



MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS

**INFORME- DICTAMEN
AVALUO COMERCIAL RURAL**

**PREDIO
LOTE EL PORVENIR**



SOLICITADO POR:

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
QUIMBAYA QUINDIO**

**VEREDA CARMELITA
MUNICIPIO DE QUIMBAYA
DEPARTAMENTO DEL QUINDIO**

ENERO DE 2022

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
- III. INFORMACIÓN JURIDICA
- IV. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR
- V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- VI. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
- VII. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
- VIII. CONSIDERACIONES GENERALES
- IX. METODOLOGIA
- X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y METODOLOGIA
- XI. RESULTADO DEL AVALÚO
- XII. RESPUESTA A LAS PREGUSTAS DEL JUZGADO
- XIII. REGISTRO FOTOGRÁFICO
- XIV. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE:	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Quimbaya - Quindío.
TIPO DE INMUEBLE:	Agrícola.
TIPO DE AVALÚO:	Dictamen Pericial – Avalúo comercial rural.
DEPARTAMENTO:	Quindío.
MUNICIPIO:	Quimbaya.
VEREDA:	La Carmelita
NOMBRE DEL PREDIO:	El Porvenir
COORDENADAS:	4.598233, -75.757031
FECHA INSPECCIÓN:	enero 19 de 2022.

Nota: El Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Quimbaya - Quindío solicita Dictamen Pericial con el fin de determinar:

1. Si existen mejoras sobre el bien objeto de venta.
2. Si las mismas eran necesarias para la conservación del bien.
3. Si aquellas aumentaron el valor del bien en general y en cuanto,
4. La fecha de la realización de las mismas
5. El estado actual de aquellas.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

NOMBRE DEL PREDIO: LOTE EL PORVENIR
NUMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0005-0066-000
MATRICULA INMOBILIARIA: 280-116137

III. INFORMACIÓN JURIDICA

PROPIETARIOS:

FRANCISCO JAVIER DIAZ DIAZ	C.C 18461768
MANUEL ESTEBAN DIAZ DIAZ	C.C 4531678
MARIA DILIA DIAZ DIAZ	C.C 25015289
YOLANDA DIAZ DIAZ	C.C 25017257

TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura N° 224 del 27 de febrero de 2020 de la Notaría Única de Quimbaya.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 280-116137 de la Oficina de registros públicos de Armenia.

OBSERVACIONES JURIDICAS: N/A

Nota: Este resumen no constituye un estudio Jurídico de los títulos.

IV. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

El inmueble del presente avalúo hace parte de la Vereda La Carmelita en zona rural, sector enmarcado por los siguientes linderos generales:

NORTE: Zona Urbana de Quimbaya.

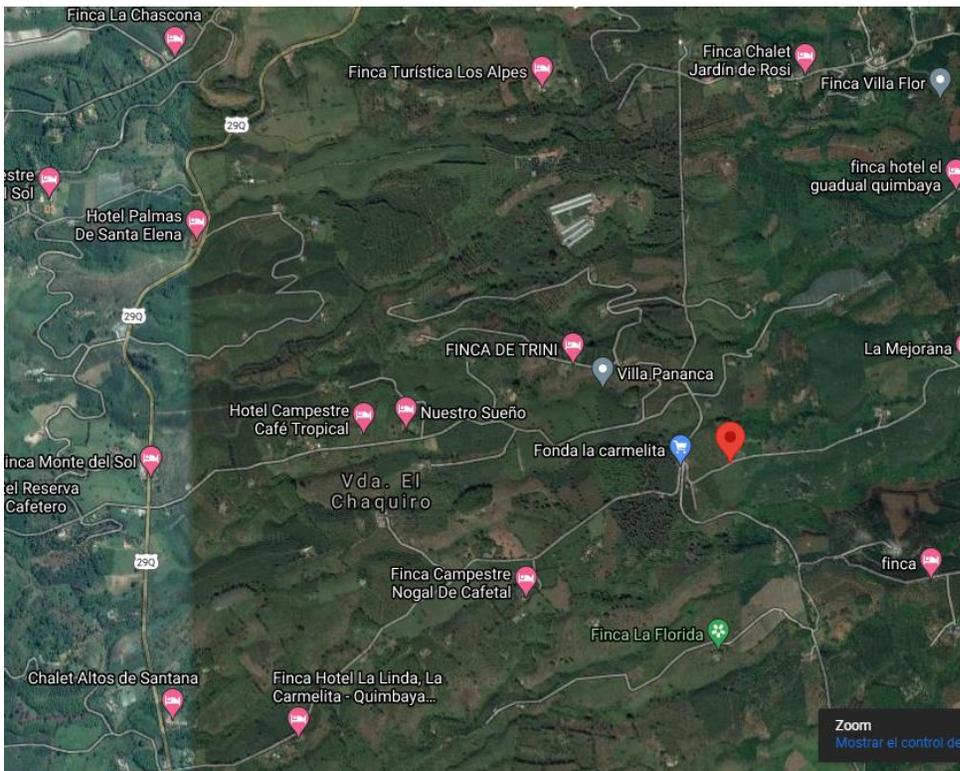
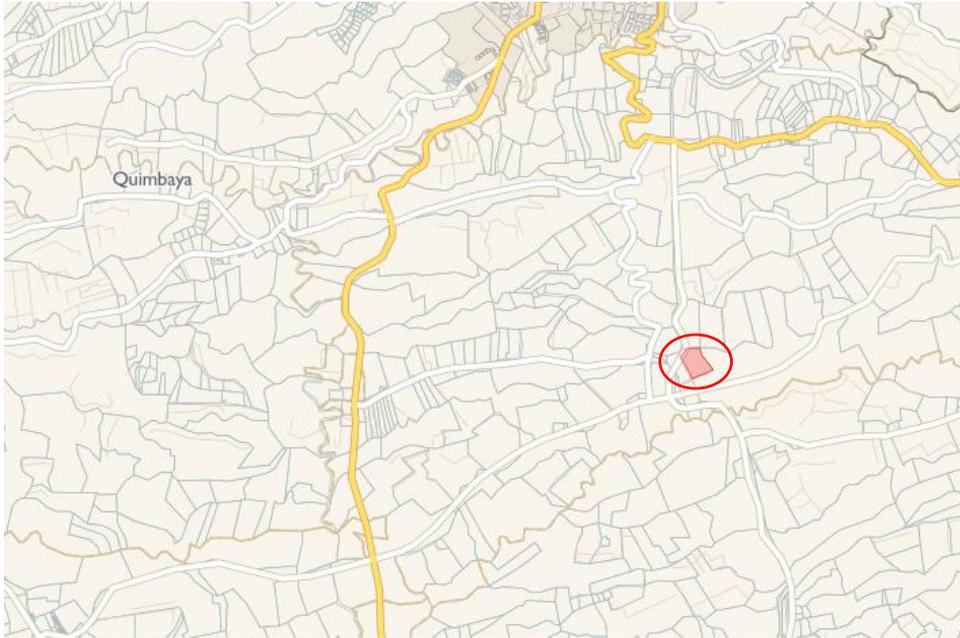
ORIENTE: Zona rural del municipio de Montenegro, Quindío.

SUR: Zona rural del municipio de Montenegro, Quindío.

OCCIDENTE: Vía que de Montenegro conduce a Quimbaya.



MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS



ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Fincas agrícolas en cultivos de plátano, café, pastos cítricos

TIPOS DE EDIFICACIÓN: La zona rural se caracteriza por contar con dos tipos de construcciones, una las construcciones principales que corresponden a casas antiguas tradicionales de la colonización y otras las edificaciones complementarias como son los beneficiaderos, tanques de almacenamiento, secado y lavado del café, casas secundarias destinadas a los agregados, campamentos para trabajadores.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima una valorización estable teniendo en cuenta que es zona rural, con aspectos constantes en cuanto a norma; no se observan, ni se tuvo conocimiento de características especiales que contribuyan a mejorar la perspectiva de valorización en el sector.

VÍAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL: El sector cuenta con buena accesibilidad a través de vía intermunicipal que de Montenegro conduce a Quimbaya; sobre la cual después de 1,4. km aproximadamente en el sector de Santa Ana, se desvía a la derecha a vía inter-veredal asfaltada en buen estado hasta llegar en la margen izquierda a la finca el Porvenir predio objeto del presente dictamen.

La distancia total desde la zona urbana del municipio de Quimbaya al predio del presente avalúo es de 2,8 Kms aproximadamente.

TRANSPORTE PÚBLICO: Cuenta con servicio de transporte público suficiente, como es el servicio intermunicipal y como empresas de colectivos que transitan y prestan el servicio sobre la vía intermunicipal Montenegro – Quimbaya cada hora, para llegar al inmueble mediante vehículo particular y rutas de servicio público transporte colectivo en Jeep.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los siguientes servicios públicos:

Energía Eléctrica: por la Empresa de Energía del Quindío EDEQ.

Acueducto: Comité de Cafeteros.

Gas natural: No

Pozo Séptico. Si.

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo No. 013 del 27 de junio de 2000 Plan básico de ordenamiento territorial de Quimbaya.

El predio del presente estudio se encuentra ubicado en Área Rural.

VI. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE





MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS



UBICACIÓN: El Predio citado, se ubica en la vereda La Carmelita del municipio de Quimbaya, situándose a 2,8 km. Aprox. de la zona urbana de Quimbaya, sobre vía vehicular interveredal pavimentada se ubica el predio en el margen izquierda de la vía.

AREAS:

FUENTE	ÁREA (HA)
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	2,8000
INFORMACIÓN CATASTRAL(pag IGAC)	2,8000
ÁREA ADOPTADA	2,8000

LINDEROS: Se encuentran contenidos en la Escritura N° 126 del 1 de marzo de 1952 de la Notaría de Montenegro.

Nota: El área de terreno adoptada es la que se encuentra en el Certificado de tradición y concuerda con la información catastral; las áreas están sujetas a verificación por parte de los interesados.

TOPOGRAFIA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano a levemente ondulado con un rango de pendiente entre el 3 al 7%.

FORMA GEOMETRICA: El terreno es de forma geométrica regular asemejándose a un trapecio.

CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS: La totalidad del municipio se encuentra entre las cotas latitudinales de 1.000 y 1500 m.s.n.m. lo cual determina un clima de temperatura media fluctuante entre los 18 y 24 grados centígrados; el régimen pluviométrico varía entre los 1000 y 3000 mm de precipitación, lo cual unido a la temperatura, determina un clima Medio Húmedo y muy Húmedo.

VII. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio El Porvenir cuenta con varias construcciones así:

La casa del administrador, y la casa principal la cual cuenta con la cual consta de 2 habitaciones sencillas y habitación principal con baño privado, cocina, baño social y corredores, esta construida en confinamiento con pisos en tablón y balsas hidráulicas, paredes en estuco y pintura, baño principal enchapado totalmente con división de ducha en vidrio templado, cocina con mesón enchapado, lavaplatos en acero inoxidable, muebles bajos en madera, baño social con división de ducha en acrílico, cielo raso en esterilla pintada, estructura de cubierta en guadua, cubierta en teja de barro, ventanería metálica, en general la vivienda se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento; tanto la vivienda principal como la secundaria se encuentran habitadas al momento de la visita al sitio.

Bodega; una bodega sencilla construida en mampostería estructural, sin acabados, cubierta en fibrocemento, pisos en placa de concreto.

Nota: áreas son calculadas en la inspección al inmueble, por esta razón deben considerarse aproximadas.

VIII. CONSIDERACIONES GENERALES

Para obtener el valor de avalúo a la fecha, se investigan Fincas ubicadas en zona rural de Quimbaya.

El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios unitario de oferta y demanda. Se aclara que el avalúo corresponde al precio comercial del respectivo inmueble expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.

El registro fotográfico se toma en visita realizada al predio el día 2 de febrero de 2018, cabe aclarar que las construcciones presentan estado similar al de la fecha de solicitud del avalúo (Noviembre de 2006).

Avaluó Comercial

El Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y Jurídicas del bien”

Se trata de conocer el valor comercial de un inmueble de acuerdo a características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado inmobiliario y sin que medie fuerza alguna en la transacción.

Vigencia del avalúo.

La vigencia del presente avalúo según la ley es de (1) año a partir de la fecha de entrega del mismo.

Nota: En ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía. Se aclara que el valor probable del avalúo es un estimativo y no un valor absoluto.

IX. METODOLOGÍA

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 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.

Artículo 3°.- 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.

X. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método de comparación o de mercado: Se utilizó para determinar el valor del terreno; en la zona se ubicaron 5 ofertas de fincas en zona rural de Quimbaya, con buenas características en cuanto a construcciones y cultivos con buen estado fitosanitario y buen mantenimiento; se encontró que los valores de estos bienes inmuebles varían entre \$90.000.000/ha, hasta \$110.000.000/has, adicionalmente los datos muestran que los tamaños de los inmuebles influyen en el valor unitario.

Así las cosas, se analizan y depuran las ofertas, teniendo en cuenta en la estadística a las que se descuenta el valor de los cultivos y construcciones para obtener el valor de la Tierra; Así las cosas, después de realizar el análisis se adopta el valor cercano al promedio de la estadística.

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO HA	CONSTRUCCIONES M2	VR M2 CONSTRUCCIONES/MEJORAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES/MEJORAS	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE	FOTOS	OBSERVACIONES
1	QUIMBAYA	\$ 380.000.000	8%	\$ 348.600.000	2,56	\$ 103.750.000	120	700.000	84.000.000	CASA	315 808 2568 Inmobiliaria Fincas y Fincas			Topografía 100% Plana, Excelentes Vías De Acceso (Entra Vehículo Pequeño A 15 Minutos Del Casco Urbano Central, Casa En Material Y Aguas Propias.
2	QUIMBAYA	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	1,92	\$ 109.375.000	150	700.000	105.000.000	CASA	315 808 2568 Inmobiliaria Fincas y Fincas			Fisca de 3 cuadras ubicada en la Vereda Trocadero en Quimbaya Quindío, terreno cultivado en maíz, casa de Frica en Material, cuenta con agua del comitè, Quebrada, excelentes Vías de Acceso esta a 200 metros de la Principal.
3	QUIMBAYA	\$ 550.000.000	10%	\$ 495.000.000	3,84	\$ 101.302.083	120	450.000	54.000.000	CASA PRINCIPAL	315 808 2568 Inmobiliaria Fincas y Fincas			Cultivada En Café, Plátano Y Banano En Producción. Beneficiadero. Topografía Ondulada
							60	450.000	27.000.000	CASA ADMINISTRADOR -				
							3	10.000.000	25.000.000	CULTIVOS				
4	QUIMBAYA	\$ 450.000.000	10%	\$ 405.000.000	3,84	\$ 95.052.083	100	400.000	40.000.000	CASA PRINCIPAL	315 808 2568 Inmobiliaria Fincas y Fincas			terreno cultivado en café, plátano, pasto, cuenta con casa en Material, Cocheras (con montaje para 350 Ceros de Oro y Apomacamente para 300 Ceros de engorser), galpón, tiene agua de Quebrada y Agua del Comitè
5	QUIMBAYA	\$ 1.610.000.000	10%	\$ 1.449.000.000	14,71	\$ 91.434.398	80	500.000	40.000.000	CASA PRINCIPAL	315 808 2568 Inmobiliaria Fincas y Fincas			2 km de Montenegro. 23 cuadras topografía semi ondulada, con paves muy grinas alineada por carretera pavimentada y quebrada con gualual. Cultivada en banano y maíz. Excelente tradición de más de 30 años. Cuenta con casa grande de 5 alcobas bodega y aparte esta el cuarterl para los trabajadores
							8	8.000.000	64.000.000	CASA AGREGADOS				
						PROMEDIO	100.182.713							
						DESVEST	7.094.594							
						COEF. VARIACION	7,08%							
						LIMITE SUPERIOR	\$ 107.272.307							
						LIMITE INFERIOR	\$ 93.088.119							
						VALOR ADOPTADO	95.000.000							

Con la información resultante del estudio de mercado inmobiliario de terreno rural; se asigna un valor de \$ 100.000.000 la Hectárea.

Método de costo de reposición: Se utilizó para obtener el valor de las construcciones, (Casa principal, secundaria y Bodega) para lo que se investiga en la revista construdata N° 201 del año 2022 el valor de construcción a nuevo de este tipo de construcciones, y a este valor se le aplica la depreciación mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, en la que se tienen en cuenta la edad de las mismas y su estado de conservación; así se produce como resultado los valores finales adoptados.

Dado que la vivienda principal ha tenido intervenciones, como ampliación, mejoramiento de la estructura y acabados, se decide aplicar la mitad de la edad de la misma para la depreciación.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa Principal	12	70	17,14%	2,5	17,31%	\$ 1.031.785	\$178.620	\$853.164	\$ 855.000
Casa Secundaria	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 1.031.785	\$503.656	\$528.128	\$ 530.000
Bodega	1	70	1,43%	2,5	8,77%	\$ 515.892	\$45.247	\$470.645	\$ 470.000

XI. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	2,8000	\$ 95.000.000	\$ 266.000.000
SUBTOTAL TERRENO				\$ 266.000.000
CONSTRUCCIÓN				
Casa principal	M²	129,00	\$ 855.000	\$ 110.295.000
Casa secundaria	M²	58,00	\$ 530.000	\$ 30.740.000
Bodega	M²	36,00	\$ 470.000	\$ 16.920.000
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				\$ 157.955.000
AVALUO TOTAL				\$ 423.955.000

Son: CUATROCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/TE.



MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS

XII. RESPUESTA A PREGUNTAS SOLICITADAS POR EL JUZGADO

El Avalúo anterior es un estudio del inmueble que da herramientas para responder a las preguntas realizadas por el juzgado:

1. Si existen mejoras sobre el bien objeto de venta.

R/ En la visita al inmueble se pudo observar que existen algunas mejoras en la casa principal de la finca con respecto a lo observado a través de la plataforma Google Earth, que muestra fotos del año 2014, donde existía una casa de finca en regular estado de conservación.

Así también se observó una construcción de una bodega de 36M2 aproximadamente, la cual no presenta mayores acabados.





MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS



Vivienda principal al año 2014



Vivienda principal al momento de la visita al sitio



Bodega a la fecha de la inspección.

2. Si las mismas eran necesarias para la conservación del bien.

Para la conservación del bien es necesario realizar mantenimientos periódicos, así como la reparación de los elementos que se observan en mal estado, en este caso se pudo observar que en su mayoría podían ser necesarias, principalmente por el deterioro de la cubierta que debido a las humedades puede afectar la parte interna de la vivienda; en cuanto a los acabados de pisos, baños, cocina; de acuerdo a la investigación y a lo observado en la visita estos fueron a elección y presupuesto de quien invirtió en la realización de la misma.

3. Si aquellas aumentaron el valor del bien en general y en cuanto.

En el avalúo realizado se puede observar el valor de la construcción de acuerdo al análisis del método de costo de reposición:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa Principal	12	70	17,14%	2,5	17,31%	\$ 1.031.785	\$178.620	\$853.164	\$ 855.000
Casa Secundaria	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 1.031.785	\$503.656	\$528.128	\$ 530.000
Bodega	1	70	1,43%	2,5	8,77%	\$ 515.892	\$45.247	\$470.645	\$ 470.000

en el cual se disminuye la edad de construcción lo que nos indica que al día de hoy la construcción de la vivienda nueva estaría en un valor de \$ 855.000 M2

Si esta no contara con las intervenciones estaría en un estado similar a la vivienda secundaria es decir con un valor de \$ 530.000 M2.

Lo que nos da una diferencia de \$ 325.000 M2.

Para un mayor valor de la casa remodelada de \$ 41.925.000

4. La fecha de la realización de las mismas

De acuerdo a la visita realizada al inmueble se pudo observar que estas mejoras cuentan con una fecha de realización no mayor a un año aproximadamente.

5. El estado actual de aquellas.

En la visita de inspección se puede determinar que estas mejoras cuentan con un buen estado de conservación y mantenimiento, con buenos acabados, construidas con buenos materiales y buena mano de obra.

Así se deja rendido el Dictamen pericial.

Arq. María Luisa Londoño Londoño
MP 2570065314 CND
Perito Valuador
RNA 3096148

Armenia, Enero 31 de 2022



MARIA LUISA LONDOÑO
ARCHITECTURA Y AVALÚOS

XIII. REGISTRO FOTOGRÁFICO A LA FECHA DE LA VISITA



ACCESO AL PREDIO



FRENTE DEL PREDIO SOBRE LA VIA



FRENTE DEL PREDIO SOBRE LA VIA



FACHADA CASA SECUNDARIA



FACHADA CASA PRINCIPAL



VISUAL LATERAL CASA SECUNDARIA



MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS



VISUAL LATERAL CASA PRINCIPAL



FACHADA POSTERIOR GENERAL



FACHADA POSTERIOR



BODEGA



VISUAL BODEGA



VISUAL GENERAL CORREDOR CASA PPAL



MARIA LUISA LONDOÑO
ARQUITECTURA Y AVALÚOS



COCINA VIVIENDA PRINCIPAL



BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL



BAÑO SOCIAL CASA PRINCIPAL



HABITACIÓN PRINCIPAL



VISUAL GENERAL FINCA



ZONA POSTERIO CULTIVO PLATANO

