

MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL, BANCO DAVIVIENDA VS CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA, JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, RADICADO: 2012-059

BEATRIZ ELENA RAMIREZ LOPEZ <abogada.beatrizramirez@gmail.com>

Mar 27/07/2021 12:29

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL.pdf; image.png;

Armenia, 27 de julio de 2021.

Señora

JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío.

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO:	CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA
RADICADO:	2012-059
ASUNTO:	MEMORIAL APORTA AVALÚO COMERCIAL

BEATRIZ ELENA RAMIREZ LÓPEZ, abogada en ejercicio, actuando como apoderado del Banco Davivienda S.A, calidad que ya se encuentra acreditada en autos, respetuosamente presento avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 282-2665 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá Quindío, el cual ya se encuentra embargado y secuestrado, ello para que se surta el trámite de aprobación:

Inmueble ubicado en el área rural del Municipio de Génova Q., en la Vereda el Recreo, denominado como LOTE VENECIA identificado con matricula inmobiliaria No 282-2665 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá Quindío, presentando un avalúo comercial de **\$1.395.680.000**

Por lo anterior, solicito a su señoría que sea aprobado por auto avalúo comercial del inmueble, señalando fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate.

Atentamente,

BEATRIZ ELENA RAMÍREZ LÓPEZ
ABOGADA
C.C. 41.941.463 de Armenia
T.P.122.046 C.S.J

BEATRIZ ELENA RAMÍREZ LÓPEZ

Abogada

Armenia, 27 de julio de 2021

Señora

JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío.

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO:	CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA
RADICADO:	2012-059
ASUNTO:	MEMORIAL APORTA AVALÚO COMERCIAL

BEATRIZ ELENA RAMIREZ LÓPEZ, abogada en ejercicio, actuando como apoderado del Banco Davivienda S.A., calidad que ya se encuentra acreditada en autos, respetuosamente presento avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 282-2665 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá Quindío, el cual ya se encuentra embargado y secuestrado, ello para que se surta el trámite de aprobación:

Inmueble ubicado en el área rural del Municipio de Génova Q., en la vereda el Recreo, denominado como LOTE VENECIA identificado con matricula inmobiliaria No 282-2665 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá Quindío, presentando un avalúo comercial de **\$1.395.680.000**

Por lo anterior, solicito a su señoría que sea aprobado por auto avalúo comercial del inmueble, señalando fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate.

Atentamente,



BEATRIZ ELENA RAMÍREZ LÓPEZ

ABOGADA

C.C. 41.941.463 de Armenia

T.P.122.046 C.S.J



Encargo Solicitado Por: CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA

Inmueble Objeto de Estudio: Finca Identificado (a) como (VENEZIA)

Fecha del Estudio: 19 de julio de 2021

VALOR COMERCIAL	\$	1.395.680.000
VALOR ASEGURABLE	\$	170.988.000

Informe Avalado por:

Tinsa Colombia Ltda.

NIT. 900042668-4
RNA. J-013 (Fedelonjas-SCdA)
SIC 05108900



Pedro José Sanz T.
Perito Actuante
R.A.A AVAL 439739

INFORME DE AVALÚO

V.06

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA		
NIT / C.C CLIENTE	C.C	7.534.744	
DIRECCIÓN	VENECIA		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	No Aplica
VEREDA	El Recreo		
MUNICIPIO	Génova	COD DANE	63302
DEPARTAMENTO	Quindío		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	Pedro José Sanz T.		
IDENTIFICACIÓN	439.739		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Remate
CONSECUTIVO	210514119
FECHA VISITA	18 de junio de 2021
FECHA INFORME	19 de julio de 2021
ENTIDAD	Davivienda
COD. ENTIDAD	1

USO PREDOMINANTE	Agropecuario
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Finca

FOTO PRINCIPAL



Notas Generales:

1. Documentos aportados: CT No. 282-2665 impreso el 27/03/2021, EP No. 259 del 20/11/2000 Notaría Única de Génova y Diligencia de Secuestro de fecha 17/11/2017.
2. Área del lote según documentos aportados, liquidando una extensión de 95 Has. Se recomienda actualización de cabida y linderos.
3. En sitio se observan una serie de construcciones sobre las cuales se toman medidas que se consideran aprox.: Casa principal de 233 m2 construcción típica de la región, siendo en "L" con corredores exteriores en 3 de los costados; Casa del agregado antigua de acabados sencillos en regular estado de 110 m2; Pesebrera- bodega de 81 m2; Bodega 1 de materiales e insumos 88 m2; Bodega 2 de secado para el café doble altura de 257 m2; Bodega 3 despulpado del café 109 m2; Bodega 4 residuos proceso del café 220 m2 y Casa frente a la portada sobre la cual no se tomaron medidas y parece ser del predio se observa desde el exterior, está última construcción no se tendrá en cuenta dado que no se logra identificar si pertenece o no al predio.
4. Cuenta con servicio de energía eléctrica de EDEQ y acueducto veredal.
5. Se observa en la identificación catastral que el predio es atravesado por un tramo de quebrada, por lo cual se tiene en cuenta medida aprox. de ronda hídrica de 859 ml con un retiro de 30mts, dejando así una ronda de 25.770 m2 (2.577 Has).
6. Durante la visita no se logró establecer con precisión de manera exacta los límites y/o linderos del predio, ya que no se conto con acompañamiento para el recorrido, este se realizó por indicaciones del administrador.
7. Para futuras tasaciones se recomienda tramitar Concepto de Uso de Suelo sobre el predio.

OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

Ubicación:

Predio rural ubicado en el municipio de Génova- Quindío vereda El Recreo. Para llegar se parte desde la vía principal de acceso al municipio de Génova, aprox. 1 kilómetro antes de llegar al casco urbano, encontrando estatua de un caballo, allí se toma a la izquierda por una vía en afirmado que conduce a Pijao y a una distancia aprox. de 3 kms se encuentra el predio a ambos costados de la carretera. Cuenta con una portada a mano derecha que es la entrada a las construcciones de la finca.

Uso Actual:

Actualmente el predio no cuenta con cultivos sobre el área de terreno, información con base a lo mencionado durante la visita y lo observado. La zona tiene un buen régimen de lluvias.

Áreas Según Documentos:

Según CT No. 282-2665 el área del predio es de 95 Has y en EP No. 259 del 20/11/2000 Notaría Única de Génova se menciona área de 95 Has.

Áreas Según Información Catastral:

En plataforma IGAC se identifica el predio con cód. cat. 63302000100080037000 encontrando área de terreno 700.000 m2 (70 Has), área construida de 1.314 m2 y destinación económica Agropecuario, de acuerdo con el SIG Quindío tiene área de terreno 722.147 m2 (72,21 Has).

Características Físicas:

Predio con topografía general fuertemente inclinada y ligeramente escarpada. Se observa adaptado en pastos y sin cultivos, presenta ronda hídrica por colindancia con la quebrada Tamborales.

Normatividad:

Utilizando las herramientas del SIG Quindío se logra identificar que el predio presenta: Clase Agrologica VI; Vocación de Uso- Protección producción; Unidad de Suelos- GY y Zonificación de Tierra- FPP (6pe-1; 6pc-1; 6pe-2; 6pec-1; 6pes-1; 6pes-2; 6pesc-1; 7e-3; 7p-2; 7p-3). Sus suelos están clasificados como GY, es decir, profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas, fuerte y moderadamente ácidos, fertilidad moderada. Usos de semi-bosque (café con sombrío), sistemas agroforestales y recuperación. Nota: Se recomienda concepto uso del suelo.

Orden Público:

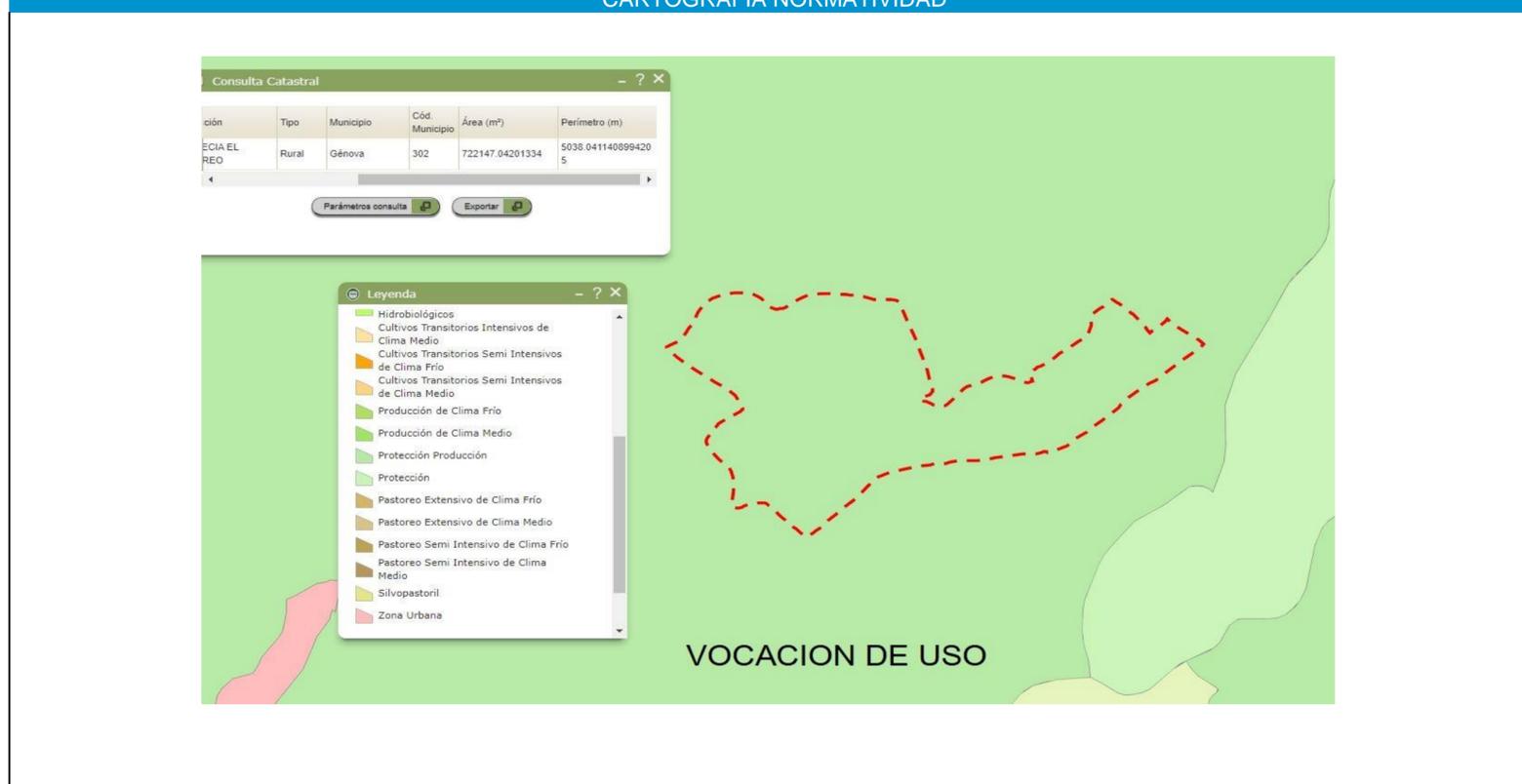
Durante la visita se observa una situación de orden publico aparentemente normal.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO CARDONA CARDONA		
NUM. ESCRITURA	652	NUM. NOTARIA 2	FECHA 7/04/1999
CIUDAD ESCRITURA	Armenia.		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Quindío		
CÉDULA CATASTRAL	.63302000100080037000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	FINCA	N°	282-2665
M. INMOB.		N°	

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD



NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Si	Acuerdo 09 del 25/09/2000
Uso principal	N.A.	Protección - Producción
Ext. UAF	N.A.	3 Has
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
PMA / POMCA	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	0,03
Índice de construcción	N.A.	
Amenaza según norma	No	

USOS DEL SUELO

Permitido	Protección - Producción
Complementario	No suministrado
Condicionado	No suministrado
Restringido	No suministrado
Prohibidos	No suministrado

DOCUMENTOS ADICIONALES

Licencia de extracción minera	No aplica
Licencia ambiental	No aplica
Concepto de uso del suelo	No
Certificación gestión del riesgo	

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

Utilizando las herramientas del SIG Quindío se logra identificar alguna información en relación al polígono. NOTA: Para futuras tasaciones se recomienda tramitar Concepto de Uso de Suelo sobre el predio.

Link Consulta Norma

<http://www.genova-quindio.gov.co/planes/esquema-de-ordemaniento-territorial-eot>

CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Casa del agregado	110,00	m ²	50 años	Otro	Otro	Regular
Tipo 2:	Pesebrera-Bodega	81,00	m ²	50 años	Muros	Mampostería	Regular
Tipo 3:	Casa principal	233,00	m ²	50 años	Muros	Mampostería	Bueno
Tipo 4:	Bodega 1	88,00	m ²	50 años	Muros	Mampostería	Regular
Tipo 5:	Bodega 2	257,00	m ²	50 años	Muros	Otro	Regular
Tipo 6:	Bodega 3	109,00	m ²	50 años	Muros	Otro	Regular
Tipo 7:	Bodega 4	220,00	m ²	50 años	Otro	Otro	Malo
Tipo 8:	Casa frente a la portada						
Tipo 9:							
Tipo 10:							

*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS

Área medida en la inspección	1.098,00 m ²
Área registrada en títulos	No Registra
Área susceptible de legalización	-
Área Catastral	1.314,00 m ²
Área licencia de construcción	No Suministrada
Área valorada	1.098,00 m²

OBSERVACIONES

En sitio se observan una serie de construcciones sobre las cuales se toman medidas que se consideran aprox. NOTA: La casa frente a la portada sobre la cual no se tomaron medidas y parece ser del predio se observa desde el exterior, está última construcción no se tendrá en cuenta dado que no se logra identificar si pertenece o no al predio.

INFRAESTRUCTURA

Vías internas	Si
Aljibe	No
Jarillones	No
Tanques de reserva	No
Invernadero	No

Descripción
Vía en regular estado de mantenimiento, se observa asfaltada

IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

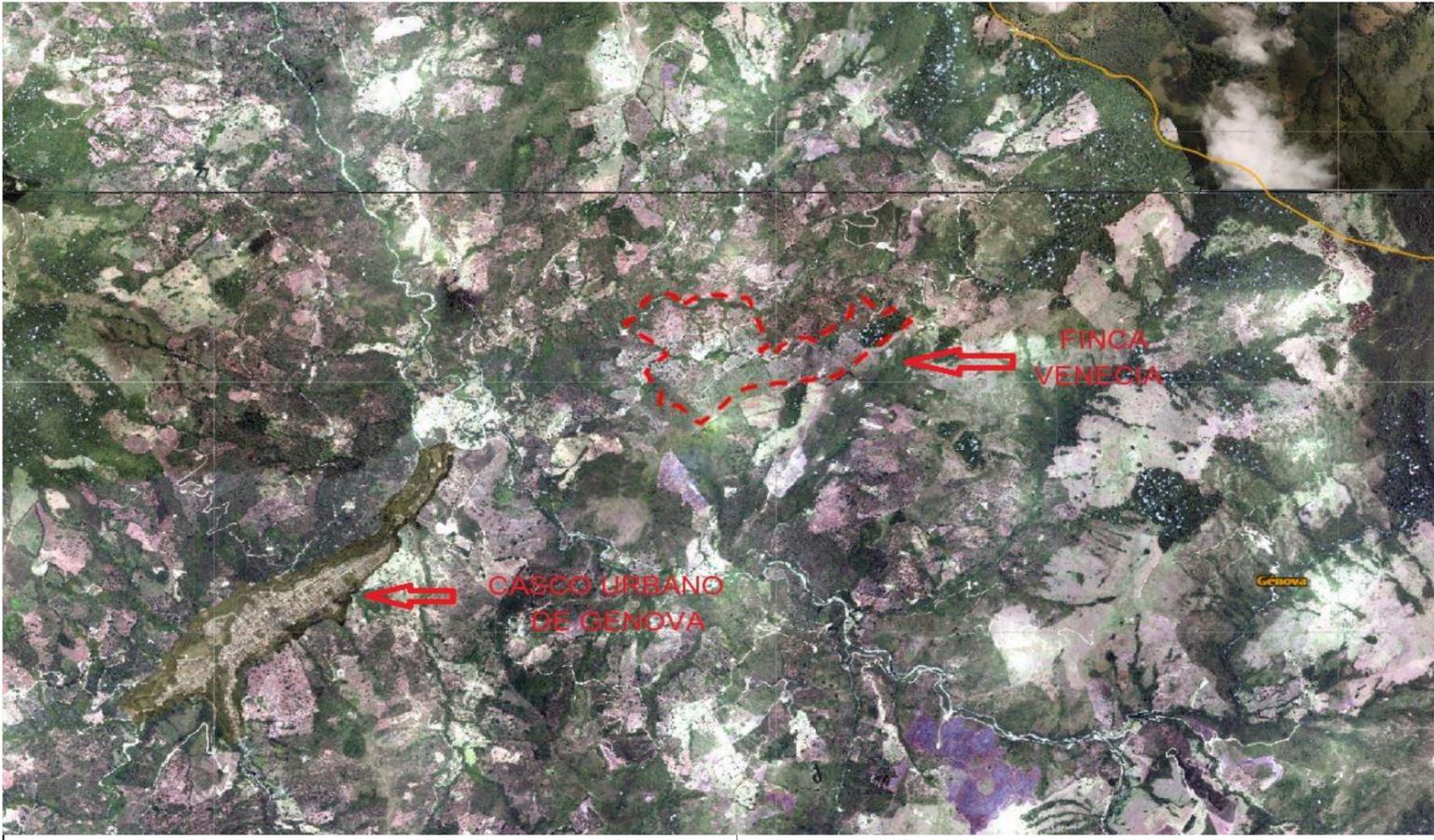
OBSERVACIONES

En plataforma IGAC se identifica el predio con cód. cat. 63302000100080037000 encontrando área de terreno 700.000 m2 (70 Has), área construida de 1.314 m2 y destinación económica Agropecuario, de acuerdo con el SIG Quindío tiene área de terreno 722.147 m2 (72,21 Has).

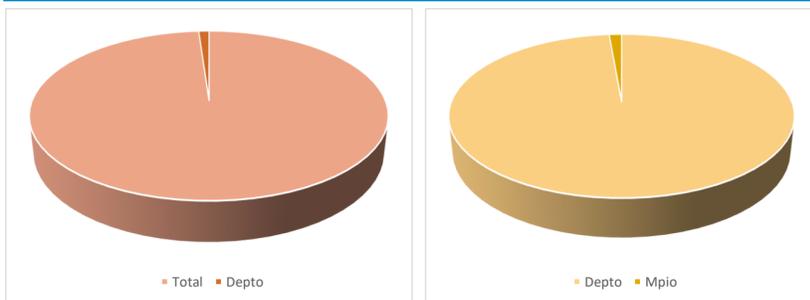
COORDENADAS Latitud Longitud

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental	539.904
Población Municipal	7.516

Fuente. CNPV-2018 "DANE"

Uso predominante de la zona	Agropecuario
Demanda/interés	Media
Vía de acceso pavimentada	No
Calificación ubicación del predio	Buena

Sitios de Interés	
Predio con cercanía al casco urbano.	

	Sector	Contador
Acueducto	Tiene	Tiene
Alcantarillado	No Tiene	

	Sector	Contador
Energía Eléctrica	Tiene	Tiene
Gas Natural	No Tiene	No Tiene

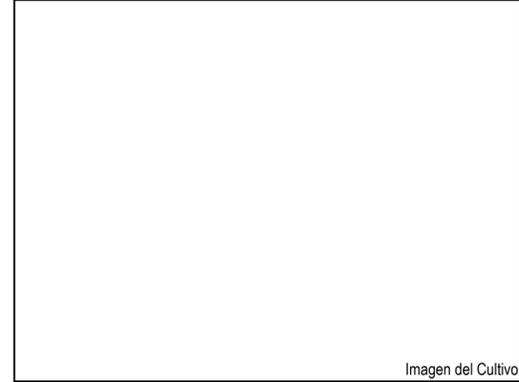
Clima y Orografía			
Temperatura promedio	16	°C	
Altura (msnm)	1680	m	
Piso térmico	Templado		
Precipitación pluvial promedio	460	mm/mes	
Pendiente predominante	Fuertemente inclinado 12-25%		

Condiciones Agrológicas		
Textura del suelo	Franco	
Pedregosidad	1 al 3%	
Profundidad	Moderadamente profundo	
Erosión	Ligera	
Clase Agrológica	VI	
Fuentes Hídricas	Quebrada	Tamborales

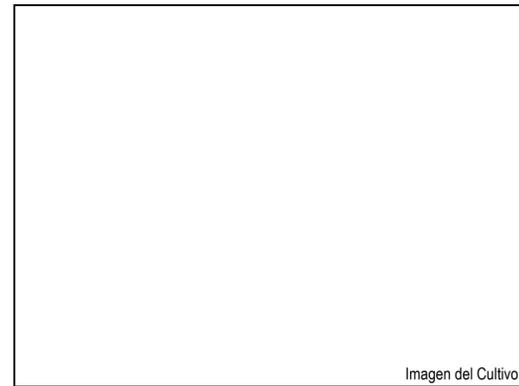
Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

INFORMACIÓN DE CULTIVOS

CULTIVO		Datos Informativos	
Caracterización Física	Un		Un
Clase		Cantidad sembrada	Ha
Variedad		Producción (Cant. Mensual)	Kg
Densidad	/Ha	Producción (Cant. Anual)	Kg
Ciclo biológico	Años	Precio medio \$/Kg	
Vida útil	Años	Costos de mantenimiento / Ha	Año
Edad	Años	Otros Costos / Ha	Año
Vida remanente	Años	Impuestos %	
Con enfermedad		Tasa %	
Certificado		Renta neta anual	\$ -
Tractorable		Valor por renta / Ha	
Sist. de riego y drenaje			
Sistema de bombeo			

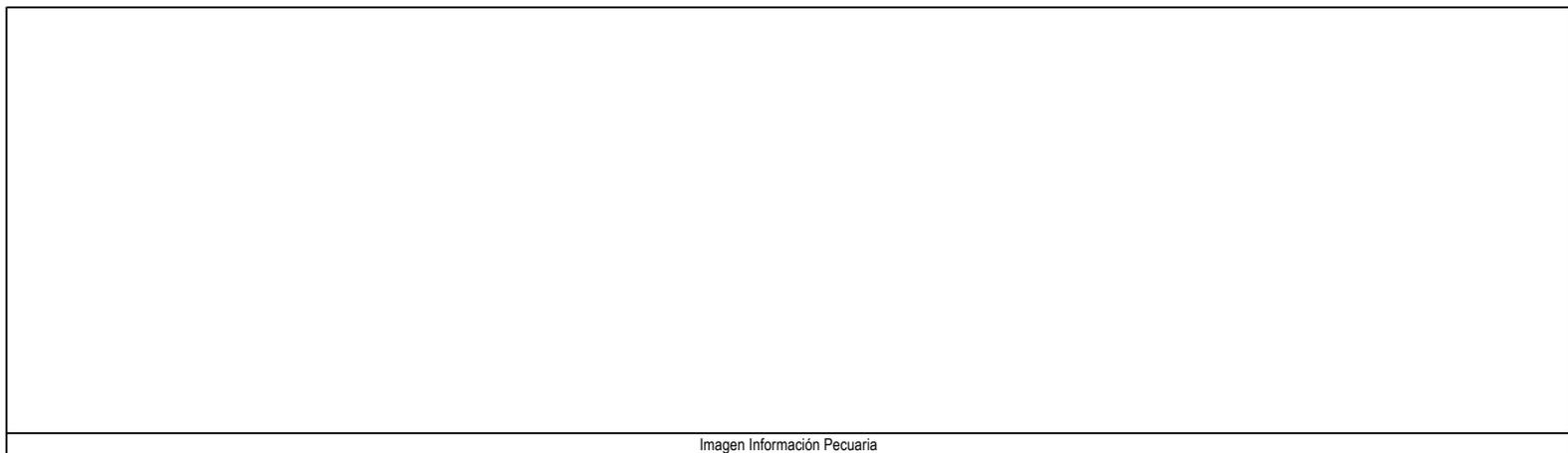


CULTIVO		Datos Informativos	
Caracterización Física	Un		Un
Clase		Cantidad sembrada	Ha
Variedad		Producción (Cant. Mensual)	Kg
Densidad	/Ha	Producción (Cant. Anual)	Kg
Ciclo biológico	Años	Precio medio \$/Kg	
Vida útil	Años	Costos de mantenimiento / Ha	Año
Edad	Años	Otros Costos / Ha	Año
Vida remanente	Años	Impuestos %	
Con enfermedad	No	Tasa %	
Certificado	No	Renta neta anual	\$ -
Tractorable	No	Valor por renta / Ha	
Sist. de riego y drenaje	No		
Sistema de bombeo	No		



INFORMACIÓN PECUARIA

Tipo de Explotación	Especie	Cantidad de Animales	Capacidad Actual	Capacidad Máxima	Producción	Kg	Precio de Venta (\$)



13 - OBSERVACIONES / ESTADO SANITARIO Y OTROS

De acuerdo con lo observado y a la información que nos suministró el Administrador de la Finca, no presenta cultivos a destacar.

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Vereda	Fuente	Compa- ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/Ha] ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
1	Génova- Quindío	311 7494437		62		S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 14.093.911	\$ 921.000.000
2	Génova- Quindío	315 8082568	\$ 400.000	80	160	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 13.262.500	\$ 1.250.000.000
3	Génova vda. Río Gris	315 8082568	\$ 300.000	100	120	S	SP	S	S	1,00	1,00	1,05	\$ 12.259.615	\$ 1.200.000.000
		Edad Sujeto	Area del sujeto:	95	1.098	PROMEDIO						\$ 13.205.342		

Leyenda:

P: Peor	S: Similar	M: Mejor
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente Peor	MM: Mucho Mejor
MP: Mucho Peor	SM: Sensiblemente Mejor	NM: Notoriamente Mejor
Ubi. Ubicación	F.Ne: Factor de Negociac	F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante
Top. Topografía	Sup. Superficie	

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 13.592.201
Promedio \$/Ha	\$ 14.159.976
Media Aritmetica	\$ 13.205.342
Desviación Estándar	\$ 918.483
Límite Inferior (\$/Ha)	12.259.615
Límite Superior (\$/Ha)	14.093.911
Coef. De Variación	6,96%

Links de Consulta / Contacto	
Referencia No. 1	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-580850203-finca-en-venta-para-agucate-hass-genova-q-_JM#position=40&search_layout=grid&type=item&tracking_id=50a55dda-2c42-4bef-98b3-0e507033f26d
Referencia No. 2	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-536668024-se-vende-finca-en-vda-cedral-genova-_JM#position=36&search_layout=grid&type=item&tracking_id=50a55dda-2c42-4bef-98b3-0e507033f26d
Referencia No. 3	https://finkasyfinkas.com/finca-venta-genova/3530131
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
14.835.696	14.093.911
15.625.000	14.062.500
12.019.231	12.620.192
PROMEDIO	
\$ 14.159.976	\$ 13.592.201

ANALISIS ESTUDIO 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. Las actividades económicas de mayor importancia en la zona son la agricultura en café, plátano, cítricos, aguacate, etc.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa principal	70	45	3	\$ 730.407	\$ 448.132	\$ 282.275
Pesebrera - Bodega	70	45	3.5	\$ 309.553	\$ 211.470	\$ 98.083
Casa agregado	70	45	3	\$ 420.151	\$ 257.778	\$ 162.373
Bodega 1	70	45	4	\$ 495.037	\$ 383.461	\$ 111.576
Bodega 2	70	45	3.5	\$ 495.037	\$ 338.183	\$ 156.854
Bodega 3	70	45	3.5	\$ 495.037	\$ 338.183	\$ 156.854
Bodega 4	70	45	4.5	\$ 495.037	\$ 437.160	\$ 57.877

METODOLOGIAS DE VALUACION

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Vereda	Fuente	Compa- ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/Ha] ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
1 Sector Barragan via Génova Génova vda.	3136837353	Similar	\$ 300.000	60	130	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 8.850.000	\$ 600.000.000
2 Cumaral Bajo Génova vda.	311 244 9977	Similar	\$ 300.000	128	250	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 9.257.813	\$ 1.400.000.000
3 Pedregales	3106232331	Similar		120		SM	S	S	S	0,90	1,00	0,86	\$ 9.351.563	\$ 1.309.000.000
Edad Sujeto		Area del sujeto:		95	1.098	PROMEDIO						\$ 9.153.125		

Leyenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
Ubi. Ubicación
Top. Topografía

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
F.Ne: Factor de Negociac
Sup. Superficie

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 9.565.104
Promedio \$/Ha	\$ 10.625.000
Media Aritmetica	\$ 9.153.125
Desviación Estándar	\$ 266.666
Límite Inferior (\$/Ha)	8.850.000
Límite Superior (\$/Ha)	9.351.563
Coef. De Variación	2,91%

Links de Consulta / Contacto

Referencia No. 1	http://www.doomos.com.co/de/6524361_se-vende-finca-san-juan-genova-quindio.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Referencia No. 2	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-612757398-se-vende-finca-de-200-cuadras-en-genova-_JM#position=20&search_layout=grid&type=item&tracking_id=50a55dda-2c42-4bef-98b3-0e507033f26d
Referencia No. 3	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1584702
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
10.000.000	9.500.000
10.937.500	9.843.750
10.937.500	9.351.563
PROMEDIO	
\$ 10.625.000	\$ 9.565.104

ANALISIS ESTUDIO 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. La muestra 1 presenta nacimientos de agua en el predio y una cascada, la muestra 2 presenta 8 nacimientos de agua y una parte del terreno en bosque nativo para proteger el recurso hídrico, la muestra 3 cuenta con una extensión del terreno en bosque aprox. 40 cuadras.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado

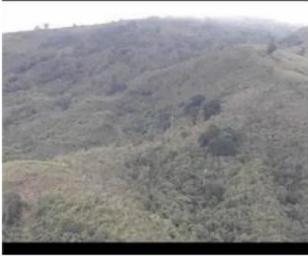
METODOLOGIAS DE VALUACION

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
	<p>Finca de trabajo ubicada en sector de barragan via genova, a 15 minutos de la via ppal, facil acceso.</p> <p>Son 2 matriculas inmobiliarias independientes, cada una le corresponden 30 HECTAREAS las cuales en caso tal se pueden vender independientes.</p> <p>cultivos de maiz, cafe y cacao. posiblemente platano.</p> <p>\$ 921.000.000</p>		<p>Se Vende Finca De 200 Cuadras Ubicada A Solo 15 Minutos Del Casco Urbano En La Vereda Cumaral Bajo, Génova, Quindío.</p> <p>Ideal Para Aguacate Hass Altura Entre 1700 1950 MSNM.</p> <p>Topografia Ondulada En Pasto, Cocheras, 8 Nacimientos De Agua, Corrales En Madera.</p> <p>\$ 1.400.000.000</p>
Sector Barragan via Génova Fuente: http://www.doomos.com.co/de/6524361_se-vende-finca-san-juan-genova-quind		Génova vda. Cumaral Bajo Fuente: vende-finca-de-200-cuadras-en-genova- JM#position=20&search_layout=grid&type=it	
	<p>Bonita Finca, llamada la Esperanza en Genova (Quindio), apta para aguacate Hass. Tiene un aextensión de 187 cuadras, buenas aguas, pastos y monte. Tiene una casa en madera. Esta localizada en la vereda Pedregales (o vda Rio rojo) a unos 40 minutos de la cabecera municipal en carro y 30 minutos mas a pie por un trayecto de aproximadamente 3 Km. Esos 3 km ya tienen un proyecto de carretera aprobado por la alcaldia. La finca esta entre 1900 y 2200 msnm. De toda la exvensión.</p> <p>\$ 1.309.000.000</p>		
Génova vda. Pedregales Fuente: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1584702		Fuente:	
Fuente:		Fuente:	

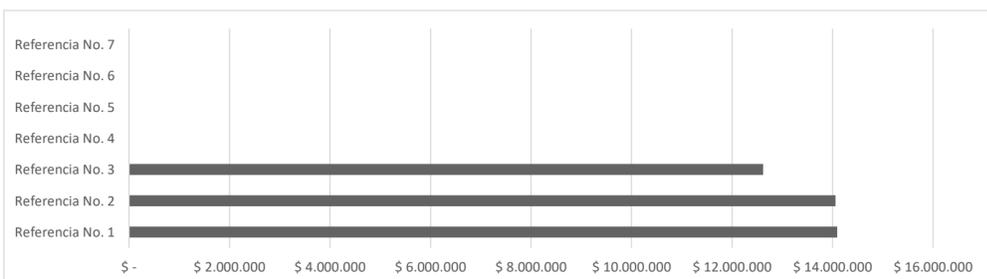
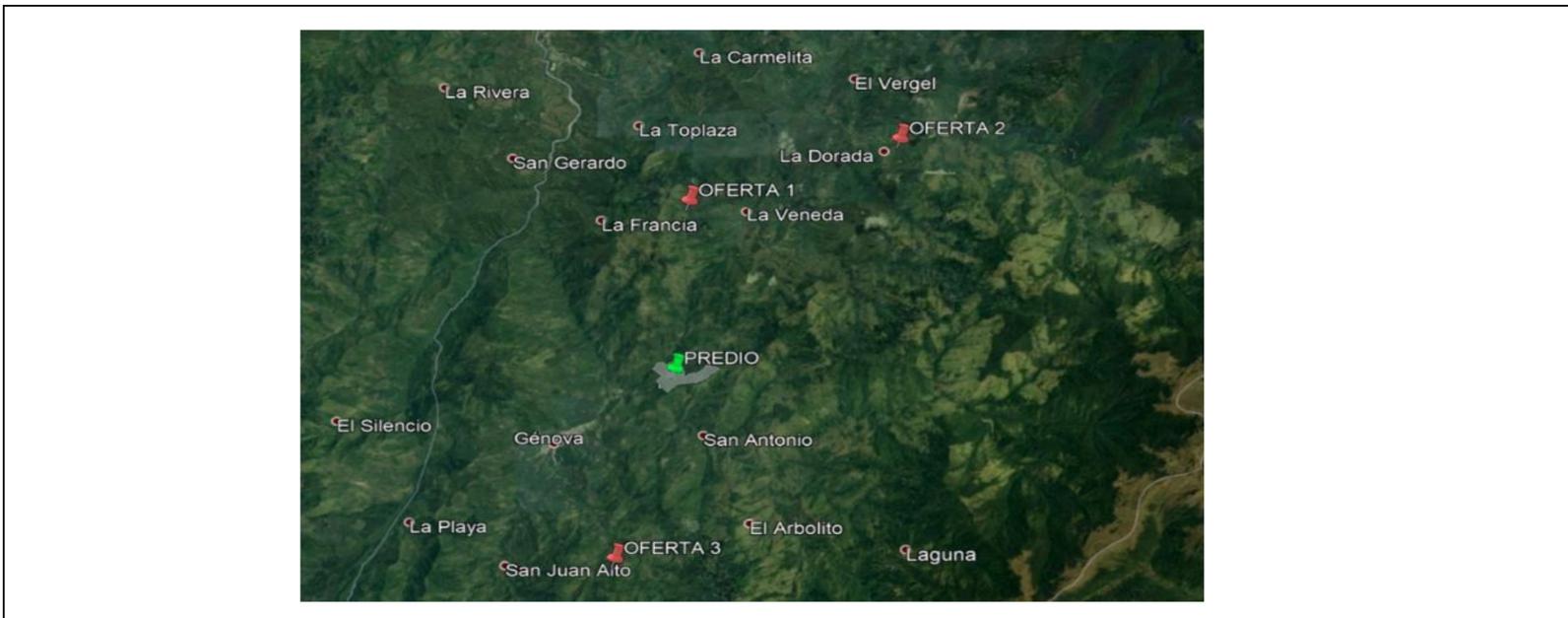
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

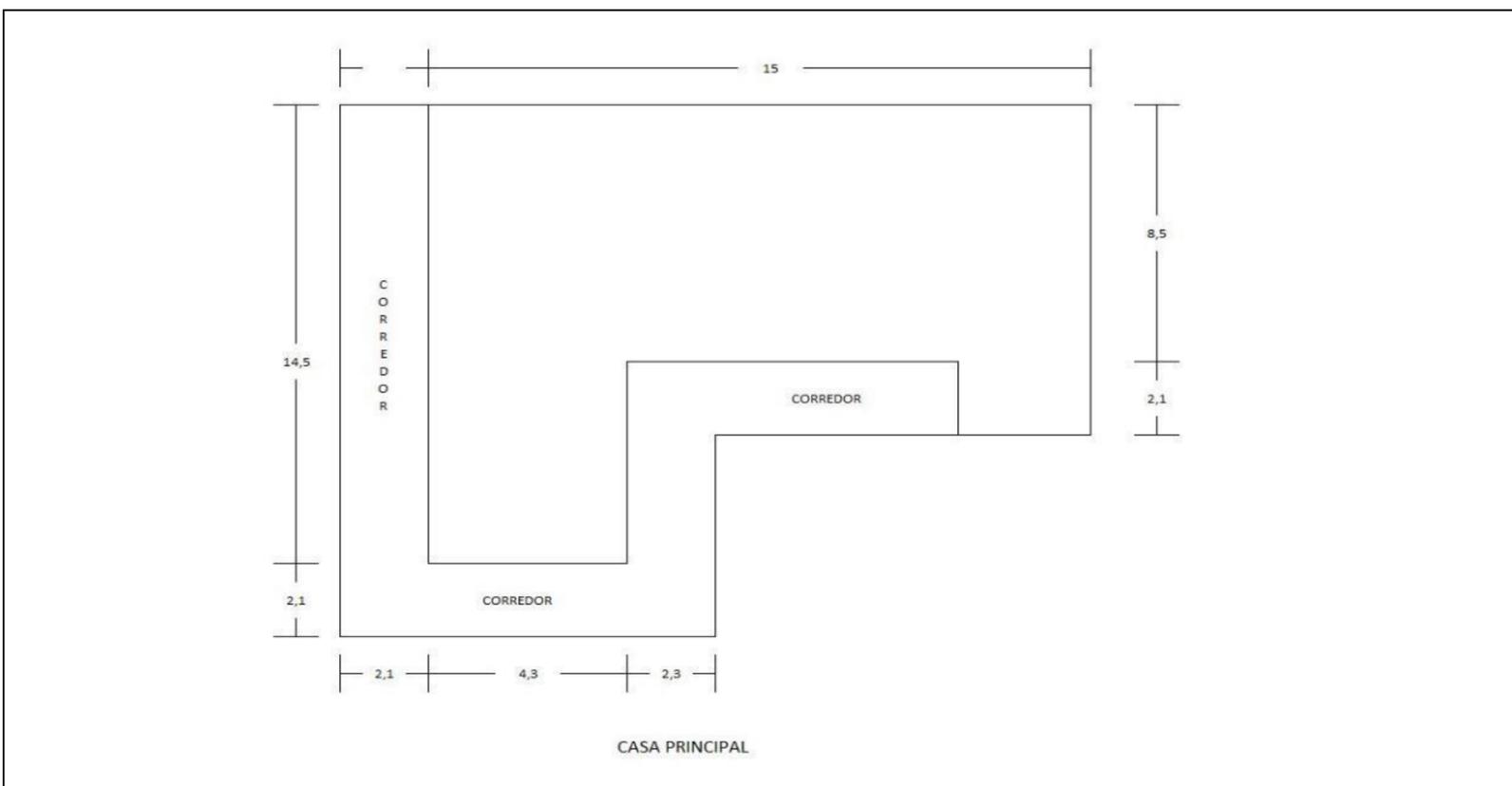
Fuente. IVSC 2020

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

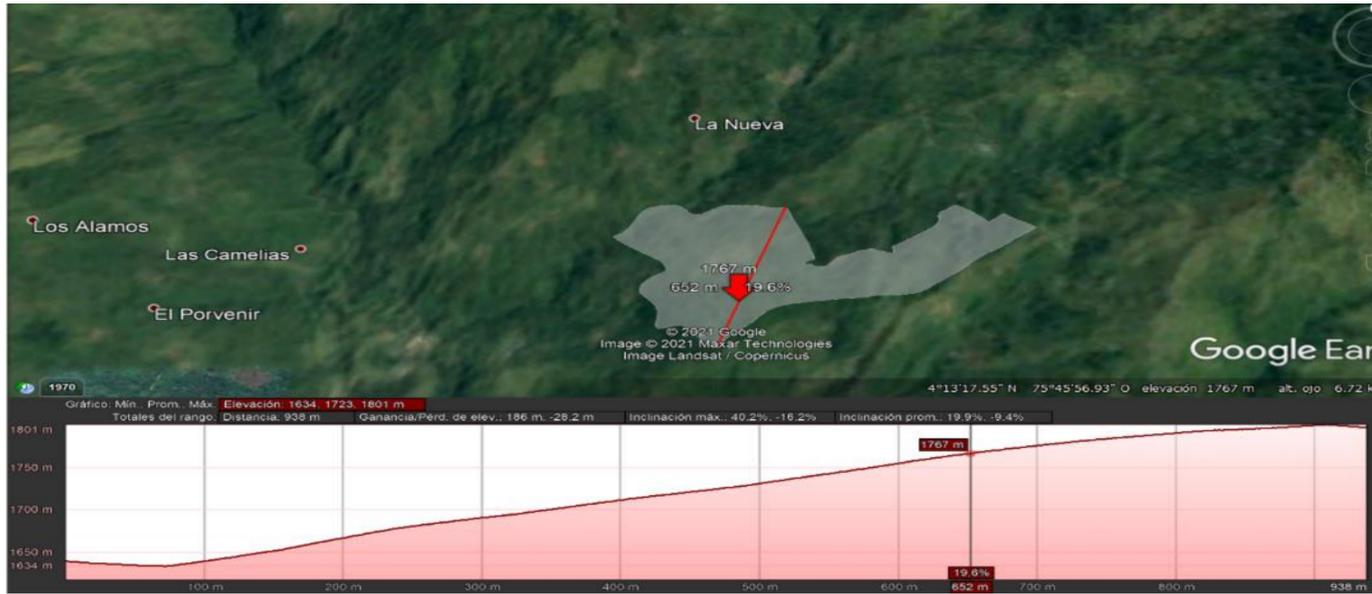


Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	14.093.911
Referencia No. 2	\$	14.062.500
Referencia No. 3	\$	12.620.192
Referencia No. 4		
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS

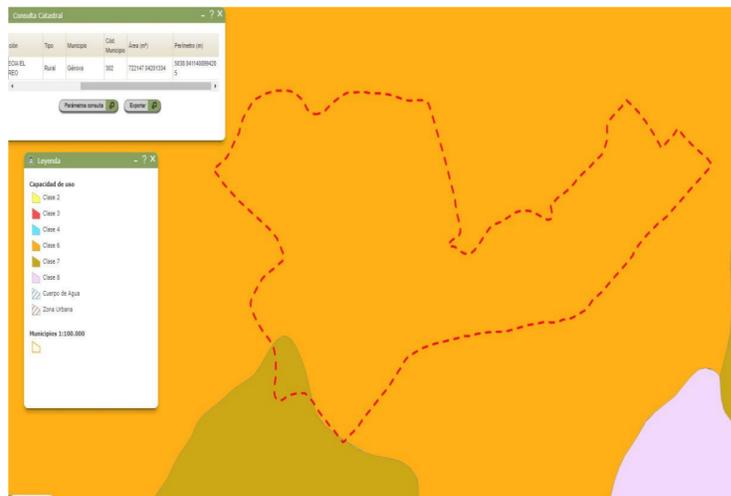


PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente: Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



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



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/agrologia-consulta>

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Los siguientes términos se usan en la memoria, con los significados que a continuación se especifican:

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

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. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador 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). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

Los avalúos elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Será responsabilidad del evaluador verificar la localización del inmueble mediante las herramientas de información geográfica disponible. En los casos que no sea viable realizar la respectiva verificación se consignará la anotación en el presente informe con el fin de que el solicitante pueda tomar las decisiones respectivas.

METODOLOGIA

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

El presente concepto se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valoración vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

CUADRO DE VALORACIÓN

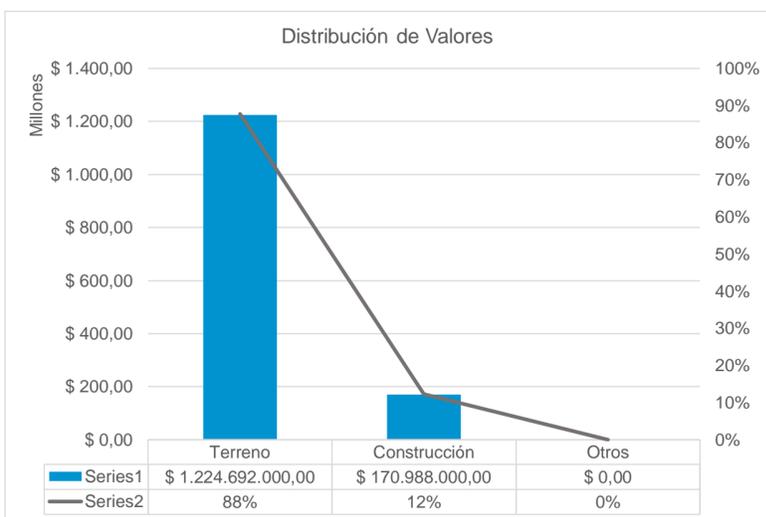
Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Lote	Área de Terreno	Ha	92,42	\$ 13.000.000	\$ 1.201.499.000
	Ronda Hidrica	Ha	2,58	\$ 9.000.000	\$ 23.193.000
Subtotal Terreno			95,00		\$ 1.224.692.000,00

Edificaciones	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Casa principal	m ²	233,00	\$ 280.000	\$ 65.240.000
Pesebrera - Bodega	m ²	81,00	\$ 98.000	\$ 7.938.000
Casa del agregado	m ²	110,00	\$ 162.000	\$ 17.820.000
Bodega 1	m ²	88,00	\$ 111.000	\$ 9.768.000
Bodega 2	m ²	257,00	\$ 157.000	\$ 40.349.000
Bodega 3	m ²	109,00	\$ 157.000	\$ 17.113.000
Bodega 4	m ²	220,00	\$ 58.000	\$ 12.760.000
Subtotal Edificaciones			1.098,00	\$ 170.988.000,00

Cultivos y Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	19/07/2021	TOTAL COMERCIAL	\$ 1.395.680.000,00
---------------	-------------------	------------------------	----------------------------

Comercialización	Moderada comercialización
Tiempo Esperado de Comercialización	1-2 Años



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE	SI
El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad.	

NOMBRES	
Pedro José Sanz T.	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.
R.A.A AVAL 439739	NIT: 900.042.668-4
Perito Actuante	RNA J-013 (Fedelonja - SCdA)
	S.I.C. 05108900

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



VIA DE ACCESO



ENTRADA A LAS INSTALACIONES



VIA INTERNA HACIA LAS INSTALACIONES



CONSTRUCCIONES



CASA DEL AGREGADO



PESEBRERA - BODEGA

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



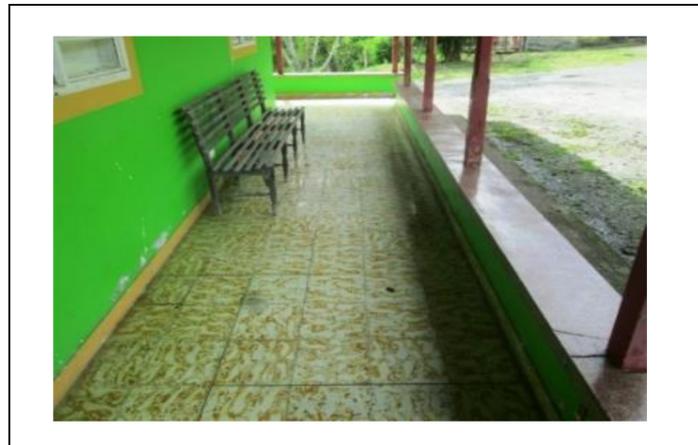
CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



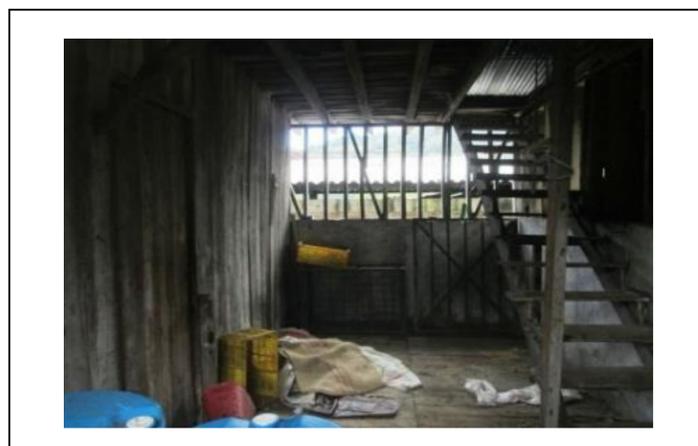
CASA PRINCIPAL - COCINA



CASA PRINCIPAL - CORREDORES



BODEGA 1



BODEGA 1

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



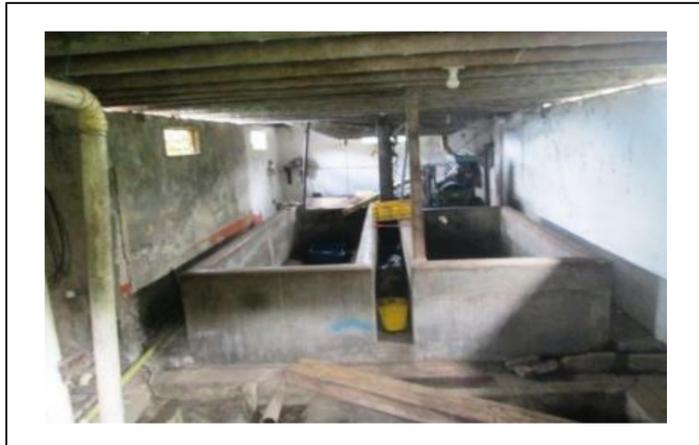
BODEGA 2 - A LA IZQUIERDA



AL FRENTE- BODEGA 3



BODEGA 3



BODEGA 3



BODEGA 4



BODEGA 4

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



CUBIERTA BODEGA 4



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



CASA FRENTE A LA PORTADA



CASA FRENTE A LA PORTADA



ENTORNO



ENTORNO



ANEXOS SIG QUINDIO Y RONDA HIDRICA

