



Encargo Solicitado Por:

ALBA MERY CORREA DE MONTES

Inmueble Objeto de Estudio:

Finca Identificado (a) como (SAN MARTIN)

Fecha del Estudio:

6 de octubre de 2020

VALOR COMERCIAL	\$	47.415.240,00
VALOR ASEGURABLE	\$	37.932.192,00

Informe Avalado por:

Tinsa Colombia Ltda.

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

ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO Perito Actuante R.A.A AVAL CC 1092351025

INFORME DE AVALÚO

V.06

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALBA MERY CORREA DE MONTES		
NIT / C.C CLIENTE	C.C	25.085.727	
DIRECCIÓN	SAN MARTIN		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	2
VEREDA	TAMBORAL		
MUNICIPIO	San José	COD DANE	17665
DEPARTAMENTO	Caldas		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO		
IDENTIFICACIÓN	CC 1092351025		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Origenación
CONSECUTIVO	200976767
FECHA VISITA	29 de septiembre de 2020
FECHA INFORME	6 de octubre de 2020
ENTIDAD	Davivienda
COD. ENTIDAD	1
USO PREDOMINANTE	Agrícola
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Finca

FOTO PRINCIPAL



Notas Generales:

De acuerdo con lo evidenciado en el CT # 103-9914 con fecha de impresión de 29/03/2019, el predio se encuentra ubicado en la vereda Tamboral del municipio de Risaralda- Caldas.

En la EP suministrada 2077 de 30/11/2016 Notaría 5 de Manizales, el predio denominado como San Martin, se encuentra ubicado en el paraje de Tamboral del municipio de Risaralda - Caldas.

En el impuesto predial se registra que el predio esta ubicado en el municipio de San José - Caldas.

Por lo tanto, se sugiere realizar las respectivas actualizaciones tanto en la ubicación del inmueble como en las áreas registradas ya que son diferentes respecto con lo registrado en la base catastral del IGAC. Para efecto del presente informe se liquida el área catastral evidenciada en el impuesto predios correspondiente con la base catastral del IGAC.

En el CT suministrado, no se evidencia registrada ningún tipo de servidumbre que genere afectaciones o limitaciones sobre el predio.

Se sugiere suministrar un concepto de uso del suelo con el fin de verificar la información relacionada, ya que no se tuvo acceso completo al EOT del municipio de San José - Caldas.

La información relacionada respecto con la normatividad del predio se determina mediante una investigación realizada la cual se debe considerar aproximada hasta tanto no se suministre el respectivo concepto de uso.

Al momento de la inspección técnica el inmueble no cuenta con cultivos a valorar.

Este inmueble se encuentra colindante al predio denominado San Martin con matricula 103.9915, perteneciente al mismo propietario.

OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

Ubicación:

El inmueble en estudio se encuentra ubicado en zona rural, Vereda Tamboral, Municipio San José, departamento de Caldas. Ubicado a 800 metros (carretera con placa huella en concreto y destapada) hasta la vía Arauca - San José y de allí a 7,80 Km del Municipio de San José-Caldas, a 28,20 Km del centro de Risaralda, a 18,30 Km del corregimiento de Arauca y a 59,30 Km de Manizales. Cuenta con unidades educativas en su entorno, se accede por la vía Arauca-San José.

Uso Actual:

Se trata de una finca agropecuaria sin explotación. El predio cuenta con una construcción con un área total de 74.17m2 en su extensión. El predio cuenta con suministro de luz y acueducto.

Áreas Según Documentos:

Se encuentra en los documentos suministrados: CT 103-9914 un área de 5 Ha, en EP N° 2077 DEL 30/11/2016, NOTARIA 5 DE MANIZALES, CALDAS correspondiente a la Finca San Martin con un área total de 4.70 Ha.

Áreas Según Información Catastral:

El predio San Martin Corresponde a un Lote de Terreno Rural de uso agropecuario, con el número catastral: 176650001000000020025000000000, por medio del cual se realiza la consulta en la base catastral del IGAC donde se reporta un área de 2 Ha 7500 m2.

Características Físicas:

El predio se encuentra ubicado en un área con topografía ligera a ondulada, el predio actualmente esta enrastrado en la mayor parte del terreno, ya que no se evidencian trabajos o adecuaciones para una explotación agropecuaria, el inmueble cuenta con buena disponibilidad de agua y con acceso a los servicios. El predio actualmente no cuenta con un uso o explotación agropecuaria, por lo tanto se evidencian rastros sobre el terreno.

Normatividad:

Se sugiere aportar el concepto de uso del suelo del inmueble con el fin de verificar la información presentada en este informe. Aparatamente el predio se encuentra ubicada en un área agropecuaria, esto teniendo en cuenta las fincas del sector y el entorno del predio. En el presente informe se valora el área registrada en la base catastral del IGAC, al no haber un área clara en documentos.

Orden Público:

Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	ALBA MERY CORREA DE MONTES		
NUM. ESCRITURA	2077	NUM. NOTARIA	5
CIUDAD ESCRITURA	Manizales		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Caldas		
CÉDULA CATASTRAL	176650001000000020025000000000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	FINCA	Nº	103-9914
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD

División Política



AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA

ARTICULO 152. AREAS DE PRODUCCIÓN MIXTA: En esta se podrán establecer formas de producción silvo - agrícola, silvo- pastoril, agropecuarias y agro – silvo – pastoril. Con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación de terreno se hará teniendo en cuenta:

- Métodos semimecanizados: en terrenos casi planos y ligeramente ondulados, hasta donde la inclinación de la pendiente lo permita.
- Métodos de tecnología apropiada: con técnicas y prácticas de laboreo mínimas y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y de más recursos.

Según los pisos térmicos del Municipio actualmente se catalogan en términos generales dos grandes zonas de producción mixta, definidas como: la zona alta y baja.

El café se encuentra principalmente en sitios de media y alta pendiente, entre las cotas de 1.200 y 1.800, es el sector más extenso abarcando la mayor área territorial y es la principal fuente de ingresos para el municipio.

Los pastos naturales y de corte se encuentran distribuidos principalmente en las veredas la Paz (baja), el Pacifico, el Vaticano, la Morelia, Pinares, en general en los sectores que corresponden a las zonas de baja pendiente con una cobertura aproximadamente del 26% del territorio rural, colocándose en la segunda actividad económica del Municipio.

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No
Decreto / Acuerdo	Si
Uso principal	S.A.
Ext. UAF	N.A.
Altura permitida	N.A.
Aislamiento posterior	S.A.
Aislamiento lateral	S.A.
PMA / POMCA	N.A.
Índice de ocupación	S.A.
Índice de construcción	S.A.
Amenaza según norma	No

USOS DEL SUELO

Permitido	Agropecuaria
Complementario	No especifica
Condicionado	No especifica
Restringido	No especifica
Prohibidos	No especifica

DOCUMENTOS ADICIONALES

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

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

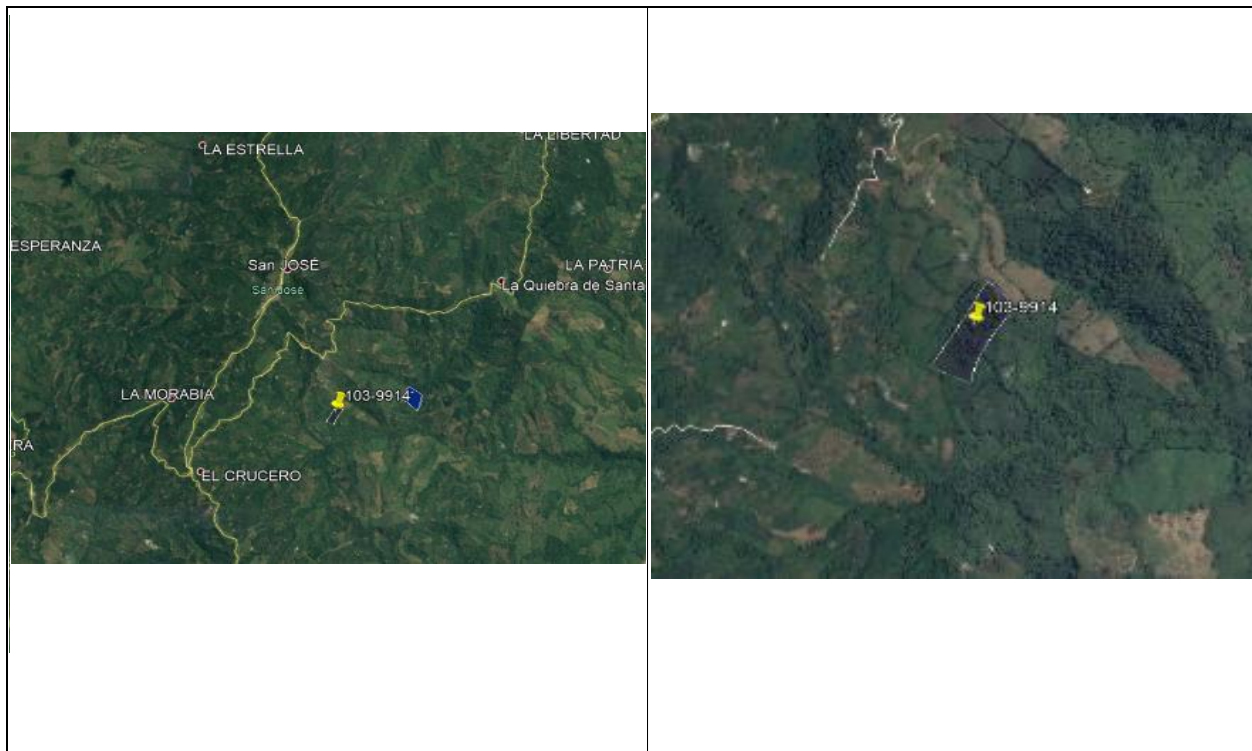
No se suministra concepto de uso del suelo para el predio objeto de valoración. Se sugiere suministrar y verificar mediante un concepto de uso del suelo la normatividad aplicable al inmueble.

Link Consulta Norma https://sanjosecaldas.micolombiadigital.gov.co/sites/sanjosecaldas/content/files/000342/17076_eot-san-jose-2001.pdf

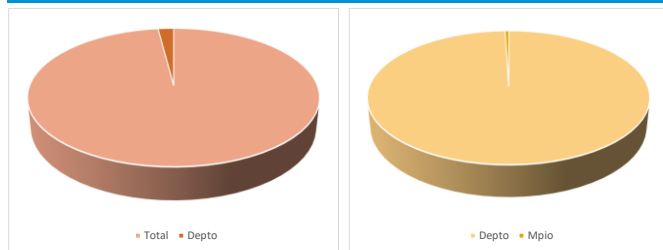
COORDENADAS Latitud 5°03'57.7"N Longitud 75°47'01.9"W

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental 998.255

Población Municipal 4.835

Fuente. CNPV-2018 "DANE"

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

Sitios de Interés

Las principales servicios se encuentran establecidos en el municipio de San Jose, donde se encuentra el comercio y servicios basicos de salud.

Sector	Contador
Acueducto	Tiene
Alcantarillado	No Tiene

Sector	Contador
Energía Eléctrica	Tiene
Gas Natural	No Tiene

Clima y Orografía

Temperatura promedio	19°	°C
Altura (msnm)	1710	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	2000-2500	mm/mes
Pendiente predominante	Fuertemente inclinado 12-25%	

Condiciones Agrológicas

Textura del suelo	Franco
Pedregosidad	No disponible
Profundidad	Profundo
Erosión	
Clase Agrológica	VII
Fuentes Hídricas	No aplica

Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Casa Agregado	74,17	m²	30 años	Muros	Mampostería	Regular
Tipo 2:							
Tipo 3:							
Tipo 4:							
Tipo 5:							
Tipo 6:							
Tipo 7:							
Tipo 8:							
Tipo 9:							
Tipo 10:							

*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS		OBSERVACIONES	
Área medida en la inspección	74,17 m²	El predio cuenta con una construcción con un área total de 74.17m2 en su extensión. El predio cuenta con suministro de luz y acueducto. Paredes en mampostería con pintura, baños y cocina sencillos, techos en teja de arcilla.	
Área registrada en títulos	-		
Área susceptible de legalización	-		
Área Catastral	-		
Área licencia de construcción	-		
Área valorada	74,17 m²		

INFRAESTRUCTURA

		Descripción
Vías internas	Si	Posee vías internas que comunican con toda la extensión de los predios y con predios vecinos propiedad del mis
Aljibe	No	
Jarillones	No	
Tanques de reserva	No	
Invernadero		

IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

Consultar Catastral

Departamento: 17 - CALDAS

Municipio: 665 - SAN JOSÉ

Código Predial Nacional: 176650001000000020025000000000

Código Predial: 17665000100020025000

Destino económico: D - AGROPECUARIO

Dirección: SAN MARTIN

Área de terreno: 27500 m2

Área construida: 47 m2

Construcción 1

Número de habitaciones: 2

Número de baños: 1

Número de locales: 0

Número de pisos: 1

Puntaje: 18

0025

0012

0038

0034

0013

0031

00

OBSERVACIONES

El predio San Martin Corresponde a un Lote de Terreno Rural de uso agropecuario, con el número catastral: 176650001000000020025000000000, le corresponde un área de terreno de 27500 m2.

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

V.06

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

Vereda	Fuente	Compara- ción	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.					
San Jose - Caldas	3137451718	-	Similar	\$ 480.000	6	200	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 15.272.727	\$ 200.000.000	
San Jose - Caldas	3218024536	-	Similar	\$ 450.000	8	80	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 15.750.000	\$ 180.000.000	
San Jose - Caldas	3103906340	-	Similar	\$ 350.000	15	300	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 14.877.717	\$ 360.000.000	
Risaralda - Caldas	3144337223	-	Similar	\$ 420.000	5	160	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 15.360.000	\$ 160.000.000	

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 Negociación
Sup. Superficie

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

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 25.947.036
Promedio \$/Ha	\$ 28.830.040
Media Aritmética	\$ 15.315.111
Desviación Estándar	\$ 357.889
Límite Inferior (\$/Ha)	14.877.717
Límite Superior (\$/Ha)	15.750.000
Coef. De Variación	2,34%

Descripción Referencias / Links de Consulta	
Referencia No. 1	Suelo apto para siembra de aguacate, cacao, plátano, cuenta con acceso, cuenta con quebrada y reserva con nacimiento de agua. Topografía ondulada.
Referencia No. 2	Finca productiva para café y plátano, cuenta con casa sencilla, acceso por carretera destapada. Tiene nacimiento de agua pequeño, debe tenerse reforestado.
Referencia No. 3	Finca productora de café u plátano entre Arauca y San José con 3 nacimientos de agua, 3 guaduales, construcciones para la explotación de café, vía hasta la casa.
Referencia No. 4	Tierra fértil, con vías de acceso, cuenta con quebrada que limita, construcciones y adecuaciones para cultivo, 2 fuentes de agua propia, a 15 min de San Jose.
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. (\$/Ha)	Precio Unit. (\$/Ha) Hom.
36.363.636	32.727.273
22.500.000	20.250.000
24.456.522	22.010.870
32.000.000	28.800.000
PROMEDIO	
\$ 28.830.040	\$ 25.947.036

ANÁLISIS ESTUDIO DE MERCADO

Las fincas anteriormente descritas se encuentran ubicadas en sectores que cuentan con características similares, es decir, son sectores donde su vocación inicialmente es agrícola, con diversidad de cultivos entre los que están el café, plátano, cítricos, entre otros, cuentan con buena disponibilidad de agua, ya sea porque lindan con una quebrada o caño o porque las atraviesa un cuerpo de agua o nacimientos al interior, la topografía es ondulada en la mayor parte de los predios. La clase de suelo aparentemente se encuentra en la clase VII, esto de manera aproximada. Se aplica un 10% de negociación sobre las ofertas de mercado, esto de acuerdo con la disponibilidad de los oferentes a negociar y teniendo en cuenta que estas predios cuentan con un mejor trabajo del terreno.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
CASA FINCA	70	30	4.5	\$ 420.151	\$ 347.975	\$ 72.176

METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN

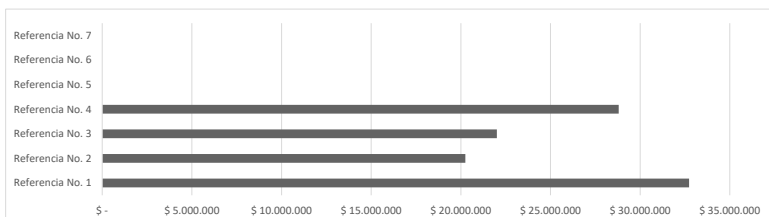
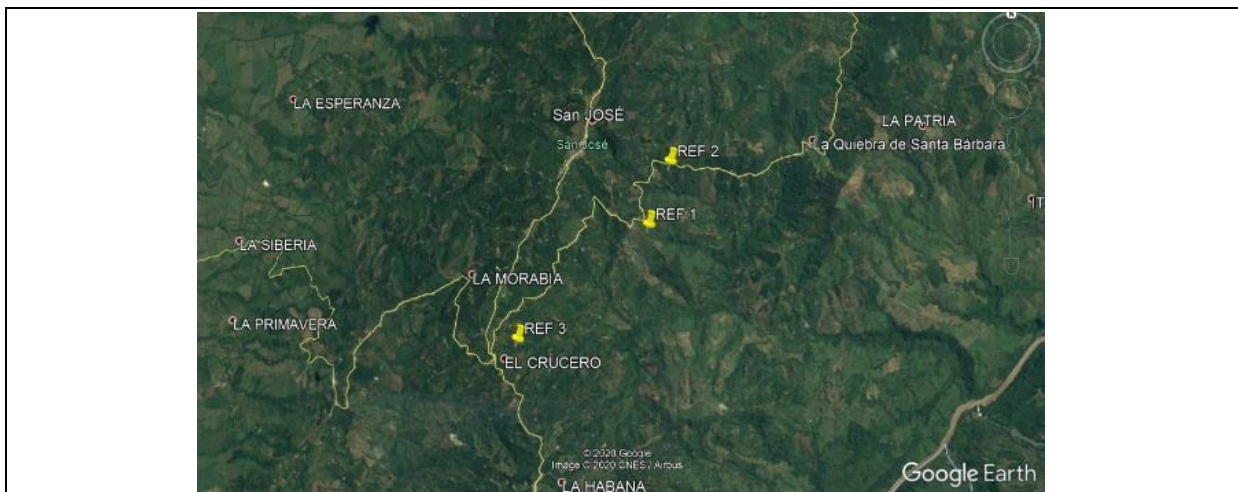
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien 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 sustituto 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).

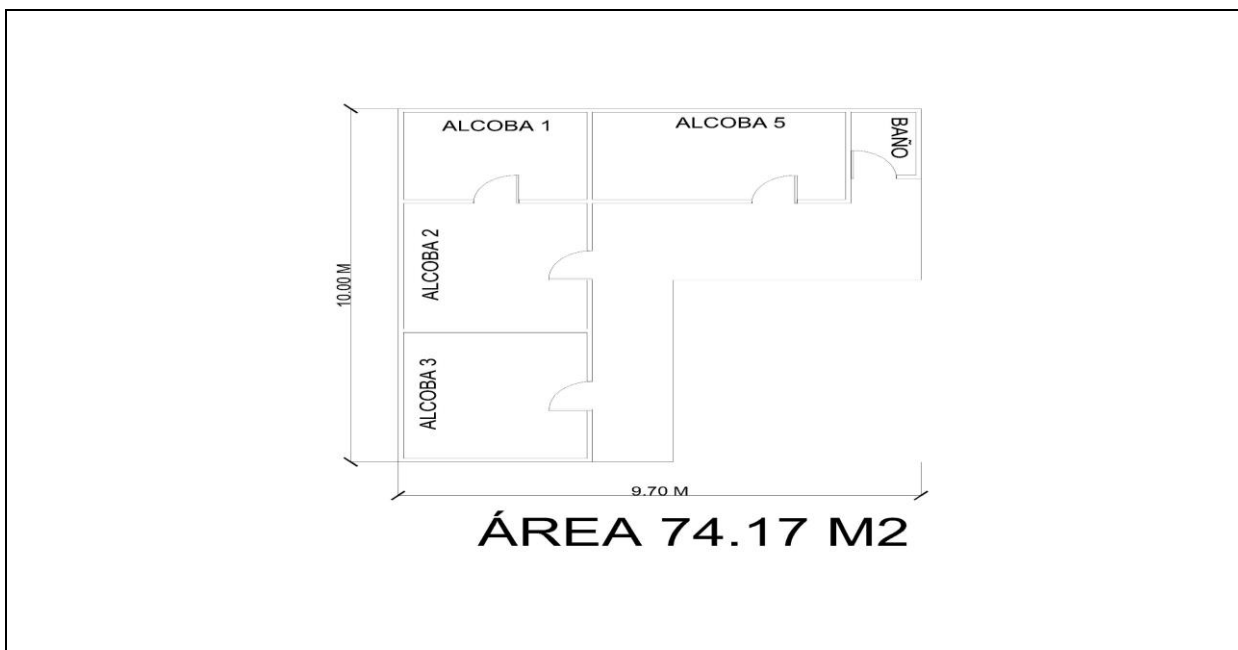
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

V.06



Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	32.727.273
Referencia No. 2	\$	20.250.000
Referencia No. 3	\$	22.010.870
Referencia No. 4	\$	28.800.000
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS

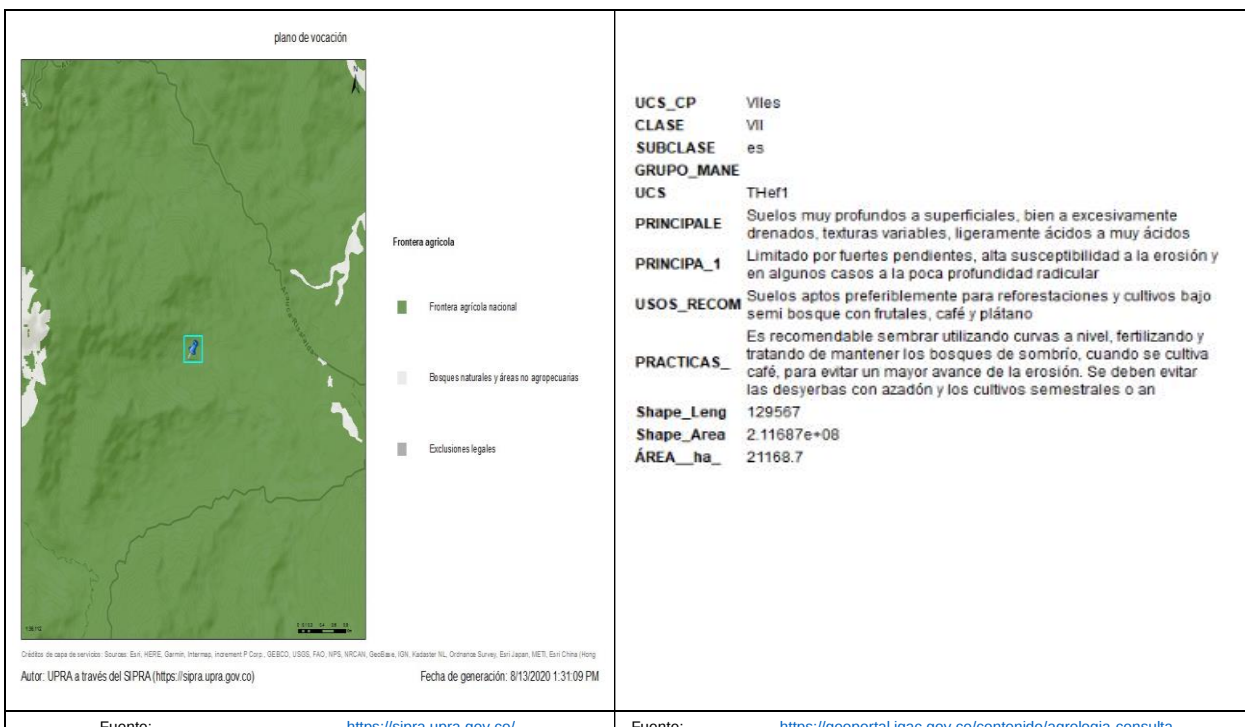


PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente. Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

V.06

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 valuar, 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 avaluador 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.

METODOLOGÍA

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 exime 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

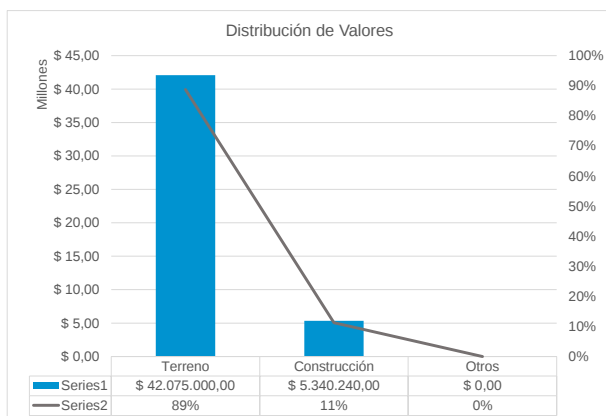
Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
AREA DEL LOTE	Terreno 103-9914	Ha	2,75	\$ 15.300.000	\$ 42.075.000
Subtotal Terreno			2,75		\$ 42.075.000,00

	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Edificaciones				
CASA FINCA	m²	74,17	\$ 72.000	\$ 5.340.240
Subtotal Edificaciones		74,17		\$ 5.340.240,00

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

Fecha:	6/10/2020	TOTAL COMERCIAL	\$ 47.415.240,00
--------	-----------	-----------------	------------------

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	
ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO R.A.A AVAL CC 1092351025  Perito Actuante	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.  NET: 900 042 668-4 NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCDa) S.I.C. 05108900

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



PREDIO



PREDIO



PREDIO



VIAS INTERNAS



PREDIO



PREDIO

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



PREDIO



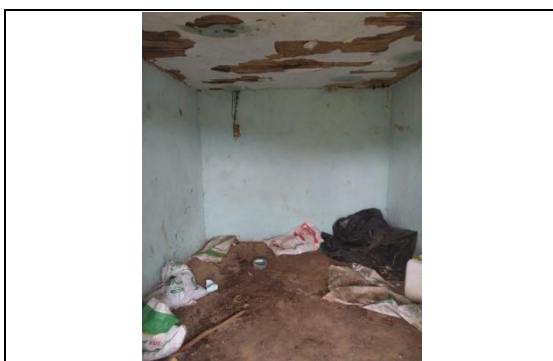
PREDIO



CASA FINCA



CONTADOR DE ELECTRICIDAD



DEPENDENCIAS CASA



DEPENDENCIAS CASA

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



DEPENDENCIAS CASA



DEPENDENCIAS CASA



DEPENDENCIAS CASA



PREDIO



PREDIO



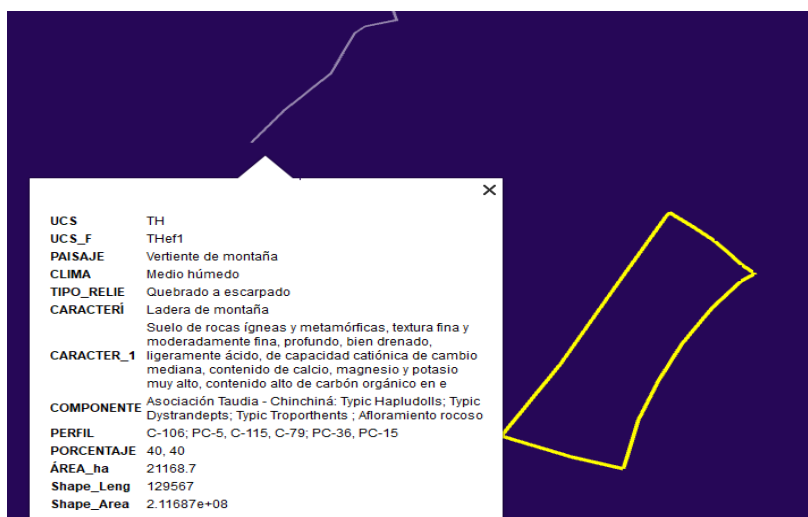
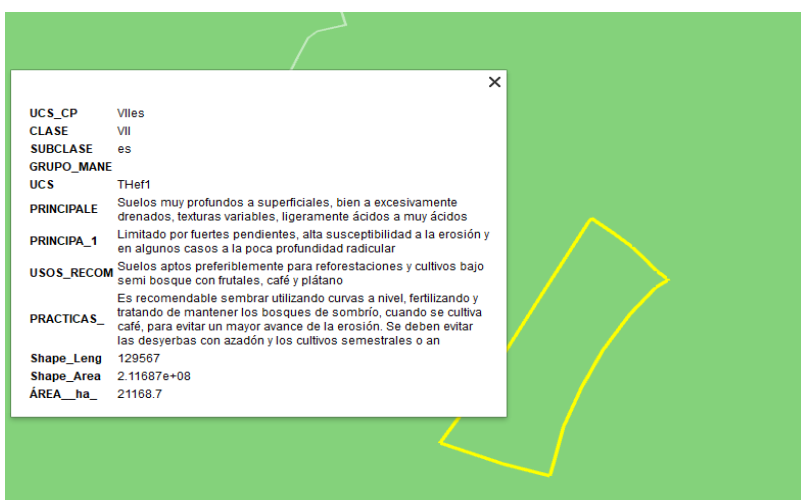
PREDIO

Valor construcción a nuevo

VIVIENDA, CON MUROS EN LADRILLO
MACIZO, PISOS AFINADOS, CUBIERTA EN TEJA
COLONIAL, 30% EN ZONAS DE CORREDORES Y
TERRAZAS



m² \$420.151



ANEXOS

Nro Matricula: 103-9914

Impreso el 29 de Marzo de 2019 a las 12:58:24 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

REGISTRO REGISTRAL: 103 ANSERMA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: RISARALDA VEREDA: TAMBORAL
FECHA DE APERTURA: 12/8/1987 RADICACIÓN: 1752 CON: ESCRITURA DE 6/8/1987
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 00-3-007-025
COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
LOTE DE TERRENO RURAL, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE ACUERDO AL TITULO DE ADQUISICION DE CINCO (5) HECTÁREAS, Y DE ACUERDO AL INFORME CATASTRAL DE CUATRO HECTÁREAS, SIETE MIL METROS CUADRADOS (4HAS7.000MTS2), MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CONSECHADERO, CAFE, PLATANO, CUYOS LINDEROS DE ACUERDO AL TITULO DE ADQUISICION SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO (171) OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE RISARALDA DE FECHA JULIO VEINTIOCHO (28) DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (1.987) DECRETO NRO 1711 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 1984.

COMPLEMENTACIÓN:
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
SAN MARTIN

B. UN LOTE DE TERRENO RURAL QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL PARAJE DE TAMBORAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE RISARALDA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, DENOMINADO "SAN MARTIN", con una extensión superficial de acuerdo al título de adquisición, de 5-0000 hectáreas, y, de acuerdo al informe catastral 4-7000 hectáreas, mejorado con casa de habitación, cosechadero, café, plátano, alinderado así, según último título: ### Por un costado con predio de

MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, CALDAS.
NIT: 810.001.998-8
Código Postal: 17665
Certificado de Paz y Salvo Número: 000277

EL SECRETARIO (A) DE HACIENDA DE SAN JOSE CALDAS CERTIFICA QUE:

Nombre: MILCIADES CORREA SALAZAR Identificación: 10223176

Encuentra a Paz y Salvo por concepto de Predial Unificado según lo relacionada a continuación;

Dirección	Ficha Catastral	AC	M2	HEC	AVALUO
SAN MARTIN	00010000000200250000000000	47	7500	2	\$ 11.523.000

NOTA: EL MUNICIPIO NO GENERA IMPUESTOS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.