



FINCA LA SOLITA - HOY “LA EMILIA”

PREDIO CAYETANO – LOTE N° 1

VEREDA VILLAFATIMA

SECTOR EL VIOLIN

MUNICIPIO ANORÍ (ANTIOQUIA)

NOVIEMBRE DE 2020

ivaloramos lo que usted más valora!

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **AVALÚO NUMERO:** 1411-20

1.2. **SOLICITANTE:** Juzgado 11 de Familia Oral, dentro del proceso ejecutivo de alimentos, con radicado N° 050013110011201101240, demandante: María Esperanza Posada Orrego y demandado: Cesar Tulio García Escobar.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Finca

1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo Comercial

1.5. **DEPARTAMENTO:** Antioquia, 05 Antioquia, codificación DANE.

1.6. **MUNICIPIO:** 05040, codificación DANE

1.7. **SECTOR:** El predio objeto de este avalúo, se encuentra ubicado en el municipio de Anorí (Antioquia), en sector rural con vocación ganadera, en el sector existe una mina de explotación de oro, en producción, además con zonas boscosas de protección de flora y fauna.

1.8. **VEREDA:** Vereda Villa Fátima, Sector El Violín

1.9. **DIRECCIÓN:** Finca La Solita hoy La Emilia, Lote N° 1, predio Cayetano

1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Bosque Protector y en parte potrero para pastoreo

1.11. **FECHA DE VISITA:** 11 de noviembre de 2020, donde fuimos guiados por el Señor Wilmar Arango Morales, identificado con la C.C.# 1.035.128.815 y atendidos por el señor Franco Álvarez Restrepo, el cuidador de la finca.

1.12. **FECHA DE INFORME:** 19 de noviembre de 2020.

2. INFORMACION CATASTRAL

Código Catastral: V:10-67

CBML: 12010140005

¡valoramos lo que usted más valora!

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL INTERESADO (Decreto 1420 de 1998 artículo 13)

- Escritura N° 3502 del 23 de julio de 1998 de la Notaria 29 de Medellín
- Copia de cédula catastral
- Copia certificado de tradición y libertad

NO APORTADOS:

- Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS: El señor Cesar Tulio García Escobar, identificado con cédula de ciudadanía N° 15.955.840

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura N° 3502 del 23 de julio de 1998 de la Notaria 29 de Medellín

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 003-10609

NOTA: Este informe no constituye un análisis de títulos, solo se presenta con carácter informativo. (Decreto 1420 de 1998; art 14 capítulo III) y (Artículo 6 de la resolución 620 de 2008 del IGAC)

¡valoramos lo que usted más valora!

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Anorí es un municipio Colombiano, situado en la subregión Nordeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Tarazá, Cáceres y Zaragoza, por el este con los municipios de Zaragoza, Segovia y Amalfi, por el sur con los municipios de Amalfi, Guadalupe, Angostura y Campamento y por el oeste con los municipios de Campamento, Yarumal, Valdivia y Tarazá.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La zona en la que se ubica el predio objeto de este avalúo, es de uso predominante ganadero y protector.

5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: El sector donde se localiza el predio objeto de este avalúo, no cuenta con estratificación por ser un sector rural.

5.4. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: La entrada del predio queda a unos 40 minutos de la cabecera municipal, en la vía que de Anorí conduce a la ciudad de Medellín, más concretamente por el sitio conocido con el nombre de El Violín, pues allí funciona la mina de oro que lleva este nombre, luego del ingreso por este sitio, se continua en bestia por un camino de herradura, en aproximadamente una hora, hasta llegar al predio objeto de este avalúo.

5.5. INFRAESTRUCTURA URBANA: Por tratarse de un sector rural, no existe infraestructura urbana, solo el equipamiento necesario para la actividad que se desarrolla en el sector, siendo este rural.

5.6. VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización de esta zona se consideran como estables, debido a la explotación minera que se desarrolla en el sector.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El acuerdo municipal, por medio del cual se determina el esquema de ordenamiento territorial, no se encuentra publicado en la página oficial del municipio, en la fecha del informe del avalúo; no se tuvo acceso a este.

¡valoramos lo que usted más valora!

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: Finca La Solita hoy La Emilia, Lote N° 1, predio Cayetano

7.1.2. ÁREAS: Según información catastral, el predio objeto de avalúo posee la siguiente información:

AREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL
650.000 m ²	N/A

Fuente: Matricula inmobiliaria # 003-10609 y visita del evaluador al predio

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Partiendo del mojón 1 (m1), que se encuentra en la quebrada de San José por el camino de Boga; saliendo por el mismo camino que conduce a la vereda de Villa Fátima hasta un segundo mojón (m2), que está ubicado al lado del camino que se encuentra en línea recta al nacimiento de la quebrada que pasa por la casa; de este mojón en línea recta y un rumbo norte – oeste, de 45° hasta un mojón (m8), ubicado a 850 metros aproximadamente y de este al mojón 6 (m6), con el mismo rumbo y a una distancia de 850 metros aproximadamente, ubicado al lado de la quebrada San José y de aquí por el curso de la quebrada San José hasta el punto de partida, mojón 1 (m1).

LINDEROS ACTUALIZADOS SEGÚN CATASTRO: Por el norte, linda con predio de Jairo de Jesús Zuluaga Z. y con Baldío Nacional; por el sur, linda con predio de José Arboleda y con predio de José Elías Jaramillo Cárdenas; por el oriente, linda con predio de Bartolomé de Jesús Arango; por el occidente, linda con predio de Luis Fernando García Escobar y una pequeña línea con predio de Efraín Publio Villa Montoya.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: En la zona donde se ubica el predio objeto de avalúo la topografía y el relieve son inclinadas, Según visita realizada y bajo el criterio del Avaluador.

ivaloramos lo que usted más valora!

7.1.5. FORMA GEOMETRICA: El predio objeto de este avalúo posee una forma geométrica irregular. Según visita realizada y bajo el criterio del Avaluador.

7.1.6. SERVICIOS PUBLICOS: El predio objeto de este avalúo, no cuenta con ningún tipo de servicios públicos, pero en el sector se presta el servicio de energía eléctrica y acueductos veredales y propios ya que el sector es beneficiado por varios nacimientos de agua.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: N/A

7.2.1. NIVELES O NUMERO DE PISOS: N/A

7.2.2. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN :N/A

7.2.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN: N/A

7.2.4. VETUSTEZ EN AÑOS: N/A

8. MÉTODO DE AVALÚO

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, **y los métodos aplicados fueron los siguientes:**

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

(Artículos 3° y 13° Resolución IGAC 620 DE 2008)

“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”.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

(Artículo 1°, 10° Resolución IGAC 620 DE 2008)

“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”.

ivaloramos lo que usted más valora!

9. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal y zonal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Las facilidades vehiculares y peatonales de acceso y la ubicación de las mismas dentro del municipio.

El área construida tiene como destinación a uso residencial y bodega en un 100%.

El precio que se le asigna al predio es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Los inmuebles aledaños y el estado de conservación predominante en el sector, hacen que éste no presente problemas de seguridad y afines, lo cual deteriora el sector, por el contrario, se vislumbra una estabilidad en el mismo de acuerdo a los desarrollos económicos que se presentan, especialmente al caracterizarse este sector por su actividad.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el predio y el sector.

El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el predio analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos sobre el predio. Por lo tanto, el Avaluador no asume responsabilidades sobre los mismos.

El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en el bien descrito y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del

¡valoramos lo que usted más valora!

Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

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. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado, al no existir ofertas actuales en el sector, se realizaron encuestas a Corredores de Propiedad Raíz y a algunos Avaluadores que han realizado avalúos en el sector; las cuales permiten hallar una tendencia del valor del metro cuadrado del terreno

ivaloramos lo que usted más valora!

ESTUDIO DE MERCADO						
Dirección	Tipo de inmueble	Valor	Vendedor	Teléfono	Área m2	Valor M2
Villafatima, Municipio de Anori (Antioquia)	Lote de terreno	\$2.500.000	Bernardo Rivera	3508502247 3216749807	10.000	\$250
Villafatima, Municipio de Anori (Antioquia)	Lote de terreno	\$2.700.000	Ricardo Leon Hincapie Isaza	3113936797	10.000	\$270
Villafatima, Municipio de Anori (Antioquia)	Lote de terreno	\$2.800.000	José Ignacio Gómez Mesa	3104374147	10.000	\$280
					PROMEDIO	266,67
					DESVIACION ESTANDAR	15,28
					COEFICIENTE VARIACION	5,73%
					LIMITE SUPERIOR	286,67
					LIMITE INFERIOR	246,67
					VALOR ADOPTADO	286,67

ivaloramos lo que usted más valora!

11. VALORES FINALES

LOTE DE TERRENO

ÁREA: 650.000 m²

Valor m² \$286,67

Nota: este valor hallado en mayo de 2018, por ser un valor con fecha reciente, lo traemos a valor presente con Informacion del Banco de la Republica.

Nota: los siguientes datos se adjuntan al informe como soporte para realizar el debido proceso trayendo el valor pasado a valor presente y poder hacer la respectiva tasación.

Valor actual del peso colombiano de 2018

\$287 pesos colombianos en 2018 ➡ \$307.4 pesos colombianos en 2020

La tasa de inflación promedio de Colombia entre los años 2018 y 2020 ha sido del 3.49% anual. En total, la moneda presentó un aumento del 7.11% entre estos años. Esto quiere decir que **287 pesos colombianos (COP) de 2018 equivalen a 307.4 pesos colombianos de 2020.**

i El poder adquisitivo de \$287 pesos colombianos de 2018 es igual al de \$307.4 pesos colombianos de 2020.

¿Cómo calcular el valor presente del peso colombiano de 2018?

ivaloramos lo que usted más valora!

Opción 1: Calcular con fórmula de IPC

Se puede calcular el valor del peso colombiano en el año deseado si se conoce el año inicial y el IPC (índice de precios al consumidor) de ambos años.

$$\text{Valor final} = \text{Valor inicial} * \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \text{Valor}_{2018} * \frac{\text{IPC}_{2020}}{\text{IPC}_{2018}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \$287 * \frac{121.32}{113.267} = \$307.4$$

Fuente de datos: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

Opción 2: Calcular con fórmula de interés compuesto

La fórmula de interés compuesto es $VF = VP (1 + i)^n$

- VF: Valor futuro
- VP: Valor presente
- i: Tasa de interés
- n: Número de periodos entre el valor presente y valor futuro

Entre 2018 y 2020 hay 2 años y la tasa promedio de inflación ha sido del 3.4938%, así que:

$$VF = \$287 * (1 + 0.034938)^2 = \$307.4$$

¡valoramos lo que usted más valora!

Equivalencia del valor del peso colombiano desde 2018

Año	Valor en pesos colombianos
-----	----------------------------

2018	\$287
------	-------

2019	\$296.15
------	----------

2020	\$307.4
------	---------

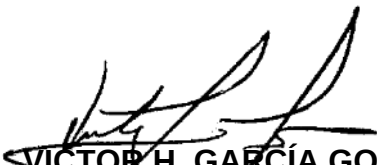
Fuente de datos: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).
<https://www.dineroeneltiempo.com/peso-colombiano/de-2018-a-valor-presente?valor=287>

¡valoramos lo que usted más valora!

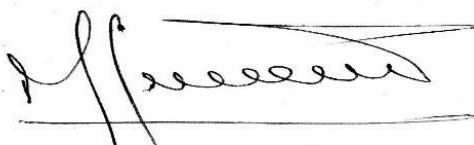
$650.000 \text{ m}^2 \times \$307.4 = \$199.810.000,00$ (ciento noventa y nueve millones ochocientos diez mil pesos mlv)

VALOR TOTAL PREDIO (Finca La Solita), hoy La Emilia

**Predio Cayetano - Lote N° 1) = \$199.810.000,00
(CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS
DIEZ MIL PESOS MLV.)**



VÍCTOR H. GARCÍA GONZÁLEZ
Director Ejecutivo
CORALONJAS



MIGUEL ÁNGEL JIMENEZ MURIEL
Técnico Avaluador
R.A.A : AVAL- 71182161

¡valoramos lo que usted más valora!

12. REGISTRO FOTOGRAFICO



ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com



ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

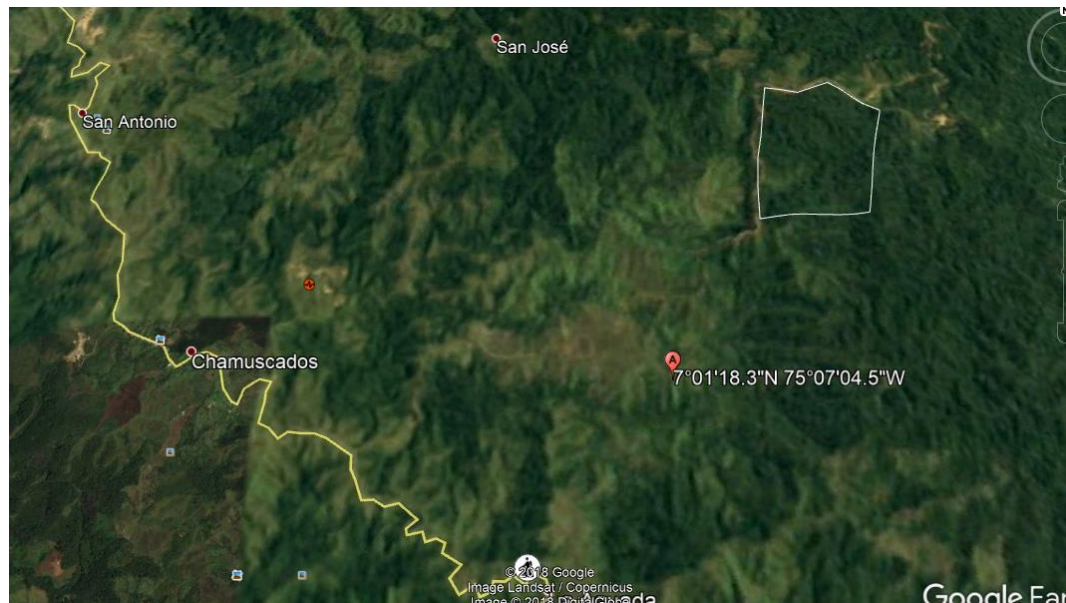


ivaloramos lo que usted más valora!

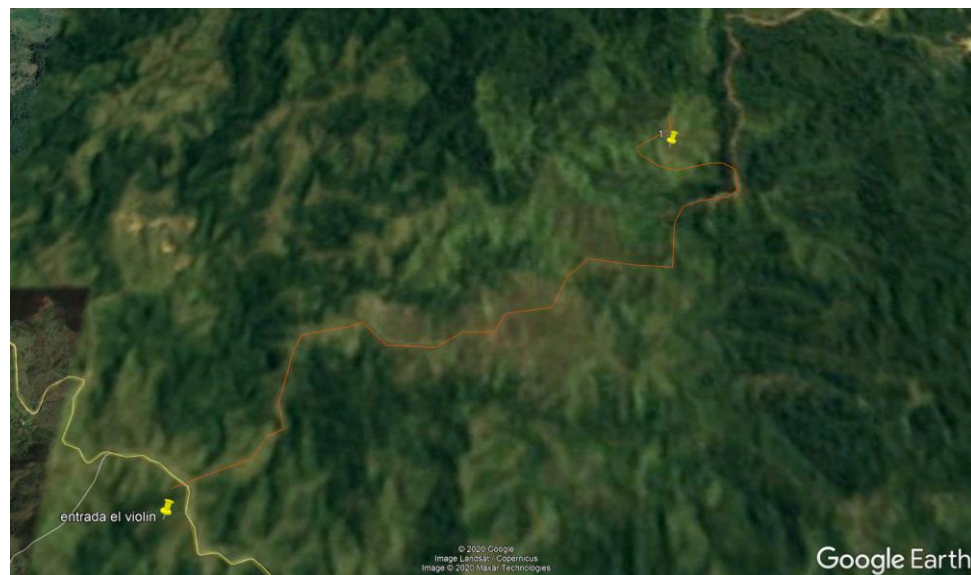
Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

13. UBICACIÓN

7°1'3.0606''n 75°8'1.0536''w



POR

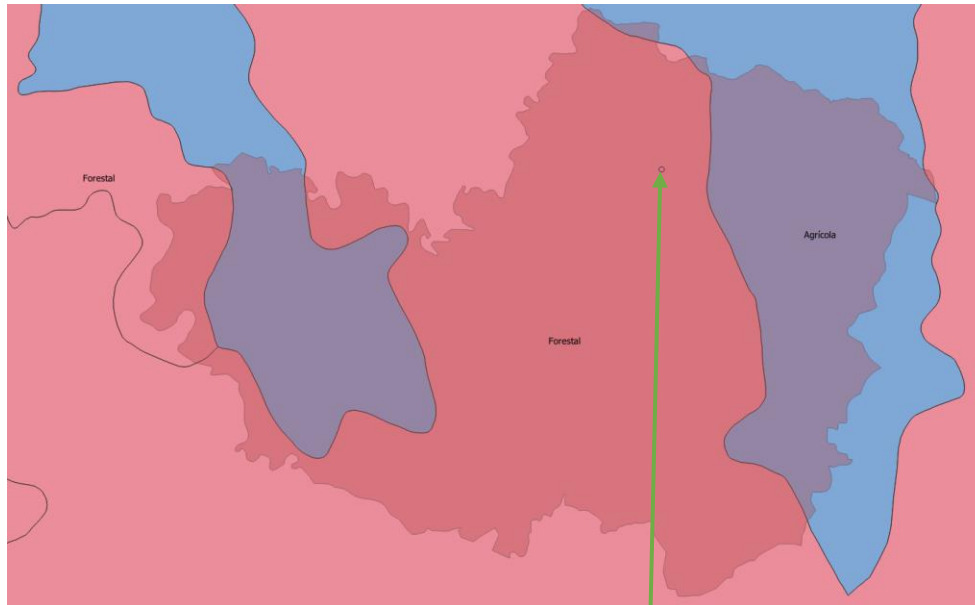


ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

14. INFORMACION ADICIONAL DEL IGAC.

Por su vocación



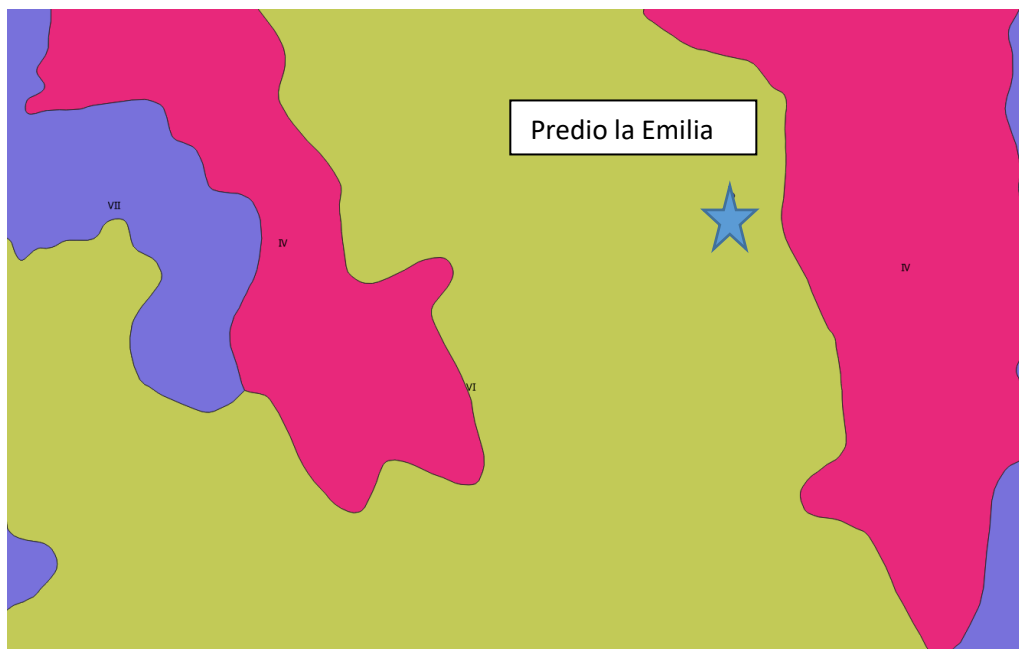
Predio La Emilia

Por su uso principal

¡valoramos lo que usted más valora!



Por la Clase agrologica



Fuente: elaboración propia Qgis con información de la página Web del Igac.
<https://geoportal.igac.gov.co/>

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com