

Informe Técnico de Avalúo Rural

No. 271125-1



**LOTE 101(M.I# 005-11711)
Matadero Municipal
Vereda Buenavista
Ciudad Bolívar- Antioquia
Noviembre de 2025**

CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3. IDENTIFICACIÓN Y USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	4
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	4
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	4
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	4
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	5
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
6.2 LINDEROS.....	5
6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.	5
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.	6
6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.....	7
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL	8
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).	8
6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.....	8
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	9
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	9
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.	11
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.	11
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.	11
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL SECTOR.	11
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.	12

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	12
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	12
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.	12
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.	13
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS.....	13
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGRICOLAS.....	13
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.	13
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.	13
9.7 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.	13
9.8 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?	13
9.9 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE	13
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO.....	14
10.1 USO ACTUAL DEL SUELO.	14
10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.	14
10.3 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.....	14
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:.....	14
12. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE	16
13. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	16
13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.....	16
13.2 INFORME CLIMÁTICO.....	17
13.4 FORMA GEOMÉTRICA.....	19
14. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	19
14.1 TIPO DE NORMA.....	19
14.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	19
15. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	19
16. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	20
16.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	20
16.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	20
16.4 SEGURIDAD.....	20
17. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	21
17.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	21

17.2 CONSIDERACIONES GENERALES.....	21
18 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	22
18.1. RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS	23
18.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO	23
18.3 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO	23
19. CALCULOS VALOR TERRENO	24
20. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:.....	24
20.1. COSTOS DE REPOSICION:.....	24
21. VALORES DE EQUIPOS VARIOS	25
23. REGISTRO FOTOGRAFICO.	26

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
27 de noviembre de 2025	271125-1

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 N.º de Documento
Municipio de Ciudad Bolívar	NIT.	890980330

3. IDENTIFICACIÓN Y USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.**3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.**

-Determinar el valor comercial del bien inmueble Rural, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 005-11711 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Ciudad Bolívar (Ant.) predio 101, denominado Matadero Municipal, ubicado en la Vereda Buenavista, jurisdicción del Municipio de Ciudad Bolívar (Antioquia); con una extensión superficial de 0,23225 ha (23.225,00 m2) con sus mejoras y anexidades, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición citado y la escritura pública N.º 443 del 23/05/1.991 de la Notaría Única de Ciudad Bolívar.

-Determinar el valor comercial de bienes muebles (equipos en acero inoxidable) que hacen parte del correcto funcionamiento del Frigorífico.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Municipio de Ciudad Bolívar, identificado con el NIT.:890980330

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

4.1. El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

4.2. El Avaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
22 de noviembre de 2025	26 de noviembre de 2025

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

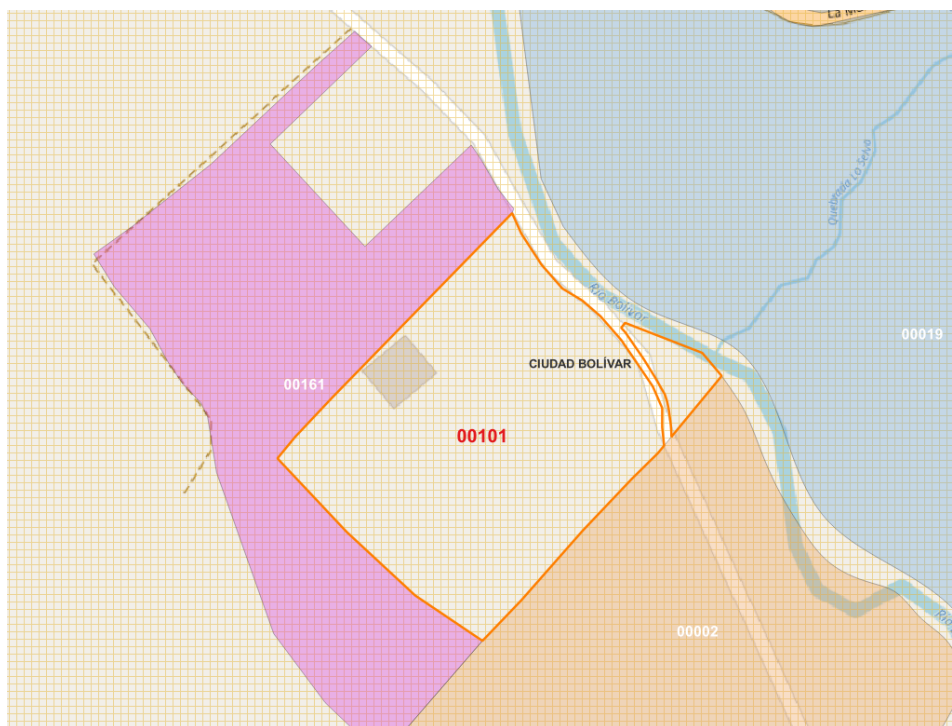
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Propietario	NIT.	Título de adquisición	Modo de Adquisición	%
Municipio de Ciudad Bolívar	890980330	Escritura pública N.º 443 del 23/05/1.991 de la Notaría Única de Ciudad Bolívar.	Permuta	100

6.2 LINDEROS.

Anotados en la MI # 005-11711 y en la escritura pública No. 443 de 1.991, Notaría Única de Ciudad Bolívar.

Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.

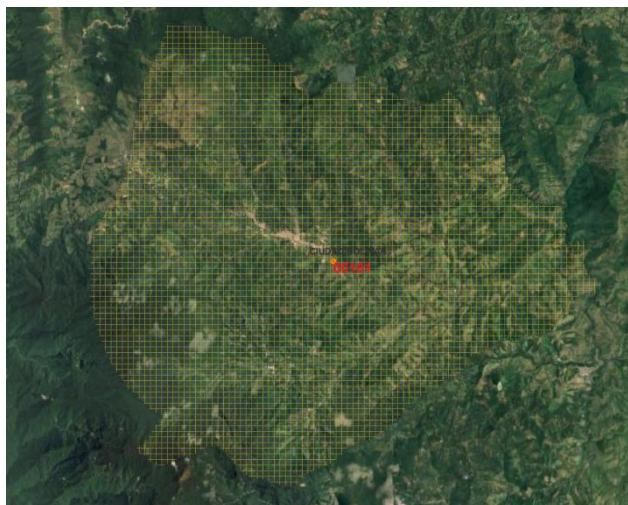
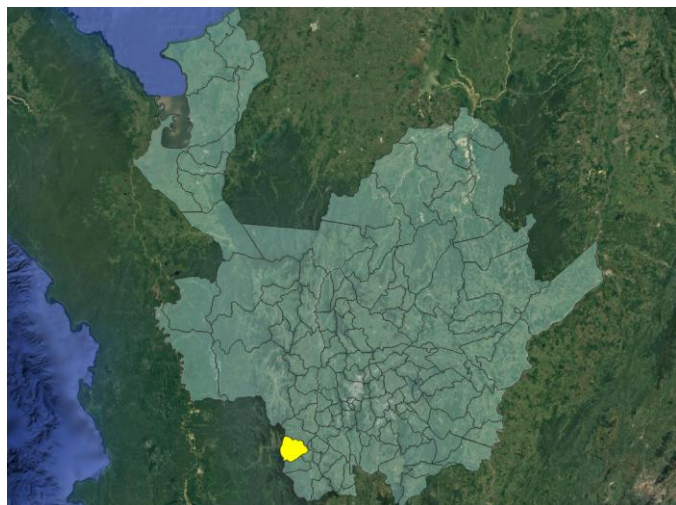


6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	Lote 101 Matadero Municipal
Dirección	Vereda Buenavista
Municipio	Ciudad Bolívar
Departamento	Antioquia

6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	443	23/05/1991	Notaría Única de Bolívar
Vereda	Municipio	Departamento	Área (m²)
Buenavista	Ciudad Bolívar	Antioquia	23.225,00

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	005-11711	24 de noviembre de 2025	005- Ciudad Bolívar
Vereda	Municipio	Departamento	Área (m²)
Buenavista	Ciudad Bolívar	Antioquia	23.225,00

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
Nacional:	051010001000000110101000000000	25 de noviembre de 2025		Geo portal IGAC	
Anterior:	051010001000000110101000000000				
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m ²)	Área del Lote (m ²)	¿El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Ciudad Bolívar	Antioquia	Agrícola-agroforestal	N/A	23.505,00	No

6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

El área que figura en la cédula catastral **no corresponde** con las áreas reportadas en la escritura pública, y el Certificado de Tradición y Libertad relacionados en los numerales 6.5 y 6.6 del presente informe.

6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

Imagen 04. Consulta de información Catastral.(PLANO DEL PREDIO)



7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

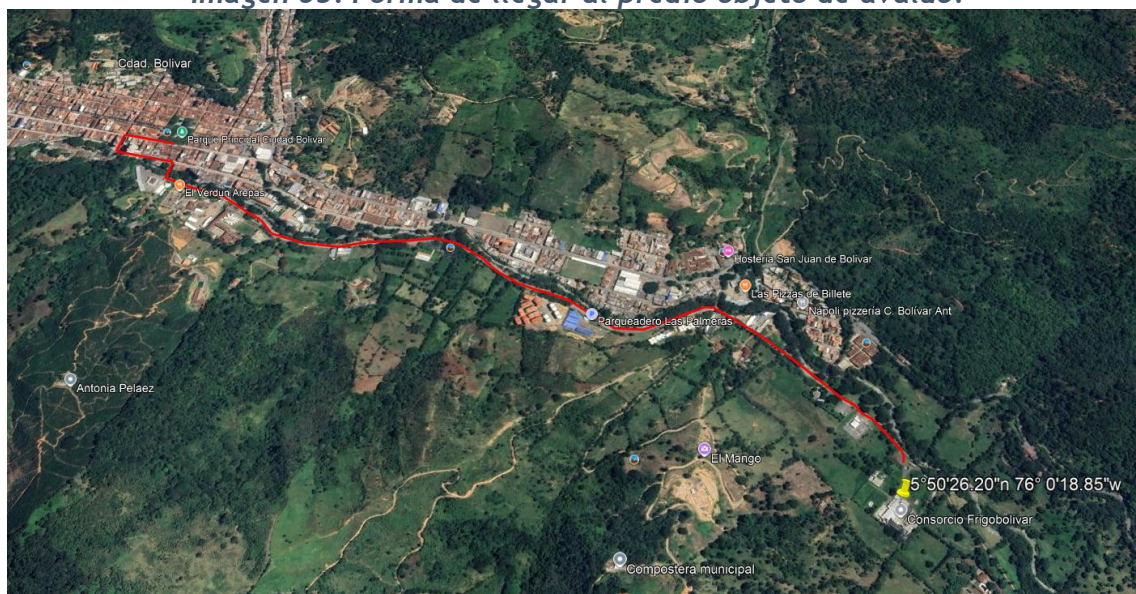
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
Lote 101 Matadero Municipal		Vereda Buenavista	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
Buenavista	Ciudad Bolívar	Antioquia	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	Partiendo del centro de Ciudad Bolívar a 2.300,00 metros APROXIMADAMENTE	
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (W)
MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional Propiedades Unidades: metros Método: Mercator transversal ID["EPSG",9377]	5° 50'26.20"	76° 0'18.85"

Imagen 05. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.

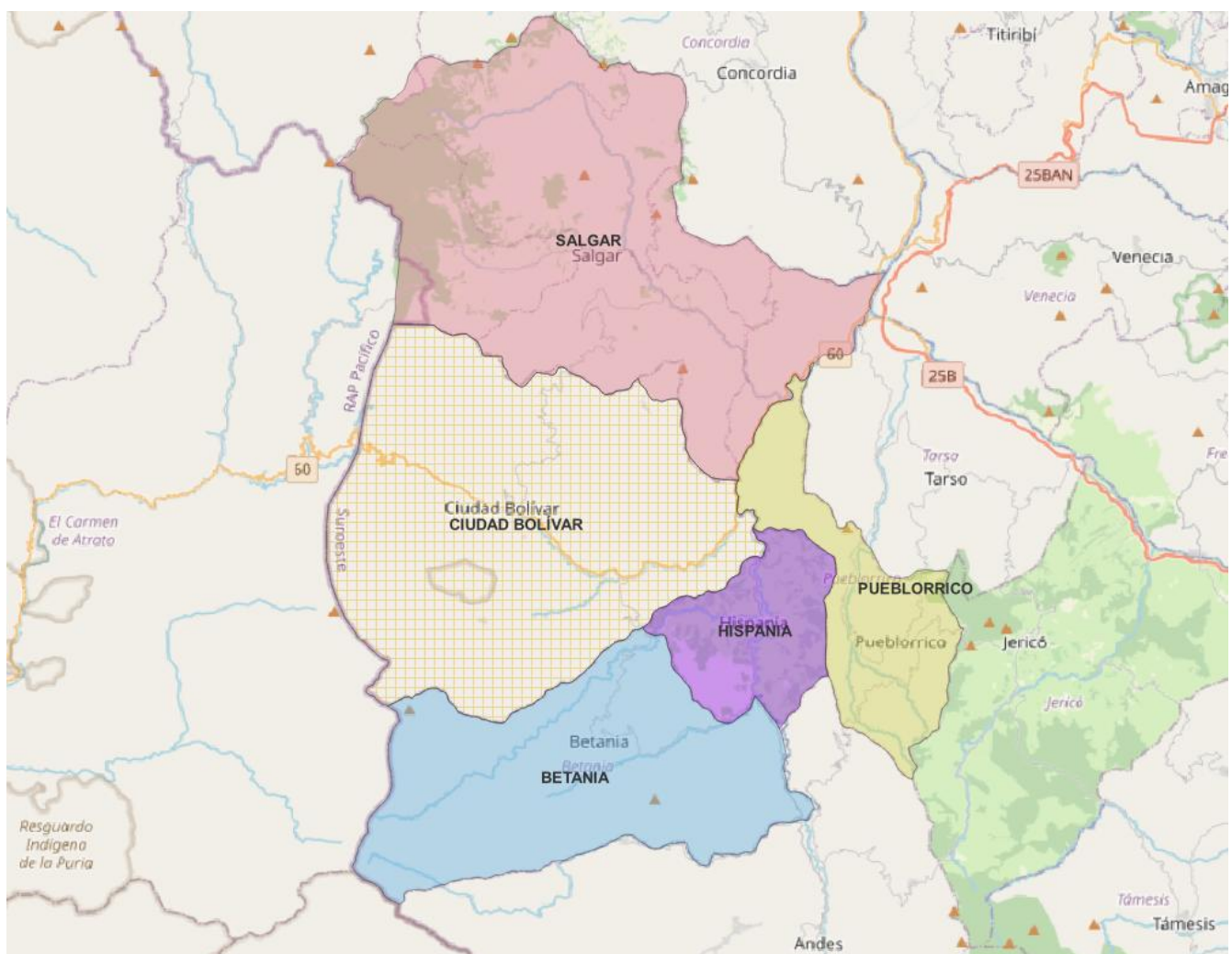


8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Ciudad Bolívar, es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Salgar, por el este con los municipios de Salgar, Pueblorrico e Hispania, por el sur con el municipio de Betania, y por el oeste con el departamento de Chocó.

Imagen 06. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

Principales: Producción agrícola y agroforestal sostenible. Residencial: vivienda campesina aislada y agrupada en un mismo lote. Infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para la producción.

Complementarios: Edificaciones de apoyo a la producción primaria. Comercio minorista.

Actualmente el predio se encuentra desarrollando una actividad SILVOAGRÍCOLA, sien este el uso más recomendable de estas tierras.

PBOT Ciudad Bolívar, acuerdo Municipal 025 de 2017, Artículo 309

8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Ciudad Bolívar
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	2,3 kilómetros aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	Actividades agrícolas, agroforestales y comercio minorista.
Economía de la región	Actividades agropecuarias
Situación de orden público	Buena
Actividad económica principal	silvoagricola
Cambios en la actividad económica principal	No se observaron
Tipos de productores que se observan en la región	De todo tipo

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El sector de ubicación de los inmuebles corresponde a la Vereda Buenavista (Bolívar Arriba), la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agrícola y en cuanto al tema de infraestructura vial, esta es buena por su reducida distancia al parque principal de la Cabecera municipal.

8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

Municipio de Ciudad Bolívar, el cual se ubica a 2,3 km. aproximadamente.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL SECTOR.

Iglesia (capilla)	Escuela	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
Si	Si	Si	Si	No	Si	No	No
Base Militar	Banco	Cajeros	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
No	No	Si	Si	Si	Si	No	No

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Tel. Fijo	Tel. Celular (señal)	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
EPM	EPM	Si	No	Buena	Si	No	Si

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Estable
Sustentación de la tendencia de valorización	Estudio de mercado

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	143	Vía veredal

Imagen 7. frente sobre la vía.



9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si	regulares	Malla metálica
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
No	regulares	Malla metálica

9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
si	buena	Parte asfaltada

9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGRICOLAS

No se observaron.

9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

Actividades Silvoagricolas (uso armonizado entre la agricultura y el componente Agroforestal)

9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

100 % aproximadamente

9.7 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.

Gravedad	Aspersión	Microaspersión	Goteo	Microtúbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
----------	-----------	----------------	-------	--------------	------------------	------------	-------------

9.8 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

No

9.9 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona UAF.	Descripción	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 4 – SUROESTE	Comprende los municipios de: Andes, Amagá, Angelópolis, Armenia, Caramanta, Fredonia, Montebello, Santa Bárbara, Titiribí, Valparaíso, Venecia, Betania, Betulia, Bolívar, Concordia, Jericó, Pueblo Rico, Salgar, Támesis, Tarso, Hispania, Jardín y Urrao. Unidad agrícola familiar: según la potencialidad de explotación, así: agrícola: 5-7 has.; mixta: 13-17 has. y ganadera: 41-56 has.	Resolución 041 de 1996 del INCORA

9.10 ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA (ZRH) A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Para efectos de análisis de mercado y analizar regiones y sectores homogéneamente similares se adapta la tabla de la ZRH_25 (Parte de la Zona cafetera del suroeste Antioqueño)

ZRH_25	Descripción	Fuente
La zona corresponde a los municipios de Andes, Betania, Ciudad Bolívar, Hispania, Jardín y Pueblorrico, que hacen parte de la subregión del Suroeste antioqueño. Esta zona es principalmente agrícola, con los mayores volúmenes de producción de café y los más altos índices de tecnificación del Departamento.	Las 3 principales vocaciones de uso del suelo de la ZRH25 son: -Áreas Reserva Natural (AP) -Forestal protectora (FPR) -Agro silvícola (AGS) Los usos agrícolas actuales principales son: Café y Plátano asociado. También hay cultivos de maíz y frijol	Convenio Interadministrativo No.00651 (INCODER) y No. 833 (CORANTIOQUIA) Medellín, abril De 2013 Numeral 3.3

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

10.1 USO ACTUAL DEL SUELO.

En el predio 101 se encuentra la planta física de lo que fue el frigorífico de Ciudad Bolívar

10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

Acceso al predio por servidumbre de tránsito Vía desde Cruce Arenales hasta llegada al predio de referencia
Anotación: # 2 Fecha: 14-06-1991 Escritura 443 Del 1991-05-23 00:00:00 Notaria Única De Bolívar
Especificación: 320 Constitución Servidumbre De Transito

10.3 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

La ronda hídrica del Rio Bolívar (Limite por el Norte)

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

11.1 CONSTRUCCIÓN 1: ÁREA EDIFICIO 1, AUXILIAR, PORTERÍA

TIPO DE CONSTRUCCION	Convencional	UBICACIÓN EN EL PREDIO	Sur
AREA CONSTRUIDA M2	2.046	NUM. DE PISOS	Dos
EDAD(VETUSTEZ) AÑOS	20	CALIFICACION X ESTADO	3.0
ACABADOS			

Condición especial: N/A
Fachada: Media. (con acabados en revestimiento vinílico)
Armazón: Mampostería confinada (Columnas y vigas - concreto).
Muros: Mampuestos (en bloque y ladrillo).
Cubrimiento de Muros: Ladrillo a la vista, papel común, pañete con revestimiento, enchapes cerámicos, pintura.
Cubierta: Teja fibrocemento, lámina galvanizada, placa de cubierta o terraza.
Pisos: Cerámica, gres, porcelanato, epóxico, alfombra.
(Hasta 3 pisos)



100

\$

1.392.319

11.2 CONSTRUCCIÓN 2: PISO DURO

TIPO DE CONSTRUCCION	Convencional	UBICACIÓN EN EL PREDIO	Sur
AREA CONSTRUIDA M2	2.500	NUM. DE PISOS	
EDAD(VETUSTEZ) AÑOS	20	CALIFICACION X ESTADO	3.0
ACABADOS			

Zona dura - adoquín enmarcado en concreto sobre cama de arena con base flexible de zahorra natural, de 20 cm de espesor, con extendido y compactado al 100% del Proctor Modificado. Incluye costo de la base



70

m²

\$

106.138

11.3 CONSTRUCCIÓN 3: VÍAS

TIPO DE CONSTRUCCION	Adoquín y capa de concreto	UBICACIÓN EN EL PREDIO	Sur
AREA CONSTRUIDA M2	1.200	NUM. DE PISOS	N/A
EDAD(VETUSTEZ) AÑOS	20	CALIFICACION X ESTADO	2.5
ACABADOS			

Placa huella en concreto reforzado fabricado en sitio: resistencia a la compresión a los 28 días 210 kg/cm², con cinta complementaria central y de sobrecantos en concreto ciclópeo en una relación de 60% concreto simple y 40% agregado ciclópeo. Terminación de cintas perimetrales en espina de pescado para garantizar una mayor fricción y agarre. Incluye costos de cimentación (subrasante y subbase granular), elaboración de concreto en sitio, construcción de la placa huella y bordillo en concreto



50

m²

\$

445.294

11.4 CONSTRUCCIÓN 4: CORRAL

TIPO DE CONSTRUCCION	Corral	UBICACIÓN EN EL PREDIO	Oriente
AREA CONSTRUIDA ML	230	NUM. DE PISOS	N/A
EDAD(VETUSTEZ) AÑOS	20	CALIFICACION X ESTADO	2.5
ACABADOS			

Armazón: Soportes en estructura de madera tratada aserrada inmunizada - tipo tabla o postes.
Muros: No presenta.
Cubierta: Áreas parciales con cubierta en teja de zinc.
Cerramiento: En tablas de madera tratada inmunizada con alambre a 4 y 5 hilos.
Pisos: En tierra pisada o en tierra-cemento. - incluye rampa de carga tipo embarcadero realizado de manera artesanal en madera.



70

ml

\$

179.903

11.5 CONSTRUCCIÓN 5: MALLA DELIMITACIÓN LOTE DE TERRENO

TIPO DE CONSTRUCCION	Malla	UBICACIÓN EN EL PREDIO	Oriente
AREA CONSTRUIDA ML	750	NUM. DE PISOS	N/A
EDAD(VETUSTEZ) AÑOS	20	CALIFICACION X ESTADO	2.5
ACABADOS			

Vallado de terreno formado por malla eslabonada, acabado galvanizado, y postes de acero galvanizado, empotrados en muros de mampostería u concreto sin revestir. Incluso mortero de cemento para recibido de los postes y accesorios para la fijación de la malla a los postes metálicos. Incluye el costo del muro. Puede o no contar con concertina o alambre de púas en la cumbre de la malla



100

ml

\$

552.837

12. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se observaron.

13. CONDICIONES AGROLÓGICAS

13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

Se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio, además del uso del suelo por su uso principal y vocación.

Las Clases por capacidad agrupan suelos que presentan similitud en el grado relativo de limitaciones y/o en los riesgos en cuanto a deterioro de los suelos y los cultivos. Las Clases son ocho y se designan con números arábigos (1 a 8).

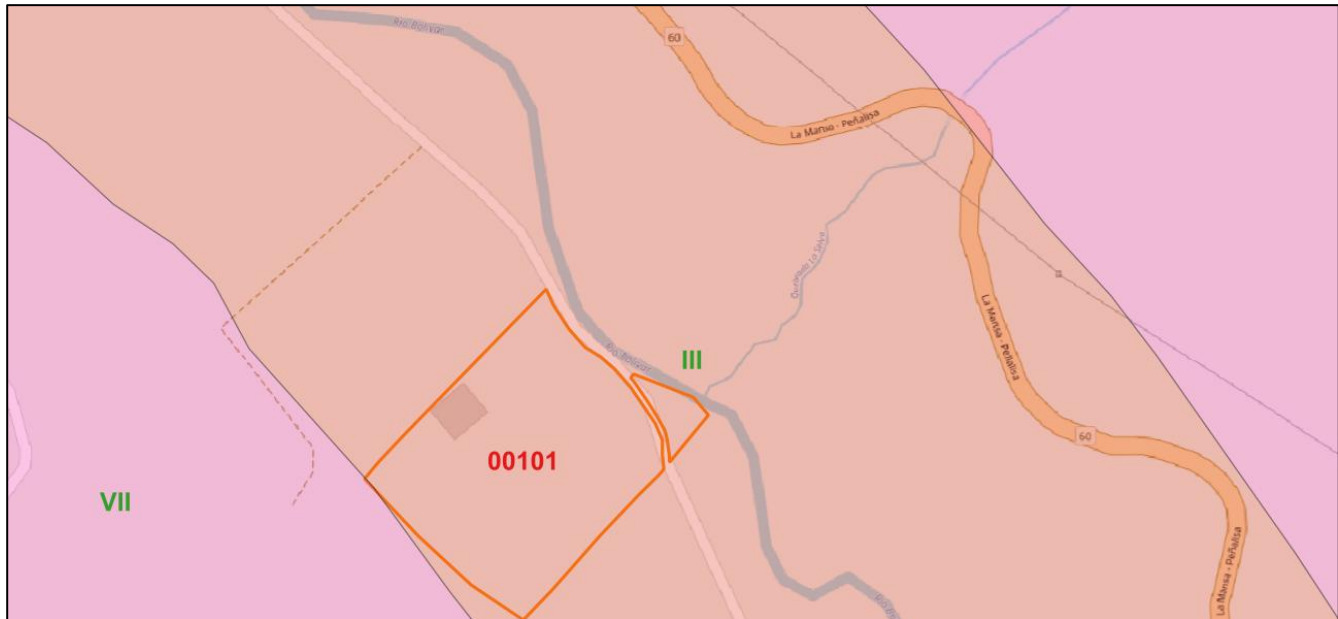
Las cuatro primeras son arables, aptas para cultivos, pastos y adaptados a las condiciones climáticas. Las limitaciones se incrementan de la clase 1 a la 4 en lo referente a las posibilidades de uso y a la vulnerabilidad del suelo.

La Clase 5 agrupa suelos con limitaciones tan severas, que solo son potencialmente utilizables en condiciones naturales en determinados períodos del año; su habilitación requiere prácticas costosas de adecuación.

Las Clases 6 y 7 tienen limitaciones severas y muy severas por lo que son aptas para plantas nativa, o para algunos cultivos específicos, pastos y plantas forrajeras con prácticas intensivas de conservación y costos de operación muy elevados.

La Clase 8 corresponde a suelos con muy severas limitaciones, por lo que se deben dedicar a la protección de la vida silvestre, la investigación, la recreación y la conservación de los recursos naturales especialmente las fuentes de agua.

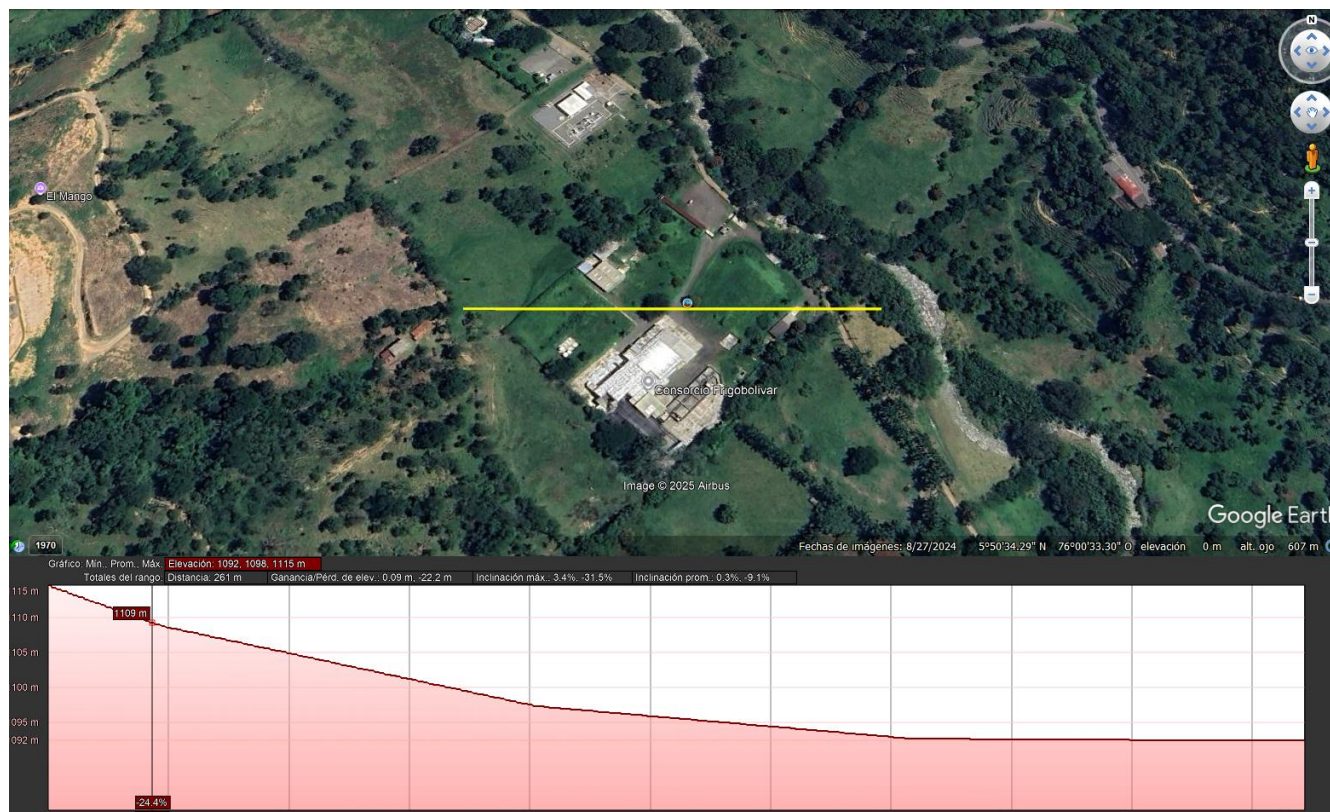
Imagen 8. Mapa de Clases agrológicas del Predio y el Sector.



13.2 INFORME CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor
Altitud	m.s.n.m	1.122
Temperatura	Promedio de 23° C	
Piso Térmico	Tropical	
Precipitación	mm/año	2.800

Imagen 9. Perfil de Elevación o curvas de nivel del Inmueble objeto de avalúo.



13.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE.

El sector presenta tierras moderadamente inclinadas .

RANGO DE PENDIENTES	
a	Plana a Ligeramente inclinada (1-3%)
b	Ligeramente inclinada a ligeramente ondulada (3-7%)
c	Moderadamente inclinada a moderadamente ondulada (7-12%)
d	Fuertemente inclinada a fuertemente ondulada (12-25%)
e	Fuertemente quebrada (25-50%)
f	Moderadamente escarpada o moderadamente empinada (50-75%)
g	Fuertemente escarpada o fuertemente empinada (Mayor a 75%)

Metodología para la Clasificación de tierras por su capacidad de uso.
IGAC. Versión 1. Código M40-100-02/10. Dic/2010.

13.4 FORMA GEOMÉTRICA.

El lote de terreno del área requerida presenta una forma geométrica irregular.

14. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

14.1 TIPO DE NORMA.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado mediante Acuerdo Municipal No 025 de 2017,

14.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

USO PRINCIPAL:

Producción agrícola y agroforestal sostenible. Residencial: vivienda campesina aislada y agrupada en un mismo lote. Infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para la producción.

USO PROHIBIDO:

Quemas y talas sin rendimiento sostenible, ganadería extensiva. Pecuaria, Ganadería extensiva e intensiva. Industria Parcelaciones y vivienda campestre. Minería de veta.

15. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio 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.
 - 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
 - 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
 - 4) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 16 de marzo de 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (honorarios avalúos).
- 8) Resolución IGAC 1092 del 20 de septiembre de 2022. Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.
- 9) Resolución Número 40117 del 02 de abril de 2024. Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE
- 10) DECRETO NUMERO 4066 DE 2008 -MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL
"Por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17,18 Y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones"
Artículo 3. Modifícase el artículo 10 del Decreto 3600 de 2007, el cual quedará así:
"Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden".

16. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No se observaron

16.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

No se observaron

16.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Ver 10.2

16.4 SEGURIDAD

Normal, sin alteraciones en la fecha de la visita técnica.

17. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

17.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA SERVIDUMBRE.

Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2022 "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.", la cual permite obtener el porcentaje o grado de afectación y el valor por unidad de área que tiene la constitución de servidumbre dentro del predio.

17.2 CONSIDERACIONES GENERALES.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios rurales del Municipio de Ciudad Bolívar, además de las "UAF" zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996 del INCORA (Artículo 2 De la Regional Antioquia y "ZRH_25" Zonas Relativamente Homogéneas para el Departamento de Antioquia establecidas en el Convenio Interadministrativo No.00651 (INCODER) y No. 833 (CORANTIOQUIA), Medellín, abril de 2013.

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.

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

El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo lo inherente a la ejecución del presente estudio.

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

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

18 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

La Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad); el Equipo Valuatorio basado en su experiencia, estableció las variables más influyentes que determinarían el valor definitivo del predio a adquirir, conforme lo establece el artículo 29 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

Las ofertas relacionadas en el procedimiento estadístico se obtuvieron mediante paginas especializadas en internet y que pertenecieran a la zona y sus alrededores (Veredas y municipios colindantes), teniendo en cuenta el uso de suelo, ubicación, topografía y otras características que se asemejen al predio objeto de este estudio y que inciden en su valor final en forma directa o en forma inversa, logrando obtener como resultado una cifra inferior o superior al valor promedio.

Basado en lo anterior, se logra determinar en el procedimiento estadístico, un resultado de valor de m2 del estudio de mercado, el cual podemos multiplicar por el área requerida (adquisición), y así obtener un valor final el cual será asociado al predio objeto de estudio.

Se relacionan a continuación los datos del estudio de mercado de comparables con el predio objeto de avalúo; se analizaron seis (6) ofertas en sectores cercanos al del inmueble objeto de avalúo, las cuales permiten determinar una tendencia en el valor del metro cuadrado del terreno.

18.1. RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

COMPARATIVO DE MERCADO					
Nº	FUENTE O CONTACTO	AREA M2	OFERTA	VR. INMUEBLE SIN CONST.	VR. M2 SIN HOMOGENIZAR
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co	4.587	\$ 380.000.000	\$ 380.000.000	\$ 82.843
2	https://casas.trovit.com.co/detail/e699bf	3.660	\$ 320.000.000	\$ 320.000.000	\$ 87.432
3	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co	3.660	\$ 320.000.000	\$ 320.000.000	\$ 87.432
4	https://casas.trovit.com.co/detail/ead31f	4.500	\$ 400.000.000	\$ 400.000.000	\$ 88.889
5	https://www.nestoria.com.co/adform/00	3.640	\$ 350.000.000	\$ 350.000.000	\$ 96.154
6	https://casas.trovit.com.co/detail/974363	4.050	\$ 350.000.000	\$ 350.000.000	\$ 86.420
FECHA DE CONSULTA		26/11/2025	TIPO DE INMUEBLE		lote
CIUDAD		Ciudad Bolívar	SECTOR		Calle sexta -Matadero Municipal
AREA PRIVADA DEL SUJETO		23.225	VEREDA		Buenavista

18.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Se analizaron ofertas en el sector, tomando como base predios con condiciones y características similares, tales como uso, áreas, topografías, clima, lluvias y otros.

Se eliminan los valores que distorsionan la muestra

COMPARATIVO DE MERCADO							
Nº	FUENTE O CONTACTO	AREA M2	OFERTA	VR. INMUEBLE SIN CONST.	VR. M2 SIN HOMOGENIZAR	FACTOR AREA	VR. M2 HOMOGENIZADO
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co	4.587	\$ 380.000.000	\$ 380.000.000	\$ 82.843	0,604822	\$ 50.105
2	https://casas.trovit.com.co/detail/e699bf	3.660	\$ 320.000.000	\$ 320.000.000	\$ 87.432	0,563940	\$ 49.306
3	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co	3.660	\$ 320.000.000	\$ 320.000.000	\$ 87.432	0,563940	\$ 49.306
4	https://casas.trovit.com.co/detail/ead31f	4.500	\$ 400.000.000	\$ 400.000.000	\$ 88.889	0,601242	\$ 53.444
5	https://www.nestoria.com.co/adform/00	3.640	\$ 350.000.000	\$ 350.000.000	\$ 96.154	0,562983	\$ 54.133
6	https://casas.trovit.com.co/detail/974363	4.050	\$ 350.000.000	\$ 350.000.000	\$ 86.420	0,581922	\$ 50.290
FECHA DE CONSULTA		26/11/2025		TIPO DE INMUEBL		lote	
CIUDAD		Ciudad Bolivar		SECTOR		Calle sexta -Matadero Municipal	
AREA PRIVADA DEL SUJETO		23.225		VEREDA		Buenavista	
COEFICIENTE DE VARIACION < 7,5% RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, ART. 11						PROMEDIO	\$ 51.097
						DESV. ESTAND.	\$ 2.134
						COEF. VARIACION	4,2%
						LIM. SUPERIOR	\$ 53.232
						LIM. INFERIOR	\$ 48.963
						VR. ADOPTADO	53.232

18.3 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

Tomando como referencia el valor promedio para el análisis del valor del inmueble a avaluar, se aplica el coeficiente de variación, y se obtiene el siguiente resultado.

PROMEDIO	\$ 51.097
DESV. ESTAND.	\$ 2.134
COEF. VARIACION	4,2%
LIM. SUPERIOR	\$ 53.232
LIM. INFERIOR	\$ 48.963
VR. ADOPTADO	53.232

19. CALCULOS VALOR TERRENO

AREA: 23.225,00 m2 VALOR m2: \$753.232,00

23.225,00 m2 X 53.232,00 = \$1.236.313.200,00

VR: TOTAL TERRENO: \$ 1.236.313.200,00

20. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:

20.1. COSTOS DE REPOSICION:

ÁREA EDIFICIO 1, AUXILIAR, PORTERÍA		
Área Aproximada de Construcción	2046	
Edad	20	
Estado de Conservación		
Calificación según estado conservación		3
Metodología (Depreciación acumulada)		
Costo Total de la Construcción	1.392.319	
Tipología constructiva		
Vida Técnica	100	
Coefficiente de Depreciación	27,928%	
Valor a depreciar	388.847	
Valor depreciado	1.003.472	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	2.053.103.712	

PISO DURO		
Área Aproximada de Construcción	2500	
Edad	20	
Estado de Conservación		
Calificación según estado conservación		3
Metodología (Depreciación acumulada)		
Costo Total de la Construcción	106.138	
Tipología constructiva		
Vida Técnica	70	
Coefficiente de Depreciación	33,419%	
Valor a depreciar	35.470	
Valor depreciado	70.668	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	176.670.000	

VIAS		
Área Aproximada de Construcción	1200	
Edad	20	
Estado de Conservación		
Calificación según estado conservación		25
Metodología (Depreciación acumulada)		
Costo Total de la Construcción	445.294	
Tipología constructiva		
Vida Técnica	50	
Coefficiente de Depreciación	36,073%	
Valor a depreciar	160.631	
Valor depreciado	284.663	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	341.595.600	

CORRAL		
Área Aproximada de Construcción	230	
Edad	20	
Estado de Conservación		
Calificación según estado conservación		2,5
Metodología (Depreciación acumulada)		
Costo Total de la Construcción	718.602	
Tipología constructiva		
Vida Técnica	70	
Coefficiente de Depreciación	25,260%	
Valor a depreciar	181.519	
Valor depreciado	537.083	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	123.529.090	

MALLA		
Área Aproximada de Construcción	750	
Edad	20	
Estado de Conservación		
Calificación según estado conservación		2,5
Metodología (Depreciación acumulada)		
Costo Total de la Construcción	552.837	
Tipología constructiva		
Vida Técnica	100	
Coefficiente de Depreciación	19,109%	
Valor a depreciar	105.642	
Valor depreciado	447.195	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	414.627.750	

21. VALORES DE EQUIPOS VARIOS

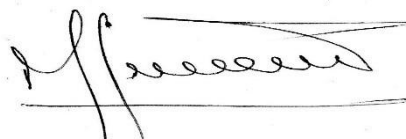
ITEM	DETALLE	VALOR
1	RIEL DESPACHO DE CANAL	\$ 4.801.725,00
2	PUERTA GUILLOTINA	\$ 1.920.690,00
3	PLATAFORMA TRANSPARENCIA 1	\$ 9.069.925,00
4	PLATAFORMA CORTE VENTRAL	\$ 6.615.710,00
5	PUERTA EN ACERO INOX	\$ 1.600.575,00
6	PLATAFORMA DE EVICERACION	\$ 2.987.740,00
7	CAVA REFRIGERACION 10,05	\$ 26.676.250,00
8	CAVA REFRIGERACION 12,42	\$ 29.877.400,00
9	CAVA REFRIGERACION 23,08	\$ 42.682.000,00
10	CAVA REFRIGERACION 38,06	\$ 80.028.750,00
11	CAVA REFRIGERACION 38,78	\$ 80.028.750,00
12	MESA DE VISCERAS ROJAS	\$ 2.240.805,00
13	MESA DE VISCERAS BLANCAS	\$ 5.548.660,00
14	REJILLA DE EVICERACION	\$ 1.387.164,00
15	MESON EN ACERO INOX	\$ 1.707.280,00
16	RECUPERADOR DE POLEAS	\$ 1.440.517,00
17	TOVOGAN VISCERAS	\$ 1.493.870,00
18	TOVOGAN PATAS	\$ 4.908.430,00
19	PLATAFORMA NEUMATICA CORTE CANAL	\$ 10.030.270,00
20	SIERRA DE PECHO	\$ 8.536.400,00
21	SIERRA DE CANAL	\$ 14.938.700,00
22	POLEAS	\$ 17.606.325,00
23	RIELERIA	\$ 67.757.675,00
24	OTROS EQUIPOS EN ACERO INOXIDABLE	\$ 23.795.215,00
25	LAVA MANOS	\$ 5.591.342,00
TOTAL EQUIPOS		\$ 453.272.168,00

22. RESUMEN DE VALORES

DESCRIPCION	TOTAL \$
Lote	1.236.313.200,00
Construcciones	3.109.526.152,00
Equipos	453.272.168,00
TOTAL	4.799.111.520,00

TOTAL AVALUO= \$ 4.799.111.520,00

**(CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES
CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MLV)**



MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL 71182161

23. REGISTRO FOTOGRAFICO.











Las imágenes son elaboraciones propias en Softwares libres (QGis 3.28.5 y Google Earth Pro), utilizando los Geo portales del IGAC, DANE, IDEAM y Ministerio de agricultura.

Los registros fotográficos se realizaron con una Cámara Samsung DV300F y el móvil Moto G20.

<http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

<https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

<https://geoportal.dane.gov.co/>

<http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

<https://www.catastroantioquia.co/ControlAntioquia/app/6>

<https://upra.gov.co/es-co>

<https://sipra.upra.gov.co/nacional>

- Bibliografía:
- Resolución No. 041 De 1996 Determinación de extensiones para las UAF (septiembre 24), INCORA
- Determinación De Las Unidades Agrícolas Familiares Por Zonas Relativamente Homogéneas (UAF) Para El Departamento Del Atlántico,
- Metodología para la clasificacion de las tierras por su capacidad de uso, IGAC-2014.
-