

Radicado 2019-60, Allego avalúo actualizado- Diabonos vs Juan Carlos Mejía

pabloupegui@une.net.co <pabloupegui@une.net.co>

Vie 19/11/2021 8:43 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: pabloupegui@une.net.co <pabloupegui@une.net.co>; projuridicaempresarial <projuridicaempresarial@hotmail.com>; alejandra0930 <alejandra0930@yahoo.com.mx>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

ALLEGRO AVALÚO DIABONOS VS JUAN CARLOS MEJÍA NOV 2021.pdf;

Buenos días, amablemente allego memorial para trámite en el proceso del asunto.

CORREO JUZGADO:	jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co
JUZGADO:	CIVIL CIRCUITO DE ANDES
DEMANDANTE:	DISTRIBUIDORA DE ABONOS S. A.-DIABONOS S. A.
DEMANDADA:	JUAN CARLOS MEJÍA MUÑOZ
RADICADO:	2019-60
ADJUNTOS:	1
TOTAL FOLIOS:	45

Cordialmente,

Pablo Upegui Jiménez
Apoderado parte demandante
Cel. 312-832-91-95
Calle 18 No. 35-69 oficina 9959, Palms Avenue, vía Las Palmas
Medellín.

Señor
JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE ANDES
E.S.D.

REF: **PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO**
DEMANDANTE: **DISTRIBUIDORA DE ABONOS S. A.- DIABONOS S. A.**
DEMANDADA: **JUAN CARLOS MEJÍA MUÑOZ**
RADICADO: **2019-60**
TELÉFONO: **312-832-91-95**
CORREOS: pabloupegui@une.net.co
alejandra0930@yahoo.com.mx
upeguimartin51@gmail.com
CORREO JUZGADO: jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co
ASUNTO: **ALLEGO AVALÚO ACTUALIZADO**

PABLO UPEGUI JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.562.253 y tarjeta profesional No. 103.667 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial principal de la parte demandante en el proceso de la referencia; mediante el presente escrito manifiesto al Despacho:

Que allego avalúo comercial corregido del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 004-43967-Finca El Carmelo, el cual ya se encuentra debidamente embargado y secuestrado, por valor de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$146.859.200.00)**.

La actualización del valor se hace necesaria toda vez que, la propiedad fue abandonada por su actual propietario, lo que conllevó a que la misma sufriera un deterioro y su valor comercial por consiguiente disminuyera.

De acuerdo con lo narrado solicito comedidamente a su Señoría correr el traslado respectivo y que una vez aprobado el mismo se proceda con la fijación de fecha de remate de este inmueble.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pablo Upegui Jiménez', with a stylized, flowing script.

PABLO UPEGUI JIMÉNEZ
T.P 103.667 C. S. de la J
C. C. 70.562.253

AVALÚOS RESTREPO ARIZA PROPIEDAD RAÍZ



*Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
TEL: 3107167071/311 341 32 07 C. BOLÍVAR (ANTIOQUIA)*

**AVALUO
RURAL**

**PROPIETARIO
JUAN CARLOS MEJIA MUÑOZ
C.C. 70.418.134
PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO**

**MATRICULA INMOBILIARIA
004-43967**

**FINCA
EL CARMELO**

**VEREDA
LA ARMENIA**

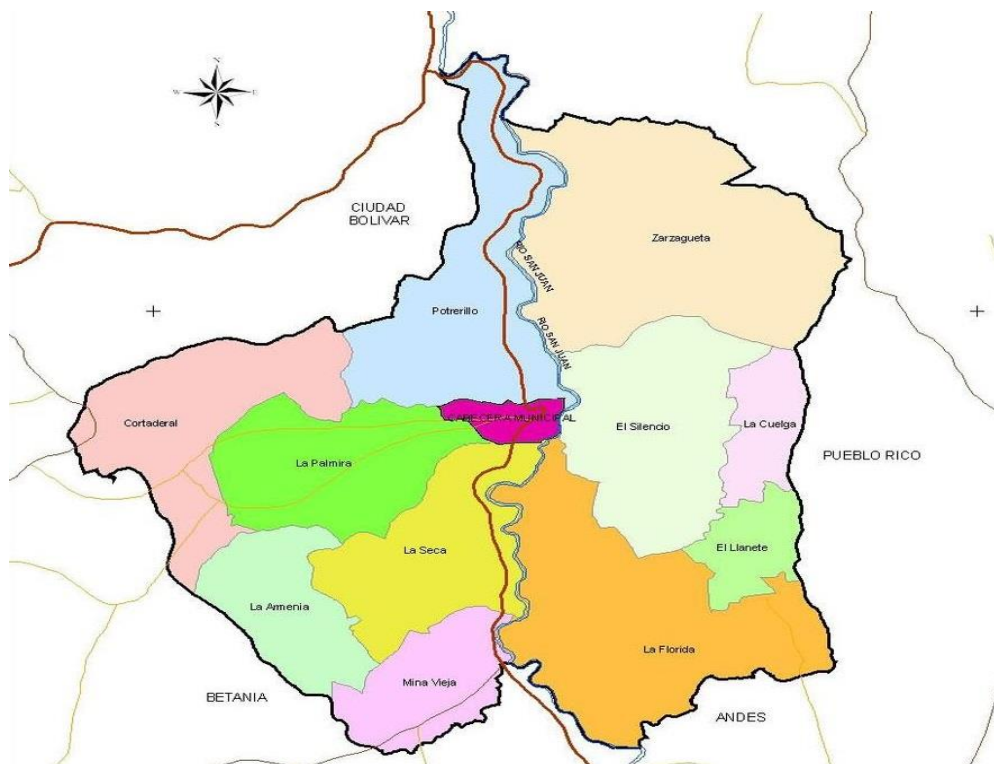
**MUNICIPIO DE HISPANIA
ANTIOQUIA**

2021

Email: restrepoariza59@hotmail.com



MUNICIPIO DE HISPANIA



PAÍS	 <u>Colombia</u>
DEPARTAMENTO	 <u>Antioquia</u>
REGIÓN	<u>Suroeste</u>
UBICACIÓN	 <u>5° 48' 11" N 75° 54' 43" O Coord.:</u>
ALTITUD	<u>1.000 msnm</u>
DISTANCIA	<u>98 km a Medellín</u>
SUPERFICIE	<u>58 km²</u>
FUNDACIÓN	<u>1925</u>
POBLACIÓN	<u>4.553 hab. (2002)</u>
DENSIDAD	<u>79 hab./km²</u>
GENTILICIO	<u>Hispanitas, Hispanos</u>



GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE HISPANIA Y RESEÑA HISTORICA

Los primeros habitantes de esta localidad fueron indígenas pertenecientes a las tribus Caramanta y Chamíes, todos de familias mayores como los Tapartóes, Citaráes y Naratupes. De buen interés antropológico, no existe mucha exactitud en cuanto a cuáles de estas tribus predominaron en la comarca.

Desde esos vagos registros, que se conocen más como característicos de toda la geografía circundante que específicamente sobre las tierras de Hispania, los datos se pierden. La comunidad perteneció por mucho tiempo a los municipios vecinos más desarrollados y ricos del suroeste antioqueño hasta que, ya con claridad, en 1925, en las márgenes de un río conocido como Pedral, expedicionarios y colonos se asientan en los dos costados del mismo para fundar los caseríos de Hispania y Sevilla. Entre ellos se recuerdan Teodosio Correa, Tocayo Ángel y Alejo Sierra.

La parroquia de Hispania se creó en 1931, y sólo en 1984 la comunidad es elevada a la categoría de municipio. Actualmente, continúa siendo un pueblo tradicional de la región cafetera, de amplio Parque lleno de tiendas y fondas dispuestas para la tertulia. En la zona rural se encuentran los trapiches, muy ligados también a la economía local y algunas finca hoteles con la dotación necesaria, que se han convertido en una excelente opción para los visitantes. Es uno de los municipios más jóvenes del departamento de Antioquia.

Hispania es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Bolívar y Pueblo rico, por el este con el municipio de Pueblo rico, por el sur con los municipios de Andes y Betania y por el oeste con los municipios de Betania y Bolívar. Su cabecera dista 98 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 58 kilómetros cuadrados.



AVALÚO COMERCIAL RURAL
No. 20211118



PREDIO RURAL FINCA EL CARMELO

MEMORIA DESCRIPTIVA	
TIPO DE PROPIEDAD:	PREDIO RURAL
DIRECCIÓN:	VEREDA LA ARMENIA
PROPIETARIO:	JUAN CARLOS MEJIA MUÑOZ C.C. 70.418.134
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	DIABONOS S.A (PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO)
TIPO: RURAL	FINCA AGROPECUARIA CAFETERA
DEPARTAMENTO:	CODIGO CATASTAL
ANTIOQUIA	05353000100000007002210000000
MUNICIPIO	HISPANIA (ANTIOQUIA)
VEREDA LA ARMENIA	NOMBRE DEL PREDIO: “ EL CARMELO ”

INFORMACIÓN BÁSICA

MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El marco normativo del avalúo no fue informado, y se aplicara la normatividad contemplada en: decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	
FICHA PREDIAL	N° 12203093
PLANO TOPOGRÁFICO	SATELITAL DE GOOGLE APROBADO POR IGAC
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	Certificado de tradición No 004-43967
USO DEL SUELO	AGROPÉCUARIA CAFETERA.
MARCO JURÍDICO	Establecido en el acuerdo No 007 del 30 de Agosto de 2011, el cual modifica el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, del acuerdo 030 de Diciembre 29 de 2000 y el acuerdo 005 del 23 de mayo de 2016. En su artículo 42 inciso 2 manifiesta de forma clara el uso del suelo del sector de la vereda LA ARMENIA
DESCRIBIR	Zonas homogéneas- Normas del suelo contenidas en el EOT del acuerdo 030 de diciembre 29 de 2000

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL:

1. Copia del certificado de tradición y libertad, Matricula Inmobiliaria Números 004-43967
2. Escrituras Públicas número 273 del 05 de Agosto del año 2017 de la Notaria única del círculo del municipio de BETANIA.
3. Ficha catastral

FECHA DE VISITA: 13 Noviembre del 2021 HORA: 8:00 am
PRACTICADA POR LA EVALUADORA
ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZACON RAA 32501627 AVAL ANAV

FECHA DE PRESENTACION DEL INFORME: 18 de Noviembre de 2021

VIGENCIA AVALÚO

Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el Artículo 19º del Decreto 1420 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas del mercado que puedan afectar el valor se conserven y se refiere a una operación de contado. Los conceptos se consideran como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo Un año a partir de la fecha de visita.

INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL



INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL	
JURÍDICA.	NÚMERO CATASTRAL N° 05353000100000007002210000000
PROPIETARIO DEL PREDIO	JUAN CARLOS MEJIA MUÑOZ C.C. 70.418.134
OBSERVACIONES	NINGUNA

INFORMACIÓN DEL SECTOR

LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA



EL predio objeto del presente estudio valuatorio se encuentra ubicado en el Municipio de Hispania formando parte de la vereda LA ARMENIA. Se llega tomando la vía a 5 kilómetros del casco y de vía principal urbano hacia la parte rural. Se recorren en un tiempo aproximado de 20 minutos por vía destapada y parte en placa huella, para llegar al predio objeto del avalúo.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

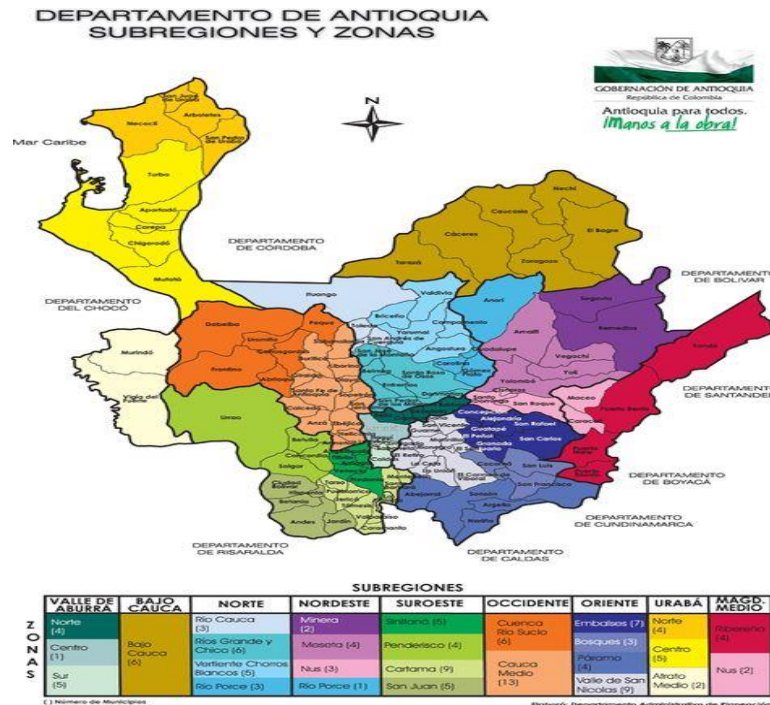


PAÍS	 Colombia
DEPARTAMENTO	 Antioquia
REGIÓN	Suroeste
UBICACIÓN	 5° 48' 11" N 75° 54' 43" O Coord.:
ALTITUD	1.000 msnm
DISTANCIA	98 km a Medellín
SUPERFICIE	58 km ²
FUNDACIÓN	1925
POBLACIÓN	4.553 b. (2002)
DENSIDAD	79 hab./km ²

LOCALIZACIÓN: PAÍS: COLOMBIA.
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE HISPANIA
FINCA EL CARMELO



UBICACIÓN: SUR OESTE ANTIOQUIA



MUNICIPIO HISPANIA

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA.

En la actualidad las propiedades a nivel nacional y mundial están sosteniendo su valor aunque se está presentando la pandemia (covid 19) que está atravesando el universo, ya que teniendo en cuenta que la venta o negocios de predios que está preexistiendo lentamente por lo tanto esto afecta notoriamente este comercio esto debido a la cuarentena que se ha decretado en casi todo los países por lo tanto no han permitir el traslado de los comerciantes y compradores de propiedad raíz por que se encuentran cerradas casi todas las vías carretable y aeropuertos a nivel nacional e internacional

INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Este sector está siendo muy apreciado por personas de la ciudad para la construcción de casa fincas de recreo y descanso, haciendo esto que esta vereda se valore económicamente y se comercialice notoriamente, por ser una zona de fácil acceso y tranquilidad.

Esto está ocurriendo en muchas zonas del Suroeste debido a la construcción de vías troncales, lo cual esto está favoreciendo el acceso y se está acercando a la capital Antioqueña, además su clima es muy apetecido.

HISPANIA Y SU COMERCIO



El municipio cuenta con un sector educativo estadísticamente con varias colegios de primaria y bachillerato, estación de Policía, oficinas Bancarias, Plaza de mercado, Hospital de Primer Nivel un parque principal, zonas comerciales alrededor del parque. Cuenta con la facilidad de recibir asistencia técnica y de comunicaciones.

TRANSPORTE

El transporte público es prestado por taxis y camperos. Además buces interdepartamentales Coonorte Rápido Ochoa Y Sur Andina que prestan el servicio público de Hispania hacia la capital Antioqueña y al departamento del Choco su capital Quibdó y a otros municipios del área del Sur Oeste

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

La perspectiva de valorización es muy buena, tiene muy buenas aguas, buen clima, facilidad de recibir asistencia técnica, buena vista, desarrollo de minifundios, buenos terrenos para desarrollar vivienda campestre, cuenta con buenos servicios públicos.

Así mismo tiene la posibilidad de avanzar en el desarrollo de proyectos de diversidad agrícola y pecuaria.

ASPECTOS NEGATIVOS:

Es estado en que se encuentra el predio en general (abandono)

GENERALIDADES DEL PREDIO

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Unidades Fisiográficas:

El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: correspondientes a suelos clase agrológica III, pendientes menores del 3%, relieve plano, e inclinado hasta 55%.

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área
U.F.1	III	Mayores del 40%, relieve plano y menor 3%	Finca agropecuaria cafetera	5.2144 hectáreas
ÁREA TOTAL: 5.2144 HECTAREAS				

Fuente: Plano de levantamiento topográfico planímetro coordenadas, levantado por el IGAC, con fecha Noviembre de 2.015, Escala 1:4.000.

NORMAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO:



Según el Acuerdo 007 I(Agosto 30) de 2011 "Por el cual se modifica el Esquema de Ordenamiento Ver-Portal del Municipio de Hispania Acuerdo 030 de Diciembre 29 de 2017 y Acuerdo 005 del 23 de Mayo de 2018 por modificación excepcional de la Norma Urbanística de carácter estructural y general".

CAPITULO II DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN ARTÍCULO.

De las zonas de producción. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo constricciones de uso, intensidad o densidad.

Teniendo en cuenta los criterios sociales. económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico; por la geología, la geomorfología; la calidad de suelo, la pendiente del terreno, los usos actuales, la presencia de los recursos forestales, y la localización geográfica se clasifican, definen y delimitan.

ARTICULO 42. MODIFICADO

De las áreas agropecuarias. Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, para las cuales se considerarán tres (3) categorías:

SUELOS DE USO MECANIZADO O INTENSIVO. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por

Relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación y se identifican en el plano No 12, de usos de suelo rural, en el cual hace parte integral del presente acuerdo.

Del Uso Principal: Agropecuario semi-mecanizado o altamente tecnificado y forestal.

Se debe dedicar como mínimo diez por ciento (10%) del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.

De los Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y Lisos institucionales de tipo rural.

De los usos condicionados: Cultivos de café, Agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, y recreación Ecoturismo.

De los usos prohibidos: Industriales y mineros.

Usos permitidos urbanos, suburbanos. Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

Usos permitidos Loteo con fines de construcciones de vivienda

Usos no permitidos extracción de materiales para la construcción.

Parágrafo 1. Todas las actividades que por disposición de la ley requieran licencia ambiental, que incluya permisos o licencias de localización, aguas y vertimientos (Acuerdo INCODER. Y COARTIOQUIA Número Cincuenta y ocho de 1.987)¹, concesión de aguas (Acuerdo C.A.R. Número diez (10) de 1.989). Deberán cumplir con dichos requerimientos como requisito previo a la ejecución de obras artificiales necesarias para la generación de la actividad productiva.



UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD:

CIUDAD DE REFERENCIA	MUNICIPIO DE MEDELLIN
DISTANCIA A LA CAPITAL	98 km.: De los cuales. Por vía pavimentada para un tiempo de recorrido desde la capital Antioqueña (2) dos horas y (20) veinte minutos
CABECERA MUNICIPAL	MUNICIPIO HISPANIA ANTIOQUIA
DISTANCIA A LA CABECERA	5 km. A la cabecera del municipio de Hispania
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Municipio Hispania
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	20 Minutos al casco urbano de Hispania
VÍA PRINCIPAL	Vía que viene desde Medellín hacia Hispania, Andes y Jardín, pavimentado.
ESTADO	Buen estado de la vía dentro del departamento de Antioquia de esta vía troncal nos desviamos por vía alterna que dirige hacia la vereda LA ARMENIA (carretera veredal en muy mal estado).

LOCALIZACIÓN PREDIO

LINDEROS: Los linderos se toman de la escritura número 273 del 05 de Agosto de 2017 Notaria única de Betania.

Lote de terreno con sus mejoras y anexidades ubicado en el paraje de LA ARMENIA del municipio de Hispania, alinderado así: por el pie, con la quebrada La Armenia; por un costado, con la cuchilla arriba, lindando con lote que corresponde a María Jesús Ochoa D, hasta donde se encuentra un mojon que está en un cerco de penca de cabuya; de aquí en línea recta a otro mojon que se encuentra al de un árbol de naranjo; lindando hasta aquí con propiedad de la misma María Jesús Ochoa; de aquí en línea recta buscar un cerco de piñuela pasa por encima de una casa que corresponde a la misma hijuela; lindando en esta parte con lote que corresponde a Rosaura Duque De C; y siguiendo dicho cerco lindando con la misma, a encontrar un mojon de piedra que se encuentra dónde termina el cerco; y que se encuentra al pie de un árbol de hacedor; sigue de aquí por una serie de árboles de hacedores a un mojon que se está al pie del ultimo; y de aquí, por una línea recta, que pasa por un árbol de laurel a un amagamiento; ese abajo lindando con lote número uno, adjudicado a María Aurora Ochoa D; lindando con esta al primer lindero.



FORMA GEOMÉTRICA:

El predio tiene forma no definida geométricamente.

FRENTE SOBRE VÍAS:

Se puede transitar por vía destapada con tramos en placa huella

VÍAS INTERNAS:

No cuenta con vías internas

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:

No se pudo establecer

SERVICIOS BÁSICOS DISPONIBLES:

Acueducto veredal, energía eléctrica EPM, suple el alcantarillado con pozos sépticos. Telefonía móvil y TV por satélite; el transporte público se realiza en taxis y camperos.

RECURSOS HÍDRICOS Y CONDICIONES DE IRRIGACIÓN:

Acueducto veredal

USO DEL SUELO RURAL

Consultado el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras, del Departamento de Antioquia, la calidad de suelos del Municipio de Hispania, contienen muy buen material vegetal con tierra negra a más o menos 1 metro de profundidad y en su base tierra semi-arenosa y arcilla, lo que origina un buen drenaje.

SUELOS: PLANO SATELITAL





UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

Unidades Fisiográficas. 303 y 317 (UF).

El predio cuenta con unidad fisiográfica el (303) y el (317), la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:

**PREDIO DENOMINA CON EL NOMBRE EL CARMELO
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS 004-43967**

ZONA FÍSICA	GEOECONÓMICA	ÁREA HECTAREA
317	303	5.2144 ha
Subtotal		5.2144 hectáreas

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área
U.F.317 U.F.313	IV VII	Ligeramente plano u ondulado que va del 7% al 12% Y el ondulado, ondulado fuerte que va desde el 12% al 70%	Predio con fines agropecuarios	5.2144 hectáreas
ÁREA TOTAL: 5.2144 HECTÁREAS				

POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

El predio de acuerdo a sus pendientes es mecanizable en un 90% de toda su área, o sea de unas 4.8 hectáreas, claro está aplicando las respectivas prácticas de manejos y conservación de suelos.

MATRIZ DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

Cobertura	UF- (317) y (303)	Total Área por uso
Cafetera	Económica	5.2144 HECTÁREAS



NORMAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO:

Según el Decreto 879 de 1998, las “Zonas Homogéneas” son las que “tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su trama urbana original”, y son la base para concretar y proponer las normas urbanísticas. Por ello en los suelos urbanos de Hispania se determinan las siguientes Zonas Homogéneas teniendo en cuenta criterios como: la morfología urbana, el tipo de edificación, el uso del suelo, el sistema de espacio público y equipamientos, el estado de su malla urbana y de los servicios públicos, la delimitación de los barrios, los elementos hidrográficos y orográficos en los ejes estructurantes de conectividad y movilidad.

CLASES DE SUELO:

Según el Artículo 30 de la Ley 388 de 1997 Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección. Para el análisis de la clasificación del suelo en la presente revisión y ajuste del PBOT del municipio de Hispania, se retomó la clasificación del suelo encontrada en el documento de formulación del PBOT 2000.

El municipio de Hispania cuenta con un 98% de su área territorial con vocación rural, donde se inicia por parte del ente administrativo los procesos de protección del equilibrio ecológico y los recursos hídricos para fines agropecuarios y propósitos de expansión, recreativos y turísticos, como definición específica del ordenamiento actual. Se define como perímetro rural del municipio de Hispania a la porción de terreno comprendida entre los límites de los perímetros urbanos de la cabecera municipal y de los corregimientos.

CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

El predio no cuenta con elementos permanentes

CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA TIERRA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS:

Acontinuación se relacionan las características de las construcciones. Y especificaciones técnicas del terreno



TERRENOS



ITEM	DESCRIPCIÓN
Terreno	Inclinado y semiplano
Tipo	Agropecuaria cafetera
Fuentes hídricas	Acueducto propio y veredal
Vía de acceso	Carretera destapada (vereda LA ARMENIA)
Transporte	camperos
Estado del terreno	Buen estado
Distribución	Terreno con una extensión de 5.2144 hectáreas aproximadamente (cabe afirmar que este dato fue proporcionado por el propietario) en este se observaron sembrados de árboles de café y árboles frutales (naranja, mango papaya, entre otros). Es de anotar que al predio en general le hace falta mantenimiento. Cafeteras en muy mal estado de conservación.



CONSTRUCCIONES

CASA PRINCIPAL O DE HABITACION



ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Material
Paredes	Adobe a la vista pintado de blanco.
Cubierta	Estructura de madera cubierta en teja de eternit y parte en teja de barro
Puertas y ventanas	Madera
Piso	Cemento refinado.
Forma	Construcción con forma no definida.
Distribución	3 Habitaciones, un baño sencillo sin enchape, cocina sencilla con mesón en cemento, sala comedor, zona de ropas, corredor al frente en "L".
Edad y estado	Mal estado cabe recalcar que le hace falta mantenimiento. La edad del predio no se pudo establecer tiene entre 30 y 40 años.



CONSTRUCCION N°2 (CAMPAMENTO PARA TRABAJADORES)



ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Material.
Paredes	Adobe a la vista pintada de blanco.
Cubierta	Estructura de madera con cubierta en teja de eternit.
Puertas y ventanas	Madera
Piso	Cemento refinado.
Forma	Construcción rectangular.
Distribución	Una habitación grande con camarotes en la parte interior de la propiedad, en la parte exterior se observó tres sanitarios tres duchas y dos lavaderos, corredor al frente.
Estado de conservación	Mal estado de conservación cabe recalcar que le hace falta mantenimiento (en abandono)



BENEFICIO



ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Material
Paredes	Adobe a la vista pintados
Cubierta	Tejas de eternit (asbesto)
Puertas y Ventanas	En madera
Piso	Cemento
Forma	Rectangular
Distribución	Beneficio ecológico sin maquinaria.
Estado de conservación	Mal estado, falta mantenimiento

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ.

VETUSTEZ O EDAD CASA PRINCIPAL:

El predio fue construido en el año 1980 Vida Técnica: Setenta (70) años.

Edad: (cuarenta) 40 años, Vida Remanente: 30 (veinte años)

VETUSTEZ O EDAD CAMPAMENTO

El predio fue construido en el año 1980 Vida Técnica: Setenta (70) años.

Edad: (cuarenta) 40 años, Vida Remanente: 30 (veinte años)

Por lo tanto se tomó la siguiente RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". **CAPÍTULO VI** Artículo 2, Párrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o Mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Servicios Públicos:



El predio cuenta con servicio de agua veredal y servidumbre, Hay energía eléctrica, suple el alcantarillado con pozos sépticos, Telefonía móvil y TV por satélite. Transporte público de taxis y camperos.

INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligió 1 oferta en venta de Predios en el mismo sector, de la propiedad avaluar. Esta oferta cuenta con la siguiente característica:

PREDIO UBICADO EN EL SECTOR

Áreas de lote 4.00 hectáreas

Áreas construidas 200 m².

Nota: Todas estas ofertas se verificaron telefónicamente e internet.

MÉTODO(S) VALUATORIO(S)

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

• Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación.	• Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad. • Utilidad
---	--

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. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

SE TOMO EL MÉTODO DE MERCADEO Y REPOSICIÓN SEGÚN NORMA DEL IGAC 620



Para efectuar el avalúo del terreno y la construcción se ha seguido el método de comparación de mercadeo o sea que se ha tenido en cuenta datos conocidos de transacciones que previas a las necesidades se consideran comparables, consultas extraídas de las últimas negociaciones que se han efectuado en esta zona.

Valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible. Estudio referencia valor del suelo realizado por Lonja Propiedad Raíz de Medellín se consultaron peritos y expertos en la zona para conocer sus apreciaciones de valor. Se tomó la información de predios comerciales en oferta y se realizó un análisis estadístico para determinar el avalúo de la tierra y la construcción, se observó su ubicación, el vecindario, del sector además se ha seguido el método de comparación de mercado. Se ha tenido en cuenta, datos conocidos de transiciones, que previas a las necesarias homogenizaciones, se consideran comparables. También referencias extraídas de la base de datos, de las LONJA DE PROPIEDAD RAIZ y consultas efectuadas a vecinos y corredores de propiedad raíz de la zona.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 25,4%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.



ESTUDIO DE MERCADO

AVALUO RURAL								
ANÁLISIS Y ESTUDIO DE MERCADO								
Nº	UBICACIÓN	VALOR PREDIO	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN (%)	VALOR PRECIO AJUSTADO	AREA DE TERRENO (HA)	VALOR TERRENO (HA)	AREA CONSTRUCCION (M2)	VALOR CONSTRUCCION (M2)
1	SAN JOAQUIN	685.000.000	7,0%	\$ 637.050.000	19	\$ 30.000.000	230	\$ 500.000
2	LA ARMENIA	276.740.000	5,0%	\$ 262.903.000	12	\$ 20.000.000	167	\$ 220.000
3	LA ARMENIA	476.100.000	6,0%	\$ 447.534.000	25	\$ 18.000.000	145	\$ 180.000
					VALOR OFERTA	V/TERRENO	VALOR OFERTA	V/CONSTRUCCI
					1	\$ 31.000.000	1	\$ 384.000
					2	\$ 16.000.000	2	\$ 192.000
					3	\$ 7.000.000	3	\$ 96.000
					PROMEDIO	\$ 18.000.000	PROMEDIO	\$ 224.000
					DESVIACIÓN ESTANDAR	9.899.495	DESVIACIÓN ESTANDAR	119.733
					Nº DE DATOS	3	Nº DE DATOS	3
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	55,00%	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	53,45%
					RAÍZ N	1,73	RAÍZ N	1,73
					T-STUDENT	2,00	T-STUDENT	2,00
					LIMITE SUPERIOR	29.444.503	LIMITE SUPERIOR	362.420
					LIMITE INFERIOR	6.555.497	LIMITE INFERIOR	85.580
					VALOR ADOPTADO POR ha \$	\$ 18.000.000	VALOR ADOPTADO POR M2 \$	\$ 224.000
RESUMEN VALOR AVALUO								
DETALLE	AREA m2	VALOR	VALOR					
VALOR TERRENO (HECTAREA)	5,2	\$ 18.000.000	\$ 93.859.200					
VALOR CONSTRUCCION PRINCIPAL	125	\$ 224.000	\$ 28.000.000					
VALOR CONSTRUCCION (MAYORDOM)	87	\$ 195.402	\$ 17.000.000					
VALOR CONSTRUCCION BENEFICIO	100	\$ 80.000	\$ 8.000.000					
TOTAL AVALUO				\$ 146.859.200				



PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (ha)	PRECIO POR HA (\$)
1	10	31.000.000
2	5	16.000.000
3	1	7.000.000
	PROMEDIO	18.000.000
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	9.899.495
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	55,00%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	29.430.952
	LÍMITE INFERIOR	6.569.048
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR HECTAREA ADOPTADO \$:		18.000.000

VALOR ADOPTADO POR HECTAREA DE TIERRA
\$ 18.000.000
SON: DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE.-

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de lote adoptado, se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de lote adoptado de \$18.000.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de lote adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de lote adoptado por hectárea de \$ 18.000.000 se multiplica por el área del lote de 5.2144 hectáreas, arrojando un valor comercial para el lote de \$ 93.859.200



PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN: CASA PRINCIPAL

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUCCION (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	10	384.000
2	5	192.000
3	1	96.000
	PROMEDIO	224.000
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	119.733
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	53,45%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	362.256
	LÍMITE INFERIOR	85.744
VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCION POR m² ADOPTADO \$:		224.000

VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN
\$ 224.000

SON: DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE.-

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de construcción adoptado de \$ 224.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de construcción adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de construcción adoptado por m² de \$ 244.000, se multiplica por el área construida de 125 m² arrojando un valor comercial para las construcciones de \$28.000.000.



PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN: CAMPAMENTO PARA 25 TRABAJADORES

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUCCION (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	10	340.000
2	5	165.000
3	1	81.206
	PROMEDIO	195.402
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	107.817
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	55,18%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	319.898
	LÍMITE INFERIOR	70.906
	VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCION POR m² ADOPTADO \$:	195.402

**VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN
\$ 195.402**

SON: CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS M/CTE.-

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de construcción adoptado de \$ 195.402, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de construcción adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de construcción adoptado por m² de \$ 195.402, se multiplica por el área construida de 87 m² arrojando un valor comercial para las construcciones de \$17.000.000.



PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN: BENEFICIO

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUCCION (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	10	135.000
2	5	70.000
3	1	35.000
	PROMEDIO	80.000
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	41.433
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	51,79%
	RAÍZ N	1,73
	t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	127.842
	LÍMITE INFERIOR	32.158
VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCION POR m² ADOPTADO \$:		80.000

**VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN
\$ 80.000**

SON: OCHENTA MIL PESOS M/CTE.-

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de construcción adoptado de \$ 80.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de construcción adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de construcción adoptado por m² de \$ 80.000, se multiplica por el área construida de 100 m² arrojando un valor comercial para las construcciones de \$8.000.000.



CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación.

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

Buenas aguas, Buen clima, lugar tranquilo rodeado de fauna, flora y fácil acceso

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

Estado de abandono de las cafeteras y el predio en general

Estado de mantenimiento de la construcción.

NOTA: NO SE LE DA VALOR AL CAFÉ POR EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA (ABANDONO)

CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las **NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)** y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.



PROMEDIO(S) DEL AVALÚO

PROMEDIO POR ha DE LOTE:

Nuestro Avalúo arroja un promedio por hectárea de área de lote (5.2144 hectáreas), \$18.000.000 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector. Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector; consultas hechas a peritos expertos; avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.

PROMEDIO POR m² DE LA CONSTRUCCIÓN:

Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área construida (m²), entre \$80.000 y \$224.000 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Nuestro Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo.

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO:

Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.

PARA LA EDIFICACIÓN:

Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

PARA TODA LA PROPIEDAD:

Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.



AVALUO

VALOR DEL TERRENO

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	SUB-TOTAL
Valor de la tierra de la U.F	HECTAREA	5.2144 ha	\$ 18.000.000	\$ 93.859.200
SUBTOTAL TERRENOS \$ 93.859.200 SON: NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.				

VALOR CONSTRUCCIONES

CÁLCULO AVALÚO DE LA CONSTRUCCION:

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA CONSTRUIDA M2	VALOR ADOPTADO PÓR M2	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Casa principal o de habitación	125 m2	\$ 224.000	\$ 28.000.000
Campamento para 25 trabajadores	87 m2	\$ 195.402	\$ 17.000.000
Beneficio	100 m2	\$ 80.000	\$ 8.000.000
TOTAL			\$ 53.000.000
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES \$ 53.000.000 SON: CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE.			



LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.

AVALUO

AVALUO DE TERRENOS

ITEM	ÁREAS EN HA.	SUB-TOTAL
TERRENOS	10.7 ha	\$ 93.859.200
AVALUO TOTAL DEL TERRENO \$ 93.859.200 SON: NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.		

AVALUO CONSTRUCCION

ITEM	ÁREA EN M2	SUB-TOTAL
CONSTRUCCIONES	312 m2	\$ 53.000.000
AVALUO TOTAL \$ 53.000.000 SON: CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE		

AVALÚO TOTAL DEL PREDIO

AVALUO TOTAL \$ 146.859.200 SON: CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS M/CTE.		
--	--	--



DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comittee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.



- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

1. El avalúo cubre el área de terreno y las construcciones descritas en este informe y se supone que el área y dimensiones presentadas son las correctas.
2. El evaluador verificó las medidas directamente sobre la propiedad con base en la documentación o títulos que tuvo a su disposición.
3. No se asume ninguna responsabilidad por los hechos relacionados con aspectos legales en concordancia con la titulación del terreno.
4. La información consignada en este informe ha sido suministrada por personas dignas de confianza, pero no se apropia responsabilidad por su exactitud LA AVALUADORA está limitada a suministrar información VERBAL HASTA TANTO NO SEA ENTREGADO EL PRESENTE AVALÚO AL SOLICITANTE. / (s).
5. Como AVALUADORA juro que asistí personalmente y lo que observe en este inmueble es perceptible a mi verdad.
Se declara que: Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
6. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
7. El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
8. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
9. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
10. El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
11. El evaluador adopta la suposición de que el bien están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto.
12. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica del bien para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
13. El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.



14.-El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

15.-Declaro bajo juramento que carezco de vínculos con los propietarios del activo avaluado, su Representante Legal o socios con participación superior al 10% del capital social o con acreedores del emisor, cuya acreencia sea superior al 2% del activo del respectivo acreedor Y que no tengo interés alguno directo e indirecto en el resultado del estudio de valorización o sus posibles utilizaciones". Cumpliendo con la circular externa No. 35 de junio 12 del 2007 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONCLUSIONES

Este enfoque considera la determinación del valor de mercado mediante la estimación del valor de reposición a nuevo, la aplicación de un demérito en función de factores que afectan el valor de los bienes en su estado actual, como desgaste, deterioro, edad, mantenimiento recibido, obsolescencia, entre otros.

Se sustenta en el principio de sustitución que dice que "nadie pagará por un bien más de lo que costaría construir uno de la misma calidad y utilidad

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto el valor, del avalúo comercial se debe tener presente no se da garantía que el valor estimado, sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se venda.

El avalúo que se presenta corresponde al valor comercial de la propiedad el cual se define como el precio más probable que se pagaría de contado, en una eventual negociación, en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor actúan en pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido, ni por necesidad o urgencia.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley.

Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto no Incluye la asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

FECHA DE PRESENTACIÓN 18 DE NOVIEMBRE DE 2021

Cordialmente:

**ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZA
AVALUADORA C.C 32.501.627
RAA 32501627 AVAL ANAV**

SECUENCIA FOTOGRAFICA



CASA PRINCIPAL

COCINA



HABITACION



BENEFICIO



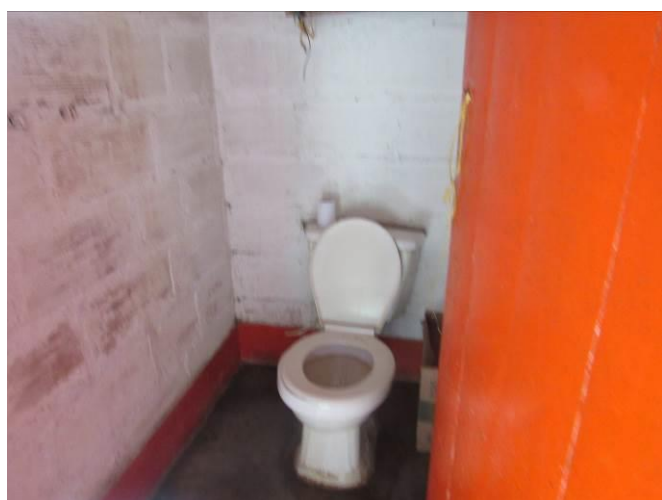
CAMPAMENTO

AVALÚOS RESTREPO ARIZA PROPIEDAD RAÍZ



BAÑO

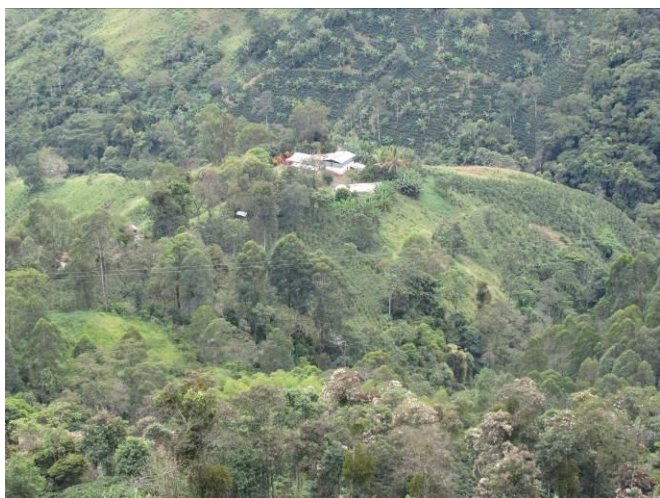
ZONA ROPAS



TERRENO



AVALÚOS RESTREPO ARIZA PROPIEDAD RAÍZ



ESTADO DE LAS CAFETERAS (ABANDONO)





ESTADO DE LA CARRETERA DE ACCESO AL PREDIO



ESTADO DE LA CARRETERA DE LA VEREDA





PIN de Validación: b6f90adb



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 32501627, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-32501627.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZA 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 15 Feb 2019	Regimen 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 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b6f90adb



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 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 15 Feb 2019	Regimen Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 49 # 50-61, OFICINA 307 - CENTRO COMERCIAL PORTAL PLAZA

Teléfono: 3113413207

Correo Electrónico: restrepoariza59@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 32501627.

El(la) señor(a) ALBA YOLANDA RESTREPO ARIZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b6f90adb



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b6f90adb

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 treinta y uno (31) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 26/01/2021".

FICHA PREDIAL N°:12203093											
MUNICIPIO:HISPANIA						CORREGIMIENTO: Cabecera					
BARRIO: 000						VEREDA: La Armenia					
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL CARMELO											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
353	2	001	000	0007	00021	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	353	00	01	00	00	0007	0021	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGROPECUARIO: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN				MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 004 - 43967			MATRICULA MADRE: N/D		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					SIGLA COMERCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO
1	JUAN CARLOS MEJIA MUÑOZ							70418134	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE		100%
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA		ENTIDAD		DEPARTAMENTO	MUNICIPIO			
1	272		05/08/2017		NOTARIA		ANTIOQUIA	SALGAR			
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 22 ÁREA: 73,12(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 40 % CONSTRUIDO: 100 1. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN:											

REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: REGULAR.

4. COCINA

TAMAÑO: PEQUEÑA ENCHAPES: SIN CUBRIMIENTO MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: REGULAR.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: BODEGAS PUNTOS: 28 ÁREA: 31,98(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 20 % CONSTRUIDO: 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: BENEFICIADEROS PUNTOS: 28 ÁREA: 22,78(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 20 % CONSTRUIDO: 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: INDUSTRIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: GALPONES Y GALLINEROS PUNTOS: 28 ÁREA: 21,9(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 20 % CONSTRUIDO: 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

4. COCINA

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 5,2144ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

COLINDANTES

NORESTE - 3532001000000700032 , NPN: 053530001000000070032000000000 SURESTE - 3532001000000700018 , NPN: 053530001000000070018000000000 SURESTE - 3532001000000700033 , NPN: 053530001000000070033000000000 SURESTE - 3532001000000700035 , NPN: 053530001000000070035000000000 SUROESTE - 3532001000000700020 , NPN: 053530001000000070020000000000 NORORIENTE - 3532001000000700048 , NPN: 053530001000000070048000000000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
166-III-A-3		1:10000	2005

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE : 214	02	950	2005		1:10100

VIGENCIA: 2021

VALOR TERRENO: \$ 14.800.119

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 8.362.560

AVALÚO: \$ 23.162.679

ZONAS FÍSICAS

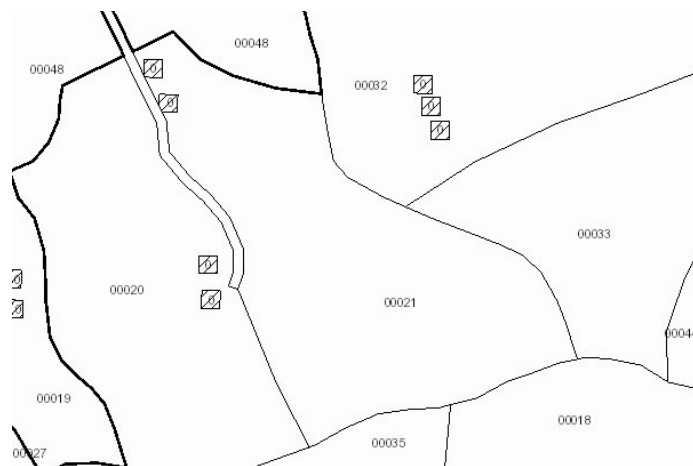
Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	309	5,2144 ha

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
RURAL	305	5,2144 ha

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO



Valido por 30 días a partir de la fecha. 26/01/2021 hasta 25/02/2021

JOSÉ GIRALDO PINEDA
GERENTE
Gerencia de Catastro

Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica