. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio – alto,

principalmente representados en predios de uso de vivienda tipo campestre, además de otros dedicados a explotaciones agropecuarias.

- 5.3. **VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** El sector cuenta con dos vías de acceso; la primera es la vía veredal pavimentada y en buen estado que comunica la Autopista Medellín – Bogotá, con la vereda La Laja, la segunda vía pavimentada y en buen estado, comunica el casco urbano del municipio de Rionegro, con la vereda La Laja, estas vías hacen parte de la malla vial rural del municipio de Rionegro.
- 5.4. **SERVICIOS COMUNALES:** Por su cercanía y colindancia con el perímetro urbano de Rionegro, el predio en mayor extensión del cual hace parte el área objeto de estudio, cuenta con la disponibilidad de servicios de educación, salud, tecnificación de cultivos, administración municipal y servicios bancarios entre otros.
- 5.5. **SERVICIOS PUBLICOS:** La zona cuenta con los servicios de red eléctrica, acueducto veredal, telefonía móvil y transporte público que circula sobre los principales ejes viales del sector.
- 5.6. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** En el sector hay presencia de fuerza pública debido principalmente por su cercanía al casco urbano del municipio de Rionegro. Actualmente no se conoce de la existencia de grupos violentos ni de problemas de orden público, esto gracias a la política de seguridad implementada por el gobierno municipal y nacional.
- 5.7. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las perspectivas de valorización del sector se consideran altas en el corto y mediano plazo, teniendo en cuenta que en el sector particularmente en predios donde los usos de vivienda campestre y el desarrollo urbanístico son permitidos actualmente se desarrollan proyectos de este tipo principalmente viviendas unifamiliares; situación que genera unas expectativas en general para el sector.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según el Acuerdo 002 de enero 25 de 2.018 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente unas normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro – Antioquia" aprobado mediante Acuerdo 056 de 2.011, el predio en mayor extensión del cual hace parte el área objeto de avalúo. se encuentra loclizado en suelo rural, en un área catalogada como

Zona de Producción Agropecuaria – ZPA la cual cuenta con el siguiente régimen de usos:

ARTÍCULO 63. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.

Son las zonas de preservación de suelos de aptitud agrícola. Suelo de protección para la producción, en concordancia con la clasificación del suelo rural que realiza el Decreto Nacional 1077 de 2.015, reglamentario de las Leyes 99 de 1.993 y 388 de 1.997.

Estas áreas en su mayoría están en territorios de las veredas San Luis, Rio Abajo, Los Pinos, Santa Bárbara, Mampuesto, Cuchillas de San José, El Carmin y parte de las veredas La Mosca, La Laja, Abreito, Chachafruto, Barro Blanco y Cimarronas; así mismo en casi todo el territorio de las veredas La Queibra, Yarumal, El Tablazo, Tablacito, Cabeceras de Llanogrande, El Higuierón, Pontezuela, El Cairo, Santa Teresa y parte de las veredas La Mosquita, Playa Rica – Ranchería, La Convención y Guayabito; incluye una pequeña porción del territorio sur de la vereda Tres Puertas.

Régimen de usos para las Zonas para la Producción Agropecuaria – ZPA:

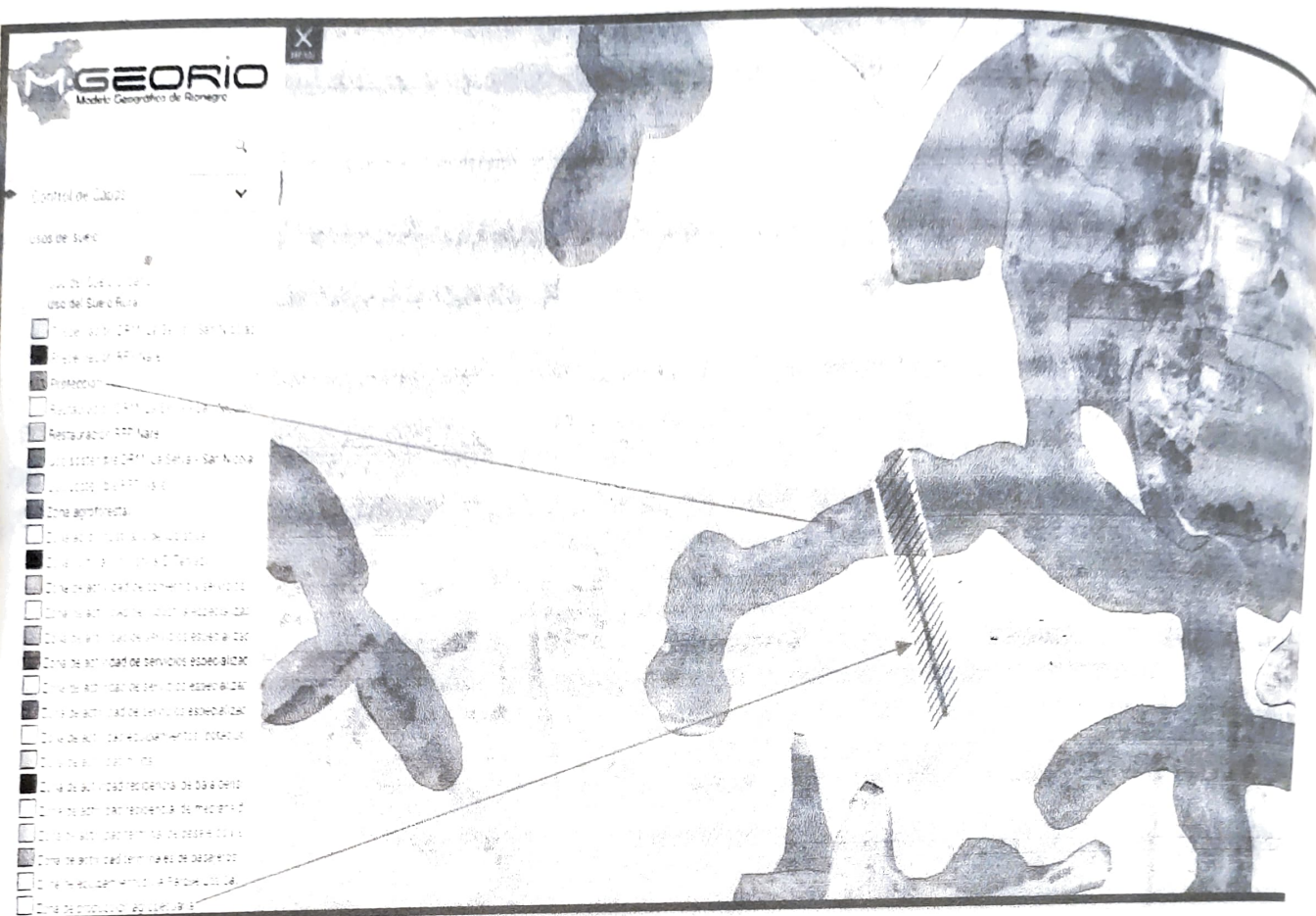
Zona	Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
Zonas para la Producción Agropecuaria – ZPA	<p>Producción agropecuaria Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>
	<p>Producción agropecuaria Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>	<p>Actividades agrícolas Actividades ganaderas Actividades forestales Actividades de explotación de recursos naturales Actividades de conservación ambiental Actividades de investigación científica Actividades de desarrollo comunitario Actividades de desarrollo social Actividades de desarrollo económico Actividades de desarrollo cultural Actividades de desarrollo turístico Actividades de desarrollo urbano Actividades de desarrollo rural Actividades de desarrollo regional Actividades de desarrollo nacional Actividades de desarrollo internacional</p>

En los suelos de la categoría de protección, tanto de protección ambiental como los suelos destinados producción agrícola, ganadera y de explotación recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción.

vivienda, dado que ese uso, en principio, no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo, sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.

ARTÍCULO 339: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁREA MÍNIMA DE PREDIO EN LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO RURAL: Adóptese los aprovechamientos para el suelo rural del municipio de Rionegro correspondiente a la categoría de protección agrupadas como áreas de conservación y protección ambiental para la producción agrícola, ganadera, forestal y de explotación de recursos naturales; aprovechamientos que se determinan por el área mínima de predio y la densidad máxima por hectárea, tal como se establece en la siguiente tabla.

Categoría	Subcategoría	Unidad Mínima de Subdivisión Predial	Densidad Máxima
Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera, Forestal y Explotación de Recursos Naturales	Zonas Agroforestales	La unidad mínima de subdivisión predial es de 10.000 M ² .	Una (1) vivienda por hectárea calculada sobre el área bruta. Excepcionalmente se permitirá la construcción o legalización de vivienda en áreas inferiores a una (1) hectárea cuando dicho predio cuente con folio de matrícula inmobiliaria abierto con anterioridad al 15 de marzo de 2011.
	Zona para Producción Sostenible	La unidad mínima de subdivisión predial es de 10.000 M ² . Se podrán expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a una (1) hectárea siempre y cuando invoquen y asilo excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 1664 de 1994.	Una (1) vivienda por hectárea calculada sobre el área bruta. Excepcionalmente se permitirá la construcción o legalización de vivienda en áreas inferiores a una (1) hectárea cuando dicho predio cuente con folio de matrícula inmobiliaria abierto con anterioridad al 15 de marzo de 2011.
	Zona para Producción Agropecuaria	La unidad mínima de subdivisión predial es de 10.000 M ² . Se podrán expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a una (1) hectárea siempre y cuando invoquen y asilo	Una (1) vivienda por hectárea calculada sobre el área bruta. Excepcionalmente se permitirá la construcción o legalización de vivienda en áreas inferiores a una (1) hectárea cuando dicho predio cuente con folio de matrícula inmobiliaria abierto con anterioridad al 15 de marzo de 2011.



Fuente: Acuerdo 002 de enero 25 de 2018 y <https://mgeorio.rionegro.gov.co:444/mapgis/mapa.jsp?aplicacion=7>.

7. DESCRIPCION DEL INMUBLE.

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACION:

El predio en mayor extensión del cual hace parte el área objeto de estudio, se encuentra ubicado en la vereda La Laja, en una zona contigua al perímetro urbano del municipio de Rionegro; a la cual se accede partiendo de este en dirección a la vereda La Laja, por la carrera 54 y posteriormente por la vía veredal pavimentada que conduce hacia la Autopista Medellín – Bogotá, a la altura de kilómetro 1,8 se continúa a mano derecha, se continúan 700 metros más hasta encontrar un bifurcación a mano derecha, donde después de recorrer 800 metros más se encuentra el acceso al predio a mano

7.1.2. ÁREA:

FUENTE	ÁREA/m ²
Certificado de tradición matricula No. 020 – 101535 (predio en mayor extensión).	10.000,00
Información catastral.	10.390,00
Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131.	2.891,00
Área Requerida para Imposición de Servidumbre	2.891,00
ÁREA ADOPTADA	2.891,00

Nota: El área adoptada corresponde a la reportada en el Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131, el cual hace parte del expediente del proceso 2018 – 00503 y en el cual, se identifica el área requerida sobre la cual se instauro el proceso judicial dentro del que se ordenó, el presente encargo valuatorio.

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Los linderos del área requerida se encuentran reportados gráficamente en el Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131, suministrado por el solicitante, en el cual no se observa claramente la medida de los linderos, adicionalmente verificados los otros documentos suministrados, tampoco se encontró la descripción de las medidas específicas de los linderos que enmarcan el área requerida para la imposición de servidumbre dentro del proceso judicial que se ordenó el presente encargo valuatorio.

7.1.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 2.108 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 20 °C

PISO TÉRMICO: Cálido

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Ninguno

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal.

VEGETACIÓN NATURAL: Bosques premontanos.

7.2 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

7.2.1 RELIEVE Y PENDIENTES: El predio en mayor extensión del cual hace parte el área objeto del presente informe presenta topografía fuertemente ondulada con pendientes que varían entre 12% y 25%.

7.2.2 RECURSOS HIDRICOS: El predio en mayor extensión al cual pertenece el área objeto del presente estudio económico, cuenta en su interior con un pequeño humedal, además de conexión a la red de acueducto veredal.

7.2.3 FRENTE SOBRE LA VÍA: El predio en mayor extensión del cual hace parte el área en estudio, cuenta con aproximadamente 55,20 metros lineales de frente sobre carretable interno, con placa huella en concreto y buen estado de conservación.

7.2.4 VÍAS INTERNAS: El inmueble en mayor extensión del cual hace parte el área en estudio, cuenta con una vía interna tipo carretable en regular estado de conservación y la cual bordea parte del lindero oriental del predio, además dispone de algunos caminos para recorrer el predio, la franja de terreno objeto de avalúo en particular únicamente se puede recorrer por caminos.

7.2.5 FORMA GEOMETRICA: El predio en mayor extensión y específicamente el área objeto del presente estudio económico, cuenta con forma irregular, situación que no afecta su explotación económica.

7.2.6 REDES DE SERVICIOS: El predio en mayor extensión cuentan con servicios públicos instalados de acueducto, energía eléctrica y acueducto veredal, sin embargo, el área objeto de estudio pese a no contar con construcciones, cuenta con la disponibilidad de las redes de servicios públicos que tiene el predio en mayor extensión.

7.2.7 EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION: Tanto el predio en mayor extensión como la franja de terreno objeto de estudio, se encuentran destinados principalmente a vivienda campestre, el uso normativo agropecuario establecido para él predio.

7.2.8 UNIDADES FISIAGRÁFICAS: El área objeto de estudio requerida dentro del proceso de expropiación cuenta con dos (2) unidades fisiográficas clasificadas de la siguiente manera:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos clase agroológica IV, pendientes del 12% al 25%, cobertura en pastos naturales. Norma de Uso Áreas de Protección específicamente Zonas de Producción Agropecuaria – ZPA. Con una extensión de **2.098,90 m²**.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Correspondiente a suelos clase agroológica IV, pendientes del 12% al 25%, cobertura en naturaleza nativa zona de humedal. Norma de Uso Áreas de Protección. Con una extensión de **792,10 m²**.

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El área objeto de estudio requerida, dentro del proceso judicial que se ordenó el presente encargo valuatorio, no cuenta con ningún tipo de construcción o anexo edificadas.

7.3.1 CULTIVOS Y/O ESPECIES:

Dentro del área objeto del presente estudio economico, no se intervinieron ningun tipo de cultivo y/o especies.

8 MÉTODO DE AVALÚO.

Para la determinación del valor comercial del área objeto de avalúo se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1°.- 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.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

9. **CONSIDERACIONES GENERALES.**
 - El área total sobre la cual se liquida el avalúo es la consignada en el Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131.
 - El área total sobre la cual se analizó tanto la ubicación del predio en mayor escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131.
 - En la adopción del valor se analizó tanto la ubicación del predio en mayor extensión como la localización del área requerida para la imposición de servidumbre dentro de este, teniendo en cuenta factores de ubicación, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, entre otros.
 - Es importante señalar que el valor comercial por hectárea asignado al terreno objeto del presente estudio económico, es el resultado de la aplicación de los métodos reglamentados en la Resolución 620 de 2008, expuestos en el capítulo 8.
 - Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor;

distancia a centros poblados, estado y cobertura de la infraestructura rural y perspectivas de valorización.

- Los diferentes aspectos de carácter económico que regulan su desarrollo, actividad potencial, demanda, comercialización y valorización.
- La reinante paz y tranquilidad, que presenta la zona debido principalmente al establecimiento de nuevos batallones de las fuerzas armadas y a las políticas de seguridad implementadas por el estado Colombiano.
- Las características físicas del predio en mayor extensión y del área objeto del estudio que hace parte de este, como lo son su área, forma, topografía, capacidad agrológica, fertilidad, recursos hídricos medios y posibilidades de mecanización.
- La afectación causada al predio en mayor extensión, ya que la imposición de la servidumbre por el paso de una línea eléctrica se hace por la mitad del predio, limitando en gran porcentaje las posibilidades de explotación y aprovechamiento del predio.
- Se debe aclarar que el área objeto de estudio sobre la cual se impuso por parte de HIDRALPOR S.A.S. E.S.P. una servidumbre por el paso de una línea eléctrica, recae sobre un área catalogada como suelo rural, específicamente en Zona de Producción Agropecuaria – ZPA y en suelo protegido por cuerpo de agua.
- El presente avalúo únicamente hace referencia al valor comercial de la franja de terreno sobre la cual se hizo la imposición de servidumbre por línea eléctrica.
- **Es importante señalar que el uso de vivienda campestre establecido en el sector pese a no ser los permitidos en el POT vigente, ha conllevado un incremento en el valor del suelo por encima de los valores encontrados para suelos de uso agropecuario en el cual se ubica el predio objeto de estudio.**
- Las unidades fisiográficas fueron determinadas conforme las zonas homogéneas físicas de tierra y el plano de levantamiento topográfico suministrado por el solicitante.
- El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y

sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10. INVESTIGACION ECONOMICA.

10.1. INVESTIGACION INDIRECTA: Para la determinación del valor de terreno de la Unidad Fisiográfica N° 1, y teniendo en cuenta que se trata de un área clasificada como suelo rural protegido específicamente en Zona de Producción Agropecuaria – ZPA, y pese a que la presencia de vivienda campestre en el sector es notoria, se hizo necesario ampliar la investigación económica a otras zonas aledañas del municipio cuya norma de uso sea igual a la de la zona de localización del área en estudio. Los datos obtenidos para esta fecha se presentan a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	TERRENO		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA/m ²	VALOR/m ²			
1	Lote Rural	Vereda La Laja	\$ 610.000.000	5%	\$ 579.500.000	10.300,00	\$ 56.262	\$ 0	Lote con topografía ondulada. servicios públicos. acceso vehicular.	3157005630
2	Lote Rural	Vereda Cuchillas de San Jose	\$ 530.000.000	5%	\$ 503.500.000	8.100,00	\$ 62.160	\$ 0	Lote con 3 accesos pavimentados. con topografía ondulada. ubicado a 10 minutos casco urbano de Rionegro. disponibilidad de servicios	3508537843
3	Lote Rural	Vereda La Laja a 250 metros de la Autopista Medellín - Bogotá	\$ 660.000.000	5%	\$ 627.000.000	9.500,00	\$ 66.000	\$ 0	Lote ondulado. acceso a servicios públicos. lote con acceso vehicular.	0345857548
4	Lote Rural	Vereda La Laja	\$ 800.000.000	5%	\$ 760.000.000	13.000,00	\$ 58.462	\$ 0	Lote rural sin construcción conegimiento de Sania Helena, La Palma. acceso vehicular. vegetación natural. vista a Medellín y al oriente.	3136180205

PROMEDIO OFERTAS	
DESVIACION ESTANDAR	\$ 60.721
COEFICIENTE DE VARIACION	5,4 27%
LIMITE SUPERIOR	\$ 65.000
LIMITE INFERIOR	\$ 56.442
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 65.000

Nota: Es importante señalar que los datos incluidos dentro del estudio de mercado, corresponde a ofertas de predios en venta, para el año 2.018,

estos fueron tomados de estudios económicos realizados en el sector y en zonas aledañas para avalúos comerciales privados y algunos realizados por el IGAC, lo anterior teniendo en cuenta que la estimación del valor de la franja de terreno se debe hacer a la fecha de la diligencia de entrega anticipada del área objeto de imposición de servidumbre, y la cual corresponde a septiembre de 2.018, según acta que reposa en el expediente del proceso 2018 – 00503, con folio N° 116.

Dentro de la investigación de mercado, se lograron determinar 4 ofertas de predios rurales, cuya norma de uso corresponde a áreas protegidas específicamente a Zona de Producción Agropecuaria – ZPA, con áreas que van desde 8.100 m² hasta 13.000 m², realizando un análisis más detallado de la información se logró determinar que estas áreas son comercializadas sobre valores que se encontraban en un rango que va desde \$56.262 hasta \$66.000, donde los valores más altos corresponden a predios cercanos al casco urbano y a la autopista Medellín – Bogotá, y donde las variaciones de valor correspondían a características físicas como topografía, área, coberturas y tipo de suelos.

Realizado el procesamiento estadístico de los cuatro datos de mercado incluidos dentro del estudio se puede concluir que los valores de terreno para predios localizados sobre ejes viales rurales pavimentados en el sector rural de La Laja y en zonas aledañas del municipio de Rionegro, con áreas que van entre 8.100 m² hasta 13.000 m², se encuentran en un rango de valor que va desde \$56.442 m² como límite inferior hasta \$65.000 m² de límite superior, con un valor promedio de \$60.721 m², de acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta principalmente la norma de uso del predio, las condiciones físicas del mismo, el área objeto de estudio, la afectación causada al mismo y principalmente su cercanía al casco urbano del municipio de Rionegro, se asume un valor de **\$65.000 m²** para la **Unidad Fisiográfica N° 1**.

Partiendo del valor antes definido para la U.F N° 1, y teniendo como referente la norma de uso de la Unidad Fisiográfica N° 2, la cual según el POT vigente corresponde a una Zona de Protección por cuerpo de agua, se asume un valor del **\$15.000 m²**, para la **Unidad Fisiográfica N° 2**.

0.2. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Terreno (U.F. N° 1)	m ²	2.098,90	\$ 65.000
Terreno (U.F. N° 2)	m ²	792,10	\$ 15.000

11. RESULTADO DEL AVALUO A 2.018.

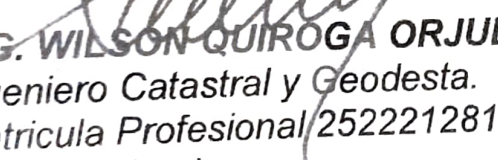
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno (U.F. N° 1)	m ²	2.098,90	\$ 65.000	\$ 136.428.500
Terreno (U.F. N° 2)	m ²	792,10	\$ 15.000	\$ 11.881.500
AVALUO TOTAL				\$ 148.310.000


AVALUO COMERCIAL: \$148'310.000

Son: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá, octubre 18 de 2.019.

Atentamente,


ING. WILSON QUIROGA ORJUELA
Ingeniero Catastral y Geodesta.
Matricula Profesional 25222128131CND
Perito Avaluador.
R.A.A. 96123903.


PEDRO NEL PÉREZ RIVILLAS
Abogado
Tarjeta Profesional N° 153.962
Com. Sup. de lá Judicatura
C.C. 15'429.522 de Rionegro.

12. ANEXOS.

12.1. FOTOGRAFICOS: *Estúdio fotográfico.*

12.2. DOCUMENTOS.

- *Plano a escala 1:1.000, Proyecto Hidroeléctrico Escuela de Minas, EDM – GP – LT 131.*
- *Copia certificado de tradición matricula No. 020 – 101535, de la oficina de instrumentos públicos de Rionegro – Antioquia, con fecha de impresión 31 de octubre de 2.018.*
- *Copia simple Escritura Pública N° 3470 de diciembre 27 de 2.016, Notaria Segunda del Circulo de Rionegro – Antioquia.*

ANEXO FOTOGRAFICO



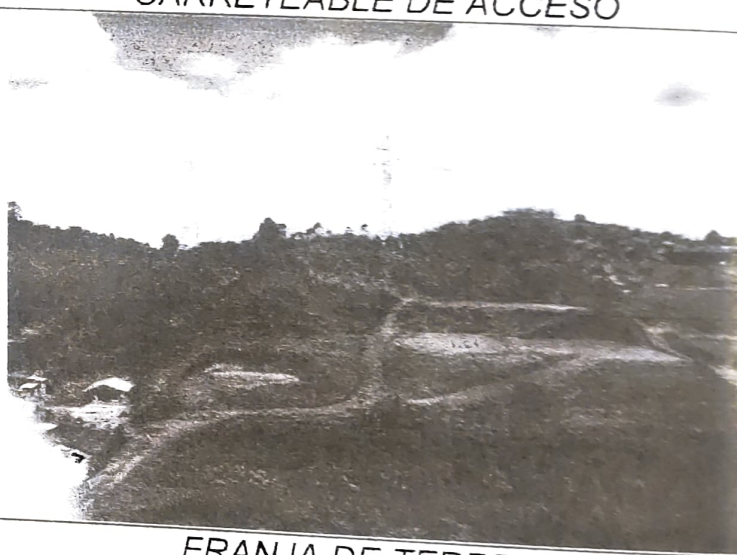
VÍA DE ACCESO DESDE RIONEGRO



CARRETEABLE DE ACCESO



VÍA INTERNA PREDIO MAYOR EXTENCION



FRANJA DE TERRENO



VISTA PARCIAL FRANJA DE TERRENO



COBERTURA ACTUAL FRANJA



UBICACIÓN

