

avaluo

argecasta0990@une.net.co <argecasta0990@une.net.co>

Lun 22/02/2021 4:05 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>; diegocortesmejia254 <diegocortesmejia254@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

avaluo la julia.pdf;

Señora Juez
civil del circuito
Andes Ant.

Asunto: PRESENTA AVALUO.

Demandante: ALIRIO DE JESUS PUERTA FERNANDEZ
Demandados: WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA Y OTROS
RADICADO: 2016-00201-00.



FINCA LA JULIA

VEREDA LA CARMINA

MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR (ANTIOQUIA)

COLOMBIA

FEBRERO DE 2021

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. AVALÚO NUMERO:** 100221-1
- 1.2. SOLICITANTE:** Alirio Puerta Fernández, C.C.# 70.410.498
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Finca cafetera, con sus mejoras y anexidades.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo Comercial
- 1.5. MARCO NORMATIVO:** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*".
- 1.6. DEPARTAMENTO:** Antioquia
- 1.7. MUNICIPIO:** Ciudad Bolívar
- 1.8. VEREDA O PARAJE:** La Carmina
- 1.9. DIRECCIÓN DEL LOTE:** Partiendo del parque principal de Ca, en la via hacia la vereda la Carmina hasta encontrar un carreteable en regular estado por 5.5 Km. Encontramos la entrada al predio y del portón se sigue unos 500 mt. Hasta la casa principal.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** agrícola
- 1.11. USO POR NORMA:** Agropecuario 100%
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:** No se observó.
- 1.13. FECHA VISITA:** 8 de febrero de 2021
- 1.14. FECHA DE INFORME:** 10 febrero de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura pública # 157 del 16 de febrero de 1943 de la Notaria única de Ciudad Bolívar.
- Matricula Inmobiliaria # 005-913

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Las principales actividades económicas de Ciudad Bolívar han sido la agricultura y el comercio. Su economía se basa en el cultivo del café. El distrito es uno de los principales productores del mejor café del mundo. En efecto, Ciudad Bolívar produce el llamado Café Gourmet, que representa entre un 70 y hasta 80 % de la base económica de este distrito. En importancia, le siguen en lo agrícola el frijol, la caña de azúcar panelera, el plátano, la yuca y las secadoras de café.

4.3. TOPOGRAFÍA: El sector presenta tierras con pendiente superiores al 25% que presentan problemas de erosión.

CLASE	PORCENTAJE (%)	CLASIFICACIÓN
A nivel	0 – 1	
Plana	0 – 3	
Ligeramente plana	1 – 3	
Ligeramente inclinada	3 – 7	
Moderadamente inclinada	7 – 12	
Fuertemente inclinada	12 – 25	x
Ligeramente escarpada o ligeramente empinada	25 – 50	x
Moderadamente escarpada o Moderadamente empinada	50 – 75	
Fuertemente escarpada o Fuertemente empinada	>75	

*Tabla 9. Clases de Pendientes. Metodología para la Clasificación de tierras por su capacidad de uso. IGAC. Versión 1. Código M40-100-02/10. Dic/2010. Pág. 18.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1.700 a 1.800 metros Aprox.
- **TEMPERATURA PROMEDIO:** 19° centígrados
- **PRECIPITACIÓN:** PPAM PROMEDIO (mm/año): 2.600 Aprox.
- **CLIMA:** según la clasificación de Unidades Climáticas contenida en la Metodología Áreas Homogéneas de tierra del IGAC, es *templada*.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: Con base en la información consignada en el Estudio de Suelos de Antioquia, se establece que la condición agrologica predominante en la región es pendiente.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica servidos por EPM, el acueducto es veredal y alcantarillado pozo séptico.

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

4.7. SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con escuelas, inspección de policía, centros de atención médica y vías de acceso que conducen a los centros poblados.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: ya definidas

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA: Según el Esquema de ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Ciudad Bolívar (acuerdo 25 de 2017), el predio se encuentra en zona rural, con vocación agrícola.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. UBICACIÓN: El predio La Julia se encuentra situado en la Vereda La Carmina del municipio de Ciudad Bolívar (Antioquia).

6.2. ÁREAS DEL TERRENO: el predio objeto de este avalúo posee la siguiente área de terreno:

ÁREA TERRENO
18,3850 ha
183.850 m ²

Fuente : Escritura pública No. 157 del 16 de febrero de 1943 de la Notaria única de Ciudad Bolívar

6.3. LINDEROS:

POR LA CABECERA, con Alirio Puerta Fernández.

POR EL PIE, con la carretera que conduce de Ciudad Bolívar a Salgar.

POR UN COSTADO: Con Alirio Puerta Fernández.

POR EL OTRO COSTADO: con Jorfe González y Gonzalo Sánchez y unos señores Arboleda.

Área Según Certificación catastral: 18,3850 hectáreas.

Matrícula Inmobiliaria: 005-913

6.4. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueductos veredales y alcantarillado (pozos sépticos).

6.5. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Vía de 5.5 km aproximadamente, después de hacer el recorrido desde el parque principal de C. Bolívar.

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS: En el sector predomina dos unidades fisiográficas, pendientes con características definidas por el IGAC como Fuertemente inclinada y Ligeramente escarpada o ligeramente empinada.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Casa Principal y Beneficiaderos	Casa descanso	Muros de contención	Rieles
432.8 m2	104,54 m2	53,49 m	172 ml

6.8. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN:

- **DESCRIPCIÓN CASA PRINCIPAL Y BENEFICIADEROS:** Casa principal, beneficiaderos y casa de descanso: contruidos hace aproximadamente 13 años, incluyen excavaciones, pórticos en concreto, techos en teja de barro, fachadas en ladrillo catalán, pisos en cerámica, losas de entrepisos en concreto aligeradas, muros interiores con revoque y pintura, ventanería de aluminio y vidrio con rejas en hierro forjado, puertas en lamina y madera, closets, cocinas integrales con mesones en acero y grano y muebles en madera, muros de contención en concreto bloque, baños en cerámica con cabina en acrílico, direct tv y cámaras de seguridad.

EDAD: 13 aproximadamente

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

6.9. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

- 172 metros lineales de rieles, de 50 centímetros de ancho, en ferro concreto.
- Muro de contención construido en cemento, arena, hierro y piedra de 19,00 metros de largo por 2,00 metros de alto y 22 centímetros de espesor.
- Muro de contención construido en cemento, arena, hierro y piedra de 28 metros de largo por 2,70 metros de alto y 30 centímetros de espesor.

EDAD: 13 años aproximadamente

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

6.10. DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Se encontró un Cultivo de Café de 5,5 ha con edades entre 6 meses y 5,5 años aproximadamente.

7. MÉTODOS, CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*

Se aplicaron los siguientes métodos:

7.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Con este se busca establecer el valor comercial del bien, objeto a avaluar, a partir de estimar el costo total para construir a precio de hoy un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto de avalúo; se analizaron cuatro (4) ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

La base económica de este estudio es de agosto de 2020 donde los precios son los promedios para todo el año 2020.

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS: en los datos obtenidos se descuenta el valor de las construcciones, para hallar de esta manera el valor de la tierra.

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

ITEM	FECHA	MUNICIPIO	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE O CONTACTO	AREA ha	T. TRANSACCION	VENTA	ELIMINACION MAX Y MIN
1	20/08/2020	C.Bolivar	Finca cafetera	https://casas.mitula.com.co/detalle/369493/1140065590410129950/2/1/fincas-ciudad-bolivar-	3,00	Venta	\$ 65.498.800	\$ 21.832.933
2	20/08/2020	C.Bolivar	Finca cafetera	https://casas.trovit.com.co/listing/casa-finca-en-venta-farallones-ciudad-bolivar-11v9141KT1bh	3,11	Venta	\$ 60.997.600	\$ 19.613.376
3	20/08/2020	C.Bolivar	Finca cafetera	https://casas.trovit.com.co/listing/casa-venta-de-finca-cafetera-en-ciudad-bolivar-7-11v9141KT1bh	3,00	Venta	\$ 94.073.020	\$ 31.357.673
4	20/08/2020	C.Bolivar	Finca cafetera	https://www.nuroa.com.co/venta/finca-ciudad-bolivar	1,10	Venta	\$ 83.286.090	
COEFICIENTE DE VARIACION < 7,5% RESOLUCIÓN 620 DE 2008, ART. 11							Promedio	24.267.994,29
							Desv Est.	6.239.332,51
							Coef Var	0,26
							Mediana	21.832.933,33
							Limite sup	26.088.093,86
							Limite inf	22.447.894,72

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO: se eliminó el valor máximo y se adapta el valor promedio : \$ 24.267.994

Promedio	24.267.994,29
Desv Est.	6.239.332,51
Coef Var	0,26
Mediana	21.832.933,33
Limite sup	26.088.093,86
Limite inf	22.447.894,72

8.3. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO: Tomando como referencia el valor promedio para el análisis del valor del terreno a avaluar, se aplica el coeficiente de variación, y se obtiene el siguiente resultado:

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.*

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

9. CÁLCULOS VALOR TERRENO:

Con el fin de realizar una valuación adecuada y ajustada al mercado, teniendo en cuenta las diferentes variables que influyen en el valor del suelo, determinadas en la normatividad vigente, se procedió a establecer unos criterios de valuación que permitieran minimizar la subjetividad de los valuadores al momento de determinar el valor del m² y con ello, lograr el precio más ajustado a la realidad, conforme a las condiciones del predio objeto de avalúo, procurando minimizar la incidencia especulativa.

9.1. NORMATIVIDAD APLICABLE

Decreto 1420 del 1998

***“ARTICULO 20°.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y **las consideraciones que llevaron a tal estimación.**”*

9.2. METODOLOGÍA APLICADA.

- Se conoció el requerimiento del Cliente.
- Se recorrió con el contratante el predio y todas sus mejoras a avaluar
- El Avaluador calificó en sitio conforme a los atributos

9.3. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) A pesar de que ningún estudio de investigación determina el valor de la tierra, éste es inversamente proporcional al área del bien, además la Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad).
- b) El predio objeto del presente estudio valuatorio, de acuerdo al P.B.O.T., vigente para Ciudad Bolívar mediante Acuerdo 025 de 2017; prohíbe la subdivisión material de predios con uso de suelo agrícola e inferiores a 5,00 Hectáreas
- c) El valor de mercado obedece a la oferta y demanda de predios semejantes y que por tradición, han tenido diferentes destinaciones o usos.

iAvaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

- d) De igual forma se tiene como premisa la identificación física del predio, conforme lo establece la Resolución IGAC 620 de 2008, en el parágrafo único del artículo 7°.
- e) El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha de la visita técnica y de la entrega del avalúo, el Municipio de Ciudad Bolívar (y todo el País) se encuentra en pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público". (Decreto 1168 de 2020 y posteriores).
- f) **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto se conserven.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

ÁREA: 183.850 m² (18,3850 ha) aproximadamente

VALOR ha: \$ 24.267.994,00 considerando aproximadamente 6 ha. Aproximadamente De cultivo de café, en regular estado de mantenimiento.

Vr. Terreno(incluido cultivo de Café): $18,3850 \times \$ 24.267.994,00 =$
\$ 446.167.070

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN: *se toma como referencia la revista de precios del IGAC*

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com



1.02	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA		m ²	\$847.518
1.015	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m ²	\$550.703
6.05	VÍA EN PLACA HUELLA, VÍA TERCIARIA CON MEJORAMIENTO EN PLACA HUELLA CON BORDILLO DE CONFINAMIENTO		m ²	\$ 295.782
3.14	CERRAMIENTO PIEDRA		ml	\$ 154.337

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

-	432.8 m2 casa principal y anexos.....	\$366.805.790
-	104.54 m2 casa descanso	\$ 57.570.491
-	172 metros lineales de rieles.....	\$ 50.874.504
-	53,49 m de Muro de contención	..\$ 8.241.596

Total construcciones y anexos	\$ 483.492.381
--------------------------------------	-----------------------

11.1. TOTAL AVALUO: LOTE + CONSTRUCCIONES

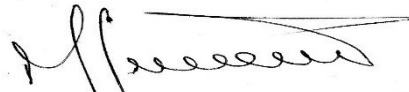
=446.167.070 + 483.492.381

=929.659.451

Total Avalúo \$ 929.659.451

**NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESO MLV.**

Atentamente,



MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL

Avaluador

R.A.A.: AVAL -7118216

R.N.A.-T N.º 510

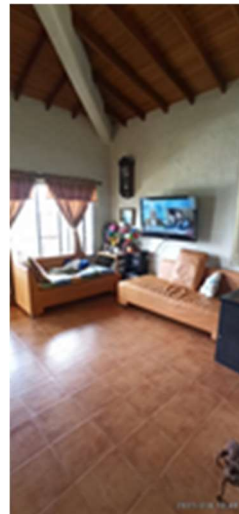
¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO



¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com



¡Avaluamos a Colombia!

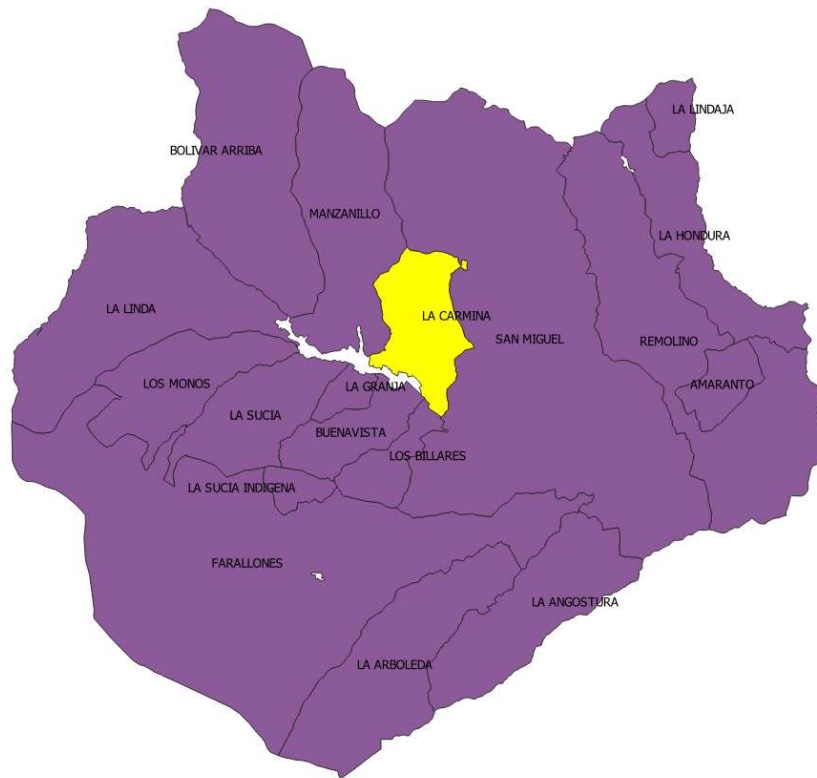
Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com



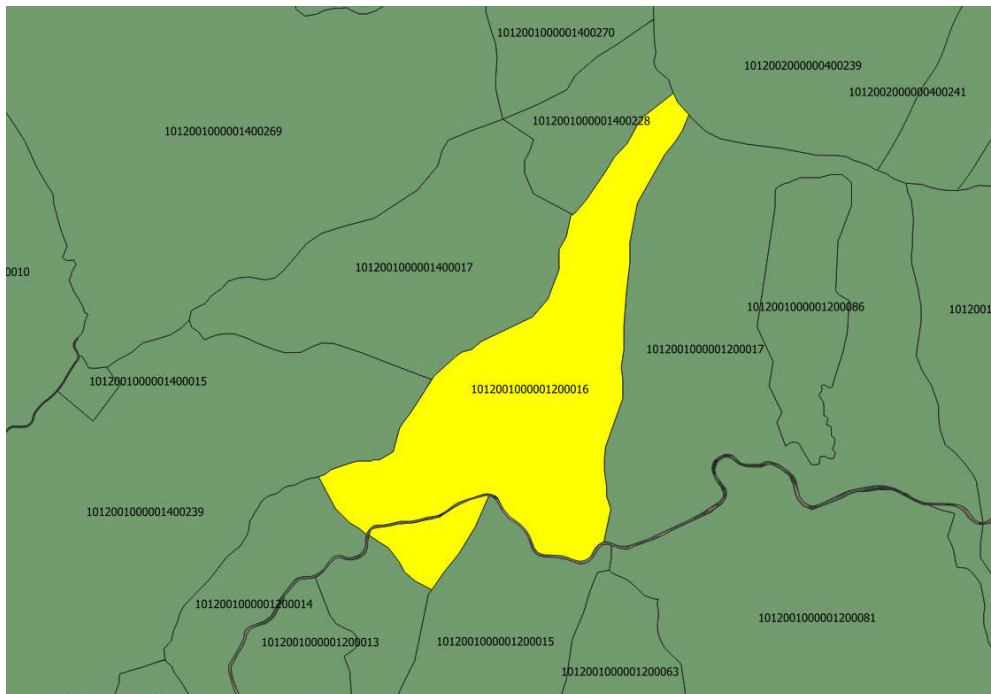
VEREDAS

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com



PREDIO LA JULIA



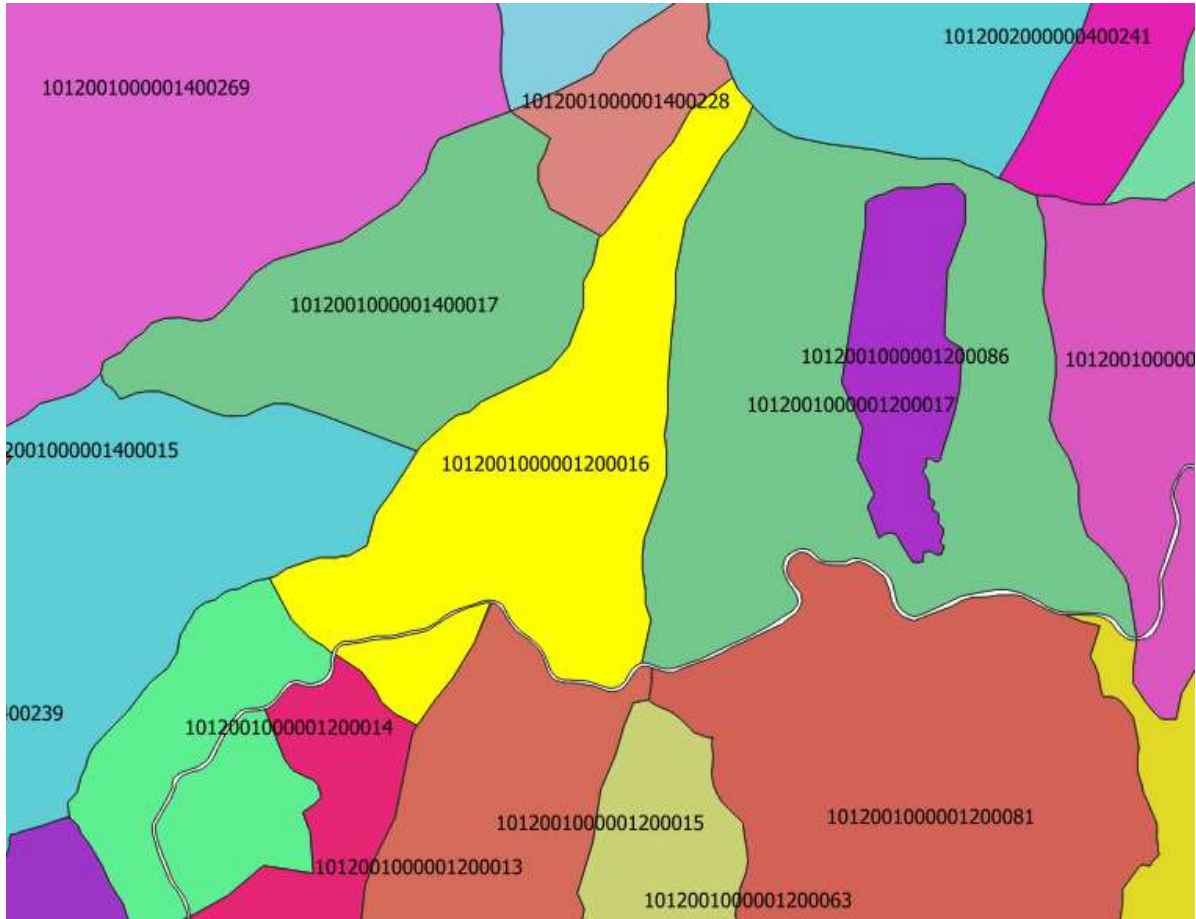
COLINDANTES

¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)

Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826

E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com



¡Avaluamos a Colombia!

Carrera 95 AA # 80 - 12, Of.302 - (Medellín - Colombia)
Teléfono: 4416286 Cel.:3502445826
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com