

Adriana Mercedes Ojeda Rosero

Aboogada

Calle 4 N° 7-32 Oficina 204- Popayán (C).- Celular 3155783205
Correo electrónico registrado en R.N.A.: adriana9399@hotmail.com

Piendamó, 30 de marzo de 2022

Doctor

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE PIENDAMO - CAUCA

E.S.D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE : BANCO DAVIVIENDA S. A
DEMANDADO: CENEN MUELAS CHOCUE
RADICACION: 2017-00-033-00

En mi calidad de Apoderada Judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito y teniendo en cuenta lo establecido en el inciso 1 y 4 del artículo 444 del C.G.P., me permito allegar a su Despacho el avalúo comercial realizado por TINSA COLOMBIA LTDA y el avalúo Catastral del inmueble embargado y secuestrado en el presente proceso identificado con Matricula Inmobiliaria N° 120-104717 predio denominado LOTE EL ALTO.

Se allega el avalúo comercial del mencionado inmueble teniendo en cuenta que el avalúo catastral no es el idóneo para establecer el precio real del inmueble.

Por lo anterior, solicito se tenga el valor de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS **(\$161.460.000,00)** como valor del AVALUO del inmueble en este proceso.

Atentamente,



ADRIANA MERCEDES OJEDA ROSERO
C.C. N° 37.003.235 de Ipiales (N)
T.P. N° 76.292 del C.S.J.



Encargo Solicitado Por: CENEN MUELAS CHOCUE

Inmueble Objeto de Estudio: Lote Rural Identificado (a) como (LOTE "EL ALTO")

Fecha del Estudio: 17 de marzo de 2022

VALOR COMERCIAL	\$	161.460.000,00
<i>Valor en Letras</i>	<i>CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE</i>	
VALOR ASEGURABLE	\$	28.560.000,00

Informe Avalado por:

Tinsa Colombia Ltda.

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

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

Perito Actuante

R.A.A AVAL 1010163646

INFORME DE AVALÚO

V.06

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CENEN MUELAS CHOCUE		
NIT / C.C CLIENTE	C.C	76.265.461	
DIRECCIÓN	LOTE "EL ALTO"		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	2
VEREDA	Caña Dulce		
MUNICIPIO	Piendamó	COD DANE	19548
DEPARTAMENTO	Cauca		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1.010.163.646		

ANTECEDENTES

FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	220306821
FECHA VISITA	11 de marzo de 2022
FECHA INFORME	17 de marzo de 2022
ENTIDAD	Davivienda
COD. ENTIDAD	1
USO PREDOMINANTE	Agropecuario
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Lote Rural

FOTO PRINCIPAL



Notas Generales:

1. Documentos aportados: CT No. 120-104717 y EP No. 1968 de fecha 20/08/2009 N. 1 de Popayán.
2. Cuenta con cerramientos en todo su lindero con postes en madera y alambre de púas, con actividad pecuaria en criadero de porcinos artesanal.
3. Para mayor precisión con la normatividad se recomienda tramitar Concepto de Uso del Suelo.

OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

Ubicación:

Predio identificado según CT como "Lote El Alto", ubicado en el municipio de Piendamó – Cauca vda. Caña Dulce. Para llegar al predio se parte desde el casco urbano de Piendamó tomando la vía Morales, vía pavimentada con dos carriles por 5 km aprox. 5 min., desde este punto se accede por una variante conocida como tienda Éxitos- vía terciaria carreteable para dos vehículos, desde esta última se accede hasta el predio conocido como Lote El Manantial recorrido aprox. 15 km (45 min. aprox.). Desde este punto se sigue por la carretera a Caña Dulce por otros 8 kms aprox. por unos 15 min. hasta llegar al predio denominado Lote El Alto.

Uso Actual:

Actualmente se observa en el predio cobertura en pastos naturales, sobre el predio se observa cultivo de café tipo Castilla encontrando aproximadamente 8000 matas con vetustez aprox. de 10 años socavado. Se observa en sitio una construcción correspondiente a una vivienda principal con área aprox. de 60 m² y una enramada en madera usada como marranera con área de 60 m².

Áreas Según Documentos:

Según CT No. 120-104717 y EP No. 1968 de fecha 20/08/2009 N. 1 de Popayán el predio cuenta con un área de terreno de 2 Has 5.620 m².

Áreas Según Información Catastral:

Se logra identificar el polígono del predio en la plataforma IGAC con cód. cat. 1954800030000008031900000000, donde se menciona terreno de 25.620 m², relaciona área construida de 122 m². Destino económico: Agropecuario.

Características Físicas:

El predio se encuentra destinado al uso agrícola con cultivos de café, construcciones para el desarrollo económico de la actividad del predio, con una pendiente inclinada de entre 0 y 12%. Presenta clase agrologica IV en una parte del predio y en la restante corresponde a clase VII, Paisaje de altiplanicie volcánico - erosional con Tipo de relieve cañones y cañadas y lomas y colinas.

Normatividad:

De manera aproximada se ubica el predio en cartografía del municipio encontrando que se ubica en zona de Pastos Naturales, el documento no describe la actividad en la zona. Para mayor precisión e información sobre el predio recomendamos tramitar Concepto de Uso del Suelo.

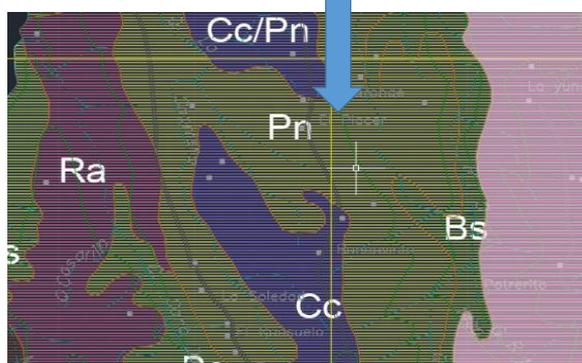
Orden Público:

En el momento de la visita se observa una situación de orden público aparentemente normal.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	CENEN MUELAS CHOCUE			M. INMOB.	LOTE RURAL	N°	120-104717
NUM. ESCRITURA	1968	NUM. NOTARIA	1	FECHA	20/08/2009		
CIUDAD ESCRITURA	Popayán						
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Cauca						
CÉDULA CATASTRAL	.195480003000000080319000000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene						
SERVIDUMBRES	No Aplica						
CLASIFICACIÓN							

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD



VEGETAL	Descripción	Plantas	Actividad	Superficie (ha)	Superficie (m²)	Código
	Bosque natural secundario	Cascarillo (Lindenbergia magnifolia), mandur (Vismia bacc), cachimo (Eritrina peoppigiana), platanillo (Talia gemiculata), caña brava (Gynerium saggitatum), guamo (Inga sp.), laurel (Aniba perulitia), aguacatillo (Persea caerulea), pomorroso (Eugenia jambos), Cucharó (clusia minor).	Extracción	3.094,52	16,40	Ba
PRADERAS	Praderas naturales	Gramma (Bouteloua gracilis), kikuyo (Pennisetum clandestin) ray grass (Lolium multiflorum) paa (Hacrus lanotus).	Pastoreo extensivo	3.382,98	17,93	En
	Praderas naturales con rastrojo	Zarza (Mimosa biuifolia), niquias (Pennisetum hybridum) Pantero (Hyparrhenia rufa), Morliño, Pajas (Panicum sp.)	Pastoreo extensivo	266,97	1,42	Pr
	Praderas manejadas		Pastoreo semi-intensivo	96,44	0,51	Pm
RASTROJOS		Helechas (Cyathea sp), chicharrón, morliño (Miconia sp), pajas (Panicum sp), Zarza (Mimosa obusifolia)	Pastoreo extensivo-recuperación	2.689,39	14,26	Ra

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Si	PBOT Acuerdo 2002
Uso principal	S.A.	Agropecuario
Ext. UAF	N.A.	
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
PMA / POMCA	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	
Índice de construcción	N.A.	
Amenaza según norma	No	

USOS DEL SUELO

Permitido	Pastos Naturales
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	No

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

De manera aproximada se ubica el predio en cartografía del municipio encontrando que se ubica en zona de Pastos Naturales, el documento no describe la actividad en la zona. Para mayor precisión e información sobre el predio recomendamos tramitar Concepto de Uso del Suelo.

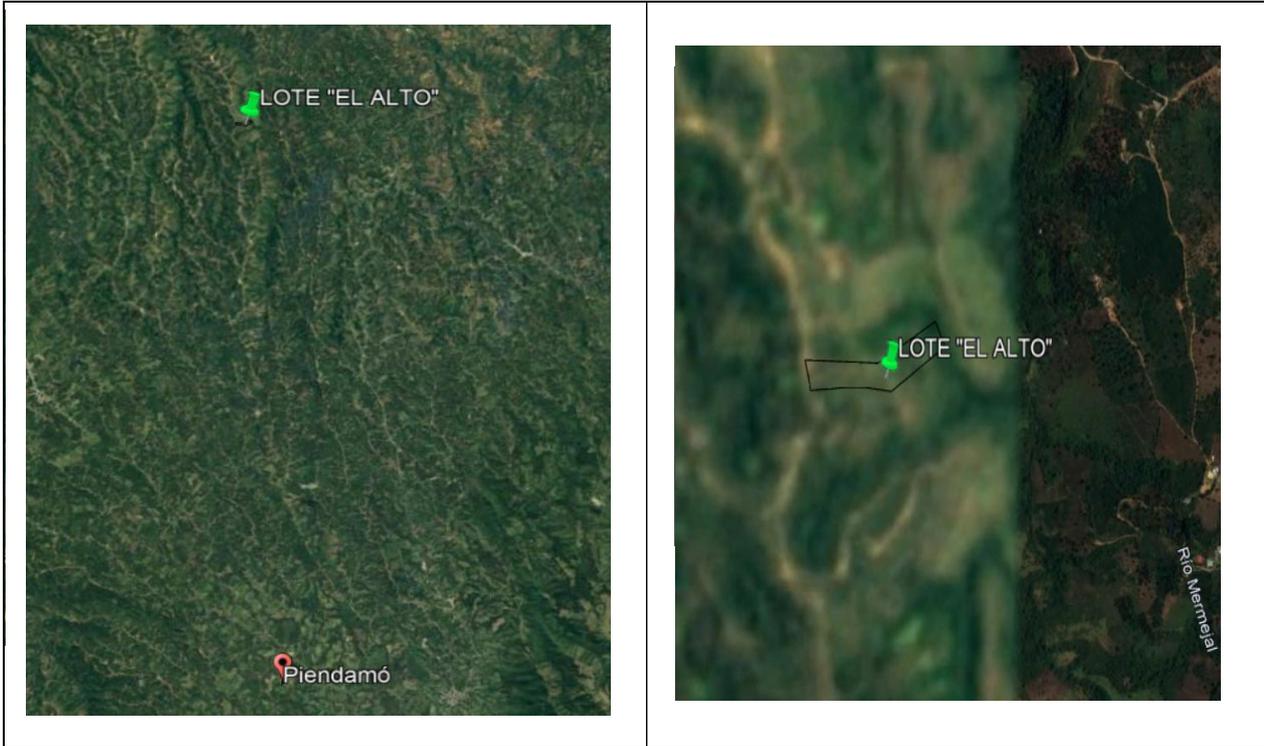
Link Consulta Norma

<http://www.piendamocauca.gov.co/tema/normatividad>

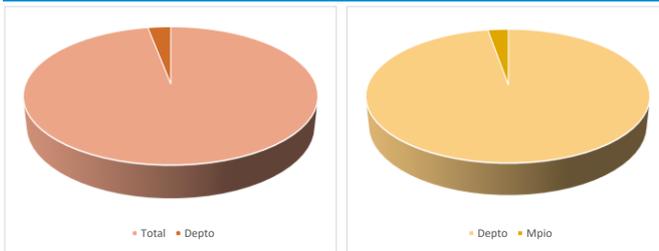
COORDENADAS Latitud Longitud

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental	1.464.488
Población Municipal	40.818

Fuente: CNPV-2018 "DANE"

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

Sitios de Interés	
Escuela Matecaña, escuela Caña dulce, zona urbana Piendamó Cauca.	

	Sector	Contador
Acueducto	Tiene	No Tiene
Alcantarillado	No Tiene	No Tiene

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

Clima y Orografía		
Temperatura promedio	22	°C
Altura (msnm)	1700	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	362	mm/mes
Pendiente predominante	Inclinado 7-12%	

Condiciones Agrológicas		
Textura del suelo	Arcilloso	
Pedregosidad	0	
Profundidad	Profundo	
Erosión	Moderada	
Clase Agrológica	IV	
Fuentes Hídricas	Quebrada	Grande

Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

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

Vereda	Fuente	Comparación	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 Piendamó a borde de carretera A 600mts vía Panamericana	3177568836	Similar	\$ 800.000	11	200	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 52.545.455	\$ 820.000.000
2 Cajibío A 12 min. plazuela principal	311 400 0000	Similar	\$ 650.000	15	200	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 49.252.717	\$ 950.000.000
3 Tunia Piendamó	301 3661777	Similar	\$ 650.000	5	250	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 52.100.000	\$ 470.000.000
4	3113072326	Similar	\$ 600.000	2	200	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 53.125.000	\$ 275.000.000
Edad Sujeto				Área del sujeto:		3		120		PROMEDIO			\$ 51.755.793	

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.	\$ 78.225.037
Promedio \$/Ha	\$ 86.916.708
Media Aritmetica	\$ 51.755.793
Desviación Estándar	\$ 1.720.674
Límite Inferior (\$/Ha)	49.252.717
Límite Superior (\$/Ha)	53.125.000
Coef. De Variación	3,32%

Links de Consulta / Contacto	
Referencia No. 1	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/fincas-alberto-valenzuela-piendamocauca/9293871?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Referencia No. 2	https://fincasdelvalle.com/inicio/fincas/piendamocauca-23-plazas-ganaderas-agricolas-a-1600-msnm-y-a-solo-600-mts-de-la-panamericana-buena-topografia-10000-matas-de-cafe-2000-matas-de-platano-y-2000-de-maiz-celular-311-400-0000
Referencia No. 3	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-656037744-finca-5-hectareas-cajibio-cauca-...JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=f77ae295-1ae6-4ce4-a86b-a6ae555593a
Referencia No. 4	https://incaraizelpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-piendamocauca/1679697?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
74.545.455	67.090.909
64.538.043	58.084.239
94.000.000	84.600.000
114.583.333	103.125.000
PROMEDIO	
\$ 86.916.708	\$ 78.225.037

ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO

Se toman en cuenta predio con características y condiciones físicas similares al predio objeto de avalúo. Los predios presentan buena cobertura en pastos y presentan una buena fuente para el suministro del recurso hídrico. Teniendo en cuenta la finalidad de este informe jurídico se procede a tomar como valor de terreno el límite inferior.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	70	35	3.5	\$ 802.201	\$ 466.512	\$ 335.689
Enramada	70	10	2	\$ 155.300	\$ 16.283	\$ 139.017

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>Vendo finca cafetera en Piendamó (cauca) son 11 hectáreas de las cuales 7 están sembradas en café, muy buena topografía, la finca cuenta con casa para mayordomo y para propietarios, aborde de carretera.</p> <p>\$ 820.000.000</p>		<p>Piendamó, 23 plazas ganaderas y/o agrícolas, a 1600 msnm y a solo 600 metros de la Panamericana, buena topografía, 10.000 plantas de café 2.000 plantas de plátano y 2.000 de maíz.</p> <p>\$ 950.000.000</p>
Piendamó a borde de carretera		A 600mts vía Panamericana	
Fuente: uables/venta/otro-tipo-fincas-alberto-valenzuela-piendamó-cauca-9293871?utm_source=Lifull-connect&		Fuente: a-solo-600-mts-de-la-panamericana-buena-topografía-10000-matras-de-café-2000-matras-de-plátano	
Referencia	3	Referencia	4
	<p>Zona tranquila con parcelas muy cercanas y seguras, goza de portoncon reja de seguridad,, terrenos ideales para cultivos y crianza de animales. y una vista espectacular para pasar con la familia los fines de semana. en este momento cuenta con cafetales y arboles frutales abundantes. La casa es amplia y cuenta con 3 habitaciones,2 baños sala comedor, cocina , parqueadero multiple, sitio para organización de eventos especiales. zona de camping entre otros beneficios.</p> <p>\$ 470.000.000</p>		<p>FINCA UBICADA EN Tunia Piendamó Departamento del Cauca. 24.000 Mtrs2, 15.000 matas de café aproximadamente, arboles frutales, plátano, yuca, casa grande 6 cuartos, 3 baños, estadero, piscina con planta de tratamiento, beneficiadero de café, secadero de café en pacerás, gas domiciliario, acueducto, reservorio de agua, galpón para 300 aves.</p> <p>\$ 275.000.000</p>
Cajibío A 12 min. plazoleta principal		Tunia Piendamó	
Fuente: 56037744-finca-5-hectareas-cajibío-cauca-_JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking		Fuente: .com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-piendamó-ag1679697?utm_source=Lifull-connect&	
Referencia		Referencia	
Fuente:		Fuente:	

SALVEDADES

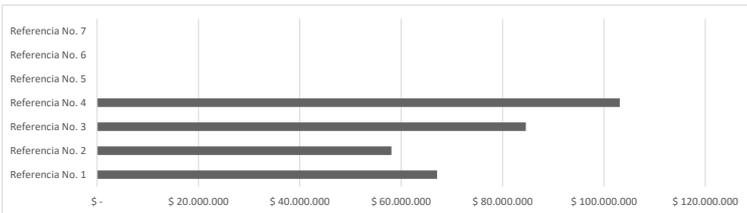
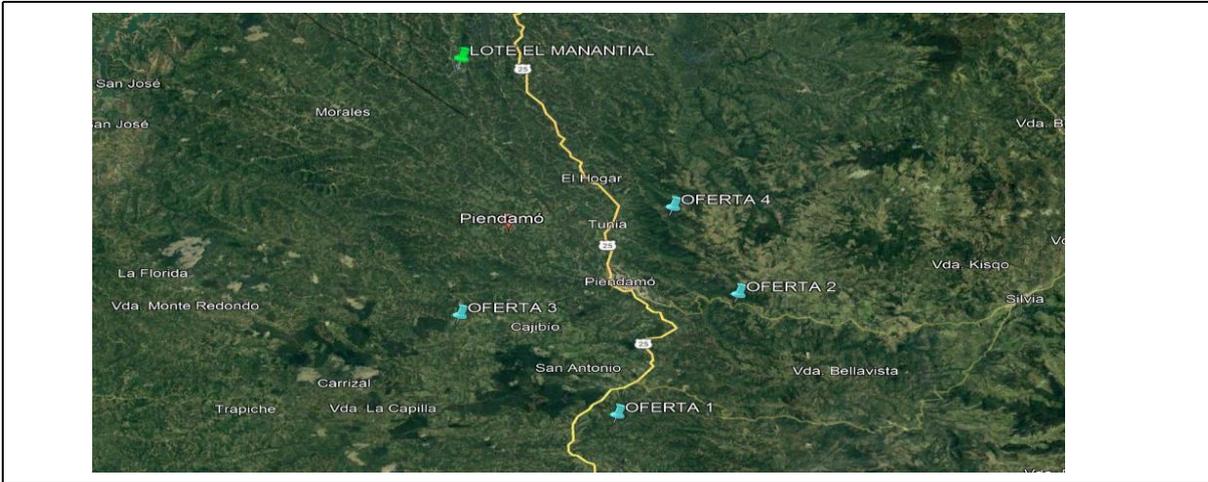
El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar un 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

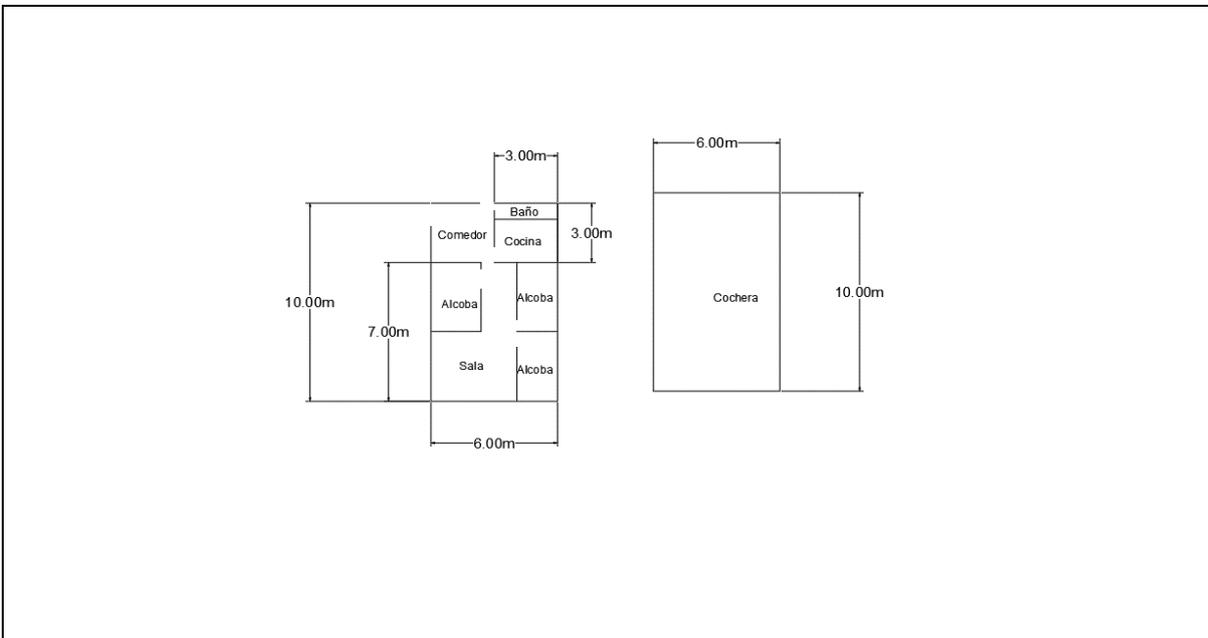
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

V.06



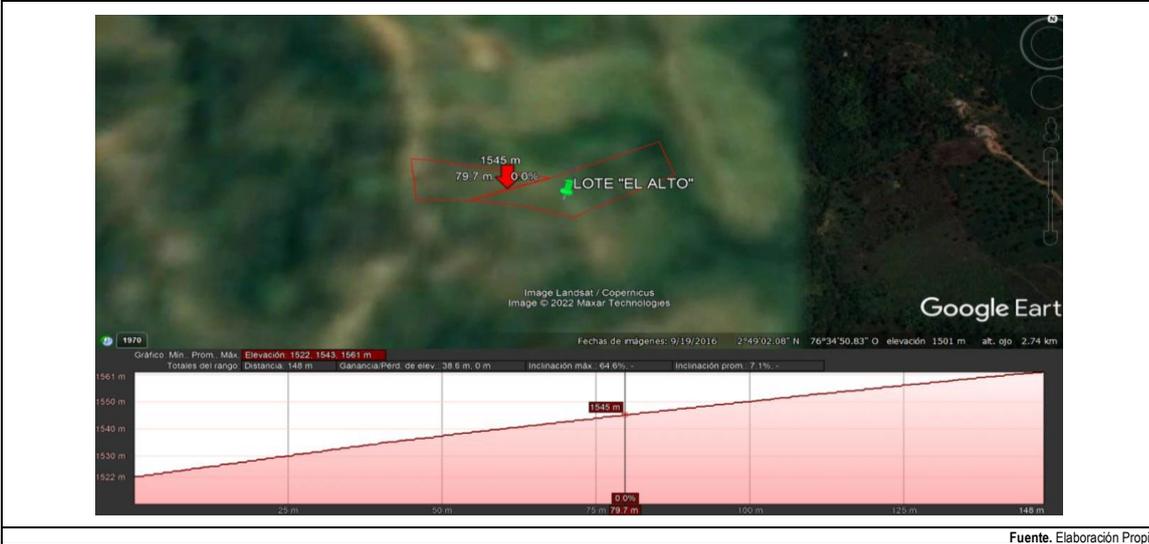
Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	67.090.909
Referencia No. 2	\$	58.084.239
Referencia No. 3	\$	84.600.000
Referencia No. 4	\$	103.125.000
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS



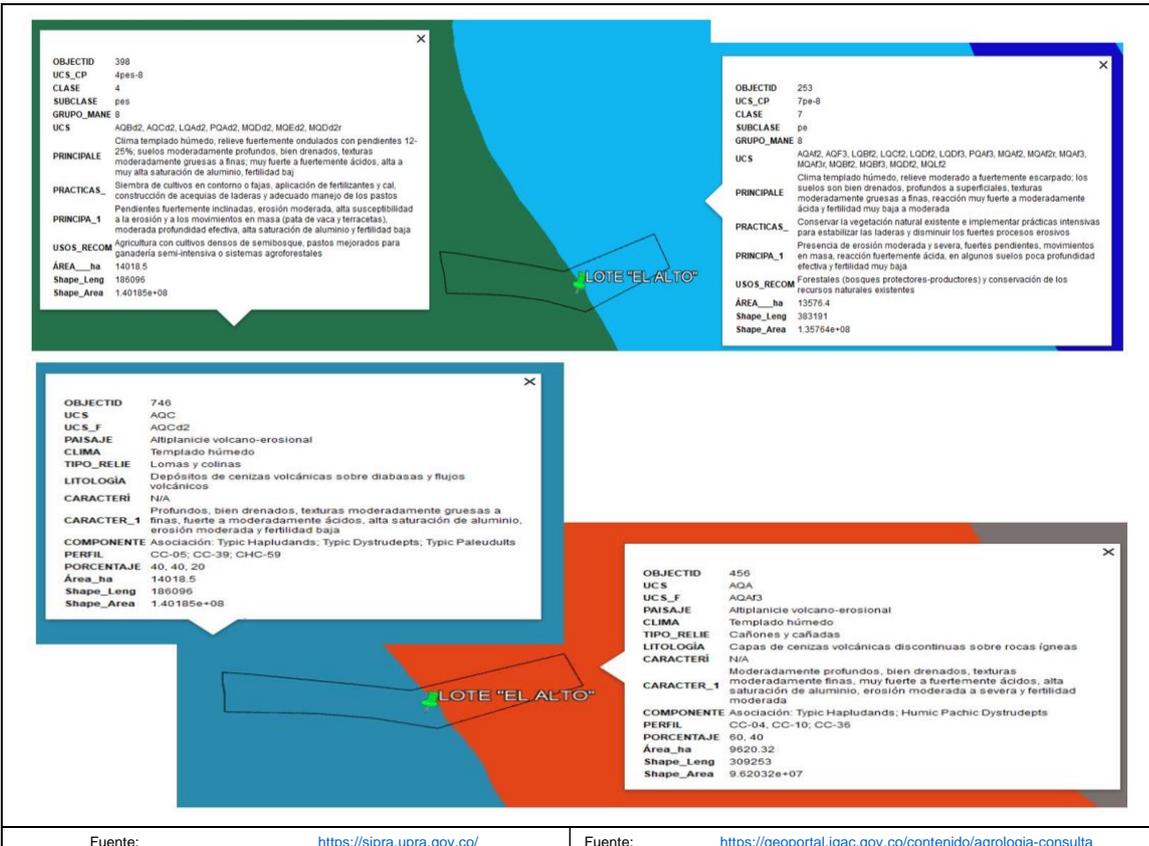
PERFIL DE ELEVACIÓN

V.06



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

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 evaluar 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 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 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.

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

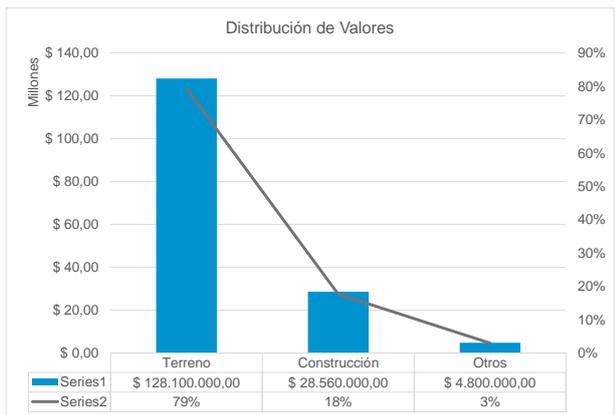
Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Lote	Área de Terreno	Ha	2,56	\$ 50.000.000	\$ 128.100.000
Subtotal Terreno			2,56		\$ 128.100.000,00

Edificaciones	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Casa	m²	60,00	\$ 336.000	\$ 20.160.000
Enramada	m²	60,00	\$ 140.000	\$ 8.400.000
Subtotal Edificaciones		120,00		\$ 28.560.000,00

Cultivos y Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Cultivo	Café var. Castilla	Plantas	8.000,00	\$ 600	\$ 4.800.000
Subtotal					\$ 4.800.000,00

Fecha:	17/03/2022	TOTAL COMERCIAL	\$ 161.460.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

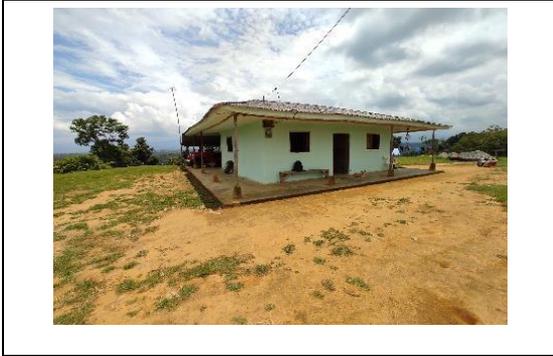
Comercialización	Moderada comercialización
Tiempo Esperado de Comercialización	2 Años o Más



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

NOMBRES	
FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.
R.A.A AVAL 1010163646	tinsa NIT: 900.042.668-4
Perito Actuante	RNA J-013 (Fedelonja - SCDa)
	S.I.C. 05108900

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA EL ALTO



ENTORNO EL ALTO



ENTORNO EL ALTO



VISTA EL ALTO



VISTA EL ALTO CAFÉ



VISTA EL ALTO CAFÉ

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

V.06



VISTA EL ALTO CAFÉ



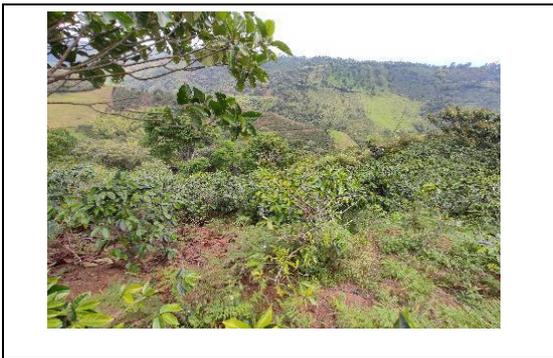
VISTA EL ALTO CAFÉ



VISTA EL ALTO CAFÉ



VISTA EL ALTO CAFÉ



VISTA EL ALTO CAFÉ



VISTA EL ALTO CAFÉ

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



VISTA EL ALTO



VISTA EL ALTO



VISTA EL ALTO



VISTA EL ALTO



VISTA EL ALTO ENRAMADA



VISTA EL ALTO ENRAMADA

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



VISTA EL ALTO ENRAMADA



VISTA EL ALTO POSTERIOR CASA



ROPAS Y COMEDOR



COCINA Y BAÑO SOCIAL

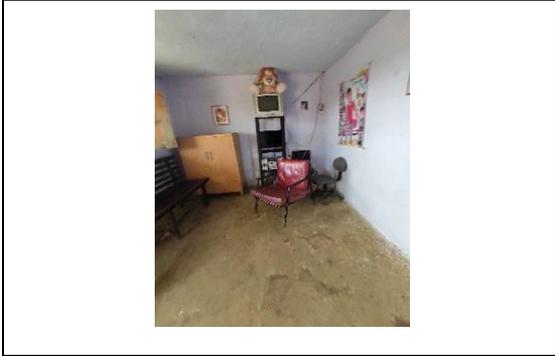


HALL ALCOBA



ALCOBAS

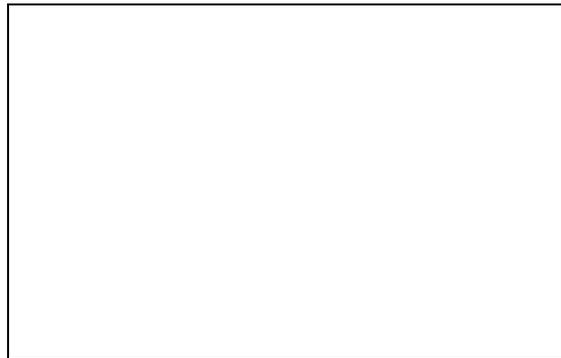
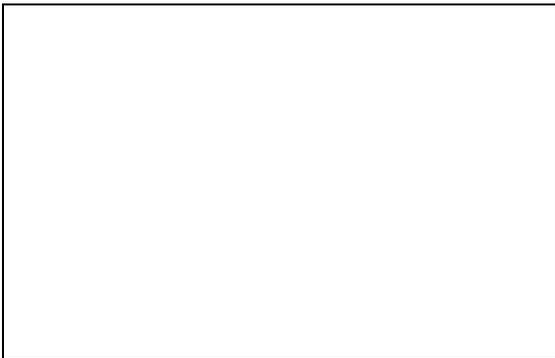
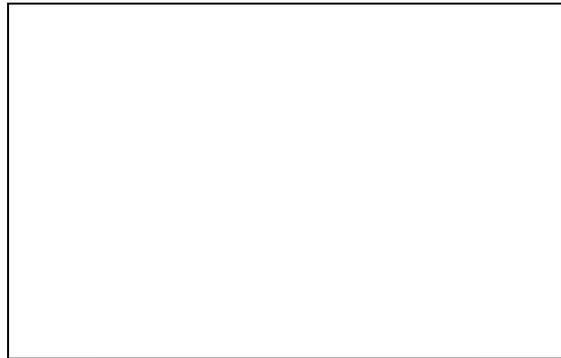
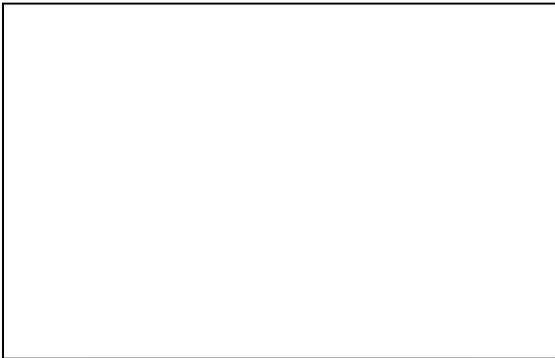
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

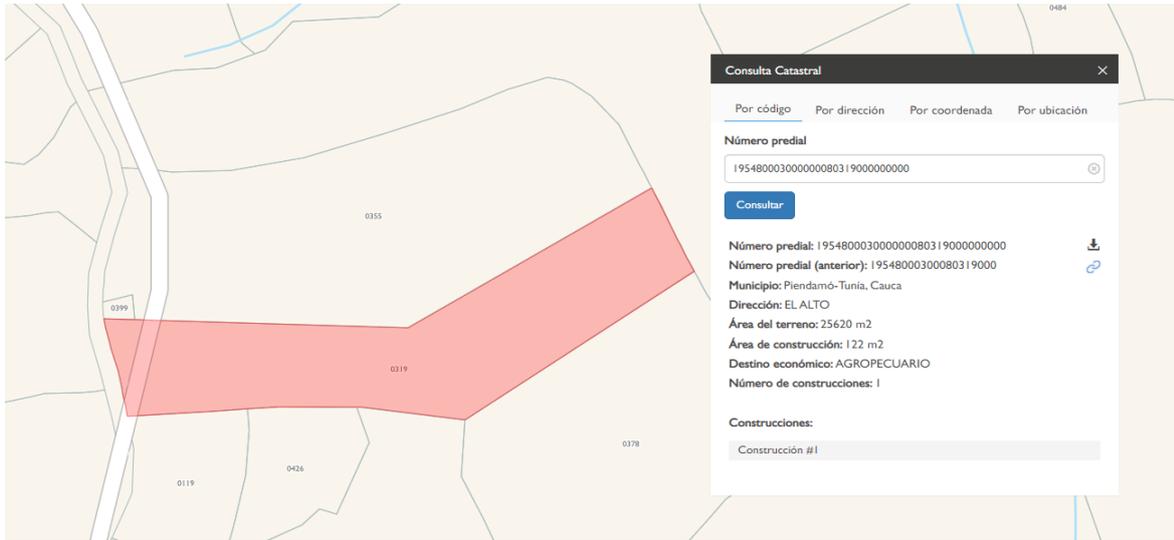


SALA



MEDIDOR ENERGIA





Consulta Catastral

Por código | Por dirección | Por coordenada | Por ubicación

Número predial
195480003000000080319000000000

Consultar

Número predial: 195480003000000080319000000000
Número predial (anterior): 195480003000080319000
Municipio: Piendamó-Tunía, Cauca
Dirección: EL ALTO
Área del terreno: 25620 m2
Área de construcción: 122 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Número de construcciones: 1

Construcciones:
Construcción #1



PIN de Validación: aeb30a0d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeb30a0d



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: aeb30a0d



<https://www.raa.org.co>



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aeb30a0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



MUNICIPIO DE PIENDAMO - CAUCA-
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

300000008031900000000

NIT. 891500856

Dirección: CAM Cra 5° 9-93

Teléfonos: 250061

Fecha de Expedición

11-mar.-22

Liquidación del Impuesto Predial

Nombre:	CENEN MUELAS CHOCUE	CodigoPred	00030000008031900000000	Area M2	5620		
Nit o C.C	76265461	No. Propietario	001	Area construid	122		
Direccion	EL ALTO	Area Hra	2	Dest Economica:	D	Estrato Economic	0
CodigoPredioAnterior:	000300080319000	Pago hasta:	Diciembre de 2022			Nro Cta Bancaria:	

Vig	Avaluo	Impuesto	Vr Interes	Vr Descto	C.R.C	SOB(CED)	Bomberil	Sub Total
2011	2262000	6.800	16.200	0	3.400	0	8.400	34.800
2012	2330000	7.000	15.100	0	3.200	0	8.500	33.800
2013	2330000	7.000	13.500	0	2.900	0	8.200	31.600
2014	2330000	7.000	12.000	0	2.700	0	7.900	29.600
2015	2400000	7.200	10.700	0	2.700	0	7.500	28.100
2016	2472000	7.400	9.400	0	2.500	0	7.500	26.800
2017	2546000	7.600	8.000	0	2.300	0	7.200	25.100
2018	2554000	7.700	6.400	0	2.200	0	6.800	23.100
2019	2631000	7.900	4.800	0	1.900	0	6.300	20.900
2020	2710000	8.100	3.100	0	1.700	0	5.700	18.600
2021	2791000	8.400	1.400	0	1.500	0	4.900	16.200
2022	2791000	14.000	0	0	4.200	0	4.400	22.600
TOTALES		96.100	100.600	0	31.200	0	83.300	

Papeleria 0

Total a Pagar	TRESCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS PESOS	311.200
----------------------	--	----------------

Firma y Sello del Funcionario