

PRESENTACION AVALUO DENTRO DE PROCESO ADELANTADO CONTRA MAURICIO DE JESUS RESTREPO RDO 2021-0051

maria paulina tamayo <paulinata@une.net.co>

Mar 25/01/2022 9:50 AM

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

 1 archivos adjuntos (5 MB)

AVALUO MAURICIO DE JESUS RESTREPO .pdf;

Buenos días

Señores del juzgado en correo adjunto apporto avaluó dentro del proceso de la referencia MAURICIO DE JESUS RESTREPO

Maria Paulina Tamayo Hoyos
T.P 97.367 del C. S de La J
Celular 3003023633

Señor

Juzgado civil del circuito de andes

Referencia: avaluó

Radicado : 2021-0051

Demandante: BANCOLOMBIA S.A

Demandado: MAURICIO DE JESUS RESTREPO

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS, mayor de edad, y abogada titulada identificada con cedula de ciudadanía numero 43.730.529 y con la T.P. 97.367 de C.S. de la J, en calidad de apoderada judicial del demandante BANCOLOMBIA S.A .

Mediante la presente paso a aportar a este despacho avaluó comercial de los bienes inmuebles dentro del proceso de la referencia

Inmueble con folio de matricula inmobiliaria 004-2027 finca el porvenir cuyo avaluó fue por valor SETECIENTOS CINCO MIL MILLONES SEICIENTOS CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE **PESOS (\$ 705.650.199.00)**

Por lo cual solicito al despacho correr traslado

Atentamente,

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS

C.C 43.730.529 de Envigado

T.P. 97.367 del C. S de la J

Medellín, 17 de enero de 2022

Señores:
BANCOLOMBIA
Medellín

Referencia: INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE FINCA EL PORVENIR CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 004-2027, FINCA EL PORVENIR.

Cordial saludo:

Por medio de la presente estamos enviando el informe de avalúo de inmueble Finca el Porvenir, Matricula Inmobiliaria No. 004-2027 ubicado en el corregimiento de Tapartó, Municipio de Andes, caso PRG 2022_36623.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis del comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dichos informes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa y en caso de cualquier aclaración sobre el método utilizado o cualquier aclaración al respecto favor contactarnos.

Atentamente,



JUAN DAVID BOTERO A.

Gerente

RAA. 71.317.140

RNA # 3402 –FEDELONJAS.

Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Miembro Mesa Central de Avalúos Lonja de Propiedad Raíz de Medellín

AVALÚO COMERCIAL FINCA EL PORVENIR.

	DIRECCIÓN	Vereda la Legía Finca el Porvenir en el corregimiento de Tapartó municipio de Andes.
	AREA DEL LOTE¹	7,4958 ha
	AREA DE CONSTRUCCIÓN²	728 m ²
	VALOR COMERCIAL	\$705.650.199

1. MANIFESTACIONES DEL PERITO

El suscrito Ingeniero Civil de la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, portador de la matrícula profesional 05202129823ANT, inscrito en el registro nacional de evaluadores RNA con número 3402 y en el Registro Abierto de evaluadores con numero AVAL-71317140, con las especialidades certificadas en avalúos de inmuebles urbanos, avalúos de inmuebles rurales, peritazgo de obras de infraestructura, valoración de inmuebles especiales y valoración de activos operacionales y establecimiento de comercio. Bajo la gravedad de juramento, manifiesto no estar incurso en alguna de las causales de impedimento establecidas en el artículo 50 del C.G.P, de igual forma me someto al régimen jurídico de los auxiliares de la justicia.

Declaro bajo la gravedad de juramento que mi opinión en el presente informe es independiente y corresponde exclusivamente a mi real convicción profesional.

2. IDONEIDAD ACADEMICA Y PROFESIONAL DE LOS PERITOS

Juan David Botero

Actividad Académica del Perito.

- Ingeniero Civil, Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín.
- Magister en Administración MBA, Universidad Pontificia Bolivariana.
- Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración, Universidad Politécnica de Valencia España.
- Especialista en Valoración Inmobiliaria, Institución Universitaria ESUMER.

Otras actividades profesionales.

- Miembro de la Junta asesora de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
- Docente de avalúos en la Especialización de valoración Inmobiliaria de la Institución Universitaria ESUMER

¹ Área tomada del certificado de Libertad No 004-2027

² Área tomada en visita

Como ingeniero civil, me he desempeñado a lo largo de quince (15) años, en compañías del sector constructor, asegurador y servicios, siempre prestando mis servicios en el área de la ejecución de obras, gerencia de proyectos y peritajes técnicos.

Expediente	Radicado	Materia del Dictamen
Imposición de Servidumbre Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de Rionegro Radicado 2020-00135	Valoración de la afectación al inmueble por imposición de servidumbre eléctrica
Imposición de Servidumbre Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de Amalfi Radicado 2018-00152	Valoración de la afectación al inmueble por imposición de servidumbre eléctrica
Imposición de Servidumbre Juzgado Promiscuo Municipal de Amalfi	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de Amalfi Radicado 2016-00067	Valoración de la afectación al inmueble por imposición de servidumbre eléctrica.
Imposición de Servidumbre Juzgado Promiscuo Municipal de Guadalupe	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de Guadalupe Radicado 2018-00056	Valoración de la afectación al inmueble por imposición de servidumbre eléctrica.
Imposición de Servidumbre Juzgado 36 Administrativo Oral del circuito de Medellín	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de La Ceja Radicado 2019- 00356	Valoración actual de metro cuadrado en parcelación para cálculo de terreno ocupado por servidumbre eléctrica.
Imposición de Servidumbre Juzgado 10 Civil Municipal de Medellín	Aportado en proceso de afectación de servidumbre en predio del Municipio de Santa Rosa de Osos Radicado 2018-00174	Valoración de la afectación al inmueble por imposición de servidumbre eléctrica
Proceso de Liquidación Judicial.	Superintendencia de Sociedades. Proceso de liquidación Judicial	Valoración de los activos de la compañía Alsacia CDO, los proyectos CONTINENTAL TOWERS y ASENSI
Proceso de Liquidación Judicial Expediente 36316	Superintendencia de Sociedades. Proceso de liquidación Judicial	Valoración de los activos de la empresa Cales y Derivados de La Sierra como parte del proceso de liquidación Judicial.
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de servidumbres por imposición de catenarias del tranvía de Ayacucho
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de 46 predios en el municipio de Marinilla para la adquisición de predios por parte de Devimed, con sus



		mejoras, daños y perjuicios, según la ley 1682 de 2013, ley 1742 de 2014 y decretos 1044 y 898 de 2014
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de 22 predios en el municipio de Medellín, como parte de la adquisición de predios. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante, ley 1682 de 2013, ley 1742 de 2014 y decretos 1044 y 898 de 2014
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de 37 predios entre los municipios de Maceo – Puerto Berrio y Cimitarra, como parte de la adquisición de predios. Cálculos de Daño emergente y lucro cesante, ley 1682 de 2013, ley 1742 de 2014 y decretos 1044 y 898 de 2014
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación de FONVALMED. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de daño emergente y lucro cesante por la pérdida de zonas comunes destinadas a parqueaderos del mall comercial Mall Plaza.
Conciliación	Aportado en Proceso de negociación con EDU HABITAT. Informe para Lonja de Propiedad Raíz de Medellín	Valoración de daño emergente y lucro cesante por afectaciones al establecimiento de comercio por ampliación vial de la carrera 77 Sur.
Conciliación.	Centro de conciliación Aburrá Sur. Radicado T-002/2017	Prueba pericial como parte del proceso de conciliación por obras de infraestructura no pagadas.

3. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

Solicitante del Avalúo	BANCOLOMBIA	NIT	890.903.938-8
Propietario de Inmueble	GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ	NIT o Cédula	43.282.180
Objeto de la Valoración	Conocer el valor comercial del inmueble	Destinatario de la Valoración	BANCOLOMBIA
Responsable de la visita	Víctor García R.A.A AVAL-71775274		



RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
3. A&B Inmobiliaria no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
4. La valuación se llevó a cabo conforme a las normas NTS aplicables a inmuebles.

Fecha de Visita	12-01-2022	Fecha del Informe	18-01-2022
Tipo de Valor	Valor de Mercado		
Finalidad Servicio	Remate		

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	-
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	-
PLANOS DEL INMUEBLE	-	X
FORMATO IMPUESTO PREDIAL	-	X
FICHA PREDIAL	X	-

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

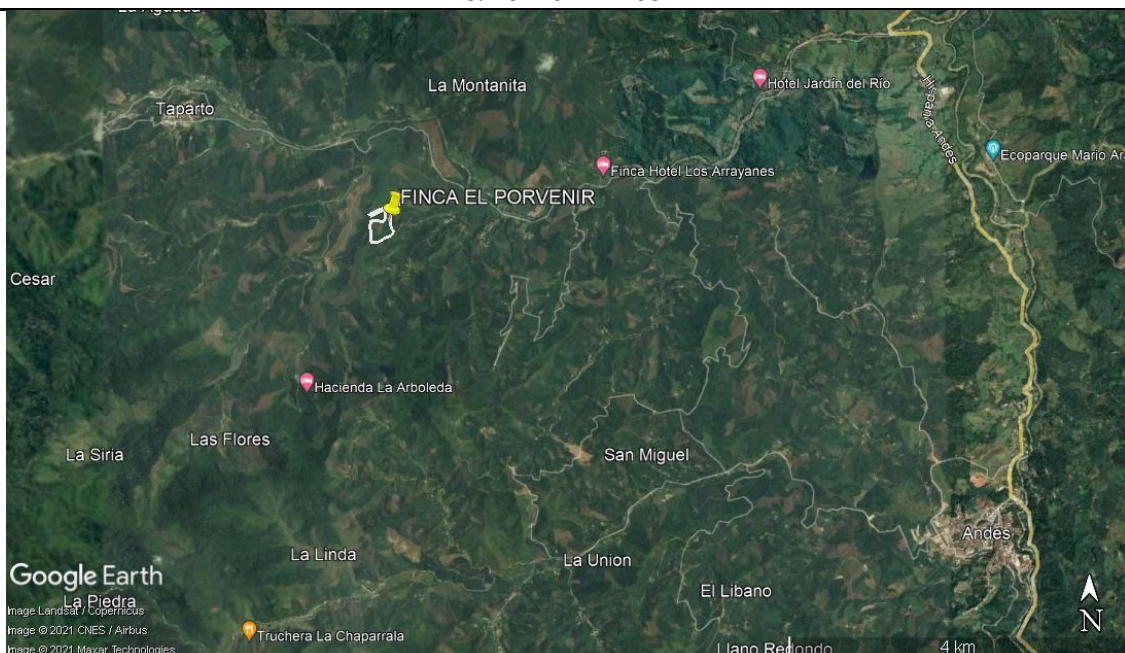
País	Colombia	Departamento	Antioquia	Municipio	Andes
Dirección	Vereda la Legía Finca el Porvenir				
Sector	Corregimiento de Tapartó				

INFORMACIÓN DEL SECTOR

La Finca el Porvenir objeto de avalúo se ubica en el Municipio de Andes, Departamento de Antioquia.

El Municipio de Andes, se encuentra ubicado a 126 km de Medellín, limita por el norte con el municipio de Betania, Hispania y Pueblo Rico, oriente con Jardín y Jericó, por el sur con el departamento de Risaralda y por el occidente con los departamentos de Chocó y Risaralda, su economía se basa, en la agricultura, la ganadería, la minería y se destaca la ganadería vacuna, los principales cultivos son de café, plátano, banano entre otras

El inmueble, cercano al cauce del río Tapartó, tiene fácil acceso desde el corregimiento de Tapartó y Andes por vías veredales en buen estado



Ubicación General. Fuente: Google Maps



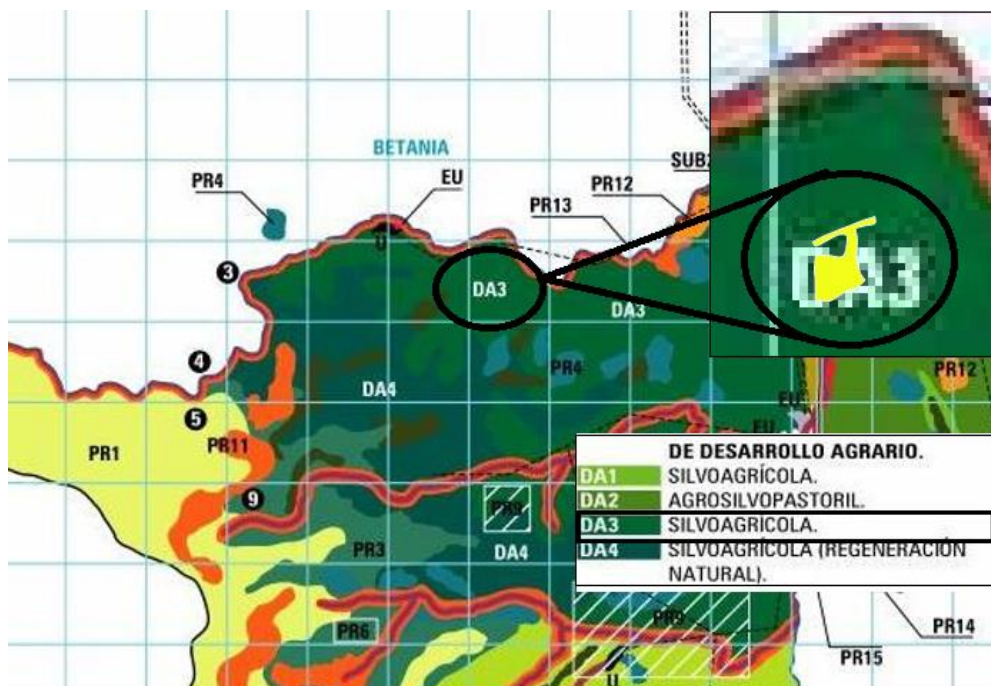
Ubicación Específica. Fuente: Google Earth

Servicios Públicos	Alcantarillado		Energía	X	Tv	
	Acueducto		Gas		Internet	
	El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica					
Uso Predominante	Agrícola.					
Vías Principales	Via Tapartó					
Estado de vías	Vías principales pavimentadas en buen estado.					
Estrato Socioeconómico	Rural					

Topografía	El predio se encuentra ubicado en la vereda la Legía, presenta una topografía inclinada con pendientes entre el 15% y 20%
Servicio de Transporte Público	Transporte público intermunicipal con cubrimiento desde el casco urbano del municipio a veredas y municipios colindantes.
Amoblamiento urbano	EL corregimiento cuenta con equipamiento básico en la cabecera municipal.
Oferta	Las ofertas con las características similares al inmueble objeto de avalúo se consideran bajas
Demanda	La demanda con las características similares al inmueble objeto de avalúo se consideran medias.
Valorización	Las perspectivas de valoración en la zona se consideran estables en el corto y mediano plano.

5. NORMATIVIDAD

De acuerdo con Plan básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 022 del 2000, el predio se encuentra ubicado en la zona homogénea DA3 para uso Silvoagrícola



Fuente: Mapa uso del suelo Acuerdo 022 del 2000.

ARTICULO 150: DE LAS ZONAS DE DESARROLLO AGRARIO. Adóptese como zonas de desarrollo agrario, las siguientes:

3. Zona DA3: Zona de Desarrollo Agrario Comprendida entre los ríos Tapartó y Santa Rita, por Debajo de los 1.800 m.s.n.m.: Comprende las cuencas de los ríos Tapartó y parte de Santa Rita, la quebrada La Chaparrala y las veredas La Rochela, La Lejía, California, Las Colonias, La Comuna, La Pava, La Cedrona, La Aguada y Media Luna. Sobre esta zona se deben implementar sistemas orientados a garantizar la seguridad alimentaria de la población municipal y de la región, mediante la diversificación de cultivos y el mejoramiento y transferencia del café a través del uso de tecnologías

Fuente: PBOT Acuerdo 022 del 2000.

ARTÍCULO 153: DEL USO SILVOAGRÍCOLA. Se prefiere el desarrollo y regulación de actividades relacionadas con la satisfacción de las necesidades propias del campo tales como el cultivo de la tierra, y las actividades propias de la edificación destinada a Vivienda campesina. Comprende además:

1. Explotación especializada en cultivos silvo-agrícolas.
2. Explotación agroecológica.
3. Equipamiento de apoyo a la producción rural.

Fuente: PBOT Acuerdo 022 del 2000

Tabla No. 2 Zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo Rural - Municipio de Andes

CLASES DE SUELOS	REF.	ZONAS O SUBZONAS	LOCALIZACIÓN	TRATAMIENTO	USOS DEL SUELO			
					Principal	Complemento	Restringido	Prohibido
RURAL DE DESARROLLO AGRARIO	DA3	ZONA COMPRENDIDA ENTRE LOS RÍOS TAPARTO Y SANTA RITA, POR DEBAJO DE LOS 1800 msnm.	Comprende las cuencas de los ríos Tapartó y parte de Santa Rita, la quebrada La Chaparrala y las veredas La Rochela, La Legía, California, Las Colonias, La Comuna, La Pava, La Cedrona, La Aguada, Media Luna	Preservación	Sistema Silvoagrícola	Regeneración natural, bosque protector y protector – productor. Vivienda, Minería	Monocultivos en zonas con pendientes mayores del 75%	Prácticas que dejen el suelo descubierto por un tiempo determinado,

Fuente: PBOT Acuerdo 022 del 2000

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado Vereda la Legía Finca el Porvenir en el corregimiento de Tapartó municipio de Andes

Área del inmueble Según Certificado de tradición y libertad No. 004-2027	74.958 m ²
Área Construcción Área tomada en campo.	728 m ²
Linderos	Contenidos en la Escritura Pública No. 604 del 28-05-2015 Notaria única circuito de Andes
Dirección	Finca el Porvenir, Vereda la Legía, Corregimiento Tapartó

INFORMACIÓN DEL LOTE

Sector	Corregimiento Tapartó
Latitud	5°41'21.92"N
Longitud	75°56'36.32"O
Estrato	Rural
Estado de Conservación	Bueno

Información De la construcción

Área Casa #1	128 m ²
Dependencias	5 habitaciones, 1 baño, 1 cocina.
Vetustez	40 años edad aparente.
Estado de construcción	Bueno.
Estado de conservación	Regular.
Terminada	Si
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Revocada y pintada.



Cubierta	Teja de Barro y en madera
Pisos	Cemento
Muros	Revocados y pintados
Carpintería en madera	Puertas, Ventanas, Techo.

Área Casa #2	36 m ²
Dependencias	1 habitación, 1 Baño, 1 Cocina.
Vetustez	40 años aproximadamente
Estado de construcción	Bueno
Estado de conservación	Regular.
Terminada	Si
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Revocada y pintada.
Cubierta	Teja de Fibrocemento
Pisos	Cemento
Muros	Revocados y pintados
Carpintería en madera	Puertas, Ventanas, Techo.

Área Pesebrera	42 m ²
Dependencias	1 almacén
Vetustez	5 años edad aparente
Estado de construcción	Bueno.
Estado de conservación	Bueno
Terminada	Si
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Adobe.
Cubierta	Teja de zinc
Pisos	Cemento
Muros	Adobe
Carpintería en madera	Puertas, en regular estado.

Área Casa #3	72 m ²
Dependencias	3 habitaciones, 1 baño, cocina.
Vetustez	40 años edad aparente
Estado de construcción	Bueno.
Estado de conservación	Bueno.
Terminada	Si
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Revocada y pintada.
Cubierta	Adobe
Pisos	Cemento esmaltado
Muros	Adobe pintados
Carpintería en metálica	Puertas, Ventanas..

Área Beneficiadero #1	300 m ²
Dependencias	2 pisos tipo bodega.
Vetustez	5 años edad aparente
Estado de construcción	Bueno.
Estado de conservación	Bueno.
Terminada	Si
Estructura	Aporticada
Fachada	Adobe a la vista.
Cubierta	Teja de fibrocemento y madera
Pisos	Cemento
Muros	Adobe a la vista

Área Beneficiadero #2	150 m ²
Dependencias	1 pisos tipo bodega.
Vetustez	5 años edad aparente
Estado de construcción	Bueno.
Estado de conservación	Regular.
Terminada	Si
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Revocada y pintada.
Cubierta	Teja de fibrocemento y madera
Pisos	Cemento
Muros	Pintado

REGISTRO FOTOGRAFICO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



INMUEBLE OBJETO AVALUO



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 1



CASA 2



CASA 2



CASA 2



CASA 2



CASA 2



CASA 2



CASA 2



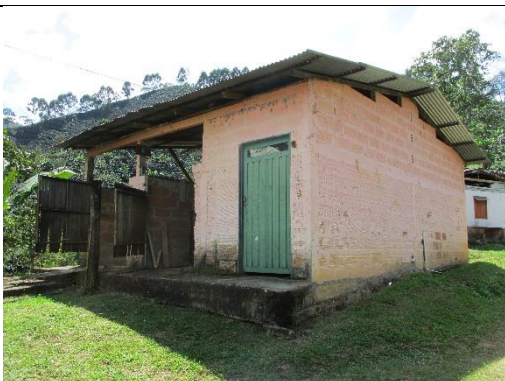
PESEBRERA



PESEBRERA



PESEBRERA



PESEBRERA



PESEBRERA



PARQUEADERO



PARQUEADERO



CASA 3



CASA 3



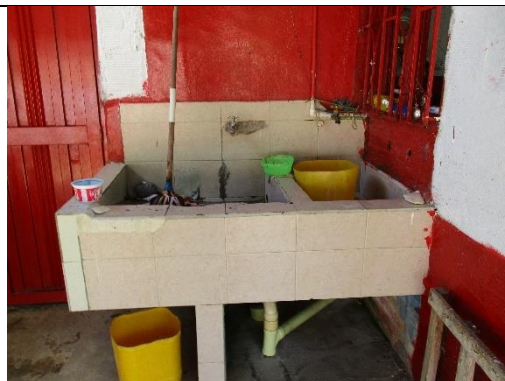
CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



CASA 3



BENEFICIADERO



BENEFICIADERO



BENEFICIADERO



BENEFICIADERO

BENEFICIADERO	BENEFICIADERO 2
BENEFICIADRO 2	BENEFICIADERO 2

7. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS Y CATASTRALES

INFORMACIÓN JURÍDICA

Matricula Inmobiliaria	004-2027
Modo de Adquisición	Compraventa
Escrituras del Inmueble	Escritura pública No. 181 de 03-09-2020 Notaria única de Betania.
Propietario	Gladys Elena Rojas González
Limitaciones y/o Gravámenes	Anotación 015. Hipoteca con cuantía indeterminada. escritura 604 de 28-05-2015 notaria Única de Andes. De: Mauricio de Jesús Restrepo Velásquez A: Bancolombia S. A
Observaciones	No aplica.
Nota:	<i>El anterior análisis no corresponde a un estudio de títulos</i>

8. HIPÓTESIS Y CONCLUSIONES.

Estabilidad de Suelos	No presenta problemas.	Impacto Ambiental	No presenta problemas.
Problemáticas Socioeconómicas	No presenta problemas	Seguridad	No presenta problemas

Conclusiones

Las observaciones anteriores son consideraciones hechas y verificadas ocularmente al momento de la visita, por lo tanto, no corresponden a informes técnicos realizados.

9. MÉTODOS DEL AVALÚO

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo, en condiciones normales del mercado.

Para determinar ese valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Método de Mercado:

Este informe de valoración se analizará utilizando el MÉTODO DE MERCADO, el cual se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, y consulta al banco de datos de avalúos debidamente ordenada, verificada y homologada; según resolución 0620 de 23 de septiembre de 2008.

Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde: V_c = Valor comercial, C_t = Costo total de la construcción, D = Depreciación, V_t = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble se encuentra ubicado en la Vereda la Legía la finca el porvenir en el corregimiento de Tapartó.
- Sobre las muestras de mercado obtenidas las cuales fueron utilizadas para determinar el valor de renta, se encuentran ubicadas en zona cerca al inmueble objeto de avalúo, cumpliendo con características similares.
- El informe de avalúo se liquida con el área de terreno registrada en títulos y área de construcciones tomadas en visita.
- Para la valoración de las construcciones y obtener el valor a nuevo del prototipo constructivo se realiza consulta a Tabla de costos de Elkin Ruiz, realizando un ajuste debido a las condiciones básicas de las construcciones, falta de acabados e instalaciones eléctricas.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La metodología para hallar el valor es el Análisis de comparación de mercado, en el cual para su aplicación se hallaron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO			CONSTRUCCIÓN			FUENTE
						ÁREA	Ajuste/Área	V/M2	ÁREA	VALOR M2	TOTAL	
1	Finca	Andes	\$ 300.000.000	10%	\$ 189.000.000	3,50	0,87	\$ 26.744.874	180	\$ 450.000	\$ 81.000.000	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=338736
2	Finca	Tapartó	\$ 380.000.000	10%	\$ 310.500.000	11,84	1,14	\$ 26.978.353	100	\$ 315.000	\$ 31.500.000	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/7259571-casa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	Finca	Betania	\$ 350.000.000	10%	\$ 234.000.000	4,48	0,90	\$ 30.716.697	180	\$ 450.000	\$ 81.000.000	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-608099169-finca-betania-antioquia-se-vende- _JMposition=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5
4	Finca	Andes	\$ 260.000.000	10%	\$ 148.500.000	1,80	0,81	\$ 28.351.177	190	\$ 450.000	\$ 85.500.000	https://penagosinmuebles.com.co/finca-venta-andes/4801631
5	Finca	Andes	\$ 324.000.000	10%	\$ 221.850.000	4,61	0,90	\$ 29.828.700	150	\$ 465.000	\$ 69.750.000	https://penagosinmuebles.com.co/finca-venta-andes/4704434
PROMEDIO								\$ 28.523.960				
								\$ 1.738.846				
DESVIACION ESTANDAR												
COEFICIENTE DE VARIACION								6,1%				
LIMITE SUPERIOR								\$ 30.262.806				
LIMITE INFERIOR								\$ 26.785.114				
COEFICIENTE DE ASIMETRIA								0,27				
VALOR ADOPTADO								\$ 28.524.000				
AREA INMUEBLE OBJETO DE AVALUO								7,4958				

Luego de aplicar el método comparativo de Mercado de renta y depurar la muestra, el resultado del valor por hectárea para el terreno es de \$28.524.000.

El porcentaje de negociación está sujeto a la voluntad del propietario, a lo mínimo que está dispuesto a bajar su pedido, cuando el porcentaje de negociación es 0% es porque el propietario no está dispuesto a bajar su pedido.

COSTO DE REPOSICIÓN: El valor del m² de las construcciones se obtiene luego de hallar el valor a hoy de las construcciones mediante la Tabla de costos de Elkin Ruiz año 2021 y luego restar la depreciación acumulada.

Muestras de mercado

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.000.055	\$548.777	\$451.278	\$ 450.000
2	45	70	64,29%	3,5	68,31%	\$ 1.000.055	\$683.184	\$316.871	\$ 315.000
3	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.000.055	\$548.777	\$451.278	\$ 450.000
4	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.000.055	\$548.777	\$451.278	\$ 450.000
5	30	70	42,86%	3,5	53,58%	\$ 1.000.055	\$535.817	\$464.238	\$ 465.000

Inmueble objeto de avalúo

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa 1	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.000.055	\$630.694	\$369.361	\$ 370.000
Casa 2	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.000.055	\$630.694	\$369.361	\$ 370.000
Pesebrera	5	70	7,14%	3	21,24%	\$ 450.000	\$95.563	\$354.437	\$ 355.000
Casa 3	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.934.633	\$1.061.624	\$873.009	\$ 875.000
Beneficiadero 1	5	70	7,14%	3	21,24%	\$ 994.559	\$211.206	\$783.353	\$ 785.000
Beneficiadero 2	5	70	7,14%	3	21,24%	\$ 994.559	\$211.206	\$783.353	\$ 785.000

12. VALOR COMERCIAL ADOPTADO

Hechas las consideraciones anteriores, y teniendo como base las condiciones actuales de mercado, a continuación, se plantea el valor comercial del inmueble:

VALOR TOTAL ADOPTADO				
ITEM	UNID	Area	Vr. Unitario	Vr Total
Lote	ha	7,4958	28.524.000	213.810.199
Casa 1	m ²	128	370.000	47.360.000
Casa 2	m ²	36	370.000	13.320.000
Pesebrera	m ²	42	355.000	14.910.000
Casa 3	m ²	72	875.000	63.000.000
Beneficiadero 1	m ²	300	785.000	235.500.000
Beneficiadero 2	m ²	150	785.000	117.750.000
TOTAL VALOR				705.650.199

VALOR EN LETRAS: SETECIENTOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS.



JUAN DAVID BOTERO A.
Ing. Civil
MBA – Esp. Valoración
RAA 71317140

13. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

14. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente o previa autorización del solicitante del informe.

15. CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES DEFINITIVAS

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

BASES DE LA VALUACIÓN: El presente informe de valoración se basa en el valor de mercado hallado para un inmueble considerando un mercado perfecto donde exista oferta y demanda.



DEFINICIÓN Y TIPO: Valor de mercado: El valor hallado en el presente informe de valoración es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (NTS S 01).

Para efectos de la determinación del valor de los bienes avaluados se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

OBSERVACIONES

El avalúo que se presenta no tiene en cuenta aspectos jurídicos tales como hipotecas, embargos, servidumbres y en general ningún asunto de carácter legal. Ni se realizó estudio jurídico sobre la titularidad del inmueble.

Se certifica que no se tiene ningún interés en este inmueble, salvo lo pertinente a la realización del presente avalúo.

Se deja expresa constancia de que el informe se refiere al inmueble objeto de avalúo, que en él se describen, el área y demás datos pertinentes fueron tomados de los documentos aportados para el mismo y verificados en la visita al inmueble.

DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no depende de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador realizó una visita o 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.

16.ANEXOS

TESTIGOS DE MERCADO

espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=338736



EN VENTA \$300,000,000

3 3

Finca agroindustrial en Venta Vereda la melliza Andes

FINCA EN VENTA, Tiene dos casas, casa principal y casa de mayordomo, tiene árboles de café, plátano, yuca y árboles frutales.

Inmobiliaria Villagrande PBX: 2514664
www.inmobiliariavillagrande.com

Comodidades interior

Coopropiedad

Características y áreas

Ciudad	Andes
Estrato	0
Area total	35,000 M2.
Area bruta *	180 M2. aproximadamente
Número de niveles	1

Muestra 1

goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/7259571-casa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Casa en Venta

\$380.000.000

COP

Precio convertido: \$/.383,463.58PEN

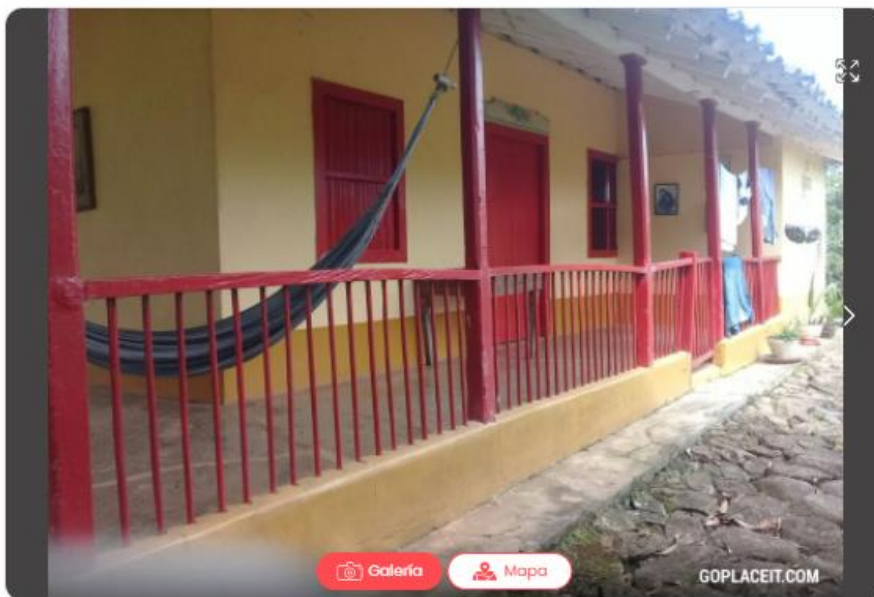
Dividendo estimado: \$/.2,681.46PEN

 Sin información

3 
Hab.

2 
Baño

M² 100 útiles



Casa, Vendo finca Andes Antioquia, 18.5
cuadras \$380 millones - 3 alcobas - 2 baños -
100 m2

Muestra 2

inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-608099169-finca-betania-antioquia-se-vende-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&t

Finca en Venta

Finca Betania, Antioquia - Se 
Vende

Publicado hace 11 meses

Vendedor con **identidad verificada** **\$ 350.000.000** 44800 m² totales

Características

Área total	44800 m ²
Área construida	44800 m ²
Acceso	Ripio
Antigüedad	0 años

Ambientes

Lavandería

Descripción

Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Finca ubicada a 20 minutos del pueblo de Betania, Vereda Santa AN, carretera destapada en buen estado.

Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Cuenta con un área total de 44.800 M2, es decir 7 cuadras; cuenta con dos casas tradicionales, árboles frutales, de platano, y muchos de café.

Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Es una excelente inversión cuenta con una hermosa vista panorámica.

Muestra 3

inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-608099169-finca-betania-antioquia-se-vende-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tra



Finca en Venta

**Finca Betania, Antioquia - Se
Vende**

Publicado hace 11 meses

Vendedor con **identidad verificada**

\$ 350.000.000

44800 m² totales

Contactar

Características

Área total	44800 m ²
Área construida	44800 m ²
Acceso	Ripio
Antigüedad	0 años

Descripción

Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Finca ubicada a 20 minutos del pueblo de Betania, Vereda Santa AN, carretera destapada en buen estado.

Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Cuenta con un area total de 44.800 M2, es decir 7 cuadras; cuenta con dos casas tradicionales, arboles frutales, de platano, y muchos de cafe.

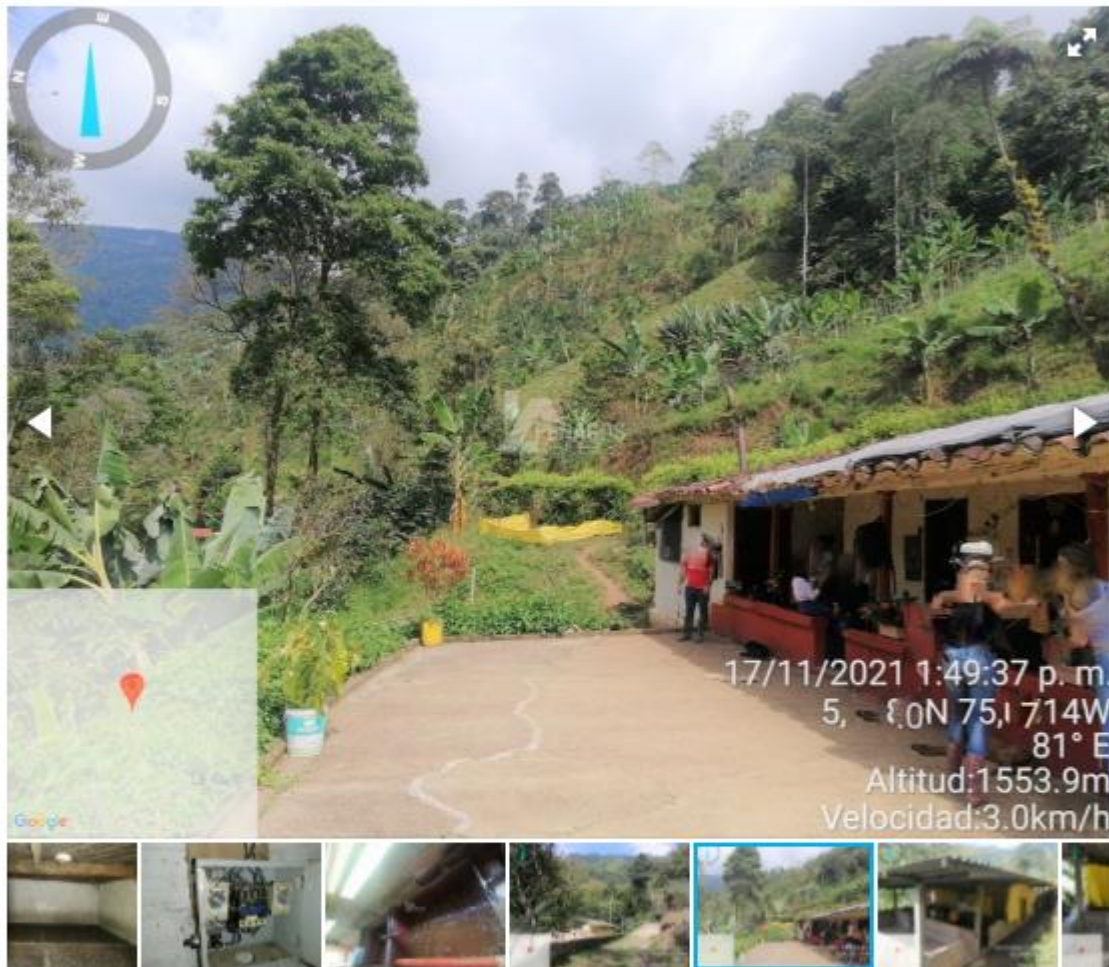
Finca Betania, Antioquia - Se Vende: Es una excelente inversión cuenta con una hermosa vista panoramica.

Muestra 4

penagosinmuebles.com.co/finca-venta-andes/4704434

VENDO FINCA PRODUCTIVA CON 2 CASAS EN ANDES ANTIOQUIA LOTE 46.080

COD. 4704434



Precio de venta

\$324.000.000

Pesos Colombianos

Ficha PDF

Detalles del inmueble

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| ▪ País: Colombia | ▪ Departamento: Antioquia | ▪ Ciudad: Andes |
| ▪ Código: 4704434 | ▪ Estado: Usado | ▪ Área Terreno: 46080 m ² |
| ▪ Área Privada: 46080 m ² | ▪ Alcoba: 6 | ▪ Baños: 2 |
| ▪ Garaje: 6 | ▪ Estrato: Rural | ▪ Piso: 1 |



Inmobiliaria
avaluos

A&B 022022-1205



Muestra 5