

Caceres (Antioquia), 10 de Abril de 2014

Referencia: Proceso No. 1100160002532006-81099

Inmuebles: "FINCA EL RECREO"

En el Municipio de Cáceres, Corregimiento del Jardín, Departamento de Antioquia, en la fecha indicada y siendo las 09:00 horas, el Fiscal 118 Seccional de Apoyo adscrita al Despacho 37 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz sede Medellín JOSE ANIBAL ROYERO RESTREPO, en cumplimiento de la comisión, conferida por el Fiscal 37 se da inicio a la diligencia ordenada en la ciudad de Medellín por el Magistrado con función de control de garantías, Doctor OLIMPO CASTAÑO QUINTERO en diligencia que se adelantó el día 11 de Marzo de 2014 en la cual impuso medida cautelar de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre los bienes que a continuación serán identificados y descritos; finca "EL RECREO" identificados con Matricula Inmobiliaria N° 015-2743, ubicada en el Municipio de Cáceres, corregimiento Jardín. **Así mismo en esta diligencia el Magistrado señaló:**

1. Que inscritas las medidas, adquirirán publicidad y por tanto cualquier persona interesada podrá acudir ante esa Magistratura para los fines que estime pertinentes de cara a preservar los derechos de terceros de buena fé exentos de culpa.
2. Dispuso además que los bienes sobre los que recae la medida serán dejados a disposición de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas, quien será el



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

encargado de la administración y custodia, hasta tanto se resuelva en sentencia y de manera definitiva el destino que han de tener.

3. De igual forma comisiona al señor Fiscal y lo autoriza a Subcomisionar, con el propósito que se efectúe la entrega de los bienes a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas.

Para la práctica de la diligencia ordenada por la Magistratura de los inmuebles embargados en este asunto, asistieron por parte de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas: el Doctor NELSON RUIZ CASTELLANOS, Abogado FRV identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.048.649.371 Bucaramanga, T.P. 220.883 C.S.J., e IVAN DARIO MOSQUERA AGUIRRE identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.372.711 de Armenia; Contratista Topógrafo del Fondo de Reparación a las Víctimas; por parte de la Fiscalía, Unidad Nacional de Justicia y Paz, el investigador: JORGE IVAN GOMEZ OROZCO, adscrito al Grupo de Persecución de Bienes de la Fiscalía 37 y la Fiscal anteriormente mencionada; se declara abierta la presente diligencia y una vez en el sitio, se identifica el bien materia de entrega así:

1. FINCA EL RECREO:

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 015-2743

CEDULA CATASTRAL: 1202002000000400052

UBICACIÓN GEOGRÁFICA:



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

CABIDA Y LINDEROS: Este predio se identifica y delimita claramente en las Cartas Catastrales proporcionada por la Oficina de Catastro Municipal de Cáceres Departamento de Antioquia planchas No. 93-II-B y 93-II-D del Municipio de Cáceres.

CARTA CATASTRAL RURAL: Es el documento cartográfico georreferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la zona rural de la unidad orgánica catastral, y la delimitación e identificación de los sectores, veredas catastrales, límite municipal y perímetro urbano (Resolución 070 de 2011 Art. 38 IGAC).

IDENTIFICACIÓN PREDIAL. Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión. "Resolución 070 de 2011 Art. 31".

Según lo anterior y utilizando la información consignada en Catastro Cáceres y en el folio de matrícula inmobiliaria se tiene:

ÁREA INFORMACIÓN CATASTRO: 242 Ha

ÁREA INFORMACIÓN FOLIO 015-2743: 80 Ha

Se utilizó la información de las Cartas Catastrales No. 93-II-B y 93-II-D, donde se ubica el predio motivo de estudio, se cargaron las planchas georreferenciadas y se realizando una medición con el programa ArcMap versión 10 sobre los linderos del predio dando como resultado lo siguiente:

PERÍMETRO DEL POLÍGONO: 6482.273469 Mts

ÁREA DEL POLÍGONO: 196 ha + 8203 mts (área del predio denominado el recreo)

LINDEROS:

NORTE: Predios 1202002000000400077, 1202002000000400053

SUR: Troncal del Caribe y Corregimiento el Jardín

ORIENTE: Predio 1202002000000400077 y Troncal del Caribe

OCCIDENTE: Carretera destapada que conduce del Crto. Jardín a Crto. Manizales



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO:

El predio cuenta con una (1) unidad de construcción para uso residencial, el cubrimiento vegetal de un 90 % y un 10 % en bosque secundarios esparcidos por el área del predio, se observa una área con un cuerpo de agua en la parte sur-occidental de este predio, también se evidencia que el predio fue explotado con minería en dos áreas afectación que sumadas dan más o menos 5 Ha.

SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio cuenta con acometida de energía eléctrica y el agua se obtiene de un pozo, mediante una motobomba.

CONSTRUCCIONES:

TIPO DE INMUEBLE ÁREA PRIVADA: Vivienda 108.00 M2

CARACTERÍSTICAS:

Estructura: En bigas de concreto muro de bloque ladrillo.

Piso: Cemento afinado.

Mampostería: Pañete y pintura.

Cubierta: La cubierta se construyó en teja eternit, sobre cercha de acero y madera.

Fachada: Pañete y pintura

Cielorraso: N.A.

Carpintería:

Metálica: Puerta de acceso a la vivienda en metal y ventanas, puertas de acceso a la habitación en madera en regular estado de conservación.

Baño: Pañete y pintura, enchape zonas húmedas, aparatos y accesorios sanitarios en mal estado.



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

Cocina: Enchape zonas húmedas, mesón en cemento granito, lavaplatos en acero en regular estado.
Patio N.A.

Servicios: Agua se extrae artesanalmente des las corrientes naturales y tiene energía eléctrica.

Corraleja: Se evidencia corraleja de forma rectangular, cerramiento general en madera, piso en tierra, posee báscula y embarcadero en cemento y tubos metálicos.

Al exterior de la casa principal se encuentra una construcción utilizada como bodega, con características de muros en ladrillo, techo en placa de cemento, piso en cemento, con una puerta metálica en mal estado de conservación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble se encuentra en buen estado, aunque, en general requiere adecuaciones sencillas y mantenimiento básico.

VETUSTEZ: El inmueble tiene aproximadamente 11 años (de acuerdo al certificado de libertad).

Según recorrido con el señor Edui Pacheco quien es el administrador actual del predio objeto de la diligencia, se evidencio que los puntos de colindancia al costado noroeste ocupan la mayor parte del predio 53 identificado catastralmente como el 00053 (sobre posición).

Continuando el recorrido se evidencio que al sureste y este del bien inmueble se muestra una ocupación por invasión por parte del señor Jairo Gil de aproximadamente 40 Has, alrededor de 8 años de invasión, donde se evidencia rastros de minería donde no hubo actividades de mitigación ambiental.

SITUACION ECONOMICA DEL BIEN:

Según Informe N° 1-229245 del 11 de diciembre de 2013 suscrito por el grupo de Arquitectura y topografía adscrito al CTI Seccional Bogotá, el avalúo comercial aproximado del LOTE 3 es de:



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

Para la determinación del valor de reposición como nuevo, se tuvieron en cuenta los costos del sistema de cimentación y de estructura, los costos de urbanismo que demandan las construcciones y la calidad de los acabados y su vetustez.

Por lo tanto, según lo investigado y tomando como referencia las características constructivas del sector, y veredas aledañas acerca del valor del metro cuadrado de construcción según sus acabados y conservación, determinándose este en:

Para las viviendas un valor de \$ 200.000.00 por mt2 de construcción para el año 2013.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	EDAD	VEA ETA	ENAC MATE- RI- VIA	CLASE	% DEP.	VE REPOSICIÓN M	VALOR TOTAL REPOSICIÓN	VA A DEPRECIAR	VP COMERCIAL	VE ADOTADO	VALOR TOTAL
VIVIENDA	104.00			20%		33.20%	\$ 200.000	\$ 21.678.000	\$ 64.400	\$ 133.800	\$ 138.000	\$ 14.580.000

VALOR ESTIMADO DEL TERRENO

Para este caso se ajusta el método de Investigación Directa: Se establece que no hay dinámica inmobiliaria para realizar un análisis de la oferta y demanda de predios con similares características al analizado en zona rural del municipio, lo que nos lleva a buscar fuentes de información en la región donde se ubica el predio motivo de estudio y se optó por encuestar a habitantes quienes conocen el sector y el predio motivo de estudio sus características socioeconómicas y expectativas de valorización, explotación así:

ENCUESTA CIUDADANO TELÉFONO VALOR x Ha

- 1 SIN INFORMACIÓN \$ 9'000.000.00
- 2 SIN INFORMACIÓN \$ 8'500.000.00

Tenemos un valor de estadístico de \$ 8'750.000.00 por Ha, menos un diez por ciento (10%) de una posible negociación se tendría:

El valor adoptado para el terreno sería de \$ 7'875.000.00 por Ha.

Una vez obtenido el análisis estadístico tenemos lo siguiente:

Tomamos el área hallada de la medición sobre la carta catastral donde se identifican Claramente los linderos del predio EL RECREO así:

PREDIO	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EL RECREO	196 Ha + 8203 mts 2	\$ 7'875.000.00	\$ 1.549'960.000.00



FISCALIA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS – FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-

Valor total comercial estimado del bien Inmueble motivo de estudio:

UNIDAD ÁREA VALOR TOTAL:

EL RECREO TERRENO 196 Ha + 8203 mts 2 \$ 1.549'960.000.00

EL RECREO VIVIENDA 108.00 mts2 \$ 14'580.000.00

VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE \$ 1.564'540.000.00

ESTADO TRIBUTARIO DEL PREDIO

Según la copia del recibo de impuesto predial del municipio de Cáceres tenemos la siguiente información:

PASIVOS DEL INMUEBLE

Según la copia del recibo de impuesto predial del municipio de Cáceres tenemos la siguiente información:

IMUESTO CATASTRAL Al 2013: 19'245.648.00

SERVICIOS PUBLICOS: Al día.

La diligencia es atendida por el señora EDWIN ENRIQUE PACHECO MARTINEZ, identificado con la cédula No. 71.994.968, quien figura como Administrador de la finca.

Seguidamente se procede a entregar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas el predio FINCA EL RECREO identificado con Matricula Inmobiliaria N° 015-2743; quienes ejercerán la administración del mismo, tal y como lo dispone la Ley 975 de 2005 y la Ley 1592 de 2012 y lo ordenado por el Magistrado de Control



**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

de Garantías de la ciudad de Medellín; los funcionarios del Fondo para la Reparación de las Víctimas arriba señalados, manifiestan haber recibido a satisfacción de acuerdo a las características descritas en esta acta las los predios antes.

En el uso de la palabra concedido y de acuerdo a las consideraciones anteriores, actuando en la calidad mencionada, esto es como secuestre y administrador dejamos claro que para poder hacer un buen uso de la administración del mismo tal como lo señalan las diferentes normas que regulan esta materia, Ley 975 de 2005, Ley 1592 de 2012 y decreto 3011 de 2013, donde se deben realizar las actividades necesarias para el buen uso y conservación del bien, teniendo entre estas contratos de arrendamiento lo que permite cumplir con los fines de la norma, esto es la administración de bienes y el mantenimiento de estos en el mejor estado posible.

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a la Víctimas Fondo para la Reparación a las Víctimas aclara que recibe el presente bien inmueble en cumplimiento a la orden impartida por el Magistrado con Función de Control de Garantías donde comisiona a la Fiscalía 37 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz sede Medellín para hacer entrega material del bien inmueble ya determinado y por esta razón puntualizamos los siguientes puntos:

El día de hoy (10/04/14), se evidencio que el predio denominado El Recreo, no presenta ningún tipo de novedad acorde a la diligencia realizada el día 18 de diciembre de 2013, en lo que respecta a sus construcciones y ocupante. En lo referente a las actividades de ganadería que se realizan en el predio en el momento de la diligencia se observó que un camión descargo un ganado para pesarlo y volvieron a cargar el mismo, el señor Eduin Pacheco nos informó que ese ganado no le pertenece al señor Felipe Santamaría, sino a personas de Caucasia, que solo viene a pesar el ganado.



FISCALIA

REGISTRADO

**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**

Actualmente el predio cuenta con 600 semovientes que pastean el mismo y estos a veces se les da paso a la finca denominada Marlengo para que pasteen allí, esta facilidad se da porque las fincas precitadas son colindantes.

No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se termina y se firma después de leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

Funcionario Judicial comisionada


JOSE ANIBAL HOYERO RESTREPO

Fiscal 118 de Apoyo al Despacho 37 UNJYP


JORGE IVAN GOMEZ OROZOCO

Técnico Investigador IV


IVAN DARIO MOSQUERA AGUIRRE

Topógrafo U.A.E. FPRV


C.C. 4.372.711 de Armenia



FISCALIA

ESPECIALIZADA

**DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS –
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS-**


NELSON RUIZ CASTELLANOS
Abogado U.A.E. FPRV
C.C. 1.048.649.371 De Bucaramanga
T.P. 220.883 C.S.J.


Quién atendió la diligencia.
EDUI ENRIQUE PACHECO MARTINEZ
C.C. 71.994.968 Caceres - Antioquia