



**AVALUO INMUEBLE RURAL
FINCA AGROPECUARIA**

**LOCALIZACIÓN
VEREDA SALAZAR, FINCA “LA PALMERA”**



**PROPIEDAD DE:
JOSÉ LUCIANO TORRES ATEHORTÚA, C.C No 8.011.095**

**INTERESADO
COOPERATIVA RIACHÓN LTDA.**

AMALFI, FEBRERO 25 DE 2021



INFORME DEL AVALÚO

SOLICITUD DE AVALÚO

El presente avalúo fue solicitado por **MARÍA ALEJANDRA MARULANDA ARANGO**, directora de la Cooperativa Riachón Ltda. - Amalfi, con el fin de establecer el valor comercial actual de un inmueble rural descrito en el presente informe.

INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE

El suscrito Tecnólogo en Construcciones Civiles y en Costos y Auditoria **MARIO HUGO ECHEVERRI SUCERQUIA**, visitó la propiedad el 24 de febrero del año en curso y verificaron linderos, cabidas y acabados del inmueble.

PROPIETARIO

El inmueble es propiedad del señor **JOSÉ LUCIANO TORRES ATEHORTÚA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.011.095.

CLASE DE INMUEBLE

El inmueble corresponde a una finca agropecuaria donde se encuentran construida una vivienda y construcciones transitorias para el beneficio del café, se encuentran área cultivadas con café, potreros con pastos, zona de bosques y rastrojos, su uso es agropecuario.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Salazar, Finca "La Palmera", a una distancia de 12,00 Km aproximadamente de la zona urbana, separados así: 11,00 Km aproximadamente por vía sin pavimentar en regular estado de conservación y 1,00 Km aproximadamente por camino de herradura.

NORMAS DE PLANEACIÓN

La propiedad se ajusta a los retiros necesarios y a su uso como finca agropecuaria.



TITULARIDAD

En el presente informe no se hizo estudio jurídico de titulación.

OCUPACIÓN ACTUAL

El inmueble se encuentra ocupado por su propietario.

AREAS Y CABIDAS

Área rural cultivada en pasto	9.717,40m ² .
Área rural cultivada con café	59.000,00m ² .
Área rural en vegetación nativa	11.000,00m ² .
Vivienda en ladrillo	45,00m ² .
Vivienda en madera	105,60m ² .
Marquesinas	120,00m ² .
Canal de correteo	12,00m ² .

El inmueble tiene un área total de 8,00 Hectáreas. tiene un área construida de 282,60 m², distribuidos en una vivienda, tres marquesinas, un canal en concreto, usado para el beneficio del café.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

La ubicación del inmueble, en la vereda Salazar, se caracteriza por su cercanía a la zona urbana del municipio y por estar en zona apta para el cultivo del café, cuenta con los servicios públicos básicos, con vías de acceso amplias y de fácil acceso.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El inmueble se caracteriza por las siguientes cabidas:

Vivienda: sala, tres alcobas, baño social, cocina, pasillos al frente del inmueble, patio y zona de ropas, cubierta en teja de zinc acanalado sobre estructura en madera, posee pisos en su interior en madera, muros en madera pulida, cerramiento con puertas y ventas en madera.



Marquesinas: construcciones en madera y plástico utilizadas para el secado del producto base de la finca, el café.

La Finca se encuentra dividida en potreros con pastos, café y bosque nativo, dentro de los potreros también se observan cultivos de pan coger, como maíz, yuca y plátano

Servicios Públicos: Cuenta con servicio de energía y servicio privado de acueducto y alcantarillado.

Es importante tener en cuenta que el cultivo del café se encuentra establecido en terreno con pendientes mayores del 35%.

DEPENDENCIAS, MATERIALES Y ACABADOS

El inmueble presenta buenos acabados, pudiéndose clasificar así:

Fachada:	muros en madera pulida, puertas y ventanas en madera.
Estructura:	en concreto y en madera pulida.
Habitaciones:	pisos y muros en madera pulida.
Cocina:	mesón en concreto forrado en cerámica, muros y pisos en madera pulida.
Cubierta:	en teja de zinc acanalado, sobre estructura en madera.
Muros:	En madera pulida.
Pisos:	En concreto liso y en madera pulida.
Iluminación:	buena iluminación natural y se complementa con lámparas.
Puertas:	En madera.
Baño social:	pisos y muros forrados en cerámica, accesorios sencillos en porcelana, cerramiento con puerta en madera.
Pasillos:	piso en concreto liso.



ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Los inmuebles tienen aproximadamente cuatro años de haber sido construido, su estado actual es bueno y presenta confort para sus habitantes. En el momento de la visita no se observaron fallas en la estructura que colocan en riesgo su estabilidad.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En la zona, durante los últimos meses se han realizados algunas transacciones comerciales de predios. Dado que el sector no escapa a los problemas de orden económico y social que afecta el municipio, pero los bienes conservan precios comerciales aceptables y acordes a la oferta y la demanda.

SUSTENTACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Para la determinación del justo precio se utilizó el método comparativo y/o de mercado, además se tuvieron en cuenta los siguientes ítems que influyen directamente en el valor del inmueble:

- Ubicación del lote dentro del sector.
- Perspectivas de valorización, uso actual y potencial del inmueble.
- Condiciones actuales de oferta y demanda
- Nivel socio – económico de los pobladores del sector.
- Infraestructura vial y calidad de las construcciones vecinas del predio.
- Servicios públicos domiciliarios.
- Vetustez de la construcción.
- Potencial de construcción.
- Distribución de espacios.
- Acabados del inmueble.
- Estado de conservación.
- Normas urbanísticas vigentes (Potencial de construcción).

CONSIDERACIONES GENERALES

ASPECTOS POSITIVOS



- ✓ Buena ubicación en zona residencial, cerca de la vía principal.
- ✓ Cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios básicos.
- ✓ Construcción con materiales de buena calidad.
- ✓ Buen estado de conservación.
- ✓ Vetustez del inmueble.

ASPECTOS NEGATIVOS

- ✓ Problemas económicos del país que afectan el mercado inmobiliario en la zona.
- ✓ Poca comercialización de inmuebles.
- ✓ Cánones de arrendamiento que no justifican la inversión.
- ✓ Vías de acceso al sector.
- ✓ Topografía del terreno.

POLÍTICA DEL AVALÚO

El precio que se asigna a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, el que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien



solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En el evento de que existieren construcciones en el inmueble avaluado susceptibles de demérito por uso, este criterio ha sido considerado en combinación con el valor eventual de la reposición de la construcción.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el evaluador desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

ANOTACIONES

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación.

Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que se efectúa conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

Este avalúo cubre el inmueble descrito en este reporte y se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas.

No se asume ninguna responsabilidad por hechos relacionados con aspectos legales vinculados a la titulación del inmueble.



La información consignada en este reporte ha sido suministrada por personas dignas de confianza, pero no se asume responsabilidad por su exactitud.

Ni el total, ni parte del contenido del presente reporte, especialmente ninguna conclusión sobre el valor, la identificación del evaluador o de la compañía para la cual él trabaja, será difundida al público sin el previo consentimiento de los suscritos.

Certifico que el evaluador no tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

Espero que esta información sea útil para ustedes y nuevamente se agradece la confianza depositada en la firma.

METODOLOGÍAS VALUATORIAS

COMPARATIVO DE MERCADO

Información suministrada por el análisis y realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales y demanda en el sector inmediato, debidamente ordenada, verificada y homologada.

Para las construcciones se utilizó el costo de reposición, con depreciación para el valor comercial, sin depreciación para el cálculo de valor de reconstrucción.

Fuentes consultadas: Investigación directa del mercado, banco de datos.

OBSERVACIONES IMPORTANTES

De acuerdo a la Ley 388, y el Decreto 1420, el método valuatorio indicado es el Comparativo de Mercado en concordancia con el uso permitido.

Las consideraciones anteriores conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, Bases de Datos y el método valuatorio anteriormente citado (Comparativo de Mercado), nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.



La información contemplada en el presente informe es confidencial pero netamente comercial y su autenticidad jurídica debe ser verificada por la Cooperativa Riachón Ltda.

EL AVALUO

Hechas las consideraciones anteriores el siguiente es mi concepto sobre el valor comercial del inmueble: **\$111.662.820 (CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS M.L.)**.

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (\$/m2)	VALOR TOTAL
Área rural cultivada en pasto	9.717,40	650	6.316.310
Área rural cultivada con café	59.000,00	850	50.150.000
Área rural en vegetación nativa	11.000,00	430	4.730.000
Vivienda en ladrillo	45,00	325.478	14.646.510
Vivienda en madera	105,60	300.000	31.680.000
Marquesinas	120,00	30.000	3.600.000
Canal de correteo	12,00	45.000	540.000
TOTAL			111.662.820

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de (1) año a partir de la fecha de la expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzó a conocer y soportar.



- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- ✓ El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta.
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que está valorando.
- ✓ El valuador realizó visita al bien.

CALIFICACIÓN PROFESIONAL

El presente estudio estuvo a cargo del perito Mario Hugo Echeverri Sucerquia, perito evaluador afiliado a Corpolygonas de Colombia, con Registro – Matricula de Corredor Inmobiliario No R.N.C./C.C – 03 -5048.

INDEPENDENCIA

La firma manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales y solo serán publicados con la autorización escrita o ante requerimientos legales. Cualquier aclaración adicional estará dispuesto a suministrarla.

ANEXOS

- ✓ Certificado miembro Corpolygonas de Colombia

Atentamente,

MARIO HUGO ECHEVERRI SUCERQUIA

Tecnólogo en Construcciones Civiles

Tecnólogo en Costos y Auditoria.

CC 8.013.809 de Amalfi.

MP 05535006089



REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE



FACHADA



FACHADA POSTERIOR



PASILLOS



SALA



COCINA



ALCOBAS



DETALLE DE CUBIERTA



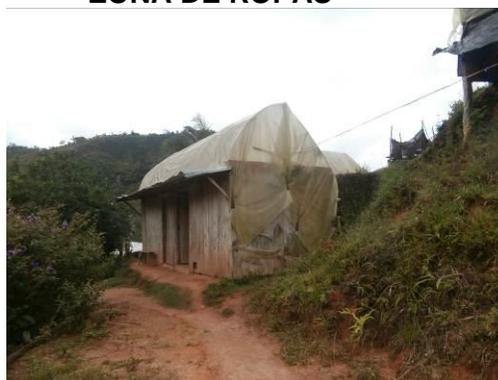
BAÑO SOCIAL



ZONA DE ROPAS



MARQUESINA





AREAS CON EL CULTIVO DE CAFÉ



AREA CON PASTOS



BOSQUE NATIVO



CULTIVO DE PASTO DE CORTE



CONSTRUCCIONES TRANSITORIAS



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:
MARIO HUGO ECHEVERRI SUCERQUIA
 C. C. 8.013.809

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de INMOBILIARIO de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad en el Área Inmobiliaria, ejerciendo en las siguientes en las siguientes áreas:

ARRIENDOS - VENTAS
ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
AVALUOS DE COPROPIEDADES - DERECHO INMOBILIARIOS

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2013** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** DE Corredor Inmobiliario No. **R.N.C.I/ C.C. 03-5048** que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **30** de **Junio** de **2021**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **20** días del mes **Junio** de **2019**


PATRICIA GÓNZALEZ GUIÓ
 Gerente Administrativo
 Junta Directiva