

**RV: avaluó actualizado y liquidacion credito radicado 05001310301320140123900**

Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin

&lt;oaecmed@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mar 31/05/2022 10:24

Para: Juzgado 04 Civil Circuito De Ejecución - Antioquia - Medellín

&lt;j04ejecctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;;Maria Alejandra Perez Romero

&lt;mperezrom@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;;Gladys Estela Ramirez Gomez

&lt;gramireg@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

---

**De:** Juzgado 04 Civil Circuito De Ejecución - Antioquia - Medellín

&lt;j04ejecctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Enviado:** martes, 31 de mayo de 2022 10:12**Para:** Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin <oaecmed@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RV: avaluó actualizado y liquidacion credito radicado 05001310301320140123900

---

**De:** Luz Alicia Vergara <luzavergara27@gmail.com>**Enviado:** martes, 31 de mayo de 2022 10:07**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito De Ejecución - Antioquia - Medellín

&lt;j04ejecctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Asunto:** avaluó actualizado y liquidacion credito radicado 05001310301320140123900

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: FREDDY VASQUEZ Y ALICIA FERNÁNDEZ

DEMANDADOS: SANDRA YOVANA LOPEZ Y OTROS

RADICADO: 05001310301320140123900

LUZ ALICIA VERGARA C

TP 128.527 [C.SJ](#)Correo [electronico:luzavergara27@gmail.com](mailto:electronico:luzavergara27@gmail.com)

tel 3105390783

Medellín, mayo 31 de 2022

Señores

**JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS  
E.S.D.**

**REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**DEMANDANTE: FREDDY DAVID VASQUEZ FERNANDEZ y ALICIA FERNANDEZ.**

**DEMANDADOS: SANDRA YOVANA LOPEZ Y OTROS**

**RADICADO: 2014-1239 JUZGADO DE ORIGEN 13 C.C.**

**ASUNTO: ACTUALIZACION AVALUO Y LIQUIDACION CREDITO**

LUZ ALICIA VERGARA CALLEJAS, en mi calidad de apoderada de la parte demandante dentro de la referencia, me permito anexas avalúo actualizado del inmueble objeto de la medida al igual que la liquidación del crédito.

Por ello reitero mi solicitud en aras de que los demandantes accedan a su derecho como acreedores y dar cumplimiento a la sentencia dentro del proceso.

Atentamente



LUZ ALICIA VERGARA CALLEJAS

TP 128.527 C.S.J

Correo: luzavergara27@gmail.com

TEL 3105390783

**LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO**

Plazo TEA pactada, a mensual >>		Plazo Hasta		1-mar-99
Tasa mensual pactada >>				14-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima			1-ene-07
Mora TEA pactada, a mensual >>		Mora Hasta (Hoy)	5-may-22	4-ene-07
Tasa mensual pactada >>			Comercial	x
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
<b>Saldo de capital, Fol. &gt;&gt;</b>		\$325.000.000,00	Microc u Otros	
<b>tereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. &gt;&gt;</b>				

Vigencia		Brio Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO			
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autoriza da	Aplicab le	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Liq Intereses	Saldo de Capital más Intereses
8-oct-14	31-oct-14		1,5			\$ 325.000.000		0,00	\$ 325.000.000,00
8-oct-14	31-oct-14	19,17%	2,13%	2,129%		\$ 325.000.000,00	23	\$ 5.303.544,90	\$ 330.303.544,90
1-nov-14	30-nov-14	19,17%	2,13%	2,129%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.917.667,26	\$ 337.221.212,16
1-dic-14	31-dic-14	19,17%	2,13%	2,129%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.917.667,26	\$ 344.138.879,41
1-ene-15	31-ene-15	19,21%	2,13%	2,132%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.930.554,01	\$ 351.069.433,43
1-feb-15	28-feb-15	19,21%	2,13%	2,132%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.930.554,01	\$ 357.999.987,44
1-mar-15	31-mar-15	19,21%	2,13%	2,132%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.930.554,01	\$ 364.930.541,45
1-abr-15	30-abr-15	19,37%	2,15%	2,148%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.982.046,07	\$ 371.912.587,52
1-may-15	31-may-15	19,37%	2,15%	2,148%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.982.046,07	\$ 378.894.633,58
1-jun-15	30-jun-15	19,37%	2,15%	2,148%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.982.046,07	\$ 385.876.679,65
1-jul-15	31-jul-15	19,26%	2,14%	2,137%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.946.654,72	\$ 392.823.334,37
1-ago-15	31-ago-15	19,26%	2,14%	2,137%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.946.654,72	\$ 399.769.989,08
1-sep-15	30-sep-15	19,26%	2,14%	2,137%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.946.654,72	\$ 406.716.643,80
1-oct-15	31-oct-15	19,33%	2,14%	2,144%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.969.181,29	\$ 413.685.825,09
1-nov-15	30-nov-15	19,33%	2,14%	2,144%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.969.181,29	\$ 420.655.006,38
1-dic-15	31-dic-15	19,33%	2,14%	2,144%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.969.181,29	\$ 427.624.187,66
1-ene-16	31-ene-16	19,68%	2,18%	2,179%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.081.562,62	\$ 434.705.750,28
1-feb-16	29-feb-16	19,68%	2,18%	2,179%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.081.562,62	\$ 441.787.312,90
1-mar-16	31-mar-16	19,68%	2,18%	2,179%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.081.562,62	\$ 448.868.875,51
1-abr-16	30-abr-16	20,54%	2,26%	2,263%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.355.935,96	\$ 456.224.811,47
1-may-16	31-may-16	20,54%	2,26%	2,263%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.355.935,96	\$ 463.580.747,43
1-jun-16	30-jun-16	20,54%	2,26%	2,263%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.355.935,96	\$ 470.936.683,39
1-jul-16	31-jul-16	21,34%	2,34%	2,341%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.608.949,23	\$ 478.545.632,61
1-ago-16	31-ago-16	21,34%	2,34%	2,341%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.608.949,23	\$ 486.154.581,84
1-sep-16	30-sep-16	21,34%	2,34%	2,341%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.608.949,23	\$ 493.763.531,07
1-oct-16	31-oct-16	21,99%	2,40%	2,404%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.812.974,86	\$ 501.576.505,93
1-nov-16	30-nov-16	21,99%	2,40%	2,404%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.812.974,86	\$ 509.389.480,79
1-dic-16	31-dic-16	21,99%	2,40%	2,404%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.812.974,86	\$ 517.202.455,66
1-ene-17	31-ene-17	22,34%	2,44%	2,438%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.922.267,55	\$ 525.124.723,21
1-feb-17	28-feb-17	22,34%	2,44%	2,438%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.922.267,55	\$ 533.046.990,75
1-mar-17	31-mar-17	22,34%	2,44%	2,438%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.922.267,55	\$ 540.969.258,30
1-abr-17	30-abr-17	22,33%	2,44%	2,437%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.919.150,37	\$ 548.888.408,68
1-may-17	31-may-17	22,33%	2,44%	2,437%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.919.150,37	\$ 556.807.559,05
1-jun-17	30-jun-17	22,33%	2,44%	2,437%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.919.150,37	\$ 564.726.709,42
1-jul-17	31-jul-17	21,98%	2,40%	2,403%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.809.846,41	\$ 572.536.555,83
1-ago-17	31-ago-17	21,98%	2,40%	2,403%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.809.846,41	\$ 580.346.402,24
1-sep-17	30-sep-17	21,48%	2,35%	2,355%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.653.009,65	\$ 587.999.411,89
1-oct-17	31-oct-17	21,15%	2,32%	2,323%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.549.050,05	\$ 595.548.461,94
1-nov-17	30-nov-17	20,96%	2,30%	2,304%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.489.031,96	\$ 603.037.493,91
1-dic-17	31-dic-17	20,77%	2,29%	2,286%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.428.894,46	\$ 610.466.388,37
1-ene-18	31-ene-18	20,69%	2,28%	2,278%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.403.537,57	\$ 617.869.925,93
1-feb-18	28-feb-18	21,01%	2,31%	2,309%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.504.837,75	\$ 625.374.763,69
1-mar-18	31-mar-18	20,68%	2,28%	2,277%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.400.366,46	\$ 632.775.130,15
1-abr-18	30-abr-18	20,48%	2,26%	2,257%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.336.874,30	\$ 640.112.004,44
1-may-18	31-may-18	20,44%	2,25%	2,254%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.324.159,84	\$ 647.436.164,28
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	2,24%	2,238%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.273.248,42	\$ 654.709.412,70
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	2,21%	2,213%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.193.527,15	\$ 661.902.939,86
1-ago-18	31-ago-18	19,94%	2,20%	2,205%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.164.775,90	\$ 669.067.715,76
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	2,19%	2,192%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.123.197,93	\$ 676.190.913,68
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	2,17%	2,174%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.065.533,74	\$ 683.256.447,42
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	2,16%	2,160%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.020.607,53	\$ 690.277.054,95
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	2,15%	2,151%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.991.691,05	\$ 697.268.746,00
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	2,13%	2,128%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.914.444,71	\$ 704.183.190,71
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	2,18%	2,181%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 7.087.971,79	\$ 711.271.162,50
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	2,15%	2,148%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.982.046,07	\$ 718.253.208,57
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	2,14%	2,143%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.965.964,23	\$ 725.219.172,80
1-may-19	31-may-19	19,34%	2,15%	2,145%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.972.398,00	\$ 732.191.570,80
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	2,14%	2,141%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.959.529,10	\$ 739.151.099,90
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	2,14%	2,139%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.953.092,60	\$ 746.104.192,49
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	2,14%	2,143%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.965.964,23	\$ 753.070.156,73
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	2,14%	2,143%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.965.964,23	\$ 760.036.120,96

1-oct-19	31-oct-19	19,10%	2,12%	2,122%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.895.102,19	\$ 766.931.223,15
1-nov-19	30-nov-19	19,03%	2,11%	2,115%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.872.520,23	\$ 773.803.743,38
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	2,10%	2,103%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.833.768,93	\$ 780.637.512,31
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	2,09%	2,089%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.788.496,08	\$ 787.426.008,39
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	2,12%	2,118%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.882.200,28	\$ 794.308.208,67
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%	2,107%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.846.691,56	\$ 801.154.900,23
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%	2,081%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.762.595,33	\$ 807.917.495,56
1-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%	2,031%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.600.209,72	\$ 814.517.705,29
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%	2,024%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.577.405,79	\$ 821.095.111,07
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%	2,024%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.577.405,79	\$ 827.672.516,86
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%	2,041%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.632.756,89	\$ 834.305.273,75
1-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%	2,047%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.652.268,33	\$ 840.957.542,08
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	2,021%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.567.627,39	\$ 847.525.169,46
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,996%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.486.017,11	\$ 854.011.186,57
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,957%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.361.544,63	\$ 860.372.731,20
1-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.315.556,40	\$ 866.688.287,61
1-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%	1,965%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.387.792,13	\$ 873.076.079,74
1-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%	1,952%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.345.128,33	\$ 879.421.208,07
1-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%	1,942%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.312.268,84	\$ 885.733.476,91
1-may-21	31-may-21	17,22%	1,93%	1,933%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.282.664,63	\$ 892.016.141,54
1-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,93%	1,932%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.279.373,47	\$ 898.295.515,01
1-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%	1,929%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.269.497,85	\$ 904.565.012,86
1-ago-21	31-ago-21	17,24%	1,94%	1,935%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.289.245,86	\$ 910.854.258,72
1-sep-21	30-sep-21	17,19%	1,93%	1,930%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.272.790,08	\$ 917.127.048,80
1-oct-21	31-oct-21	17,08%	1,92%	1,919%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.236.555,70	\$ 923.363.604,50
1-nov-21	30-nov-21	17,27%	1,94%	1,938%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.299.115,01	\$ 929.662.719,51
1-dic-21	31-dic-21	17,46%	1,96%	1,957%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.361.544,63	\$ 936.024.264,14
1-ene-22	31-ene-22	17,66%	1,98%	1,978%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.427.120,56	\$ 942.451.384,70
1-feb-22	28-feb-22	18,30%	2,04%	2,042%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.636.009,67	\$ 949.087.394,37
1-mar-22	31-mar-22	18,47%	2,06%	2,059%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.691.253,38	\$ 955.778.647,75
1-abr-22	30-abr-22	19,05%	2,12%	2,117%		\$ 325.000.000,00	30	\$ 6.878.973,94	\$ 962.657.621,69
1-may-22	5-may-22	19,71%	2,18%	2,182%		\$ 325.000.000,00	5	\$ 1.181.862,64	\$ 963.839.484,34
								\$ 638.839.484,34	\$ 963.839.484,34

<b>SALDO CAPITAL</b>	\$ 325.000.000,00
<b>SALDO INTERESES</b>	\$ 638.839.484,34
<b>TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS</b>	<b>\$ 963.839.484,34</b>



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS

## **AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE RURAL**

**SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:**

**DRA LUZ ALICIA VERGARA**



**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**MUNICIPIO DE GIRARDOTA**

**AGOSTO 31 DE 2020**

**PREDIO: LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION VEREDA LA MATA**

**PROPIETARIO O PRESUNTO POSEEDOR / OCUPANTE:**

**SANDRA YOVANA LOPEZ GUTIERREZ**

**(100%)**

**MATRICULA INMOBILIARIA:**

**012 -965**

**NÚMERO CATASTRAL:**

**3082001000020007400**

/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)



## 1. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Por encargo de Dra. LUZ ALICIA VERGARA Con el fin de estimar el Valor Comercial del Terreno y casa de Habitación bien inmueble que más adelante se identifica Con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorio universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la opinión de valor final.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO

**FREDY DAVID VASQUEZ FERNANDEZ**

## 3. TABLA N° 1. DIRECCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Departamento	ANTIOQUIA
Municipio	GIRARDOTA
Corregimiento / Vereda	LA MATA Según Certificado de Libertad
Nombre del predio	NO APLICA
Nombre del propietario poseedor/ocupante.	<b>SANDRA YOVANA LOPEZ GUTIERREZ (100%)</b>
Matrícula inmobiliaria	<b>012 - 965</b>
Número catastral	<b>3082001000020007400</b>
Área registrada folio matricula inmobiliaria	Según Área 262.500 Mts2
Área de plano topográfico presentado por el propietario	SE REALIZO SOBRE PUNTOS GPS MAGNA SIRGA

## 4. CLASE DE AVALÚO

Avalúo Rural que tiene la finalidad de establecer el valor comercial o de mercado de un predio con uso de Habitacional y/o Agrícola.

## 5. FECHAS DE VISITA Y PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

5.1. Fecha del encargo: 29 de JULIO 2020

5.2. Fecha de Inspección del bien: 03 de AGOSTO de 2020

5.3. Fecha de elaboración y presentación del informe: de 31 de AGOSTO 05 de SEPTIEMBRE de 2020

5.4. Fecha a partir de la cual es vigente la valuación: 31 de AGOSTO de 2020



## **6. ALCANCE Y RESTRICCIONES DE LA VALUACIÓN**

Avalúo Comercial: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, área y localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Esta valuación se efectúa considerando las condiciones económicas, sociales y culturales encontradas en el momento de la visita del perito; los aspectos normativos de uso del suelo y las afectaciones o servidumbres que inician sobre el predio objeto de la tasación.

El alcance específico es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio rural, valor intrínseco de la tierra, coberturas naturales o cultivos y construcciones o infraestructura productiva. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, la tecnología aplicada, la clase agrologica, la distancia desde la cabecera municipal más cercana hasta el predio, el tamaño del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

El área del predio, el área de las construcciones y las áreas de las coberturas vegetales que se consideran en este estudio son las descritas en los documentos aportados, las ponderaciones de cabida o superficie son estimados del perito fundados en su experticia; no obstante, la mención de unidades de área, este avalúo se presenta sobre un cuerpo cierto.

## **7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Este informe de avalúo se elabora cumpliendo con los requisitos de la Norma Técnica Sectorial NTS S 04 ICONTEC – RNA, por lo que se declara que:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

En el presente avalúo no se tienen en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.

/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV



Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del presente informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en la tipología de bienes que se están valorando.

El Avaluador ha realizado una inspección o verificación personal a los bienes objeto de valuación.

La persona que ha intervenido en la elaboración del informe es Diego Mauricio Muñoz Galvis y Luis Fernando Delgado Restrepo, Valuadores con RNA

## **8. HIPÓTESIS DE VALUACIÓN**

El predio tiene un uso normativamente permitido por el plan de ordenamiento territorial y las normas ambientales; está en condiciones de libre transacción en el mercado siempre y cuando se cumpla con las áreas de actuación mínima; el predio cuenta actualmente con folio de matrícula inmobiliaria.

### **8.1 TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA**

Predio rural de uso Agrícola y Habitacional.

### **8.2 DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL**

Agrícola Habitacional

## **9. REFERENTES DE MÉTODO Y PROCEDIMIENTO VALUATORIO EMPLEADO**

Se considera necesario para ofrecer precisión al usuario del informe el siguiente concepto “VALOR DE MERCADO: definido como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”. (Guía Técnica Sectorial GTS G 02 ICONTEC - RNA).

Para la ejecución del encargo valuatorio inicialmente se adoptó el enfoque o método de comparación de mercado, el cual considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, estableciendo una estimación del valor mediante procesos que incluyen la comparación. En general, el bien que se valora se compara con las ventas o transacciones de arriendo, hipoteca o dación en pago de bienes similares

que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Guía Técnica Sectorial GTS G 02 ICONTEC - RNA).

Se encontró que por tamaño y ubicación el bien objeto de estudio no es comparable con otros dentro del mercado más inmediato; ante la carencia de datos por investigación directa se acudió a información indirecta, así que se debió acudir a la encuesta a expertos, profesionales del sector agropecuario, ambiental y a agentes inmobiliarios del mercado de tierras.

Las encuestas efectuadas y su análisis estadístico coadyuvan en la afirmación del criterio del evaluador y son complemento del informativo, pero no son el factor determinante de los valores asignados, son las condiciones específicamente encontradas en la inspección de los bienes y el conjunto de las técnicas metodológicas las que conducen a la sustentación plena del informe valuatorio. Se adopta en este informe la Norma Técnica Sectorial NTS I 02 ICONTEC – RNA.

## 9.1 DOCUMENTACIÓN

Son documentos de este estudio de valuación:

Certificado de libertad y tradición, Matricula Inmobiliaria N° 012 - 965.

Ficha Predial

Certificado catastral

Copia de Escritura

## 10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO DE GIRARDOTA ANT

Girardota hace parte del Norte Antioqueño específicamente al norte del Valle de Aburra en la Cordillera Central, al Centro occidente del departamento en la Región Occidental de Colombia posee una topografía Montañosa y su relieve pertenece a la cordillera Central pendiente con altitudes que oscilan entre 1.454 a los 2.550 msnm, predomina el clima Templado y frío y presenta un régimen bi modal, con dos Épocas Lluviosas durante el año.

Cuenta con un área total de 82km<sup>2</sup> de los cuales 77.9 km<sup>2</sup> Equivalente al 95 %es territorio Rural 4.1km<sup>2</sup> son suelo Equivale a 5% territorio Urbano. Altitud de la Cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar) 2.201 temperatura media 21C y a 26 kilómetros de Medellín, que corresponden a 30 Minutos de Medellín sus Colindantes **Por EL Norte**, San Pedro de los Milagros y DonMatías. **Por El Este** con Barbosa y San Vicente. **Por El Sur** con Barbosa y Guarne. **Por EL Oeste Con** Copacabana,

Topográficamente la parte urbana del Municipio es Plana ya sus veredas se van inclinando que desciende desde 1.900 a 2.550 metros de altura sobre el nivel del mar. y las montañas que rodean al Municipio sobrepasan los 2.500 metros de altura. Y desde

estas montañas escurren las aguas que vierten los acueductos veredal y de ahí es la riqueza para los cultivos de hortalizas y de siembras para el desarrollo del municipio.

## **11. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO**

VEREDA 06. LA MATA. A partir del cruce de la Vía que conduce a la cabecera municipal de Girardota, tirando así el norte más delante de Cocorollo se devuelve en el retorno 300 metros y coge a la izquierda carretera arriba para la Mata dejando la Autopista Carretera Arriba dejando Varias Veredas Llegamos al terreno.

### **11.1. VÍAS DE COMUNICACIÓN**

- Vías terciarias o veredales que conectan con el área urbana ubicadas sobre las vertiente con tres (3) kilómetros del parque principal de Girardota por una vía pavimentada y otras en regulares condiciones, con un tiempo de recorrido de 45 minutos.
- Vías Peatonales o caminos: En la zona rural y de protección del municipio de Girardota donde existieron muchos caminos algunos de ellos muy antiguos y que comunicaban la región con otros municipios y regiones. Algunos de estos caminos forman parte de vías secundarias o terciarias o han sido anexadas a las parcelaciones colindantes.
- Vías en afirmado, y pavimentada y destapada.

### **11.2. SERVICIOS COMUNALES Y DE ATENCIÓN SOCIAL**

Todos los servicios comunales y de atención social están disponibles en la cabecera Urbana del municipio de Girardota Antioquia.

### **11.3. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Los servicios públicos a los que se accede por red son la electricidad rural y el acueducto vereda, existe alcantarillado, los sistemas de tratamiento de desechos son en general pozos sépticos, otros el suelo como lugar donde arrojan las aguas residuales domésticas, los residuos sólidos domésticos son recogidos por la empresa de aseo, la telefonía celular no tiene Buena Señal, la televisión se capta con buena señal.

### **11.4. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO**

Situación de orden público normal Buena muy Vigilada.



## 11.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

**ARTICULO** Los proyectos de conexión vial a desarrollar en la zona rural Comunicación entre el centro poblado y los paisajismos y la zona de Agricultura sobre el Corredor Panorámico de la Autopista Doble Calzada BELLO - HATILLO

Normales por el desarrollo social y económico del país, las mejoras en infraestructura de servicios y la red vial.

El predio sufre irradiación de precios por su cercanía al centro poblado, y a la autopista DOBLE CALZADA Bello Hatillo en la zona existen fincas de recreo Club Campestres y Fincas con cultivos de mucho desarrollo También fincas de recreo juegos infantiles y pesca deportiva, lo que hace muy llamativo el sector para la inversión

## 11.6. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS PARA EL SECTOR

**ARTÍCULO 228.** De la localización de las Zonas de Actividades Especializadas. Estas zonas se localizan en el suelo Rural de la siguiente manera

**ZAE-2-C5:** Polígono correspondiente a la entrada a las Veredas.

**Régimen de interrelación.**

**Usos principales:** Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales. Hotelería, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, En general, todos aquellos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya más del 60% del área útil edificable del polígono.

**Usos complementarios:** Vivienda Campesinas y de Descanso en general, todos aquellos usos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya el 40% o menos del área útil edificable del polígono.

**Usos restringidos:** Aquellos usos que generen algún tipo de incompatibilidad o conflicto urbanístico y/o ambiental con los usos principales o complementarios.

**Usos prohibidos:** Todos aquellos usos que no correspondan al énfasis de la zona especializada y no presenten afinidad con los usos establecidos.

(P.B.O.T. Acuerdo Municipal según revisión en el 2015)



## **12. DESCRIPCIÓN LEGAL Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PREDIO**

### **12.1. TRADICIÓN Y REGISTRO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Escritura Pública N° 3.008 de Octubre 10 de 2.013 Otorgada en la Notaria 16 de Municipio de MEDELLIN, por la cual El señor MOISES ELIAS ROBLEDO PRADA venden a la señora SANDRA YOVANA LOPEZ GUTIERREZ EL 100% del inmueble que da cuenta la Matricula Inmobiliaria N° 012 - 965 de la oficina de Instrumentos Públicos del circulo de Girardota; quedándole al Comprador un 100% del inmueble. Y del Cual en la Anotación # 28 y 29 en esta ultima la Escritura 1,546 del 15 de Mayo de 2.014 se registra una Hipoteca a Favor de los Señores ALICIA DE JESUS FERNANDEZ DE VASQUEZ Y FREDY DAVID VASQUEZ FERNANDEZ. Hoy Acreedores en Proceso que se lleva en el **Juzgado 13 Civil del Circuito de Medellín con Radicado 2.014 – 01239 y el Oficio 7247 sobre Medida Cautelar de Embargo**

### **12.2. SERVIDUMBRES INSCRITAS**

**Servidumbres inscritas:** existe inscripción en el Certificado de tradición y libertad. Una Servidumbre de Líneas Transmisoras de Energía por EPM Como se puede evidenciar en la Anotación # 5

### **12.3. DESCRIPCIÓN LEGAL DE ÁREAS Y LINDEROS**

Dichos Linderos se encuentran consignados Según escrituras 1.546 del 15 de Mayo de 2.014. El lote de terreno Ubicado en la vereda La Mata del municipio de GIRARDOTA, con Matrícula 012-965 todas sus mejoras y anexidades, con una superficie de Área 26 Hectáreas más 2.500 Metros Cuadrados y que linda: Por un costado con carretera veredal, que conduce a San pedro, Por un costado con propiedad de Gonzalo zapata y Gabriel Arias; por el pie con quebrada La Correa, hasta un punto quebrada arriba a encontrar herederos de Jesús Zapata; por el otro costado con propiedad de Celso Vásquez; y por la cabecera con propiedad de Jesús Bedoya este lote tiene forma irregular Situado en la zona Rural VEREDA LA MATA jurisdicción del municipio de Girardota, Antioquia Identificado en la Oficina de catastro Con el predio número 5383 y No obstante la mención de cavidad y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

#### **12.3.1 Coordenadas geográficas WGS84**

6°25'53.9 N y 75°28'09.8 W.

### **12.4. CARACTERIZACIÓN FISIAGRÁFICA DEL PREDIO**

Clasificación Agrologica IV: Se trata de sistemas de evaluación que van buscando la idoneidad de los suelos para usos agropecuarios, como cultivos, pastos y bosques, pero



no para usos concretos por especie o variedad vegetal. Al ser categóricos establecen la clasificación a varios niveles o rangos denominados en general

## **12.5. RECURSOS HÍDRICOS**

La quebrada hace parte de su linderos La Correa

## **12.6. FACTORES CLIMÁTICOS DE GIRARDOTA ANTIOQUIA**

Altitud: 2.201 msnm  
Temperatura: 21°C  
Precipitación: 512 mm

## **12.7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO**

Un predio con una extensión aproximada de 262.500m<sup>2</sup> el cual está. En manos del Secuestre y Un Acreedor, Propietarios, en el predio se evidencio una construcción de (vivienda, Familiar) Construcción en Tapia y Tejas de Barro en muy mal estado de conservación Durante el recorrido del predio se observó que se está sembrando Papa la Quebrada como fuente hídrica está bajo observación y protección de las Entidades Ambientales del municipio por otro lado el terreno está establecido en cercos con alambre de púa y estación de madera demarcando su Propiedad.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE: se trata de un lote de terreno irregular, presenta topografía Ondulada e Inclinada y otra: en una Explanación donde está construida la casa de habitación de un Nivel y otra a parte en donde se pudo observar una aparente estabilidad con buen drenaje y humedad que permite la siembra, producción y comercialización de variedad de cultivos; otras dos construcciones son cuartos de Almacenamiento de Insumos Agrícolas es un lugar muy tranquilo y seguro. Clase agrológica VI.



## 12.8. USOS AGRÍCOLAS, PORCINO, y HABITACIONAL

Imagen 1. Ortofoto vía acceso Predio de Vereda LA MATA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOTA Fuente: Google Maps.



- Se evidencia una plantación de la Región con Sembrados del pan coger y follajes que adornan el paisajismo sus vecinos colindantes, tiene explotaciones Agrícolas

## 12.9. BOSQUES NATURALES EN RONDAS DE DRENAJES

### 12.10. FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPAL DE ORDEN VEREDAL - MUNICIPAL

En la visita se observó que el lote presenta una posibilidad de salida al frente de la vía principal de la vereda hacia San pedro y la Doble Calzada Medellín - Hatillo.

### 12.11. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

El predio no evidencian abnegación de agua hay construcciones en la parte de abajo sin ningún tipo de problema a viviendas, depósitos de insumos de tipo Agrícola.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE: se trata de un lote de terreno irregular, presenta topografía Inclínada con ondulaciones cortas. Clase agrológica VI.

### DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El lote o predio cuenta con servicios públicos como Agua luz



## **12.14. OTRAS AFECTACIONES O SITUACIONES CONTINGENTES**

No aplica.

## **13. MARCO NORMATIVO PARA LA VALUACIÓN DE MERCADO**

Constitución Política de Colombia.

Ley de desarrollo territorial (Ley 388 DE 1997).

Decreto 1420 de 1998 Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77,80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Resolución 041 de 1.996

Acuerdo 132 de 2008 UAF (Unidad Agrícola Familiar) Baldíos Zona Relativamente Homogénea - ZRH 9 agrícola: 3 – 5 has; mixta: 12 – 16 has; ganadera: **27 37 Ha.**

(Acuerdo Municipal se Adelantó una Revisión de su P.B.O.T. que culmino en 2015).

## **14. ASPECTOS ECONÓMICOS**

### **14.1 MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA**

El mercado es de buena intensidad, característica propia de la propiedad rural y con un alto grado de heterogeneidad por factores de tamaño, uso y fisiografía.

### **14.2 ASPECTOS VALORIZANTES**

El interés del mercado por predios con buena área, utilizados para Uso Agrícola casa de Habitación y un potencial para diversos Cultivos; por las atracciones de campo los paisajismos las quebradas senderos ecológicos localizados cerca o centro de desarrollo municipal. En actividades caminatas ecológicas y el sin Numero de parcelaciones para un gran desarrollo para el municipio y las diversificación en los cultivos que pretende la alcaldía en el plan de desarrollo municipal



### **14.3 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

Áreas Agrícolas Heterogéneas

Uso actual: Agrícola, Habitacional

(P.B.O.T. Acuerdo Municipal revisado a finales del 2015.)

### **14.4 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO**

13. Cualidades agrologicas y recursos hídricos.
14. Tipo de coberturas naturales o cultivos, pasturas y especies de sombrío.
15. Tipo de construcciones o infraestructura productiva. corrales.
16. Uso actual del suelo.
17. Tecnología de manejo y uso del suelo.
18. Tamaño del predio.
19. Normatividad del uso del suelo.
20. Amenazas por factores de riesgo natural.
21. Oferta y demanda del mercado.
22. Ubicación del predio en el contexto municipal.
23. Vía de acceso.

## **15 METODOLOGÍA VALUATORIA**

### **15.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS**

**Principio de Mayor y Mejor Uso:** El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

**Principio de Sustitución:** El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

**Principio del Valor Residual:** El valor atribuible a cada uno de los factores de producción inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto los factores.

**Principio de Anticipación:** El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

**Principio de Temporalidad:** El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Principio de Finalidad: La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

## 15.2 MÉTODOS VALUATORIOS

Resolución 620 de 2008 IGAC

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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien.

Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- 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.

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un

proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe mencionarse ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor. Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que va a evaluar.

Para este caso en particular las tierras en el municipio de Girardota. Según la ley

**SECCIÓN 3. SUELO RURAL ARTÍCULO 17.** Del suelo rural. Características y criterios para los suelos rurales. En concordancia con el artículo 33 de la ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Se clasifica como suelo rural el territorio delimitado como tal en el plano 2F - Clasificación del Suelo. Al interior del suelo rural se delimitan las categorías de suelo de protección y suelo suburbano.

### **15.3 METODOLOGÍA VALUATORIA ESPECÍFICAMENTE EMPLEADA**

Siguiendo la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 del IGAC, se emplearon los métodos de avalúo: "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. Artículo 3º.- 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.” Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa

#### **15.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA**

El método comparativo 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 se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial; con base en la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación rural: Valor de mercado de la tierra por sus propiedades intrínsecas, valor de las coberturas vegetales o cultivos y valor de las infraestructuras: en este caso se aplicó como referencia para ilustrar a los expertos entrevistados El método de costo de reposición permite encontrar el valor más razonable cuando se tasan construcciones ya en uso y depreciadas para conocer el valor de la vida útil: para valorar la mejora identificada. Se aplicó para valorar las mejoras identificadas. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo: se aplicó debido a que no se encontraron comparables suficientes para hallar el valor del terreno.

#### **16 CALCULO DE VALORES**

##### **16.1 EJERCICIO DE REPOSICIÓN PARA ENCONTRAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. (Resolución 620 de 2008 IGAC).

Vida útil 70 años, estado de conservación 3.0: el inmueble está en regular estado de conservación, necesita algunas reparaciones, por ejemplo en las Casas que son de tapia el techo está muy deteriorado la cañabrava está a la exposición se debe de cambiar. (Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)



### TABLA FITTO Y CORVINI

Ecuación	Explicación
Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$	
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$	
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$	Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$	
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$	
Clase 5	Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Resolución 620 del IGAC. Artículo 10. Método de comparación o de mercado - Encuesta.

ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS RURALES						
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	FUENTE
1	LOTE DE TERRENO	Vereda Riachuelo	\$ 210.000.000	27.824	\$ 7.547	Mercado Libre
2	LOTE DE TERRENO	Vereda Alto la Virgen	\$ 200.000.000	25.600	\$ 7.812	Mercado Libre
3	LOTE DE TERRENO	Vereda La Aguada	\$ 800.000.000	90.000	\$ 8.888	Mercado libre
4	LOTE DE TERRENO	Vereda La Matica	\$ 180.000.000	36.000	\$ 5.000	Merado libre
5	LOTE DE TERRENO	Vereda Ovejas	\$ 150.000.000	33.000	\$ 4.545	Mercado Libre
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 945.000.000	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					\$ 2928,20323	
LIMITE SUPERIOR					\$ 164.002.928	
LIMITE INFERIOR					\$ 163.997.071	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					0.004498833 %	
VALOR ADOPTADO					\$ 945.000.000	

El coeficiente de variación es inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, cumple la norma. (Resolución 620 de 2008 IGAC); Se adoptan lo valores superior y medio ajustados por factor de buena ubicación y factor de frente sobre la vía, en consideración a estas cualidades comparativas del predio.



### 17 Obtención del Valor

Para la determinación del valor de los inmuebles se analizaron las condiciones generales y particulares del mismo, tal como se explicó en el capítulo consideraciones. Teniendo en cuenta el valor del mercado para el lote

### 18 RESULTADO DEL AVALÚO

<b>LOTE DE TERRENO EN VEREDA LA MATA GIRARDOTA (ANT)</b>	<b>262.500 Mts</b>	<b>\$ 3.600</b>	<b>\$ 945.000.000</b>
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 945.000.000</b>

**SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L.**

**NOTA ACLARATORIA: EL VALOR EN ESTE CASO FUE TOMADO DE PREDIOS SIMILARES EN OTRAS VEREDAS DEL MUNICIPIOS CON LAS MISMAS SIMILITUDES TODA VEZ QUE EN ESTA ZONA FUE MUY POCA INFORMACIÓN PERO SE TUVO EN CUENTA LA ALTITUD LA CLASE DE SUELOS Y ÁREAS NO SE TOMO EN CUENTA LOS CULTIVOS QUE SE ENCUENTRA EN PROCESO TODA VEZ QUE NO PERTENECEN A SUS PROPIETARIOS SINO A TERCEROS**

### 19 Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de marzo 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 a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones intrínsecas que pueden afectar el valor.

### NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

**DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS**

C.C. 71.685.956

Avaluador R.N.A 03-4045

- Inscrito desde 2006 en RNA No 03-2808
- Auxiliar en Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales.



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)





**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)











**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)









**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de evaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)



Contactar con el anunciante



ALIADOS  
INMOBILIARIOS

 Ver Teléfono

Nombre

Email

Teléfono

 +57

**210.000.000 COP\$**

 Girardota, Antioquia

Lugar tradicional tranquilo y seguro. área de lote 27. 824 m2. agua y luz vereda. riachuelo cerca para sendero ecológico. Lote con topografía irregular donde encuentras abundantes aguas partes planas lindo bosque nativo pendientes suaves muy caminables y tierra muy fértil con buena capa vegetal. Si es de su interés no dude en comunicarse agende una cita. El valor es negociable. Más información. César a. Suescún henao. Cel: [57] invertir. Inmueble@gmail. Com



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS



Lotes y Casalotes en Venta

**Girardota**

**\$ 200.000.000**

Contactar

Quiero que me llamen

Vende

Nombre

Samuelvende

43224846 | 300779396

Área: 25.600 M<sup>2</sup>

Topografía plana y semi ondulada

2 quebradas,

Carretera hasta el lote,

3vías de acceso:

Guarne, el Alto de la Virgen y Girardota

Pertenece a Girardota

/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)



**Lote en Venta**  
Girardota Vereda la aguada

**\$ 800.000.000**

♥ Favoritos

Usado



1/13



9,00 Ha



Habitaciones: 2



Baños: 1



Sin especificar



Comparar



Ver teléfono



Ubicación

**Área:**  
9,00 Ha

**Precio m<sup>2</sup>:**  
8.889/m<sup>2</sup>

**Estrato:**  
Campestre

**Sector:**  
[Ver Mapa](#)

## Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5618936

Finca ubicada en Girardota vereda la aguada 90 000mil mts 2 quebradas y un nacimiento de agua informes al teléfono 3216431130



**Lote en Venta**  
Girardota La Matica

**\$ 180.000.000**

♥ Favoritos

Usado



**Celular: 3215699528**

**Área:**  
5,00 Ha

**Precio m<sup>2</sup>:**  
3.600/m<sup>2</sup>

**Estrato:**  
2

**Sector:**  
[Ver Mapa](#)

**Descripción**

**Código Fincaraiz.com.co: 5385910**

Lote de 5000 metros a borde de carretera principal. Sector en auge de construcción, acceso agua veredal y servicios públicos. Zona tranquila de excelentes vecinos

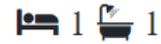
1



**CORPOLONJAS  
DE COLOMBIA**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y REGISTROS

**Código 632175 / vereda ovejas**

**EN VENTA \$150,000,000**



## **Lote en Venta vereda ovejas Guarne**

EN VENTA 3 HECTAREAS (30 MIL METROS APROX)

( TAMBIEN SE VENDE 15 METROS )

CERCA AL RIO EXCELENTE VISTA,ENTARADA POR GIRARDOTA,POR GUARNE ,POR SAN VICENTE.

TIENE LUZ Y AGUA VEREDAL

**Comodidades interior**

**Características y áreas**

## **Agente Inmobiliario**

 Card image

**Inverbienes Ltda.**

INVERBIENES LTDA

 (+574) 231 0070 -

 3148929192



INVERBIENES LTDA.  
PROPIEDAD RAIZ

/R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A. / C.C. -03-4045 Corporación colombiana Autorreguladora de avaluadores ANAV

Celular 320 315 84 48 / 304 540 89 19 Correo [diegomuga67@gmail.com](mailto:diegomuga67@gmail.com)