Radicado 2022 00159 00 - Avalúos presentados por la parte Demandada

Arelly Arias <arelyariasmesa@gmail.com>

Mar 25/07/2023 2:11 PM

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

2 archivos adjuntos (6 MB)

Presentacion avaluos de la Demandada.pdf; AVALUOS PARTE DEMANDADA.pdf;

Doctor

CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES ANTIOQUIA

Asunto	**Avalúos**
Referencia	Proceso Ejecutivo conexo
Demandante	Jaime Ignacio Correa Vargas
Demandado	Sociedad Alejandría Silvestre SAS
Radicado	05034 3112 001 2022 00159 00

MARIA ARELLY ARIAS MESA, identificada con cédula de ciudadanía número 43.533.279 y portadora de la tarjeta profesional número 142.665 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderada Judicial Principal de la sociedad **ALEJANDRÍA SILVESTRE SAS**, identificada con NIT 900.833.525 – 4, muy respetuosamente me permito presentar los avalúos conforme a los documentos adjuntos.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

MARIA ARELLY ARIAS MESA

T. P. N° 142.665 del C. S. de la J.

Medellín, 25 de julio de 2023

Doctor

CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES ANTIOQUIA

<jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto	**Avalúos**
Referencia	Proceso Ejecutivo conexo
Demandante	Jaime Ignacio Correa Vargas
Demandado	Sociedad Alejandría Silvestre SAS
Radicado	05034 3112 001 2022 00159 00

MARIA ARELLY ARIAS MESA, identificada con cédula de ciudadanía número 43.533.279 y portadora de la tarjeta profesional número 142.665 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderada Judicial Principal de la sociedad **ALEJANDRÍA SILVESTRE SAS**, identificada con NIT 900.833.525 – 4, la cual ostenta la calidad de demandada, muy respetuosamente me permito adjuntar los avalúos correspondientes a los lotes identificados con los números de matrícula inmobiliaria 004 – 39798, 004 – 39799, 004 – 39800, 004 – 39802 y 004 – 39803, objeto de embargo en el proceso de la referencia.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

MARIA ARELLY ARIAS MESA

T. P. N° 142.665 del C. S. de la J.

RESUMEN EJECUTIVO

AVALÚO COMERCIAL
LOTE NÚMERO 20, 21, 22, 24 Y 25 PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA S.A.S
VEREDA LA SALADA
MUNICIPIO DE JARDÍN (ANTIOQUIA)

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTES DE TERRENO RURALES	
ÁREAS	
LOTE NÚMERO 20	**6.480 m2**
LOTE NÚMERO 21	**7.990 M2**
LOTE NÚMERO 22	**5.500 M2**
LOTE NÚMERO 24	**4.810 M2**
LOTE NÚMERO 25	**4.700 M2**
TOTAL, AVALÚO	**$3.317.403.405**

Medellín, 19 de abril de 2023

Señores,
JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO
Jardín, Antioquia

Asunto: Entrega de informe Avalúo Comercial.

Respetado Señor/es,

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados, de los predios ubicados en la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre zona rural del Municipio de Jardín, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad de poderle servir.

Atentamente,

GONZALO SIERRA FITZGERALD
Gerente

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
LOTES NÚMERO 20, 21, 22, 24 Y 25
PARCELACIÓN CAMPESTRE ALEJANDRÍA SILVESTRE
VEREDA LA SALADA
JARDÍN - ANTIOQUIA.

SOLICITANTE

JOSE LEONEL FRANCO RESTREPO

Municipio de Jardín
Departamento de Antioquia

Abril 19 de 2023

CONTENIDO	
ÍTEM	**TEMA**
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6.1	Localización
6.2	Características generales del terreno
6.3	Características generales de la construcción
6.4	Información jurídica
6.5	Resumen de áreas
7.	MÉTODO DE AVALÚO
8.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
9.	CONSIDERACIONES GENERALES
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
10.1	Investigación indirecta
10.2	Valores adoptados
11.	RESULTADO DEL AVALÚO
12.	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS
13.	ANEXOS

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alejandría Silvestre S.A.S
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	900.833.525-4
DESTINATARIO	Alejandría Silvestre S.A.S
TIPO DE AVALÚO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Lotes de terreno rurales
DIRECCIÓN	Lotes número 20, 21, 22, 24 y 25 Parcelación Campestre Alejandría Silvestre. Vereda La Salada
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Jardín, Antioquia
OBJETO VALORACIÓN	Conocer su valor comercial
FECHA DE VISITA	13 de marzo de 2023.
PERITO AVALUADOR	Santiago Palacio Ramírez, Catalina María Giraldo Acosta

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA	**X**	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	**X**	
PLANOS	**X**	

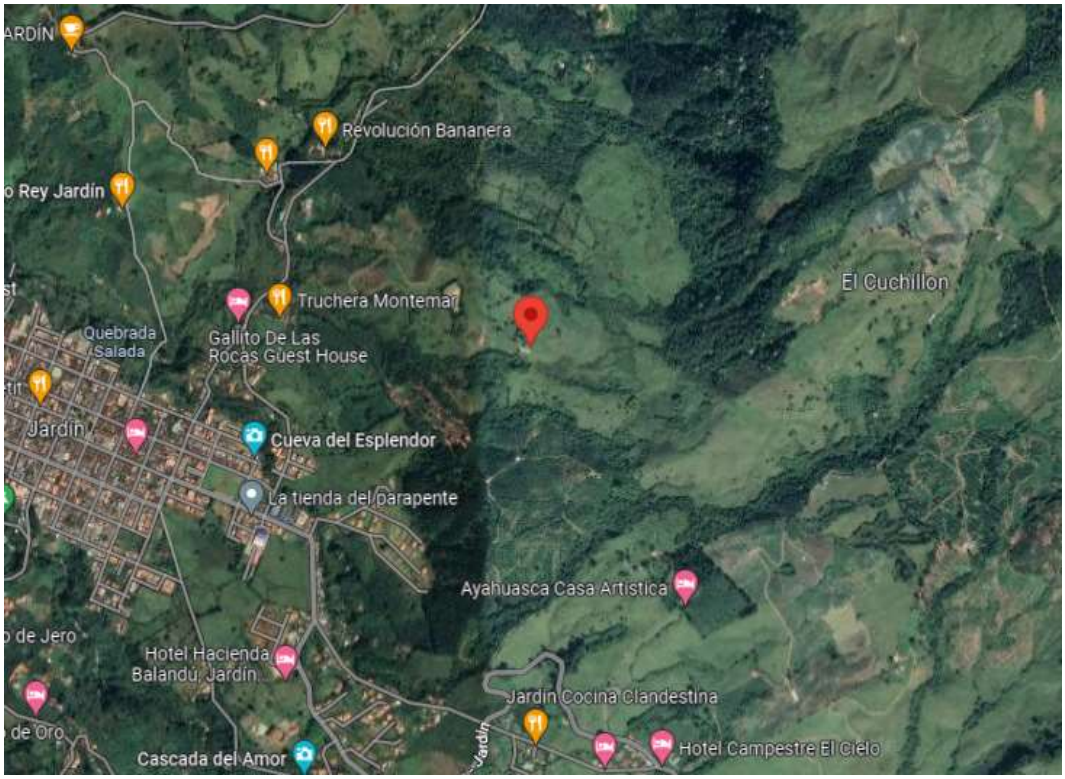
NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

No suministrada.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	POR EL NORTE: Vereda La Selva. POR EL SUR: Vereda Quebrada Bonita. POR EL ORIENTE: Municipio de Támesis. POR EL OCCIDENTE: Casco Urbano del Municipio de Jardín.
USOS PREDOMINANTES	El inmueble se encuentra en una zona de actividad productiva como: Agricultura, ganadería, servicios agropecuarios y producción forestal.
SERVICIOS PÚBLICOS	En el sector se cuenta con: Energía: Suministrada por E.P.M. Acueducto: Multiveredal. Alcantarillado: Pozos sépticos. Telefonía: Suministrado por EDATEL-UNE.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Tres (3).
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Partiendo del parque principal de Jardín hacia la vereda La Salada se recorren aproximadamente setecientos (700) metros hasta donde se encuentra sobre el costado derecho el pie de la finca o Parcelación Alejandría Silvestre, Para acceder a los diferentes lotes que la conforman se cuenta con vía interna destapada en buenas condiciones, desde el punto de entrada hasta la casa principal se tienen unos Mil Doscientos (1.200) metros lineales.
INFRAESTRUCTURA URBANA	El sector no cuenta con amoblamiento urbano.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El transporte público se presta en vehículos tipo campero, taxis y/o moto taxis contratados en forma expresa.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un municipio donde en los últimos años se han venido ejecutando proyectos de vivienda vacacional y un incremento de turistas en el municipio, se pronostica unas perspectivas de valorización favorables.

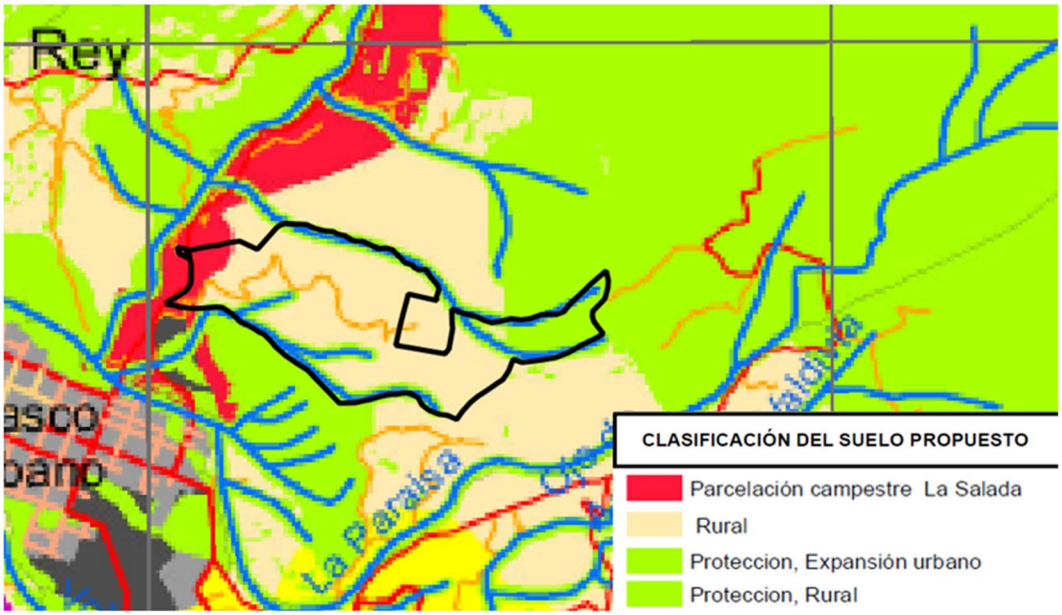


Coordenadas: Latitud: 5.601167 y Longitud: -75.806722
Fuente: Elaboración propia basada en Google Maps.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

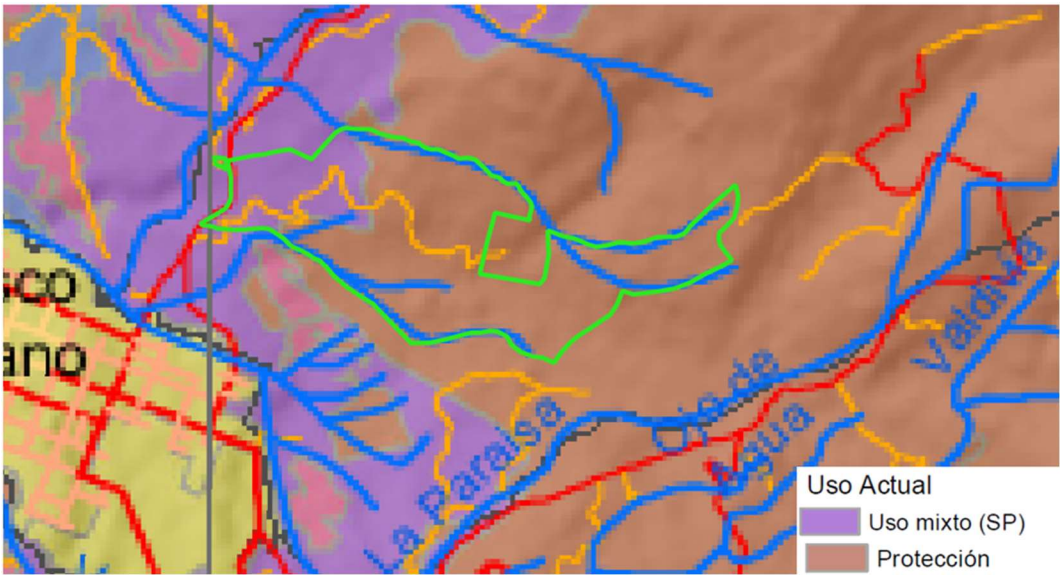
Según el ACUERDO 16 de 2018 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo, del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Jardín" los inmuebles se encuentran ubicados, suelo rural, cuyo tratamiento urbanístico es de Áreas destinadas a vivienda campestre.

TRATAMIENTOS URBANISTICOS



Fuente: Plano Formulación 1.6. Clasifsuelo. Acuerdo 16 de 2018. EOT

USOS DEL SUELO ACTUAL



Fuente: Plano Diagnostico 1.36. Uso Actual. Acuerdo 16 de 2018. EOT.

Artículo 187. Áreas de Uso de actividad múltiple.

Usos principales: Consolidación suburbana con viviendas aisladas, parcelaciones de vivienda campestre, y condominios, livianas de baja densidad, comercio minorista liviano, servicios menores como cafeterías y fondas, talleres livianos de maquinaria menor, e industria menor y artesanal de bajo impacto urbanístico, ambiental y social. Con su correspondiente dotación de servicios públicos.

Usos Complementarios: Sistemas de Protección - Producción con prácticas agroforestales, cultivos permanentes, actividades pecuarias de especies menores, investigación científica, actividades académicas, turismo de tipo ecológico y mobiliario propio de actividades agroecoturísticas, parqueaderos asociados, fondas y posadas de infraestructura liviana, caballerizas, establos y porquerizas, actividades recreativas de bajo impacto (ciclo montañismo), infraestructura de apoyo a la actividad de producción indígena, agroindustria liviana, granjas experimentales y demostrativas de cafés especiales, frutales, hortalizas, producción de especies menores, cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala, pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios; cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios, instalaciones de infraestructura de servicios públicos especialmente basadas en nuevas tecnologías (energía hidráulica, solar, eólica, plantas de saneamiento y abastecimiento de aguas), transformación de residuos orgánicos no peligrosos, específicamente actividad compostaje, producción forestal de escala veredal, albergues asociados a actividades ecoturísticas, zonas de camping, industria liviana (trapiches, artesanías, etc), plantaciones forestales comerciales de escala veredal, barbechos y rastrojos restauradores de biodiversidad y suelos.

Usos Condicionados o Restringidos: Actividades extractivas de materiales para construcción, cultivos industriales e intensivos, Aprovechamiento madereros y productos agropecuarios de bajo impacto, actividades complementarias al transporte almacén y depósitos cargue y descargue, estaciones de servicio y suministro de combustible a pequeña escala, servicios funerarios y disposición final de residuos sólidos, reciclaje y compostaje.

Usos prohibidos: Actividades extractivas de materiales para construcción, cultivos industriales e intensivos, estaciones de gasolina, disposición final de residuos sólidos, actividades extractivas de metales, industria de alto impacto, parcelaciones de vivienda campestre, condominios, grandes superficies de comercio, publicidad exterior, tala y quema de vegetación, cacería de especies de fauna, actividades recreativas de alto impacto (deportes a motor), antenas de Telecomunicaciones.

Artículo 189. Áreas de uso de vivienda campestre y/o parcelaciones.

El uso de vivienda campestre es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente; y el de la parcelación corresponde al conjunto de vivienda de baja densidad dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta. Su finalidad es evitar su dispersión manera desarticulada y desorganizada, restringir la suburbanización del suelo rural, y disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción.

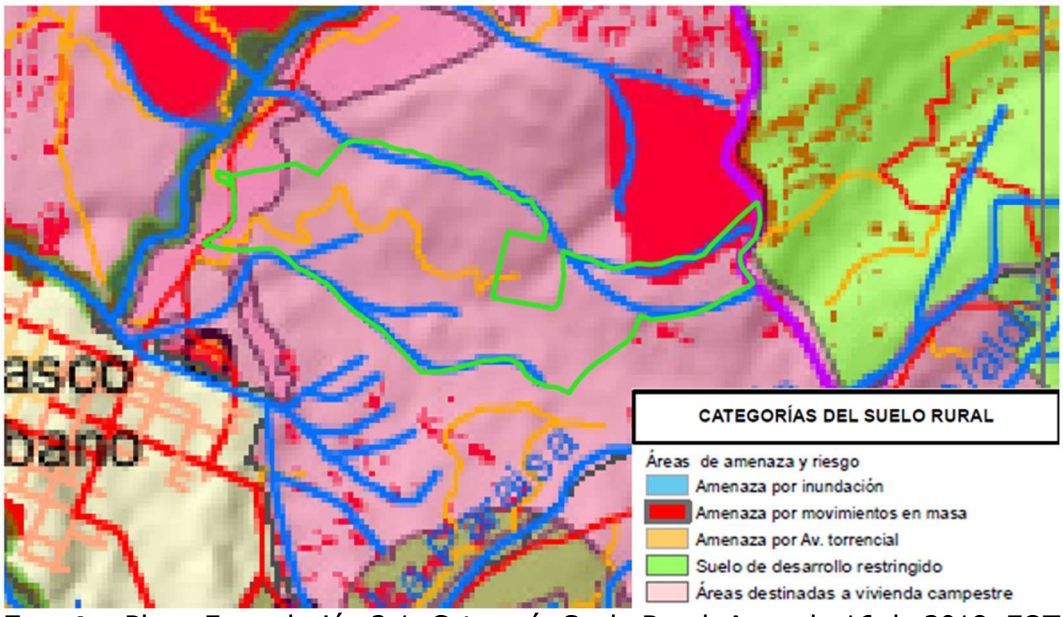
Uso principal: Vivienda campestre de baja densidad.

Usos Complementarios: Sistemas de producción agrícola, pecuaria y forestal con enfoque de permacultura y buenas prácticas de sostenibilidad. Residencial. Viviendas con usos agrícolas y pecuarios de carácter suburbano. Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala. Fincas de recreo. Pesebreras. Infraestructura para el turismo sostenible asociado a la recuperación de caminos antiguos. Servicios de esparcimiento y actividades recreativas, y comercio minorista expendio de víveres en general y productos al por menor, asociados al turismo sostenible. Centros de acondicionamiento físico: SPA.

Usos Condicionado o Restringido: Actividades extractivas de materiales para construcción, cultivos industriales e intensivos, disposición final de residuos sólidos. Cabalgatas. Escuelas de equitación y centros veterinarios. Bodegas y Depósitos de Materiales. Ampliación y construcción de vías. Estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados, instalaciones deportivas, y parqueaderos asociados. Moteles. Publicidad exterior. Centros de rehabilitación. Establecimientos para la venta del licor.

Usos prohibidos: Actividades extractivas de materiales para construcción. Cultivos industriales e intensivos, comercio y mantenimiento de automotores, desarrollos comerciales de "grandes superficies", actividades extractivas de metales, industria de alto impacto mediana y pesada, tala y quema de vegetación, cacería de especies de fauna, actividades recreativas de alto impacto (deportes a motor). Estaciones de servicio y almacenamiento de combustible. Servicios financieros. Antenas de Telecomunicaciones.

CATEGORIA SUELO RURAL



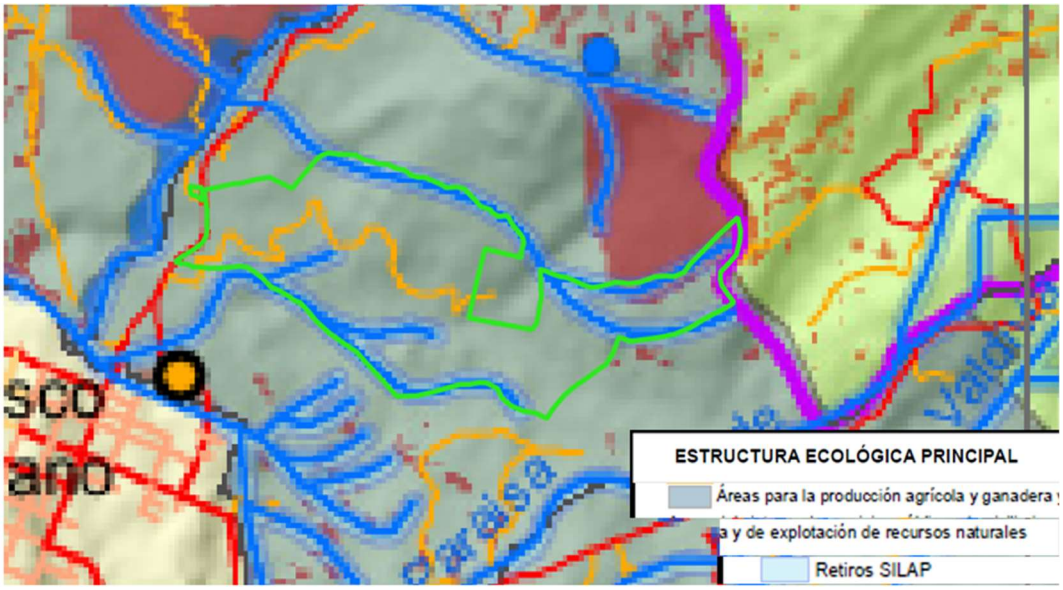
Fuente: Plano Formulación 2.1. Categoría Suelo Rural. Acuerdo 16 de 2018. EOT

Artículo 106. Áreas de vivienda campestre.

La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, se compaginan con la definición de las normas urbanísticas de parcelación. El propósito principal de esta categoría de suelo es orientar el proceso de ocupación en la periferia rural al centro urbano y a la vez restringir la suburbanización del suelo rural, así mismo disminuir la subdivisión y la presión sobre los suelos de protección ambiental y de protección para la producción. Las áreas de esta categoría establecidas para el municipio son:

- Sector La Herrera.
- Sector Serranías.
- Sector Verdún.
- Sector Herrerita.
- Sector La Salada.
- Sector La Linda.

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL



Fuente: Plano Formulación 2.5. Estructura Ecológica Principal. Acuerdo 16 de 2018. EOT

APROVECHAMIENTOS

Artículo 178. De la unidad mínima de actuación.

Es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, para el municipio de Jardín, la Unidad Mínima de Actuación-UMA- que se adopta será de 2 Has, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Parágrafo: Para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, se requiere la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

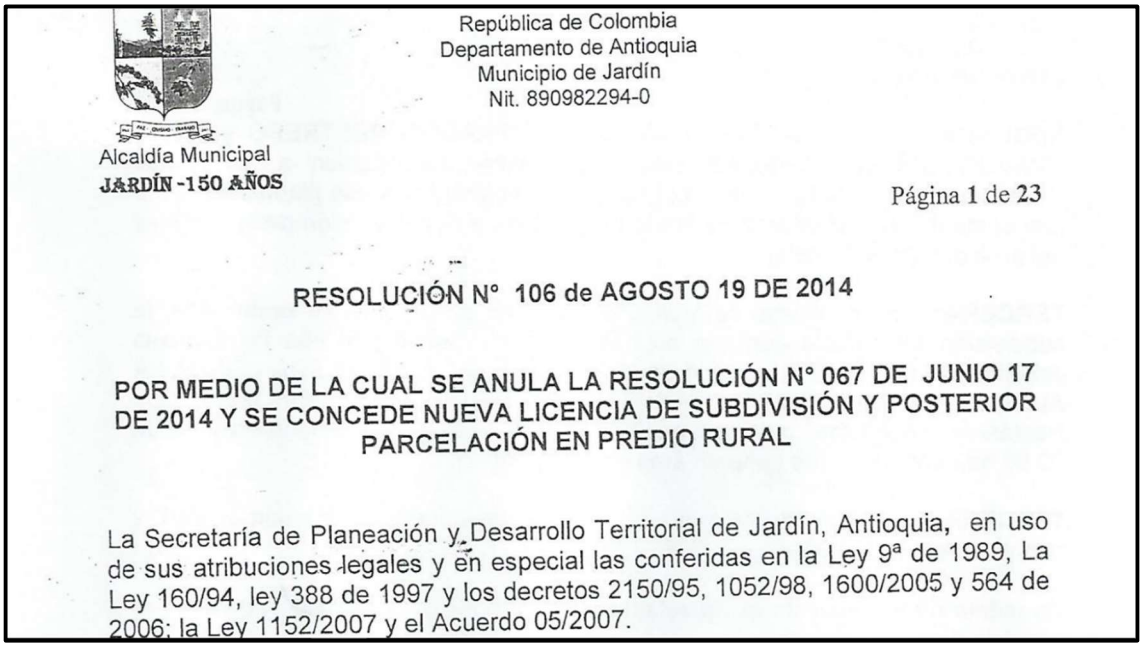
Artículo 196. Densidad máxima de vivienda.

Para el suelo de uso restringido, suburbano y las áreas para parcelación de vivienda campestre es el máximo número de viviendas por unidad de área, medida en hectáreas (Ha.). Para el suelo de protección es una vivienda por cada unidad agrícola familiar (UAF), determinada en hectáreas por la CAR.

Aprovechamiento del suelo rural.

Categoría de suelo rural	Uso general del suelo rural	Intervenciones / tratamientos	Densidad	Índice de ocupación
Parcelación de vivienda campestre	Uso de Vivienda Campestre y/o Parcelaciones	Tratamiento Consolidación suburbana para vivienda campestre	3.7 (viv/Ha)	30% Máximo
Corredores suburbanos	Uso de Actividad Múltiple.	Tratamiento Consolidación suburbana	4.91 (viv/Ha)	30% Máximo (1)

Mediante la Resolución # 106 del 19 de agosto de 2014, por medio de la cual se anula la Resolución 067 de junio de 17 de 2014 y se concede nueva licencia de subdivisión y posterior de parcelación campestre.



República de Colombia
Departamento de Antioquia
Municipio de Jardín
Nit. 890982294-0

Alcaldía Municipal
JARDÍN -150 AÑOS

Página 1 de 23

RESOLUCIÓN N° 106 de AGOSTO 19 DE 2014

POR MEDIO DE LA CUAL SE ANULA LA RESOLUCIÓN N° 067 DE JUNIO 17 DE 2014 Y SE CONCEDE NUEVA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y POSTERIOR PARCELACIÓN EN PREDIO RURAL

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Jardín, Antioquia, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en la Ley 9ª de 1989, La Ley 160/94, ley 388 de 1997 y los decretos 2150/95, 1052/98, 1600/2005 y 564 de 2006; la Ley 1152/2007 y el Acuerdo 05/2007.

Mediante la Escritura Publica # 1131 del 20 de noviembre de 2015, Notaria Única De Andes se establece parcelación cerrada y se somete a Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual se denomina "Parcelación Alejandría Silvestre", conformada por 49 lotes, 48 privados y 1 destinado a vía interna de 16.500 m2, según el artículo 9 se identifican algunas de las características de la parcelación así:

b) las instalaciones generales definidas así: 1) La zona de portería, 2) las vías de accesos con todo su sistema, 3) La red de acueducto en beneficio de La Parcelación, 4) La red primaria de energía eléctrica con sus correspondientes accesorios, 5) LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. ----------

Nota: A la fecha sobre el predio de mayor extensión aun no se han construido tales instalaciones, acometidas, visa y redes.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Localización

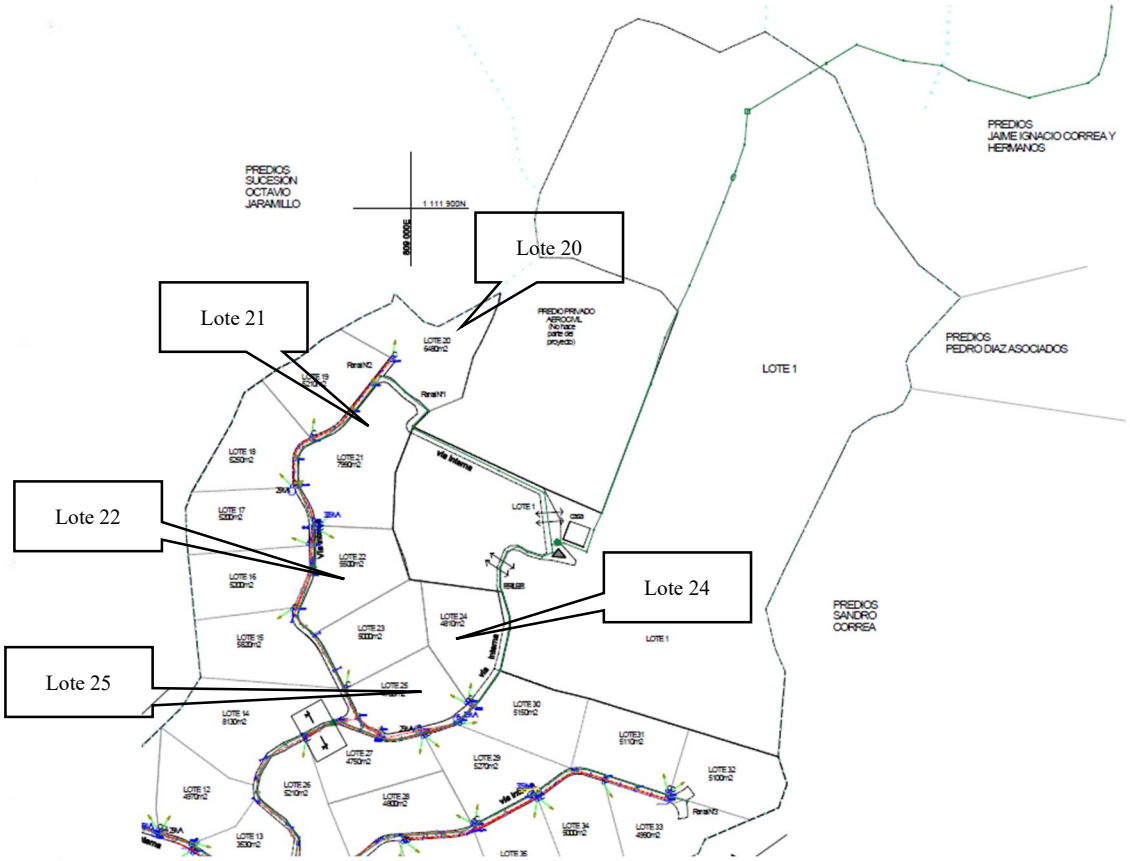
Fuente: Elaboración propia basada en Google Maps.

6.2 Características generales del terreno

UBICACIÓN	Los predios objeto de avalúo, están localizados en la Parcelación Campestre Alejandría S.A.S - Vereda La Salada del Municipio de Jardín Antioquia.
ÁREAS	Lote Número 20 Matrícula 004-39798: 6.480 m2 Lote Número 21 Matrícula 004-39799: 7.990 m2 Lote Número 22 Matrícula 004-39800: 5.500 m2 Lote Número 24 Matrícula 004-39802: 4.810 m2 Lote Número 25 Matrícula 004-39803: 4.700 m2
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	El terreno sobre el que se encuentra el inmueble tiene una topografía inclinada.
SERVICIOS PÚBLICOS	Los predios cuentan con los siguientes servicios públicos: Energía: Suministrada por E.P.M. Acueducto: Multiveredal. Alcantarillado: Pozos sépticos.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	La actividad económica del sector es el procesamiento y la comercialización de los productos agrícolas y el turismo.
LINDEROS MATRÍCULA INMOBILIARIA (004-39798)	NORTE: Con Cañada (Sucesión Octavio Jaramillo), Mojones 108-111 ESTE: Con el predio Aerocivil, Mojones 111-74 SUR-OESTE: Con vía interna; Mojones 74- 80, y con el lote 19 resultante de esta subdivisión, Mojones 80-108.
LINDEROS MATRÍCULA INMOBILIARIA (004-39799)	NORTE: Con vía interna, Mojones 78-77 ESTE: Con lote 1 resultante de esta subdivisión; Mojones 77-101 SUR: Con el lote 22 resultante de esta subdivisión, Mojones 101-68 OESTE: Con vía interna, Mojones 68-78.
LINDEROS MATRÍCULA INMOBILIARIA (004-39800)	NORTE: Con lote 21 resultante de esta subdivisión, Mojones 68-101 ESTE: Con lote 1 resultante de esta subdivisión; Mojones 101- 135 SUR: Con el lote 23 resultante de esta subdivisión, Mojones 135-99 OESTE: Con vía interna, Mojones 99-68.
LINDEROS MATRÍCULA INMOBILIARIA (004-39802)	NORTE: Con lote 1 resultante de esta subdivisión, Mojones 92-91 ESTE: Con vía interna, Mojones 91-94 SUR: Con el lote 25 resultante de esta subdivisión, Mojones 94-93 OESTE: Con lote 23 resultante de esta subdivisión, Mojones 93-92.
LINDEROS MATRÍCULA INMOBILIARIA (004-39803)	NOR-OESTE: Con lote 23 resultante de esta subdivisión, Mojones 98-93 NOR-ESTE: Con el lote 27 resultante de esta subdivisión, Mojones 93-94

	SUR: Con vía interna, Mojones 94-97 OESTE: Con vía interna, Mojones 97-98.
FORMA RELACIÓN - FRENTE FONDO	Los predios tienen forma irregular, con una relación frente – fondo Variable
VÍA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Partiendo del parque principal de Jardín se recorren en la vía hacia la vereda La Salada aproximadamente setecientos (700) metros hasta el pie de la finca mayor o Parcelación Campestre Alejandría Silvestre, luego por vía interna destapada en buenas condiciones unos Mil Doscientos (1.200) metros hasta los Lotes objeto de avalúo. Luego, se cuenta con un ramal de vía interna de aproximadamente 1.2 kilómetros dentro de la parcelación que permite el ingreso a los lotes objeto de avalúo, que forman la Parcelación Campestre Alejandría Silvestre.

Predios objeto según plano



6.3 Características generales

Zona de parcelación "Alejandría Silvestre" conformada por 48 lotes según el Reglamento de propiedad Horizontal.

Acabados:

No aplica.

6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	ALEJANDRÍA SILVESTRE S.A.S
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública 1131 del 20 de noviembre de 2015, Notaría Única de Andes.
MODO DE ADQUISICIÓN	Objeto de loteo.
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	004-39798, 004-39799, 004-39800, 004-39802 y 004-39803
ESCRITURA DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ESPECIAL DE ACUERDO A LA LEY 675 DE 2001	E.P. 1131 del 20 de noviembre de 2015. Notaria Única de Andes.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	**Matrícula Inmobiliaria 004-39798:** Anotación: Nro. 004 fecha: 30-04-2021 radicación: 2021-004-6-1120 Doc: Oficio 226 del 29-04-2021 juzgado civil del circuito de andes valor acto: $0 Especificación: Medida cautelar: 0495 embargo en proceso verbal resolución del contrato Personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio, i-titular de dominio incompleto) De: Correa Vargas Jaime Ignacio CC.70811507 A: Alejandría Silvestre S. A. S Nit.9008335254 **Matrícula Inmobiliaria 004-39799:** Anotación: Nro. 004 fecha: 30-04-2021 radicación: 2021-004-6-1120 Doc: Oficio 226 del 29-04-2021 juzgado civil del circuito de andes valor acto: $0 Especificación: Medida cautelar: 0495 embargo en proceso verbal resolución del contrato Personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio, i-titular de dominio incompleto) De: Correa Vargas Jaime Ignacio CC.70811507 A: Alejandría Silvestre S. A. S Nit.9008335254

	Matrícula Inmobiliaria 004-39800: Anotación: Nro. 004 fecha: 30-04-2021 radicación: 2021-004-6-1120 Doc: Oficio 226 del 29-04-2021 juzgado civil del circuito de andes valor acto: $0 Especificación: Medida cautelar: 0495 embargo en proceso verbal resolución del contrato Personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio, i-titular de dominio incompleto) De: Correa Vargas Jaime Ignacio CC.70811507 A: Alejandría Silvestre S. A. S Nit.9008335254 **Matrícula Inmobiliaria 004-39802:** Anotación: Nro. 004 fecha: 30-04-2021 radicación: 2021-004-6-1120 Doc: Oficio 226 del 29-04-2021 juzgado civil del circuito de andes valor acto: $0 Especificación: Medida cautelar: 0495 embargo en proceso verbal resolución del contrato Personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio, i-titular de dominio incompleto) De: Correa Vargas Jaime Ignacio CC.70811507 A: Alejandría Silvestre S. A. S Nit.9008335254 **Matrícula Inmobiliaria 004-39803:** Anotación: Nro. 004 fecha: 30-04-2021 radicación: 2021-004-6-1120 Doc: Oficio 226 del 29-04-2021 juzgado civil del circuito de andes valor acto: $0 Especificación: Medida cautelar: 0495 embargo en proceso verbal resolución del contrato Personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio, i-titular de dominio incompleto) De: Correa Vargas Jaime Ignacio CC.70811507 A: Alejandría Silvestre S. A. S Nit.9008335254

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

6.5 Resumen de áreas

ÁREA PRIVADA LOTE NÚMERO 20 MATRÍCULA 004-39798	6.480 m^2
ÁREA PRIVADA LOTE NÚMERO 21 MATRÍCULA 004-39799	7.990 m^2
ÁREA PRIVADA LOTE NÚMERO 22 MATRÍCULA 004-39800	5.500 m^2
ÁREA PRIVADA LOTE NÚMERO 24 MATRÍCULA 004-39802	4.810 m^2
ÁREA PRIVADA LOTE NÚMERO 25 MATRÍCULA 004-39803	4.700 m^2
FUENTE DE DATOS	Certificados de Tradición y Libertad

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En base de datos no se cuenta con antecedente de valor sobre el inmueble objeto de avalúo

9. CONSIDERACIONES GENERALES

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble corresponde a la zona sur oriental del municipio, caracterizada por su uso agropecuario.

El inmueble se encuentra cerca al casco urbano del municipio.

De acuerdo a la documentación suministrada el predio cuenta con licencia de subdivisión y posterior parcelación en predio rural y reglamento de propiedad horizontal.

A la fecha de la visita la parcelación no se encuentra en desarrollado, ni se identifican físicamente los lotes individuales.

El valor dado a los lotes corresponde a lotes urbanizados en parcelación campestre, por lo que, si bien a la fecha de la visita los lotes no están completamente demarcados y urbanizados, el desarrollador deberá entregarlos en las condiciones especificadas en el reglamento de propiedad horizontal.

En el presente informe se determina el valor comercial del terreno, no se tienen en cuenta el valor de cultivos o construcciones según la solicitud realizada por el cliente.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Investigación indirecta:

Dado que los inmuebles objeto de valoración presentan grandes diferencias de tamaño, es necesario asignar un valor individual para el predio con matricula inmobiliaria 004-39779 y otro para los demás predios.

M.I. 004-39798/799/800/802/803

Para determinar el valor de los predios con menor tamaño, se adelantar una investigación de mercado de lotes en parcelación campestre urbanizados, ubicados en el municipio

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE m²	VALOR / m² LOTE	HOMOGENIZACIÓN POR TAMAÑO	VALOR / m² LOTE HOMOGENEIZADO	LINK Y/O CONTACTO
1	Lote	$ 400.000.000	10%	$360.000.000	2012,00	$178.926	0,84	$150.558	https://www.espaciourbano.com/ficha.asp?xId=1305273
2	Lote	$ 380.000.000	10%	$342.000.000	1.800,00	$190.000	0,83	$158.045	https://jardin.antioquia.in/propiedades/compraventa/condominio-campestre-jardin-colonial
3	Lote	$ 500.000.000	10%	$450.000.000	2.530,00	$177.866	0,87	$153.854	https://jardin.antioquia.in/propiedades/compraventa/condominio-campestre-jardin-colonial

Tratamiento Estadístico de la información:

PROMEDIO		$154.153
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$	3.752
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		2,43%
LIMITE SUPERIOR	$	157.905
LIMITE INFERIOR	$	150.400
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		0,356
VALOR ADOPTADO	**$**	**154.000**

Homogenización por tamaño

El Criterio de IBAPE o también denominado Criterio Estado de México[1], el cual parte de una premisa y es que "A mayor tamaño menor valor unitario o viceversa". El Avaluador tomó el criterio de IBAPE para homogenizar por tamaño al considerar que es uno de los que más refleja el comportamiento del mercado en cuanto al tamaño o áreas de los comparables con respecto a los de objeto de avalúo, a su vez es uno de los criterios más utilizados en nuestro país.

Para el cálculo del factor se aplica la siguiente formula:

$$Fs = 0{,}25 * \frac{Alm}{Alv} + 0{,}75$$

Fs: Factor Superficie
Alm: Área Lote Muestra
Alv: Área Lote a Valorar

[1] ANZAR-BELLVER, J., et al (2012). Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.

Como la parcelación no se encuentra completamente desarrollada, para determinar su valor se realizará mediante el Valor de terreno en bruto conforme se encuentra contenido en el Articulo 15 de la Resolución 620, así:

$$V.T.B = \%AU\left\{\frac{Vtu - Cu}{1+g}\right\}$$

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo.

CONCEPTO	VALORES
% AU=	94,06%
Vtu=	$ 154.000,00
g=	12%
Cu=	$ 20.000,00
VTB=	$ 112.531

10.2 Valores adoptados:

Teniendo en cuenta las consideraciones generales descritas anteriormente, se adopta el valor de **$112.531/m²** para los lotes No. 20, 21, 22, 24 y 25.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR TOTAL
Lote No. 20	6480,00	$ 112.531	$ 729.198.578
Lote No. 21	7990,00	$ 112.531	$ 899.119.851
Lote No. 22	5500,00	$ 112.531	$ 618.918.546
Lote No. 24	4810,00	$ 112.531	$ 541.272.401
Lote No. 25	4700,00	$ 112.531	$ 528.894.030
TOTAL			**$ 3.317.403.405**

SON: Tres Mil Trescientos Diecisiete Millones Cuatrocientos Tres Mil Cuatrocientos Cinco Pesos MLC

Atentamente,

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
Economista – Avaluador
R.N.A. 3334 – FEDELONJAS
R.A.A. AVAL-98.637.511 ANA

CATALINA M. GIRALDO ACTOSTA
Ingeniera de Productividad-Avaluadora
R.A.A. AVAL-43251473

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.

12. ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO.

LOTES RURALES

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL PREDIO

VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL
VISTA GENERAL	FACHADA CASA CAMPESTRE