

Marluma Avalúos



**No. de aval – 32.537.201 de
ANAV (Asociación Nacional de Avaladores)
(Conforme lo exige la Ley 1673 del 2013)**

**EXPERTICIO FINCA SANTA ISABEL
Terreno, cultivos y casa**

**SOLICITANTE:
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

**Municipio de Nariño
Departamento de Antioquia**



Finca El Refugio – Vereda Rioarriba - Sonsón Antioquia.

Celular: 3192505137

Email: marlumay26@gmail.com

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. **CIUDAD Y FECHA:** Sonsón, 20 de Abril de 2.021

2. **DIRECCION DEL INMUEBLE:**

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la Vereda Uvitalito, Municipio de Nariño, Antioquia.

3. **PROPIETARIOS(AS):** En el momento no se encuentra claro, será el Juzgado quien determine.

4. **CLASE DE INMUEBLE:**

Finca rural Santa Cruz, con vivienda y cultivos de cacao, plátano, café, y yuca.

5. **AREA DE LA FINCA:** 2 hectáreas 3.625 metros cuadrados.

6. **VISITA AL INMUEBLE:**

Fue realizada por la Perito Avaluadora el día 10 de abril de 2021.

7.. **RESPONSABLE DEL AVALUO**

Marta Lucía Maya Patiño – MALUMA AVALUOS, Perito Avaluadora inscrita en la ERA ANAV (Asociación Nacional de Avaluadores, certificada en 13 Categorías de Avalúos, para ello cuenta con un amplio conocimiento en avalúos, y mediante un estudio estableció para el inmueble el valor comercial que en capítulo posterior se discrimina.

8. **LOCALIZACION:** Departamento: Antioquia, Municipio: Nariño, Vereda: Uvitalito.

El sector hace parte de la zona rural del Municipio.

9. CARACTERISTICAS DEL SECTOR: A la propiedad se llega por la vía que va de Nariño a La Dorada (Caldas), girando en el Estadero Brisas del Sol, hacia la izquierda por la carretera (parte pavimentada y parte en Placa huella) que va para Santa Rosa. El clima es cálido y la topografía inclinada.

9.1 VECINDARIO:

La Finca abarca un amplio sector de la vía que va hacia Santa Rosa con un lote de terreno en la parte de encima de la vía y el resto en la parte de abajo hasta la cañada. El uso predominante del suelo en el Sector es agrícola y ganadería. Cuenta con carretera en buenas condiciones.

9.2 VIAS DE ACCESO:

Las vías de acceso a la vivienda se encuentran en condiciones normales.

9.3 TRANSPORTE:

El sector presenta transporte público de escalera y transporte personal o público, pero contratado

2.4 SERVICIOS PUBLICOS:

Por estar el predio ubicado en la malla urbana cuenta con los servicios públicos domiciliarios instalados y servicios eficientemente por las Empresas Públicas de Medellín, y buenas fuentes de agua.

2.5 FORMA Y TOPOGRAFIA:

La franja es medianamente inclinada.

2.6 DIMENSIONES: Los lotes se encuentran cada uno con sus respectivos cercos, y con las siguientes medidas: El predio 66 mide 6.024 Mts.2. El predio 67 con 1 Ha. 556 Mts2, el predio 68: 1.694 Mts.2 y el predio 69 con 1.695 Mts.2. Para un total de 1 hectárea 9.929 Mts.2.

2.7.1 ESPECIFICACIONES:

Los aspectos más relevantes que describen la situación del terreno son las siguientes:

1º. La portada de la Finca Santa Inés se encuentra 23 metros adentro de la Finca de los Hermanos Carlos Esteban y Luis David Jaramillo Molina y desde esa portada hasta la quebrada se encuentra la franja destapada y sin vegetación con sus respectivos retiros.

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 TITULOS OBSERVADOS:

Me fue suministrado certificado de libertad, Me ciño a la información recopilada en mi visita al predio.

4. ASPECTO ECONOMICO

4.1. UTILIZACION ECONOMICA:

El uso que soporta la franja de terreno y la portada son: El aviso de acceso a la Finca Santa Inés, el acceso vehicular a la finca del demandante y al mismo tiempo la entrada de abonos e insumos y la salida del producido (aguacate) de la finca del demandante a la carretera principal.

Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre el presente avalúo y el valor de una eventual negociación.

Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar del estudio que se efectuó para determinar el "valor objetivo", en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, las urgencias económicas del demandante y el demandado, lo cual puede distorsionar el valor hacia arriba o abajo del avalúo.

5. AVAÚO

5.1. POLITICA EMPLEADA:

Para definir el valor comercial de la franja de terreno, se ha tenido en cuenta la tipología de la zona, los servicios colaterales y las variables ya señaladas en la descripción del inmueble, luego de una visita personal al bien, donde se observaron detalladamente cada uno de los aspectos ya considerados.

También se investigaron avalúos, transacciones y ofertas de inmuebles similares. Se tuvieron en consideración las características físicas de forma, tamaño, afectaciones. Se tuvo en cuenta el **Método Comparativo de Mercado**.

Considerando los efectos ya expresados, estimo que el valor comercial del inmueble, es el que se indica a continuación:

AVALÚO SERVIDUMBRE

Descripción	Área	Mts ² .	Valor M ² .	Valor Total
Franja de terreno		138	60.000	8.280.000

Portada Finca Santa Inés: Tiene un costo aproximado de \$ 2.000.000

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha.

Atentamente,

MARTA LUCIA MAYA PATIÑO

Perito Avaluadora adscrita a la ANAV,R.A.A. No. 32.537.201

FOTOS



