

INFORME TÉCNICO

**AVALÚO DE PREDIO RURAL
MUNICIPIO DE ANSERMA – CALDAS**

MATRICULA INMOBILIARIA:

N° 103 – 7913

FICHA CATASTRAL N° 17042000000010068000

**EUCARIO GALLEGO GÁLVEZ
INGENIERO AGRÓNOMO
AUXILIAR DE JUSTICIA**

ANSERMA, AGOSTO DE 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** Luz Marina Hurtado Toro
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno rural.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Caldas.
- 1.5. MUNICIPIO:** Anserma.
- 1.6. VEREDA:** El Recreo.
- 1.7. NOMBRE DEL PREDIO:** San Marino
- 1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** Cultivo de Café y Banano.
- 1.9. FECHA DE VISITA OCULAR:** Julio 7 de 2020.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Código predial N° 17042000000010068000

Matrícula inmobiliaria N° 103 – 7913

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. PROPIETARIO:** Nabor Antonio Domínguez Álvarez. CC 75.037.935
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública N° 743 del 9 de noviembre del 2001, notaría única del círculo de Anserma.

Escritura pública N° 736 del 20 de septiembre del 2012, notaría única del círculo de Anserma.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Limitado por vía Inter veredal que del sector del cementerio de Anserma conduce al sector conocido como Cauyá – El Río.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Cultivos de café, banano, yuca y maracuyá. El sector muestra una actividad agrícola sostenible y técnica y se encuentra muy próximo al centro poblado de Anserma.
- 4.3. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra en este sector, se encuentra distribuida en manos de medianos y pequeños productores.
- 4.4. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al predio se accede por carretera sin pavimentar, en buenas condiciones, desde el casco urbano del municipio de Anserma, propiamente desde el cementerio local, se sigue hacia abajo y hacia la derecha y luego de recorrer aproximadamente 2 kilómetros en descenso, se llega al predio en una de sus esquinas.
- 4.5. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Anserma, lo cual se encuentra a 2,5 kilómetros del predio aproximadamente.
- 4.6. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** En el sector no existen problemas de orden público, ni grupos al margen de la ley.
- 4.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** En el corto, mediano y largo plazo, la perspectiva de valorización es baja, ya que el sector en esta parte del municipio es terminal y no está influenciado por obras de infraestructura gubernamentales ni particulares; solamente su cercanía al casco urbano de Anserma lo valoriza, así como por las condiciones de acceso y la situación de orden público.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 5.1 UBICACIÓN:** El lote se ubica en la vereda El Recreo del municipio de Anserma (Caldas), aproximadamente a 2 kilómetros del casco urbano de este municipio, departamento de Caldas, Colombia.

5.2 ÁREA: El predio según la escritura pública N° 0024 del 19 de enero de 2016, tiene una cabida superficial de 80.000 metros cuadrados aproximadamente.

Según datos catastrales del IGAC tiene una superficie de 76.000 metros cuadrados.

5.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Los contenidos en la escritura pública N° 0024 del 19 de enero de 2016, notaria única del círculo de Anserma (Caldas).

5.4 RELIEVE: El relieve corresponde a montañoso, con una pendiente promedio del 50 al 60%

5.5 FORMA GEOMÉTRICA: El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta negativamente la explotación.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Método de comparación o de mercado. Fueron consultadas ofertas de venta de inmuebles en el sector y el municipio de Anserma a través de internet y en el sector de la finca, para ser comparadas con el predio en estudio, estas ofertas son recientes y comparables al lote en mención.

7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Cuadro de ofertas de bienes comparables:

Denominación	Área total metros cuadrados	Valor total	Valor metro cuadrado
Finca en Vda Aguabonita	166.400	\$580.000.000	\$ 3.486
Finca en Vda Patio bonito	85.000	\$350.000.000	\$ 4.118
Finca en Vda La Nubia	50.000	\$150.000.000	\$ 3.000
Finca en Vda El Paraíso	469.700	\$1.600.000.000	\$ 3.406
Valor promedio metro cuadrado			\$ 3.503

8. VALORES ADOPTADOS

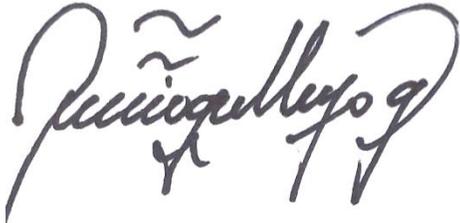
De acuerdo con el promedio encontrado, se adopta como valor por metro cuadrado de terreno la suma de tres mil, quinientos tres pesos m/cte. (\$ 3.503).

9. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	Área en M2	Valor M2	VALOR TOTAL
Terreno	76.000	3.503	266.228.000
AVALÚO TOTAL			266.228.000

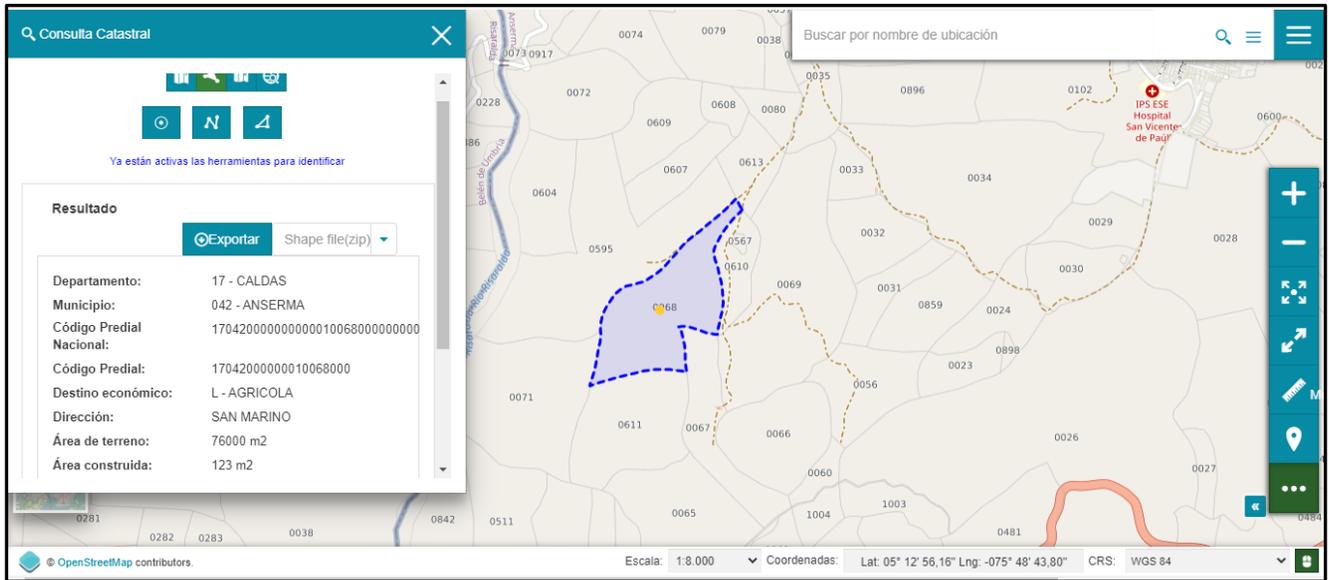
Son: Doscientos sesenta y seis millones, doscientos veintiocho mil pesos m/cte. (\$ 266.228.000).

Atentamente,



Eucario Gallego Gálvez
Ingeniero Agrónomo
CC 10.279.925
TP 16287

ANEXOS



Forma y localización del predio



Aspectos del predio



Relieve y cultivo de café y banano



Vista general



Vista general



Sector de la vivienda



Carretera de acceso



Sector lateral del predio



Cultivo de banano y café



Cultivo de café intercalado con banano



Aspectos del acceso a la vivienda