



**Encargo Solicitado Por:** NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO

**Inmueble Objeto de Estudio:** Finca Identificado (a) como (La Julia)

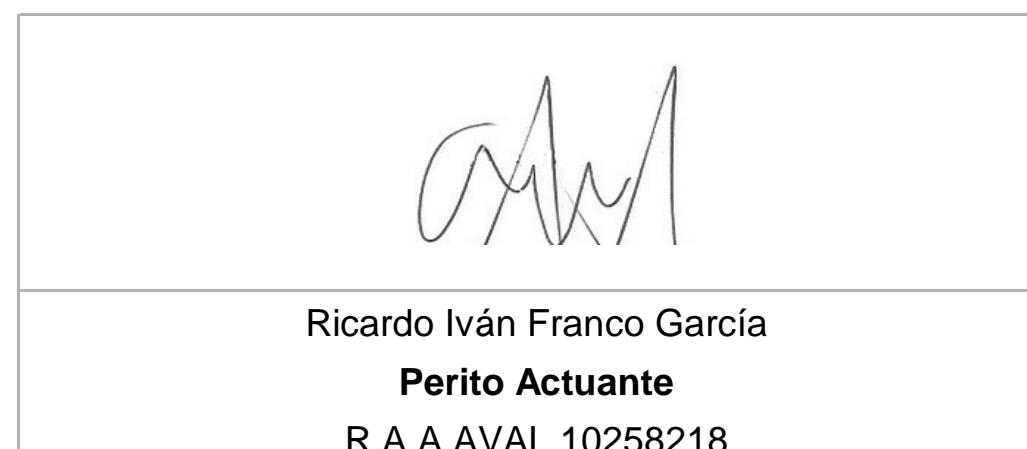
**Fecha del Estudio:** 12 de enero de 2021

VALOR COMERCIAL	\$	252.160.215,20
VALOR ASEGURABLE	\$	94.640.000,00

**Informe Avalado por:**

**Tinsa Colombia Ltda.**

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



## INFORME DE AVALÚO

Y06

## RESUMEN EJECUTIVO

<b>CLIENTE</b>	NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO		
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	C.C		9.955.877
<b>DIRECCIÓN</b>	La Julia		
<b>SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE</b>	Rural	<b>ESTRATO</b>	No Aplica
<b>VEREDA</b>	Cundina o La Palma		
<b>MUNICIPIO</b>	Santuario		<b>COD DANE</b> 66687
<b>DEPARTAMENTO</b>	Risaralda		
<b>PROPOSITO DEL AVALÚO</b>	Transacción Comercial de Venta		
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	Valor Comercial		
<b>VALUADOR</b>	Ricardo Iván Franco García		
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	10.258.218		

## ANTECEDENTES

<b>OBJETO AVALÚO</b>	Remate
<b>CONSECUITIVO</b>	<b>210827224</b>
<b>FECHA VISITA</b>	5 de enero de 2022
<b>FECHA INFORME</b>	12 de enero de 2022
<b>ENTIDAD</b>	Davivienda
<b>COD. ENTIDAD</b>	1

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Agrícola
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Finca

## FOTO PRINCIPAL



## Notas Generales:

## OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

## Ubicación:

Corresponde a un lote rural de uso agrícola con altura sobre el nivel del mar de 1.530 m. Para llegar al predio se parte del municipio de Santuario Risaralda vía vereda o sector la Marina, por 13 Km., de ahí se toma carretera destapada a izquierda vía la paraje de Pueblo Vano, se continúa hacia la vereda La Palma donde se encuentra el predio, recorrido por carretera destapada, 40 minutos de trayecto aproximadamente, recorrido de 12 km, trayecto total 25 km, hasta la finca llega la carretera terciaria.

## Uso Actual:

**Uso Actual:** El predio se encuentra cultivado en café variedad Supremo y Castilla Naranjal en un 90 % de su área total, edad promedio de 9 años sin renovaciones, distancias de siembra de 1,5 x 1,2 m con densidades de 5,500 árboles por hectárea aproximadamente en diferentes edades y períodos productivos en regular estado fitosanitario, se traduce en 6 Ha cultivadas, las adicionales en construcciones y área de movimiento de masas.

## Areas Según Documentos:

febrero del 2019 con codigo de matricula 297-4375. En la EP 159 de 01/06/2011

**Áreas Según Información Catastral:**

Por medio de consulta catastral en la pagina de catastro de IGAC consultado el dia 12 de enero del 2022, por medio del codigo 6668700010000000900800000000000

THE INFLUENCE OF CULTURE ON PARENTING

**Características Físicas:**  
El predio posee suelos clase VII franco-arcillosos de buena fertilidad, con buen drenaje, en piso térmico frío, sobre relieves escarpados, pendientes del 25 al 75%, con elevados contenidos de materia orgánica. Usos recomendados explotación Forestal con bosques protectores. Se refiere igualmente a suelos de montaña cuyas laderas han sido moldeadas por movimientos de masas y terrazas.

Para el análisis del presente informe de avalúo fue suministrado el certificado de tradición 297-4375 correspondiente al predio denominado La Julia, vereda Cundiná o La Palma del municipio de Santuario Risaralda. Propietario el señor Nelson de Jesús López Henao. Corresponde a un lote rural de uso agrícola con altura sobre el nivel del mar de 1.530 m.

## Normatividad:

Con base en las características productivas del predio y la ubicación fundamentados en la norma de suelo rural, corresponde al Acuerdo 023 de diciembre 28 de 2007, COMPONENTE RURAL. - Santuario Risaralda, constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa de reglamento de usos del suelo.

presenta en el Mapa de reglamento de usos del suelo.  
Se sugiere suministrar el concepto de uso del suelo con el fin de verificar la normatividad relacionada de manera aproximada en el presente informe.

## normalidad relativa

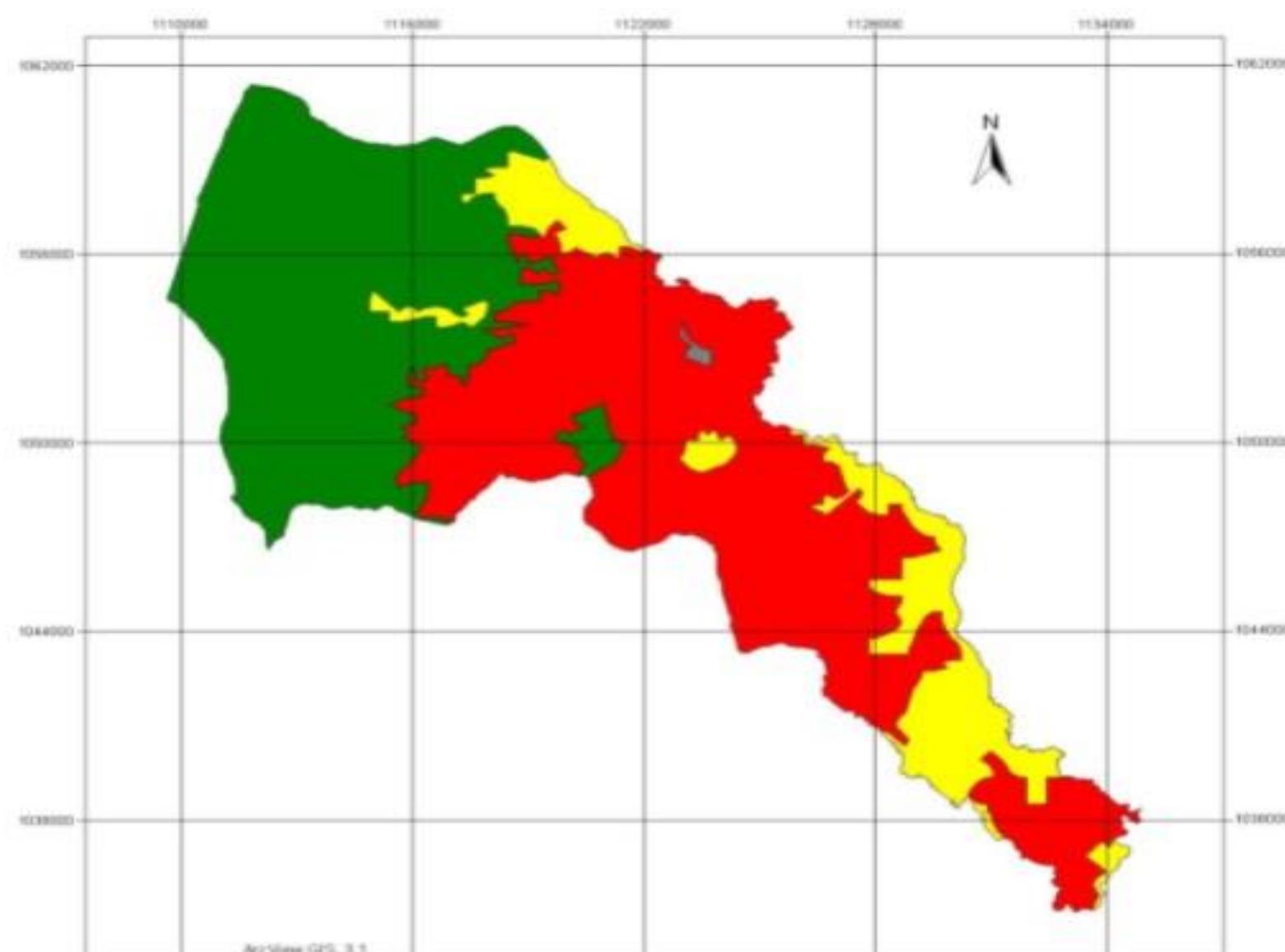
Situación de orden público: Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

## ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO		
NUM. ESCRITURA	114	NUM. NOTARIA	Única
CIUDAD ESCRITURA	Santuario		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Risaralda		
CÉDULA CATASTRAL	66687000100090080000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	FINCA	Nº	297-9375
M. INMOB.		Nº	

## CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD



NORMAS DE USO DE SUELO	
Predio sometido a P.H.	No
Decreto / Acuerdo	Si
Uso principal	S.A.
Ext. UAF	S.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	Bosque protector- cultivos de café
Complementario	Cultivos de multiestrata
Condicionado	Ganadería extensiva
Restringido	Explotaciones intensivas
Prohibidos	Asociados a procesos mineros

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

## OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

Según la consulta de la cartografía de uso de suelo expedido por la oficina de Planeación de Santuario Risaralda, se ubica el predio en zona Agroforestal aprobada para explotación de café. Permitiendo cultivos semi limpios, no se permiten prácticas intensivas- adicional se permite piscicultura y la ganadería así como cultivos bajo cubierta de Link Consulta Norma <https://sigot.igac.gov.co/es/content/pot-municipales>

## CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1: Rural	Casa administrador	120,00	m <sup>2</sup>	15 años	Muros	Mampostería	Regular
Tipo 2: Rural	Beneficiadero	200,00	m <sup>2</sup>	15 años	Muros	Mampostería	Regular
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

Área medida en la inspección	320,00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	320,00 m <sup>2</sup>
Área Catastral	
Área licencia de construcción	
<b>Area valorada</b>	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>

### OBSERVACIONES

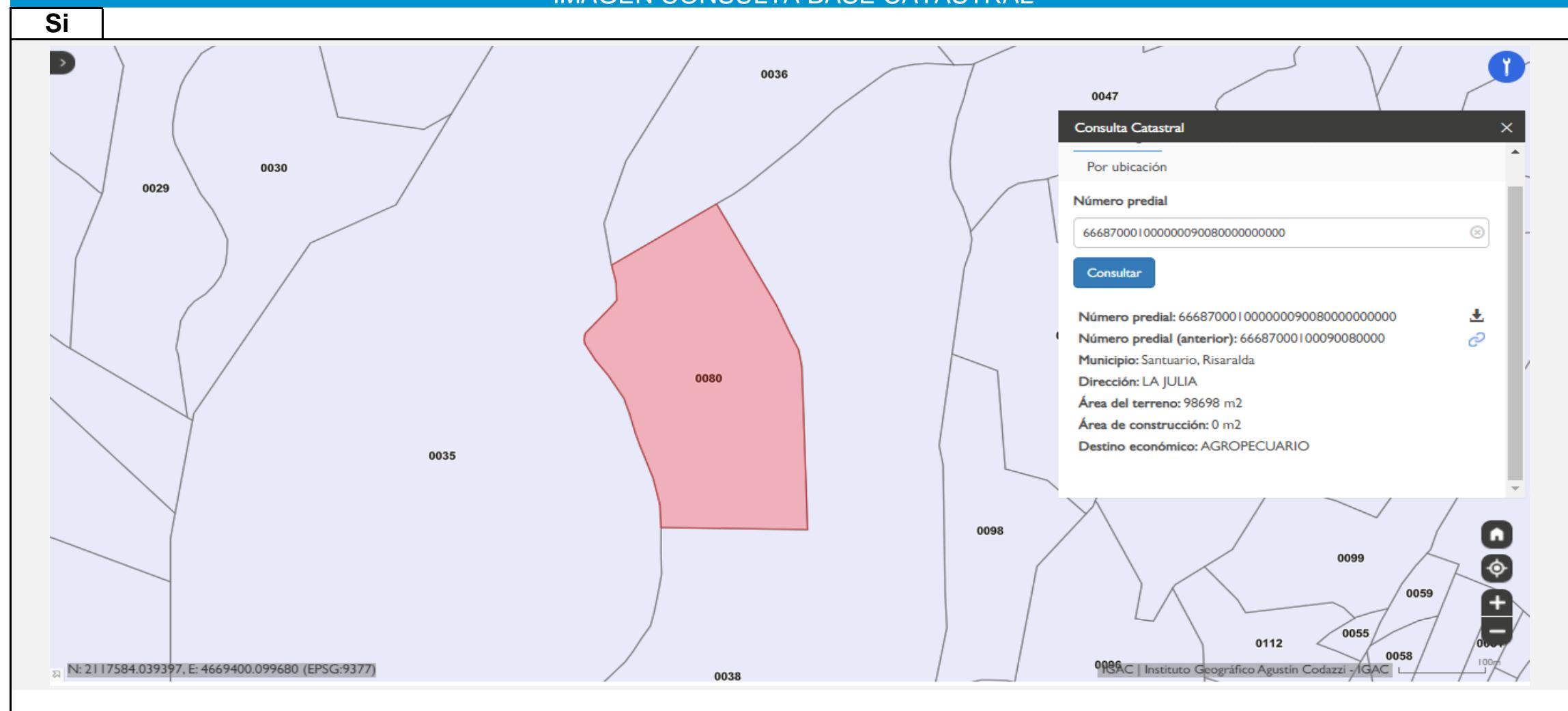
1. Casa de 120 m<sup>2</sup>, 2- Beneficiadero de café tradicional de 200 m<sup>2</sup>, las anteriores en ladrillo cemento; las áreas construidas se obtienen de las medidas realizadas en campo al momento de la visita técnica al predio, por lo tanto, se deben considerar aproximadas.

## INFRAESTRUCTURA

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

Descripción
Vía interna de 150 metros que conduce a la casa

## IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL



## OBSERVACIONES

Consulta en la pagina de catastro del IGAC, Realizada el dia 12/01/2022 mediante el codigo catastral: 666870001000000090080000000000

COORDENADAS

Latitud

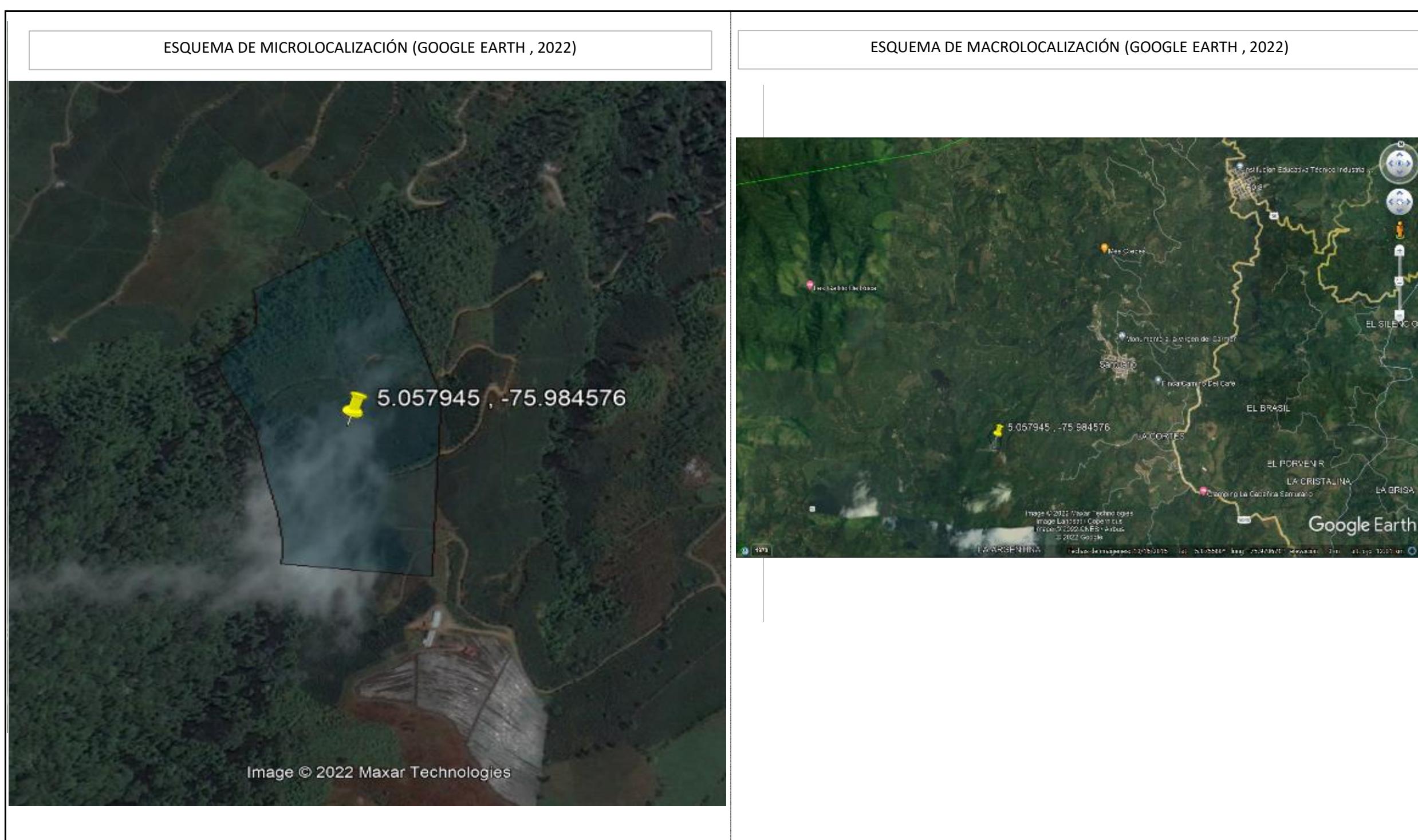
5.057945 N

Longitud

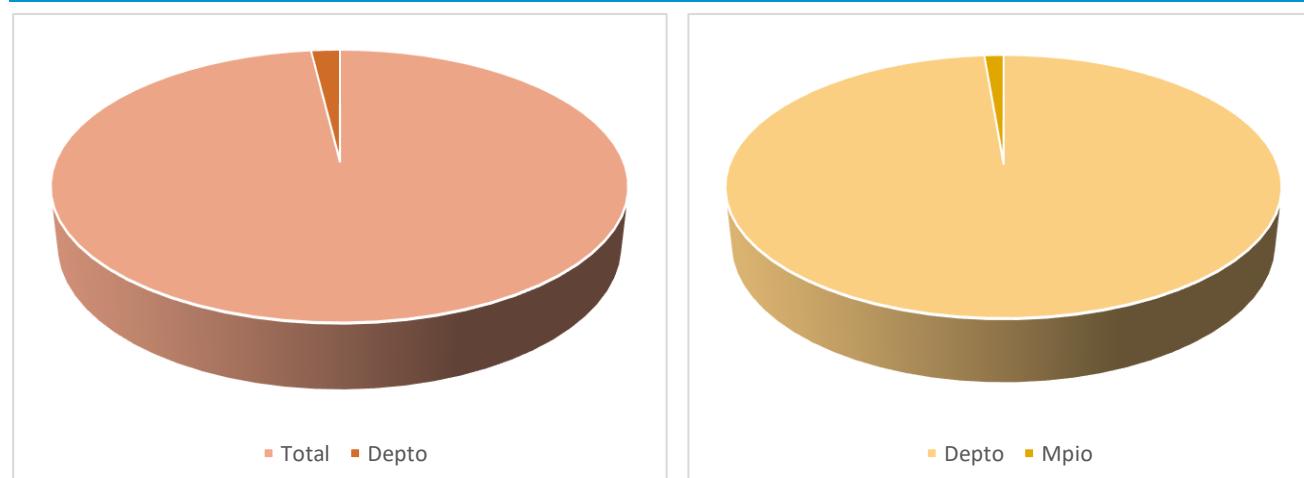
75.984576 W

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental

943.401

Población Municipal

12.664

Fuente. CNPV-2018 "DANE"

Sitios de Interés

Municipio de Santuario Y La Virginia en Risaralda

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

Sector	Contador
Acueducto	Tiene
Alcantarillado	No Tiene

Sector	Contador
Energía Eléctrica	Tiene
Gas Natural	No Tiene

Clima y Orografía

Temperatura promedio	21	°C
Altura (msnm)	1530	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	200	mm/mes
Pendiente predominante	Fuertemente inclinado 12-25%	

Condiciones Agrológicas

Textura del suelo	Limoso
Pedregosidad	01 al 0
Profundidad	Moderadamente profundo
Erosión	Ligera
Clase Agrológica	VII
Fuentes Hídricas	Quebrada La Mona

Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se evalúa (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 vereda la Sombra - Apia - Risaralda	3016240001	Similar	\$ 300.000	8	250	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 21.651.923	\$ 200.160.000
2 Vereda Morritos - Santuario - Risaralda	3117528087					S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 21.870.455	\$ 596.560.000
3 Apia - Risaralda	SITIO WEB					S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 20.450.000	\$ 1.020.000.000
Edad Sujeto		Area del sujeto:		22	351	PROMEDIO						\$ 21.324.126		

## Legenda:

### Legend

## NP: Notoriamente Peor

**MP:** Mucho Peor

## Ubi. Ubicación

## Top. Topografía

**S:** Similar

### 3. Similar

**SM:** Sensiblemente Me

### **F.Ne: Factor de Negocios**

### **Sup. Superficie**

**M:** Mejor

**MM: Mucho Mejor**

**NM:** Notoriamente Me

## F.Ho.Re.: Factor de Hooke

## Finiteness Factor of Nonsegregation Results

Promedio \$/Ha HOM.	\$	23.341.171
Promedio \$/Ha	\$	25.934.635
Media Aritmetica	\$	21.324.126
Desviación Estándar	\$	764.860
Límite Inferior (\$/Ha)		20.450.000
Límite Superior (\$/Ha)		21.870.455
Coef. De Variación		3.59%

<b>Links de Consulta / Contacto</b>	
Referencia No. 1	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-593725329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=30ff996a-edfc-4ecd-ad39-d5565d6ab668">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-593725329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=30ff996a-edfc-4ecd-ad39-d5565d6ab668</a>
Referencia No. 2	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-578816319-vendo-finca-en-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=25293648-5e06-4020-9956-e15a7b1be480">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-578816319-vendo-finca-en-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=25293648-5e06-4020-9956-e15a7b1be480</a>
Referencia No. 3	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-843976719-se-vende-finca-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=68a75522-85c0-44b0-ac33-778dcd3523de">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-843976719-se-vende-finca-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=68a75522-85c0-44b0-ac33-778dcd3523de</a>
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
24.057.692	21.651.923
28.246.212	25.421.591
25.500.000	22.950.000
<b>PROMEDIO</b>	
\$ 25.934.635	\$ 23.341.171

ANÁLISIS ESTUDIO DE MERCADO

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a lotes rurales del mismo sector en los municipios de Santuario (Risaralda) y aledaños, ya que cuentan con similitud en condiciones edafoclimáticas y topográficas, además que las muestras buscan ser comparables en áreas y conservación para corroborar el valor ofertado por el Lote rural. Para el presente estudio se incluyeron solo ofertas de fincas con sistemas de producción de café, debido a que las ofertas son globales, se descuenta el valor del cultivo para determinar solo el valor del terreno. En algunas de las muestras también se excluyen el valor de las construcciones.

#### METODO DE COSTO DE REPOSICION

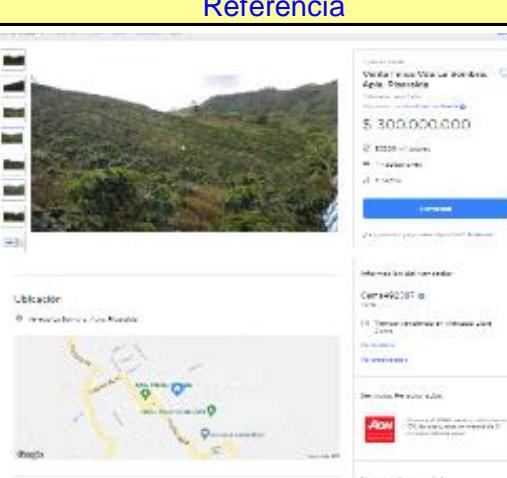
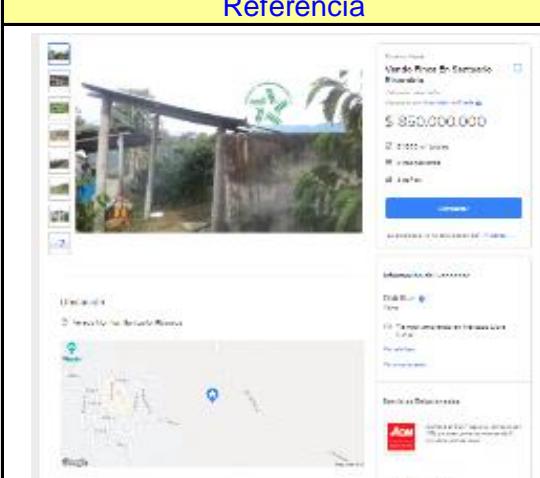
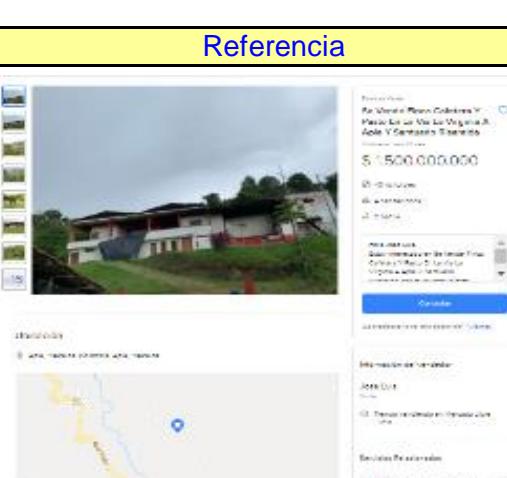
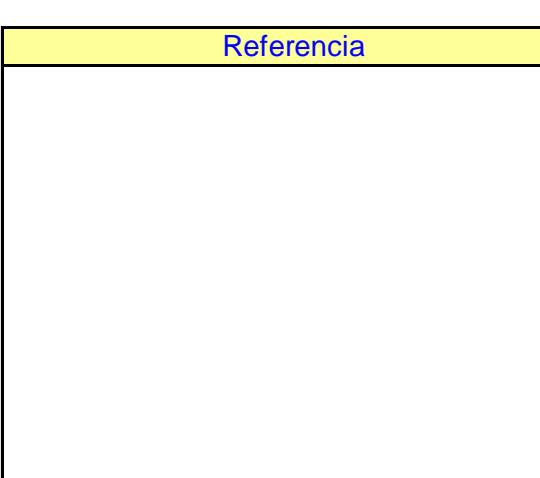
METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN

**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 C02)

**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 un nuevo considera el precio que probablemente se pagaría por el bien usado. (Conceptos y principios generales de valuación, GCG, G22)

## REFERENCIAS DE MERCADO

<b>Referencia</b>	<b>1</b>	<b>Referencia</b>	<b>2</b>
	<b>1</b> Venta Finca Cafetera en la vereda la Sombra del Municipio de Apia Risaralda, Área de la Finca 13 cuadras, sembradas en café. La finca esta ubicada a 5,5 kms de Apia, vía Belén de Umbría. Contacto: 3147695868 - 3016240001 Agente Inmobiliario  <b>\$</b> <b>200.160.000</b>		<b>2</b> A tan solo 20 minutos de la Virginia, por la vía que conduce a Morritos, se encuentra a una altura promedio de 1.300 a 1.400 MSNM. Tiene una Topografía Plana en la parte Superior donde se puede construir Casa y queda con una vista Espectacular, también tiene, Topografía Ondulada y Semi Pendiente; Con una Extensión de 33 Cuadras, de las cuales 20 son en Café Tecnificado y 13 Cuadras en Pasto Estrella y India Mombasa, con una Capacidad de Carga de 25 Animales Registrados en el  <b>\$</b> <b>596.560.000</b>
<small>Fuente: 25329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda_-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;trackin</small>	<small>vereda la Sombra -Apia - Risaralda</small>	<small>Fuente: 316319-vendo-finca-en-santuario-risaralda_-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;trackin</small>	<small>Vereda Morritos -Santuario - Risaralda</small>
<b>Referencia</b>	<b>3</b>	<b>Referencia</b>	
	<b>3</b> Extensión de 62 cuadras aprox. terreno pendiente, Carretera interna a la cafetera, Nacimientos de agua, Cultivo de café, plátano y potreros. Casa de habitación 5 cuartos y 2 baños, cuartel para 30 trabajadores aprox. beneficiadero para café con casillas y silo para secado. El linderos en la parte inferior es con el Río Mapa. Buena proyección de valorización y/o inversión por incremento de turismo en la zona y nuevas vías principales 4G en el área.  <b>\$</b> <b>1.020.000.000</b>		
<small>Fuente: a-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda_-JM#position=5&amp;search_layout=</small>	<small>Apia - Risaralda</small>	<small>Fuente:</small>	
<b>Referencia</b>		<b>Referencia</b>	
<small>Fuente:</small>		<small>Fuente:</small>	

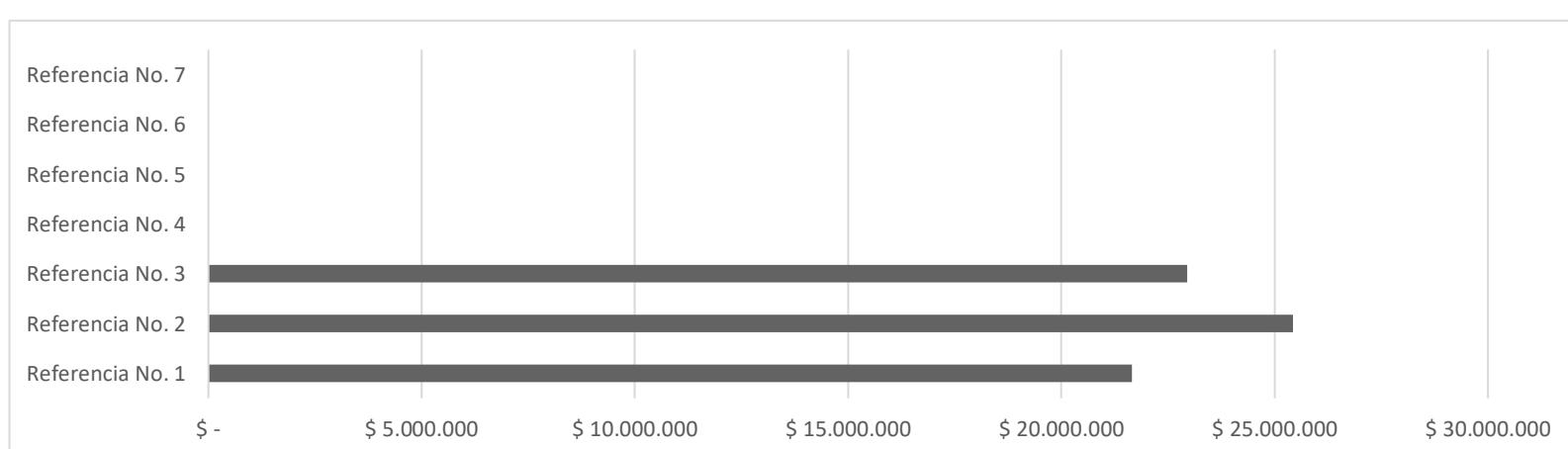
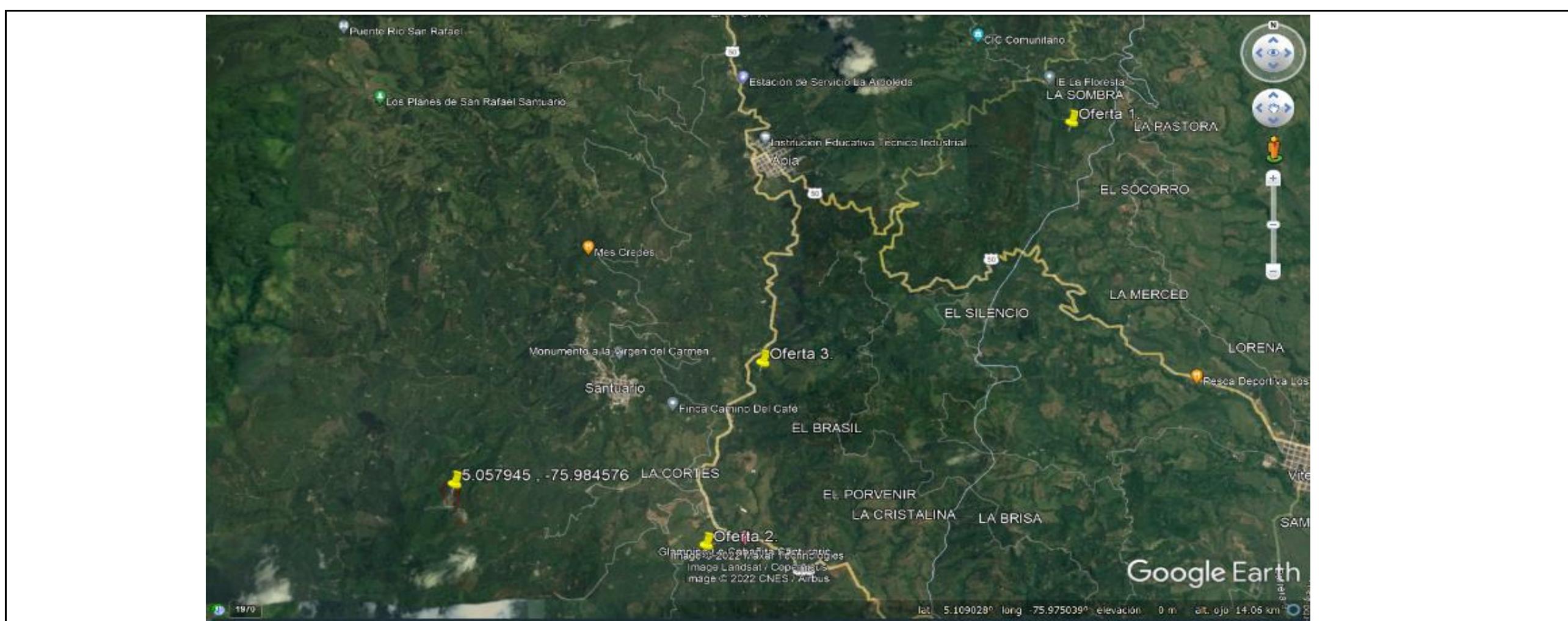
## SALVEDADES

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.

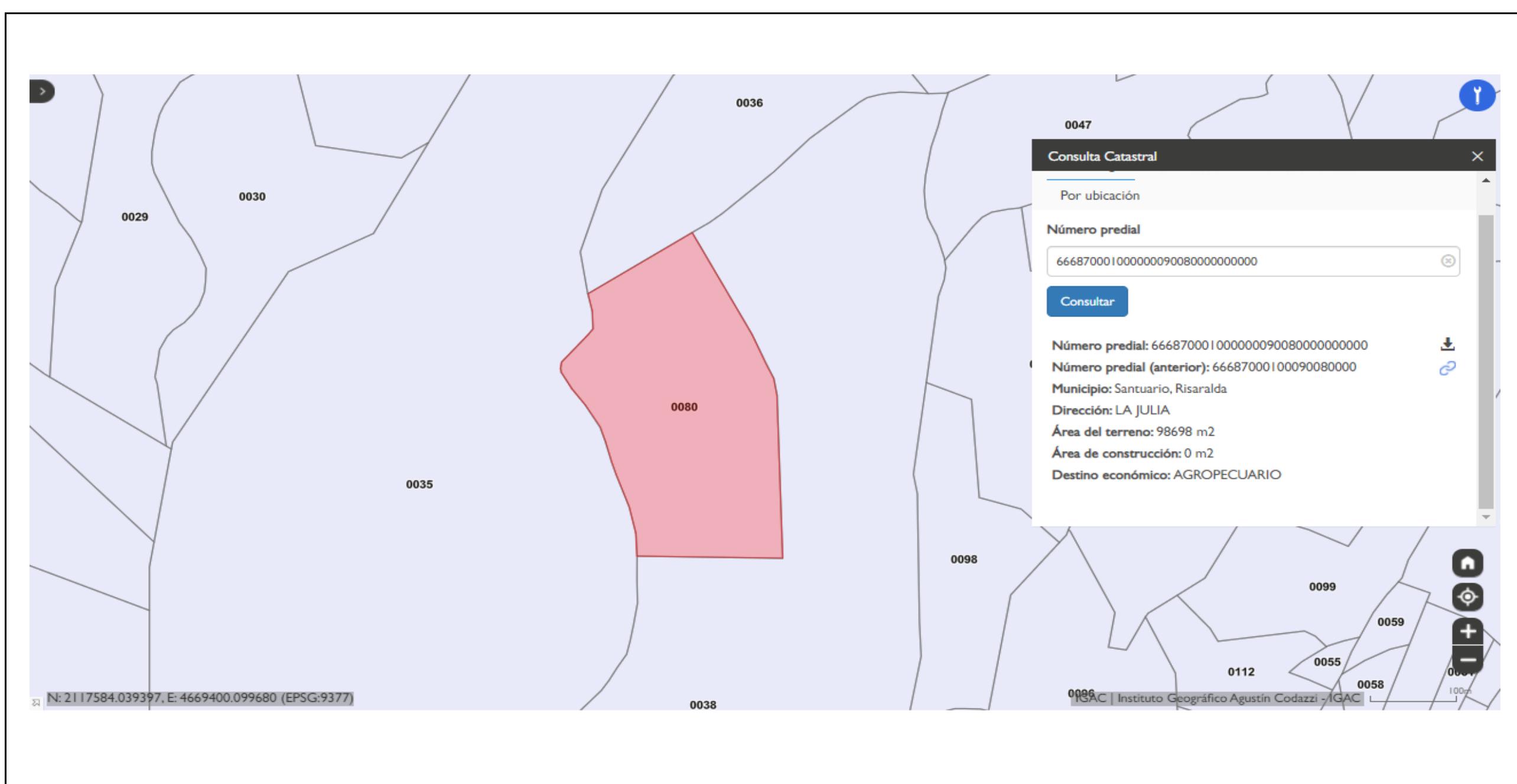
**Fuente. IVSC 2020**

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



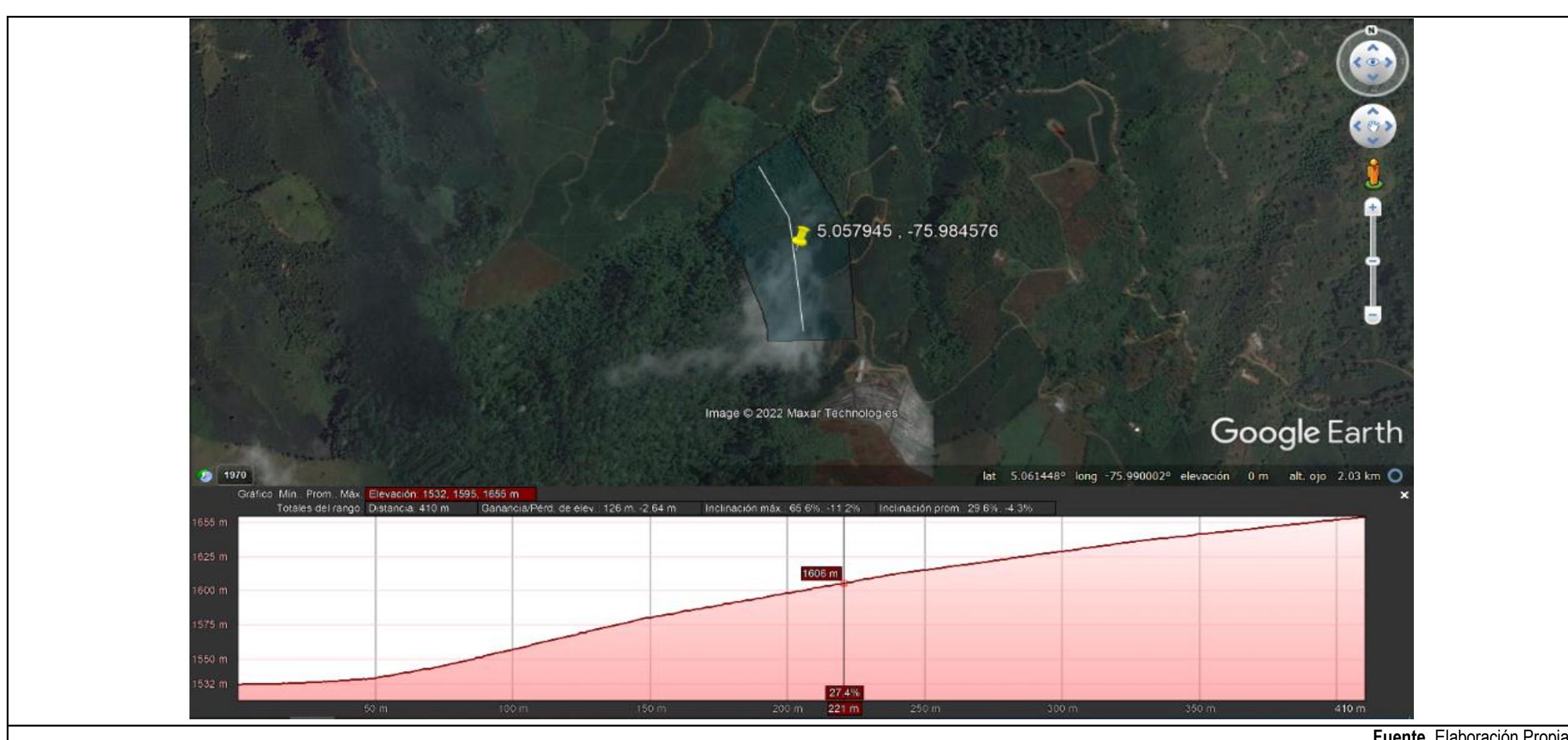
Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	21.651.923
Referencia No. 2	\$	25.421.591
Referencia No. 3	\$	22.950.000
Referencia No. 4		
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS

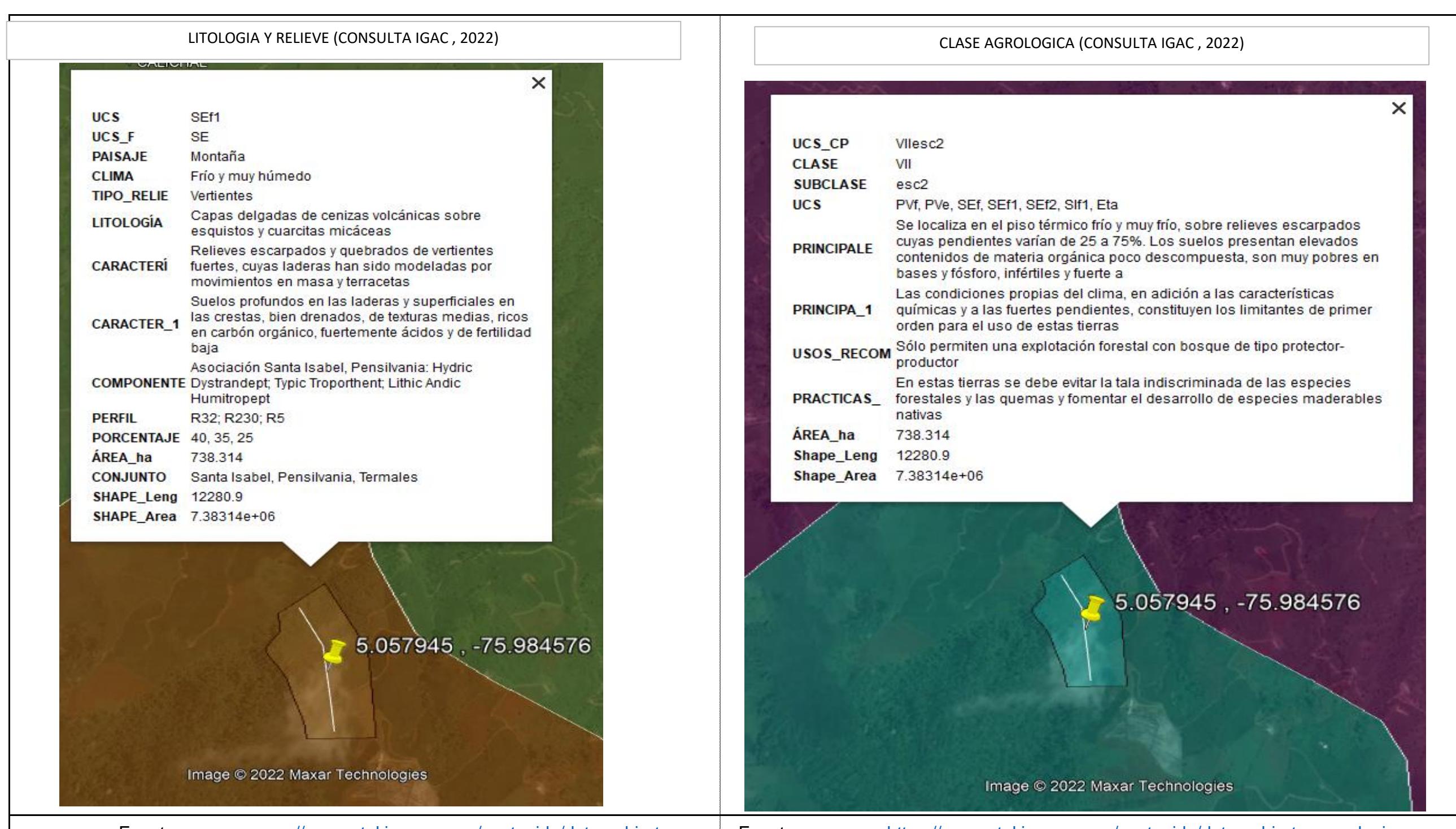


## PERFIL DE ELEVACIÓN

V.06



## PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



Fuente:

<http://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agro>

Fuente:

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

## 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 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 valuador 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.

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.

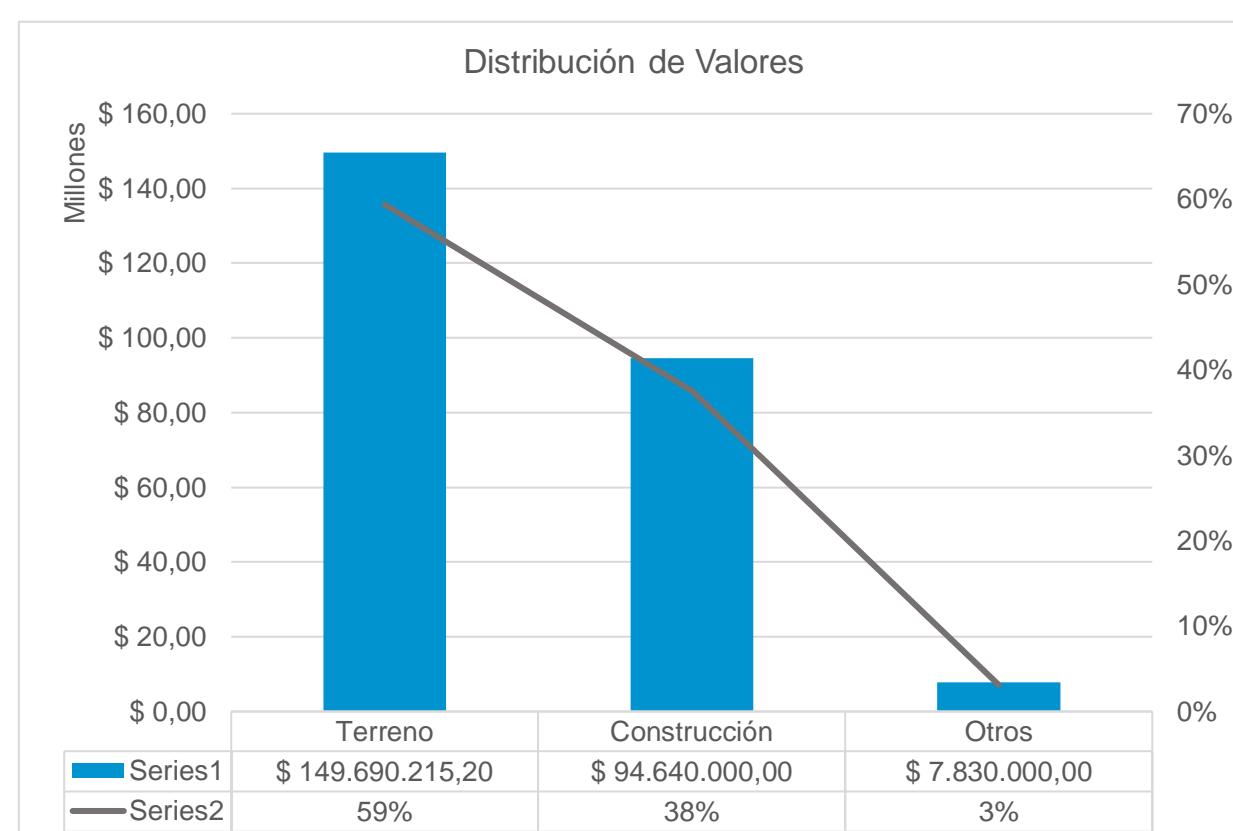
CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Lote de terreno	Área sin cultivos	Ha	6,87	\$ 21.324.000	\$ 146.491.615
Lote de terreno	Área movimiento de masas	Ha	3,00	\$ 1.066.200	\$ 3.198.600
<b>Subtotal Terreno</b>			<b>9,87</b>		<b>\$ 149.690.215,20</b>
Edificaciones		Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Casa administrador		m <sup>2</sup>	120,00	\$ 427.000	\$ 51.240.000
Beneficiadero		m <sup>2</sup>	200,00	\$ 217.000	\$ 43.400.000
<b>Subtotal Edificaciones</b>			<b>320,00</b>		<b>\$ 94.640.000,00</b>
Cultivos y Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Café	Cultivo de café en producción	Ha.	6,00	\$ 1.305.000	\$ 7.830.000
<b>Subtotal</b>					<b>\$ 7.830.000,00</b>

Fecha:	12/01/2022	TOTAL COMERCIAL	\$ 252.160.215,20
--------	------------	-----------------	-------------------

Comercialización  
 Tiempo Esperado de Comercialización

Moderada comercialización  
 1-2 Años



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

NOMBRES	
Ricardo Iván Franco García	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.
R.A.A AVAL 10258218	NIT: 900.042.668-4
Perito Actuante	RNA J-013 (Fedelonja - SCdA)
	S.I.C. 05108900

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Casa administrador



Vía de ingreso



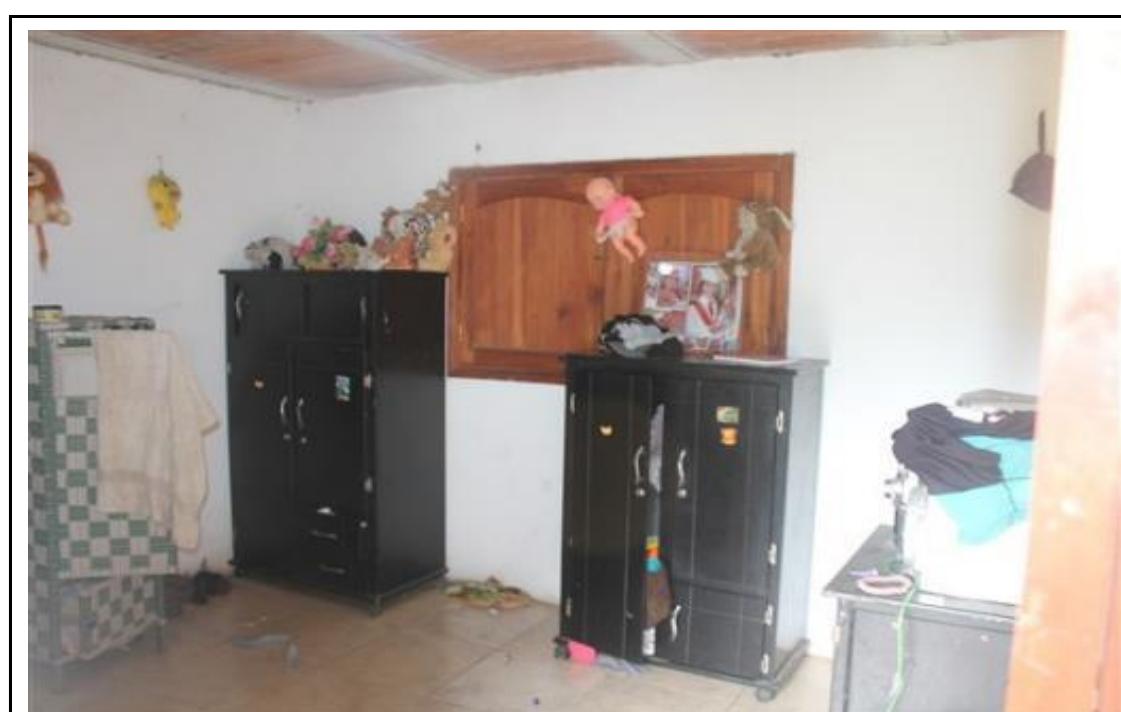
Ingreso a la casa



Sala



Cocina



Alcoba

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



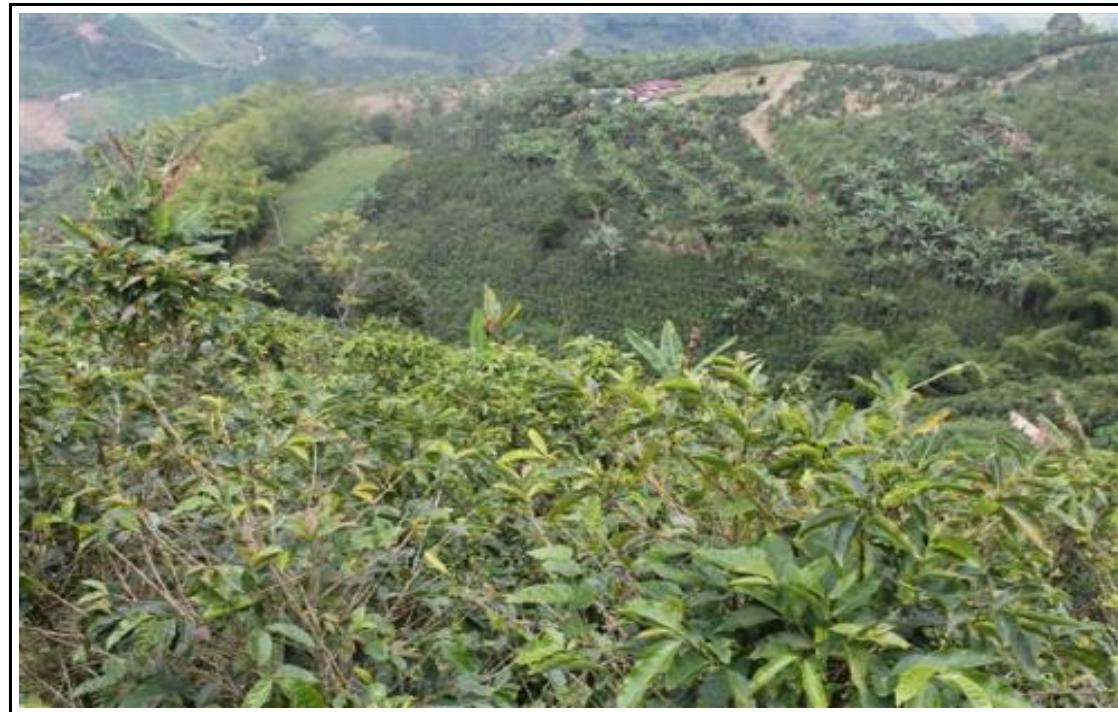
Instalaciones beneficio del café



Instalaciones beneficio del café



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Movimiento de masas



Movimiento de masas



Movimiento de masas

ANEXOS

Año	Productividad	Ingresos Brutos	Costos de Producción	Ingresos Netos	VPN
0	-	-	25.000.000	- 25.000.000	- 25.000.000
1	-	-	6.585.600	- 6.585.600	- 6.362.899
2	196	2.779.476	6.585.600	- 3.806.124	- 3.553.057
3	392	5.558.952	6.585.600	- 1.026.648	- 925.978
4	588	8.338.428	6.585.600	- 1.752.828	1.527.488
5	784	11.117.904	6.585.600	- 4.532.304	3.816.078
6	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.817.585
7	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.746.993
8	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.552.650
9	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.364.879
10	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.198.247
11	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.056.277
12	784	11.117.904	6.585.600	- 4.532.304	2.999.403
Se realiza un estudio de flujo de caja neto para un proyecto de café comparando costos de producción con el rendimiento inferior al promedio en la zona de Santuario y manejando un precio de venta de \$14,181 COP y un costo aprox de 840,000 por carga de café pergamino producido. NOTA: Corrección para cultivo de 5 años				VAN	2.237.668
				F Corrección edad	0,583333333
				Valor a de cultivo por ha	1.305.306

Soporte Valor Reposición de las Construcciones	METODO DE COSTO DE REPOSICION						
	Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
	Casa Administrador	70	15	2.5	\$ 458.000	\$ 91.762	\$ 366.238
Beneficiadbro	70	30	3.5	\$ 420.000	\$ 225.031	\$ 194.969	

## RV: REQUERIMIENTO JUZGADO PROCESO VS NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC 9955877

MARIA TERESA VALENCIA <mtvalencia@une.net.co>

Mié 22/06/2022 9:23

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO.- PEREIRA CON TODO RESPETO EN MI CALIDAD DE APODERADA DEL DEMANDANTE EN ESTE PROCESO DE BANCO DAVIVIENDA VS NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CON RADICADO 2013 /00317 , LE REMITO EL DOCUMENTOS DEL AVALUO CON LA DEBIDA ACLARACION HECHA POR EL PERITO.. DANDO CUMPLIMIENTO A LO ORDENADOPOR SUD ESPACHO, EN AUTO DEL 23 DE FEBRERO DEL 2022. ATENTAMENTE MARIATE. [MTVALENCIA@UNE.NET.CO](mailto:MTVALENCIA@UNE.NET.CO)

. CON [2Q3LE8-5L8Y]

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

---

Libre de virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no

asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.:  
FECHA:

7424-508571-50159-0  
23/6/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 9955877 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA	
<b>DEPARTAMENTO:</b> 66-RISARALDA	
<b>MUNICIPIO:</b> 687-SANTUARIO	
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0009-0080-0-00-00-0000	
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0009-0080-000	
<b>DIRECCIÓN:</b> LA JULIA	
<b>MATRÍCULA:</b> 297-4375	
<b>ÁREA TERRENO:</b> 9 Ha 8698.00m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m <sup>2</sup>	

INFORMACIÓN ECONÓMICA	
<b>AVALÚO:</b> \$ 29,273,000	

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	9955877
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **EL INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituina, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chíqueme, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Paíme, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Ríoseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villete, Viota, Yacopí, Zipacon, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

AVALUÓ CATASTRAL NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC 9955877

MARIA TERESA VALENCIA MEJIA <mtvalencia@une.net.co>

Mié 29/06/2022 11:54

Para:

- Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA. DE LA MANERA MAS RESPETUOSA LE HAGO LLEGAR EL CERTIFICADO DEL AVALUO CATASTRAL DEL DEUDOR NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO, ORDENADO POR SU DESPACHO DENTRO DEL PROCESO RADICADO 317/2013 DONDE ES DEMANDANTE BANCO DAVIVIENDA SA. Y DEL CUAL SOY LA APODERADA DEL DEMANDANTE. ATENTAMENTE MARIATE MTVALENCIA@UNE-NET.CO

---

**De:** REPRELEGALES [mailto:reprelegales@yahoo.com]

**Enviado el:** jueves, 23 de junio de 2022 9:51 a. m.

**Para:** Andres J Tenorio Chalarca <ajtenorio@davivienda.com>

**CC:** Maribel Salazar Soto <msalazars@davivienda.com>; Maria Teresa Valencia <mtvalencia@une.net.co>

**Asunto:** Re: FAVOR SOLICITUD AVALUÓ CATASTRAL NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC 9955877

Doctor Andrés Julián Tenorio Chalarca buen día.

De a cuerdo a su solicitud adjunto remitimos certificado catastral requerido.

## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.:  
FECHA:

7424-508571-50159-0  
23/6/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 9955877 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA	
<b>DEPARTAMENTO:</b> 66-RISARALDA	
<b>MUNICIPIO:</b> 687-SANTUARIO	
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0009-0080-0-00-00-0000	
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0009-0080-000	
<b>DIRECCIÓN:</b> LA JULIA	
<b>MATRÍCULA:</b> 297-4375	
<b>ÁREA TERRENO:</b> 9 Ha 8698.00m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m <sup>2</sup>	

INFORMACIÓN ECONÓMICA	
<b>AVALÚO:</b> \$ 29,273,000	

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	9955877
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **EL INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituina, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chíqueme, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Ríoseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villete, Viota, Yacopí, Zipacon, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

AVALUÓ CATASTRAL NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC 9955877

MARIA TERESA VALENCIA MEJIA <mtvalencia@une.net.co>

Vie 1/07/2022 16:02

Para:

- Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO- PEREIRA . EN MI CALIDAD DE APODERADA DEL DEMANDANTE EN EL PROCESO EJECUTIVO DE BANCO DAVIENDA VS.NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO. CON RADICADO 317/ 2013 LE MANIFIESTO QUE LE ANEXO EL CERTIFICADO CATASTRAL DEL INMUEBLE ORDENADO POR SU DESPACHO . ATENTAMENTE. MARIATE

---

**De:** REPRELEGALES [mailto:reprelegales@yahoo.com]

**Enviado el:** jueves, 23 de junio de 2022 9:51 a. m.

**Para:** Andres J Tenorio Chalarca <ajtenorio@davivienda.com>

**CC:** Maribel Salazar Soto <msalazars@davivienda.com>; Maria Teresa Valencia <mtvalencia@une.net.co>

**Asunto:** Re: FAVOR SOLICITUD AVALUÓ CATASTRAL NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC 9955877

Doctor Andrés Julián Tenorio Chalarca buen día.

De a cuerdo a su solicitud adjunto remitimos certificado catastral requerido.

Cordialmente,

LILIA CELMIRA ROLDA RAMIREZ

Gerente

REPRESENTACIONES LEGALES LTDA

TEL: 301-5438080 / 3365447

CALLE 19 No. 3-10 OF. 19-01

BOGOTÁ.

NOTA VERDE:

No imprima este correo

a menos que sea absolutamente necesario.

Ahorre papel, ayude a salvar un árbol.

El martes, 21 de junio de 2022, 02:47:06 p. m. COT, Andres J Tenorio Chalarca <[ajtenorio@davivienda.com](mailto:ajtenorio@davivienda.com)> escribió:

Buenas Tardes Camila

Solicito de su colaboración si pueden realizar la consecución del avalúo catastral del cliente en referencia anexo predial

**Cordialmente**

**Andres Julian Tenorio Chalarca**

Analista III Coordinación Jurídica de Cobranza Pyme

Tel. (2) 8822763 Ext 43538

[ajtenorio@davivienda.com](mailto:ajtenorio@davivienda.com)

Carrera 5 no. 13 - 46 Ed El Café Piso 3 – Cali

Banco Davivienda S.A.



<https://lh3.googleusercontent.com/7KqFRuUpyIKmXnssfHVsSFrZhTVyovKmujS82buhEpXm9YzslTxeRmodVRXIc11vel5qbpa4vh8HMJuPT8Q1QEeGHEfRphzDwX9Waa0liJr2GO>

----- Forwarded message -----

De: MARIA TERESA VALENCIA <[mtvalencia@une.net.co](mailto:mtvalencia@une.net.co)>

Date: mar, 21 jun 2022 a las 11:05

Subject: documentos solicitados

To: Andres J Tenorio Chalarca <[ajtenorio@davivienda.com](mailto:ajtenorio@davivienda.com)>

DR. ANDRES LE REMITO LOS DOCUMENTOS QUE ENCONTRE Y QUE LE PUEDEN AYUDAR PARA SOLICITAR EL RECIBO DEL PREDIAL DONDE CONSTA EL AVALUO CATASTRAL. ACUSO RECIBO.



<https://ipmcdn.avast.com/images/icons/icon-envelope-tick-green-avg-v1.png> Libre de virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos



**Encargo Solicitado Por:** NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO

**Inmueble Objeto de Estudio:** Finca Identificado (a) como (La Julia)

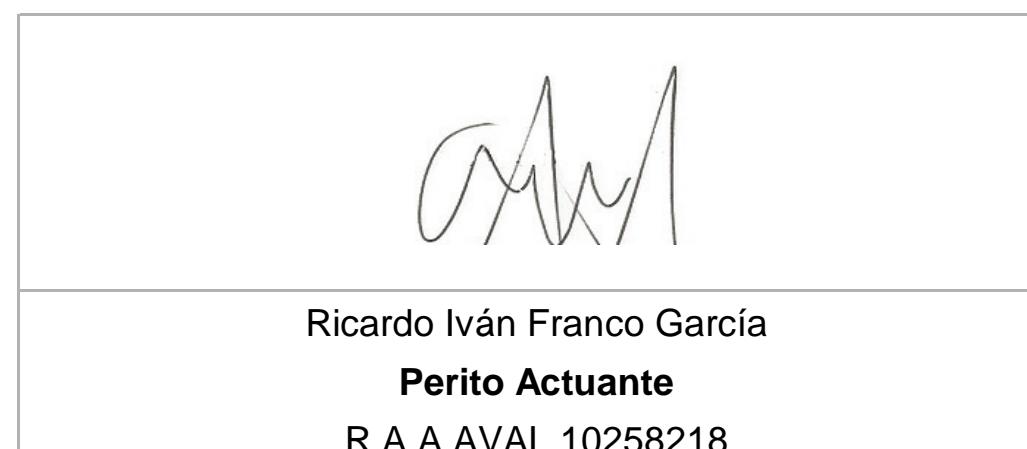
**Fecha del Estudio:** 12 de enero de 2021

VALOR COMERCIAL	\$	252.160.215,20
VALOR ASEGURABLE	\$	94.640.000,00

**Informe Avalado por:**

**Tinsa Colombia Ltda.**

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



## INFORME DE AVALÚO

V 06

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO		
NIT / C.C CLIENTE	C.C		9.955.877
DIRECCIÓN	La Julia		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	No Aplica
VEREDA	Cundina o La Palma		
MUNICIPIO	Santuario		<b>COD DANE</b> 66687
DEPARTAMENTO	Risaralda		
PROPOSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	Ricardo Iván Franco García		
IDENTIFICACIÓN	10.258.218		

## ANTECEDENTES

<b>OBJETO AVALÚO</b>	Remate
<b>CONSECUITIVO</b>	<b>210827224</b>
<b>FECHA VISITA</b>	5 de enero de 2022
<b>FECHA INFORME</b>	12 de enero de 2022
<b>ENTIDAD</b>	Davivienda
<b>COD. ENTIDAD</b>	1

## FOTO PRINCIPAL



## Notas Generales:

## OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

## Ubicación:

Corresponde a un lote rural de uso agrícola con altura sobre el nivel del mar de 1.530 m. Para llegar al predio se parte del municipio de Santuario Risaralda vía vereda o sector la Marina, por 13 Km., de ahí se toma carretera destapada a izquierda vía la paraje de Pueblo Vano, se continúa hacia la vereda La Palma donde se encuentra el predio, recorrido por carretera destapada, 40 minutos de trayecto aproximadamente, recorrido de 12 km, trayecto total 25 km, hasta la finca llega la carretera terciaria.

#### Use Actual:

**Uso Actual:** El predio se encuentra cultivado en café variedad Supremo y Castilla Naranjal en un 90 % de su área total, edad promedio de 9 años sin renovaciones, distancias de siembra de 1,5 x 1,2 m con densidades de 5,500 árboles por hectárea aproximadamente en diferentes edades y períodos productivos en regular estado fitosanitario, se traduce en 6 Ha cultivadas, las adicionales en construcciones y área de movimiento de masas.

## Áreas Según Documentos:

Extensión total con base en CT suministrado de 23 Ha, Certificado emitido el 15 de febrero del 2019 con codigo de matricula 297-4375. En la EP 159 de 01/06/2011

## Áreas Según Información Catastral:

## Características Físicas:

El predio posee suelos clase VII franco-arcillosos de buena fertilidad, con buen drenaje, en piso térmico frío, sobre relieves escarpados, pendientes del 25 al 75%, con elevados contenidos de materia orgánica. Usos recomendados explotación Forestal con bosques protectores. Se refiere igualmente a suelos de montaña cuyas laderas han sido moldeadas por movimientos de masas y terracetas.

Para el análisis del presente informe de avalúo fue suministrado el certificado de tradición 297-4375 correspondiente al predio denominado La Julia, vereda Cundiná o La Palma del municipio de Santuario Risaralda. Propietario el señor Nelson de Jesús López Henao. Corresponde a un lote rural de uso agrícola con altura sobre el nivel del mar de 1.530 m.

## Normatividad:

Con base en las características productivas del predio y la ubicación fundamentados en la norma de suelo rural, corresponde al Acuerdo 023 de diciembre 28 de 2007, **COMPONENTE RURAL**. - Santuario Risaralda, constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa de reglamento de usos del suelo.

Se sugiere suministrar el concepto de uso del suelo con el fin de verificar la normatividad relacionada de manera aproximada en el presente informe.

## Normatividad Relativa

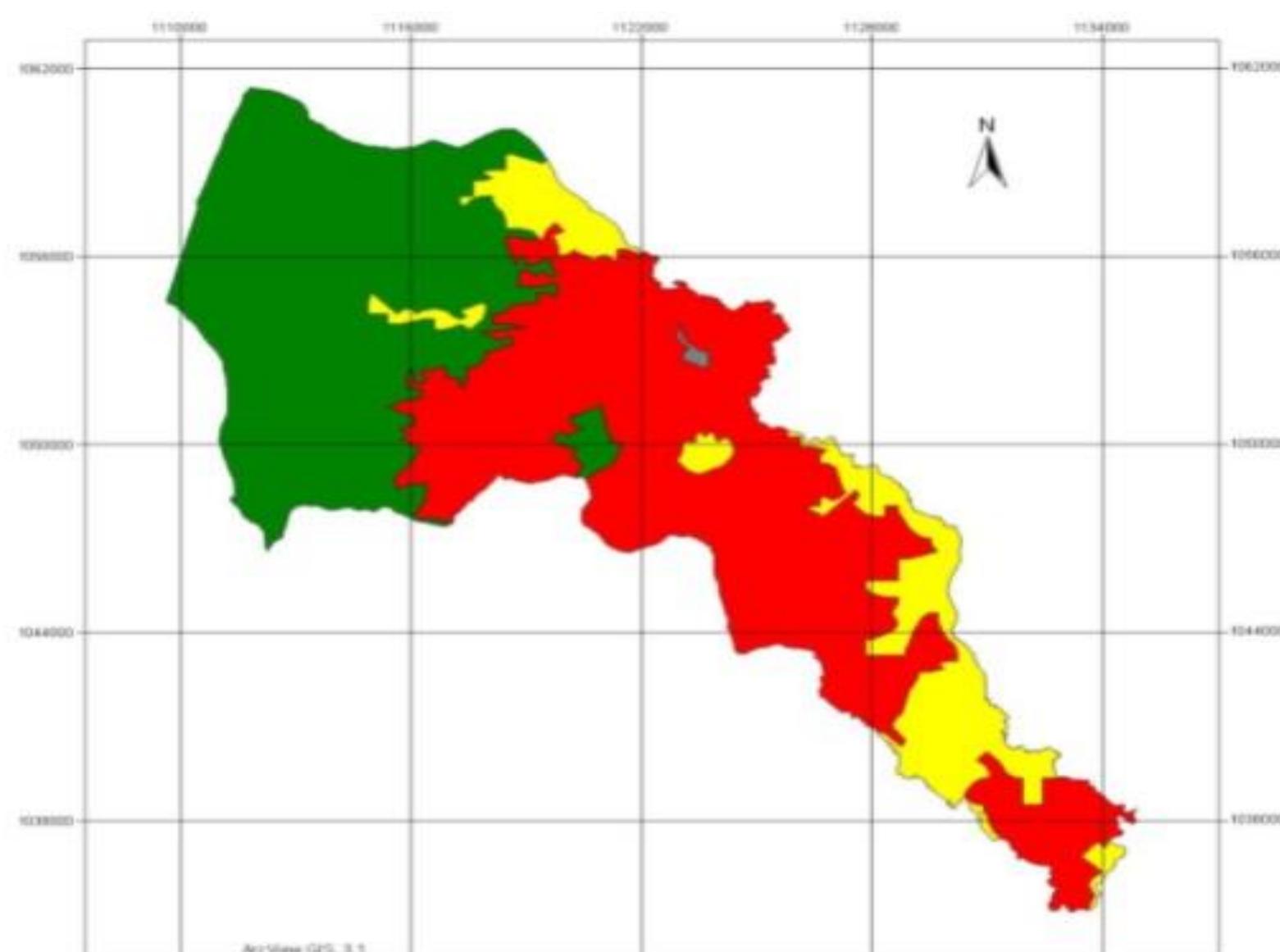
Situación de orden público: Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

## ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO		
NUM. ESCRITURA	114	NUM. NOTARIA	Única
CIUDAD ESCRITURA	Santuario		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Risaralda		
CÉDULA CATASTRAL	66687000100090080000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	FINCA	Nº	297-9375
M. INMOB.		Nº	

## CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD



NORMAS DE USO DE SUELO	
Predio sometido a P.H.	No
Decreto / Acuerdo	Si
Uso principal	S.A.
Ext. UAF	S.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	Bosque protector- cultivos de café
Complementario	Cultivos de multiestrata
Condicionado	Ganadería extensiva
Restringido	Explotaciones intensivas
Prohibidos	Asociados a procesos mineros

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

## OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

Según la consulta de la cartografía de uso de suelo expedido por la oficina de Planeación de Santuario Risaralda, se ubica el predio en zona Agroforestal aprobada para explotación de café. Permitiendo cultivos semi limpios, no se permiten prácticas intensivas- adicional se permite piscicultura y la ganadería así como cultivos bajo cubierta de Link Consulta Norma <https://sigot.igac.gov.co/es/content/pot-municipales>

## CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1: Rural	Casa administrador	120,00	m <sup>2</sup>	15 años	Muros	Mampostería	Regular
Tipo 2: Rural	Beneficiadero	200,00	m <sup>2</sup>	15 años	Muros	Mampostería	Regular
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

Área medida en la inspección	320,00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	320,00 m <sup>2</sup>
Área Catastral	
Área licencia de construcción	
<b>Area valorada</b>	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>

### OBSERVACIONES

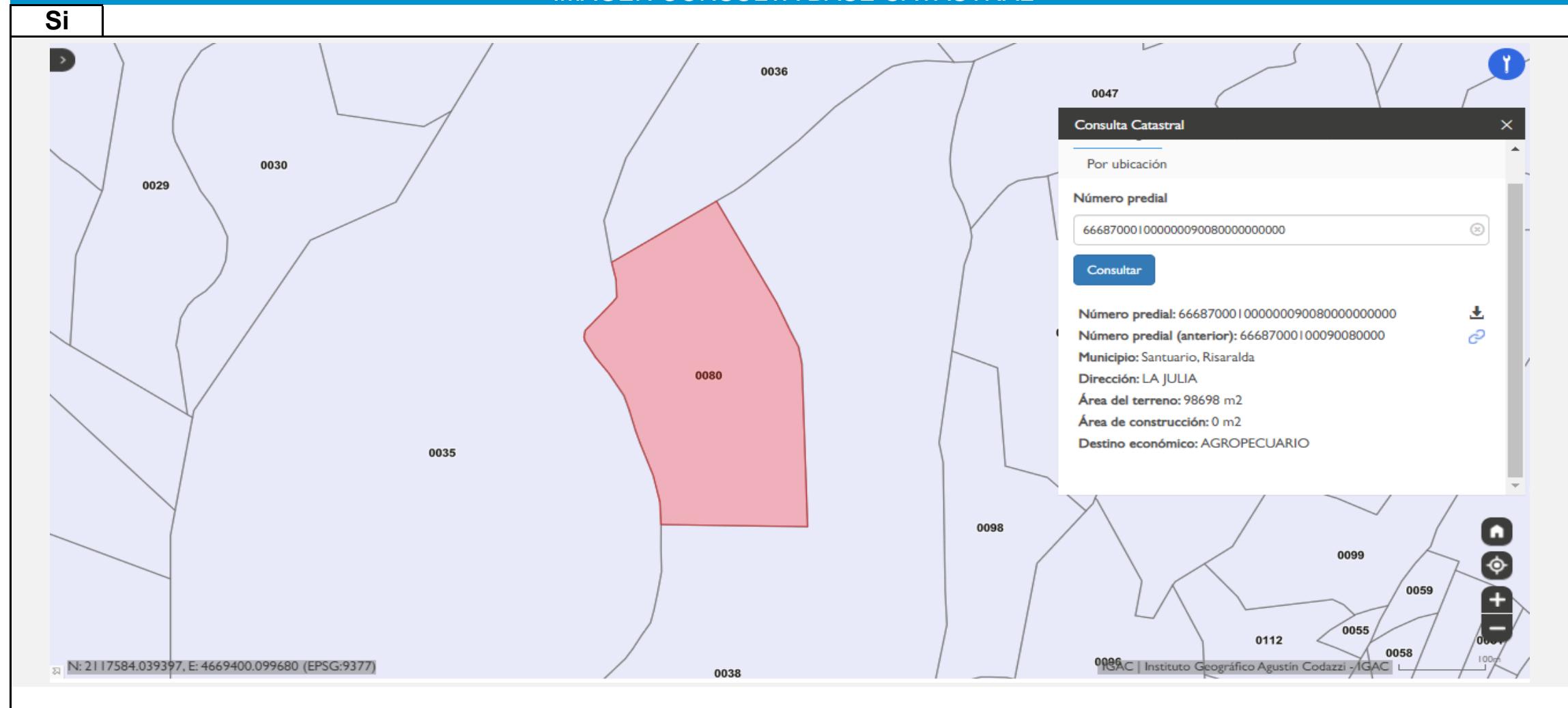
1. Casa de 120 m<sup>2</sup>, 2- Beneficiadero de café tradicional de 200 m<sup>2</sup>, las anteriores en ladrillo cemento; las áreas construidas se obtienen de las medidas realizadas en campo al momento de la visita técnica al predio, por lo tanto, se deben considerar aproximadas.

## INFRAESTRUCTURA

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

Descripción
Vía interna de 150 metros que conduce a la casa

## IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL



## OBSERVACIONES

Consulta en la pagina de catastro del IGAC, Realizada el dia 12/01/2022 mediante el codigo catastral: 666870001000000090080000000000

COORDENADAS

Latitud

5.057945 N

Longitud

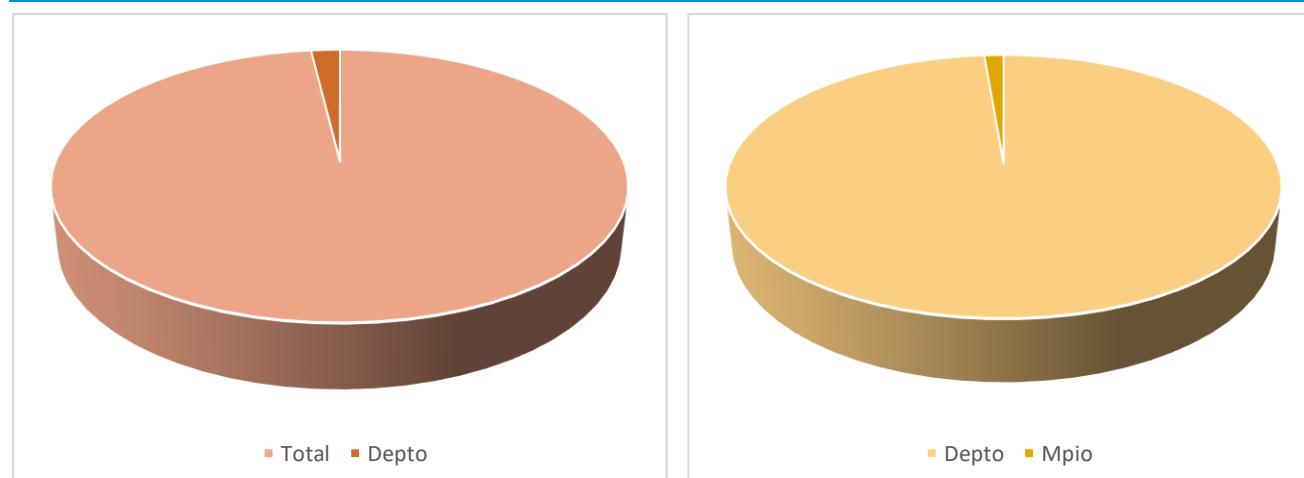
75.984576 W

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental

943.401

Población Municipal

12.664

Fuente. CNPV-2018 "DANE"

Sitios de Interés

Municipio de Santuario Y La Virginia en Risaralda

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

Sector	Contador
Acueducto	Tiene
Alcantarillado	No Tiene

Sector	Contador
Energía Eléctrica	Tiene
Gas Natural	No Tiene

Clima y Orografía

Temperatura promedio	21	°C
Altura (msnm)	1530	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	200	mm/mes
Pendiente predominante	Fuertemente inclinado 12-25%	

Condiciones Agrológicas

Textura del suelo	Limoso
Pedregosidad	01 al 0
Profundidad	Moderadamente profundo
Erosión	Ligera
Clase Agrológica	VII
Fuentes Hídricas	Quebrada
	Quebrada La Mona

Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

## MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

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

## Legenda:

### Legend

## NP: Notoriamente Peor

**MP:** Mucho Peor

## Ubi. Ubicación

## Top. Topografía

**S:** Similar

### 3. Similar

**SM:** Sensiblemente Me

## **F.Ne: Factor de Negocios**

**Sup.** Superficie

**M:** Mejor

**MM: Mucho Mejor**

**NM:** Notoriamente Me

## F.Ho.Re.: Factor de H

Promedio \$/Ha HOM.	\$	23.341.171
Promedio \$/Ha	\$	25.934.635
Media Aritmetica	\$	21.324.126
Desviación Estándar	\$	764.860
Límite Inferior (\$/Ha)		20.450.000
Límite Superior (\$/Ha)		21.870.455
Coef. De Variación		3.59%

<b>Links de Consulta / Contacto</b>	
Referencia No. 1	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-593725329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=30ff996a-edfc-4ecd-ad39-d5565d6ab668">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-593725329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=30ff996a-edfc-4ecd-ad39-d5565d6ab668</a>
Referencia No. 2	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-578816319-vendo-finca-en-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=25293648-5e06-4020-9956-e15a7b1be480">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-578816319-vendo-finca-en-santuario-risaralda-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=25293648-5e06-4020-9956-e15a7b1be480</a>
Referencia No. 3	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-843976719-se-vende-finca-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda- JM#position=5&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=68a75522-85c0-44b0-ac33-778dcd3523de">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-843976719-se-vende-finca-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda- JM#position=5&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=68a75522-85c0-44b0-ac33-778dcd3523de</a>
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
24.057.692	21.651.923
28.246.212	25.421.591
25.500.000	22.950.000
<b>PROMEDIO</b>	
\$ 25.934.635	\$ 23.341.171

ANÁLISIS ESTUDIO DE MERCADO

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a lotes rurales del mismo sector en los municipios de Santuario (Risaralda) y aledaños, ya que cuentan con similitud en condiciones edafoclimáticas y topográficas, además que las muestras buscan ser comparables en áreas y conservación para corroborar el valor ofertado por el Lote rural. Para el presente estudio se incluyeron solo ofertas de fincas con sistemas de producción de café, debido a que las ofertas son globales, se descuenta el valor del cultivo para determinar solo el valor del terreno. En algunas de las muestras también se excluyen el valor de las construcciones.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

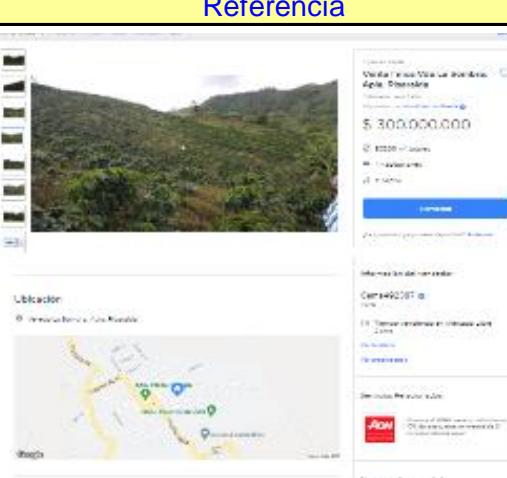
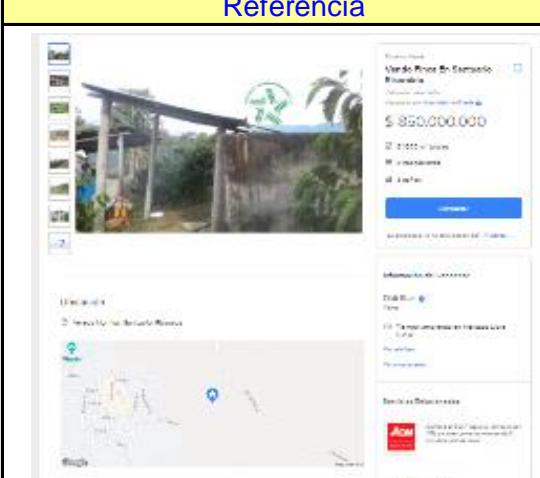
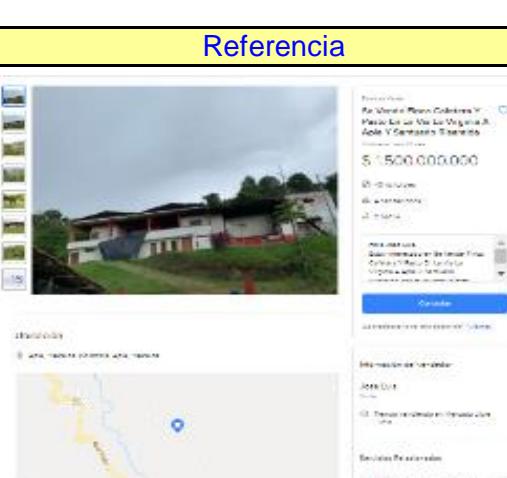
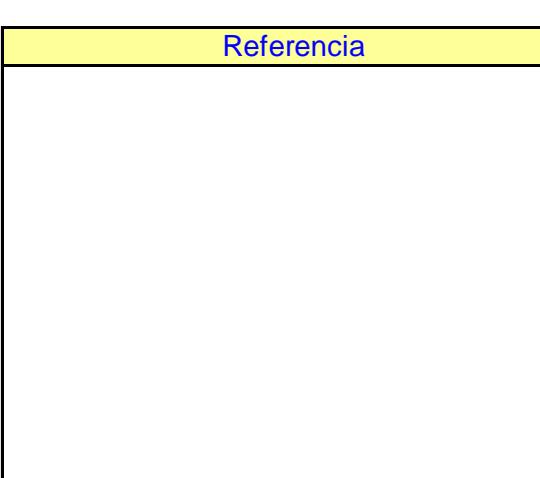
## METODOLOGIAS DE VALUACIÓN

**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 C02)

**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 un nuevo considera el precio que probablemente se pagaría por el bien usado. (Conceptos y principios generales de valuación, GCG, G22)

## REFERENCIAS DE MERCADO

<b>Referencia</b>	<b>1</b>	<b>Referencia</b>	<b>2</b>
	<b>1</b> Venta Finca Cafetera en la vereda la Sombra del Municipio de Apia Risaralda, Área de la Finca 13 cuadras, sembradas en café. La finca esta ubicada a 5,5 kms de Apia, vía Belén de Umbría. Contacto: 3147695868 - 3016240001 Agente Inmobiliario  <b>\$</b> <b>200.160.000</b>		<b>2</b> A tan solo 20 minutos de la Virginia, por la vía que conduce a Morritos, se encuentra a una altura promedio de 1.300 a 1.400 MSNM. Tiene una Topografía Plana en la parte Superior donde se puede construir Casa y queda con una vista Espectacular, también tiene, Topografía Ondulada y Semi Pendiente; Con una Extensión de 33 Cuadras, de las cuales 20 son en Café Tecnificado y 13 Cuadras en Pasto Estrella y India Mombasa, con una Capacidad de Carga de 25 Animales Registrados en el  <b>\$</b> <b>596.560.000</b>
<small>Fuente: 25329-venta-finca-vda-la-sombra-apia-risaralda_-JM#position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;trackin</small>	<small>vereda la Sombra -Apia - Risaralda</small>	<small>Fuente: 316319-vendo-finca-en-santuario-risaralda_-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;trackin</small>	<small>Vereda Morritos -Santuario - Risaralda</small>
<b>Referencia</b>	<b>3</b>	<b>Referencia</b>	
	<b>3</b> Extensión de 62 cuadras aprox. terreno pendiente, Carretera interna a la cafetera, Nacimientos de agua, Cultivo de café, plátano y potreros. Casa de habitación 5 cuartos y 2 baños, cuartel para 30 trabajadores aprox. beneficiadero para café con casillas y silo para secado. El linderos en la parte inferior es con el Río Mapa. Buena proyección de valorización y/o inversión por incremento de turismo en la zona y nuevas vías principales 4G en el área.  <b>\$</b> <b>1.020.000.000</b>		
<small>Fuente: a-cafetera-y-pasto-en-la-via-la-virginia-a-apia-y-santuario-risaralda_-JM#position=5&amp;search_layout=</small>	<small>Apia - Risaralda</small>	<small>Fuente:</small>	
<b>Referencia</b>		<b>Referencia</b>	
<small>Fuente:</small>		<small>Fuente:</small>	

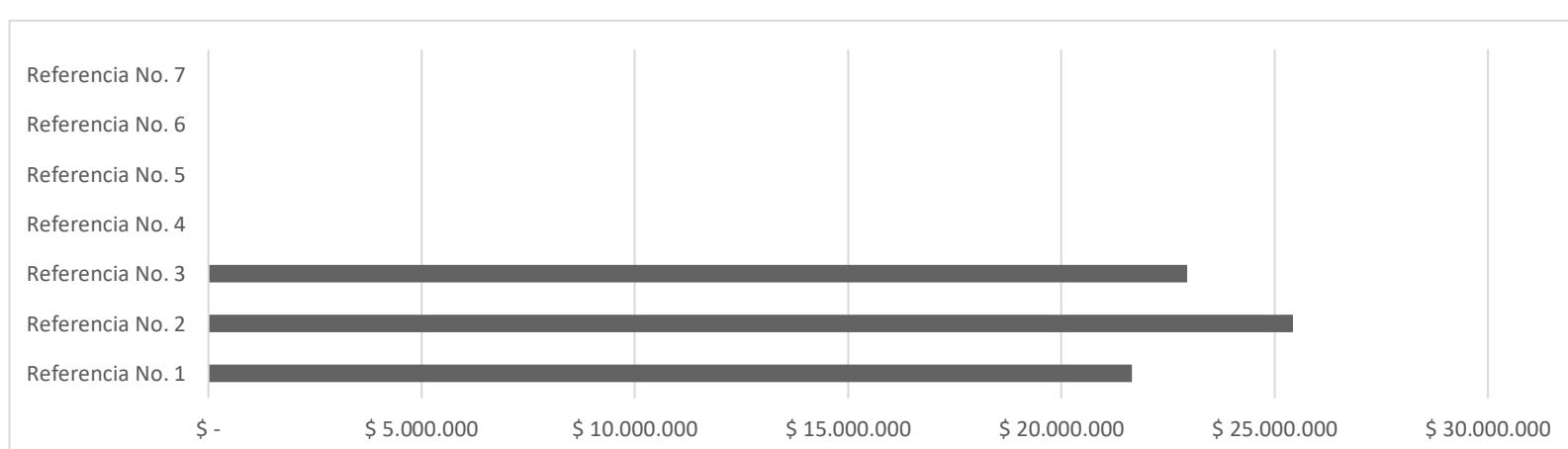
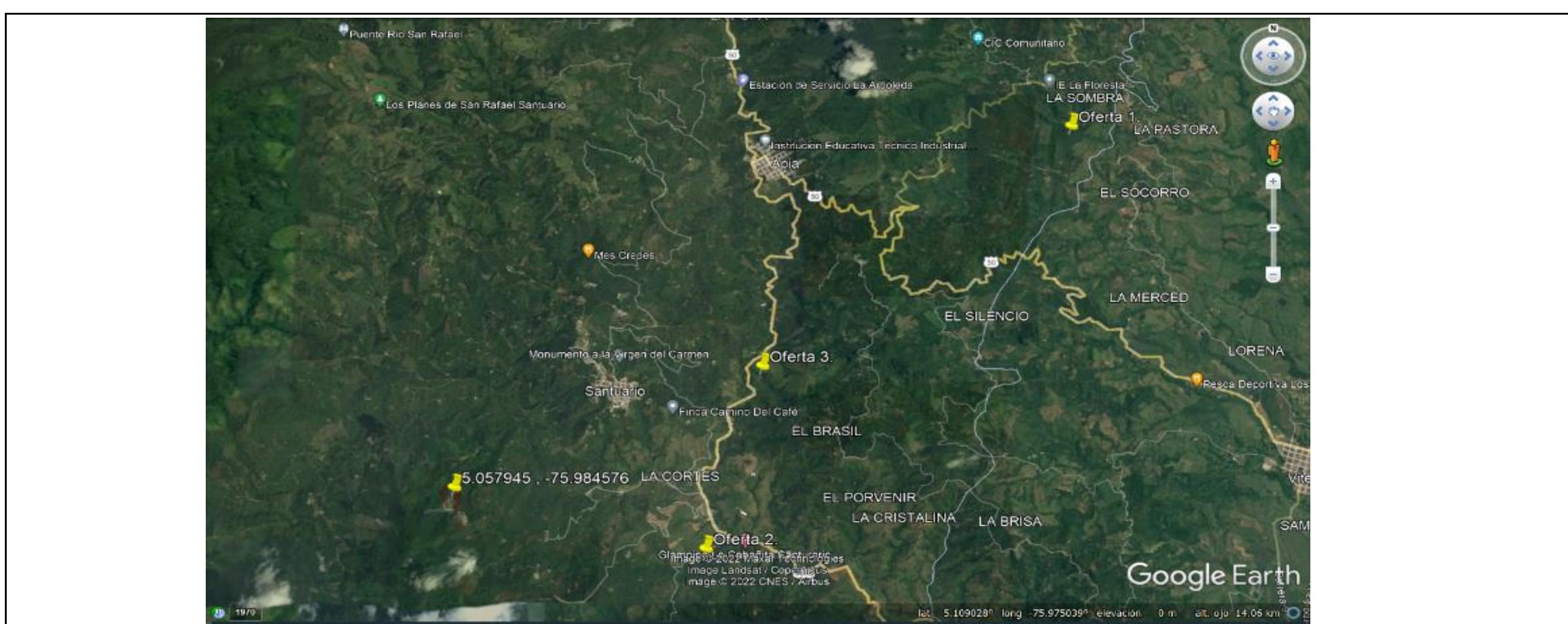
## SALVEDADES

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.

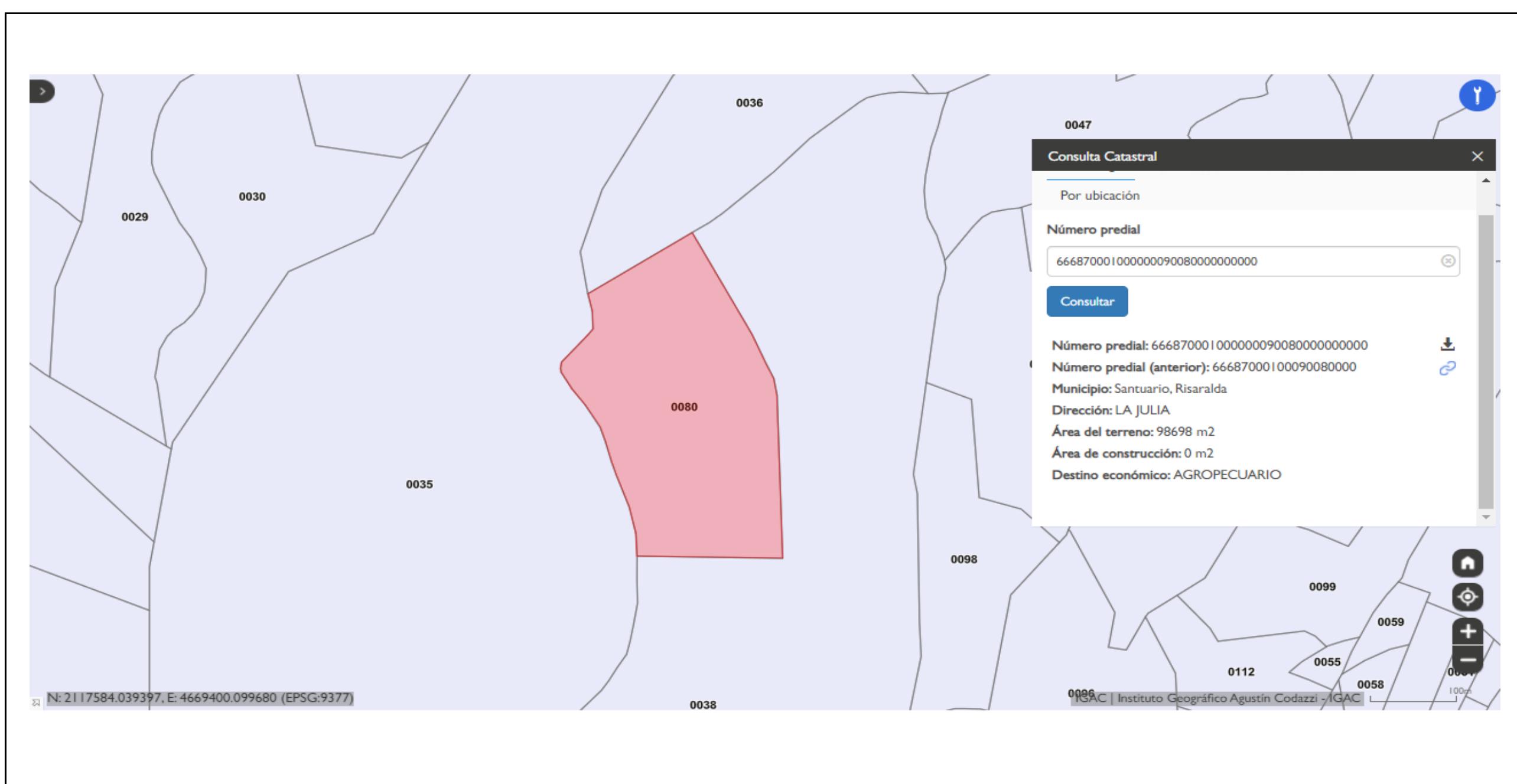
**Fuente. IVSC 2020**

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



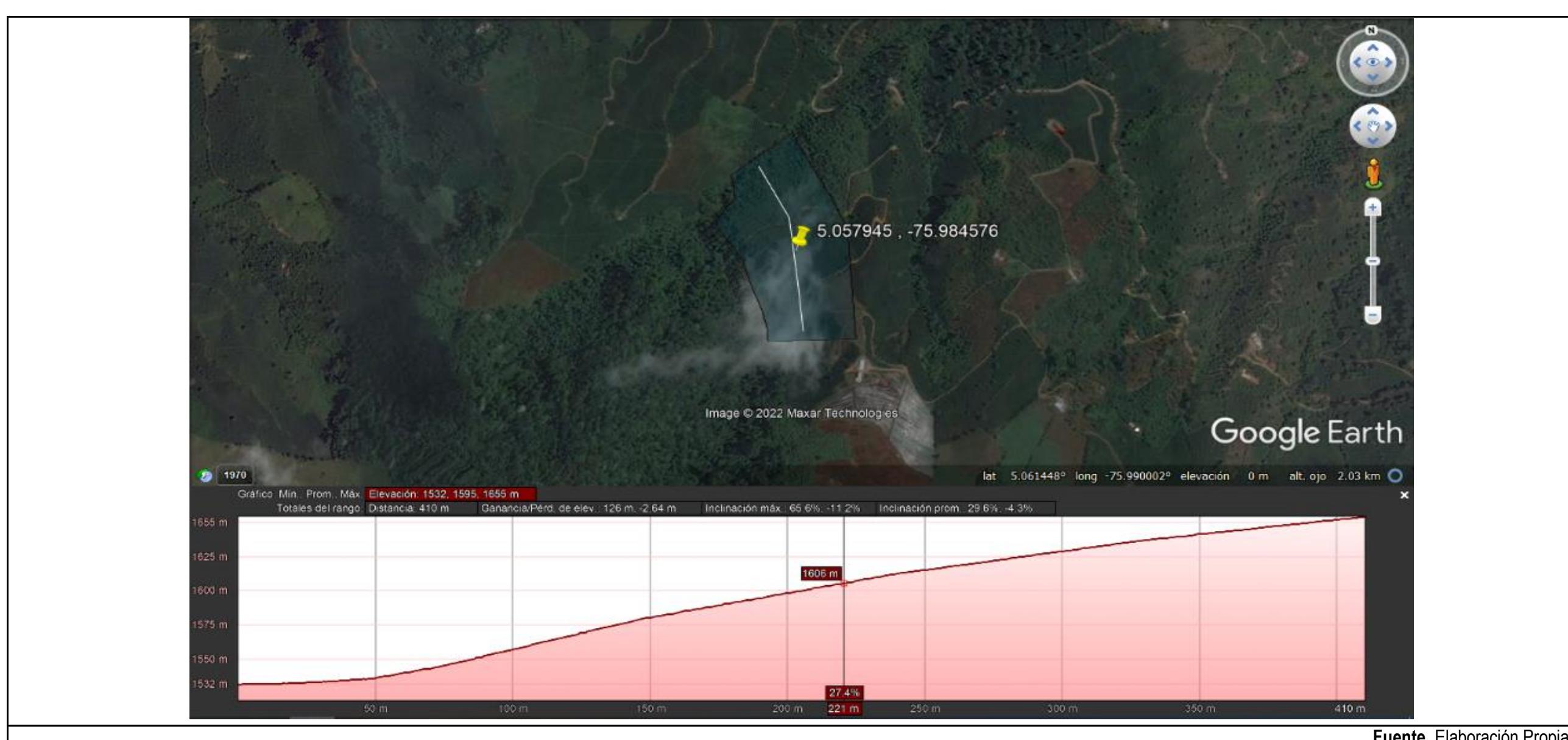
Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	21.651.923
Referencia No. 2	\$	25.421.591
Referencia No. 3	\$	22.950.000
Referencia No. 4		
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS

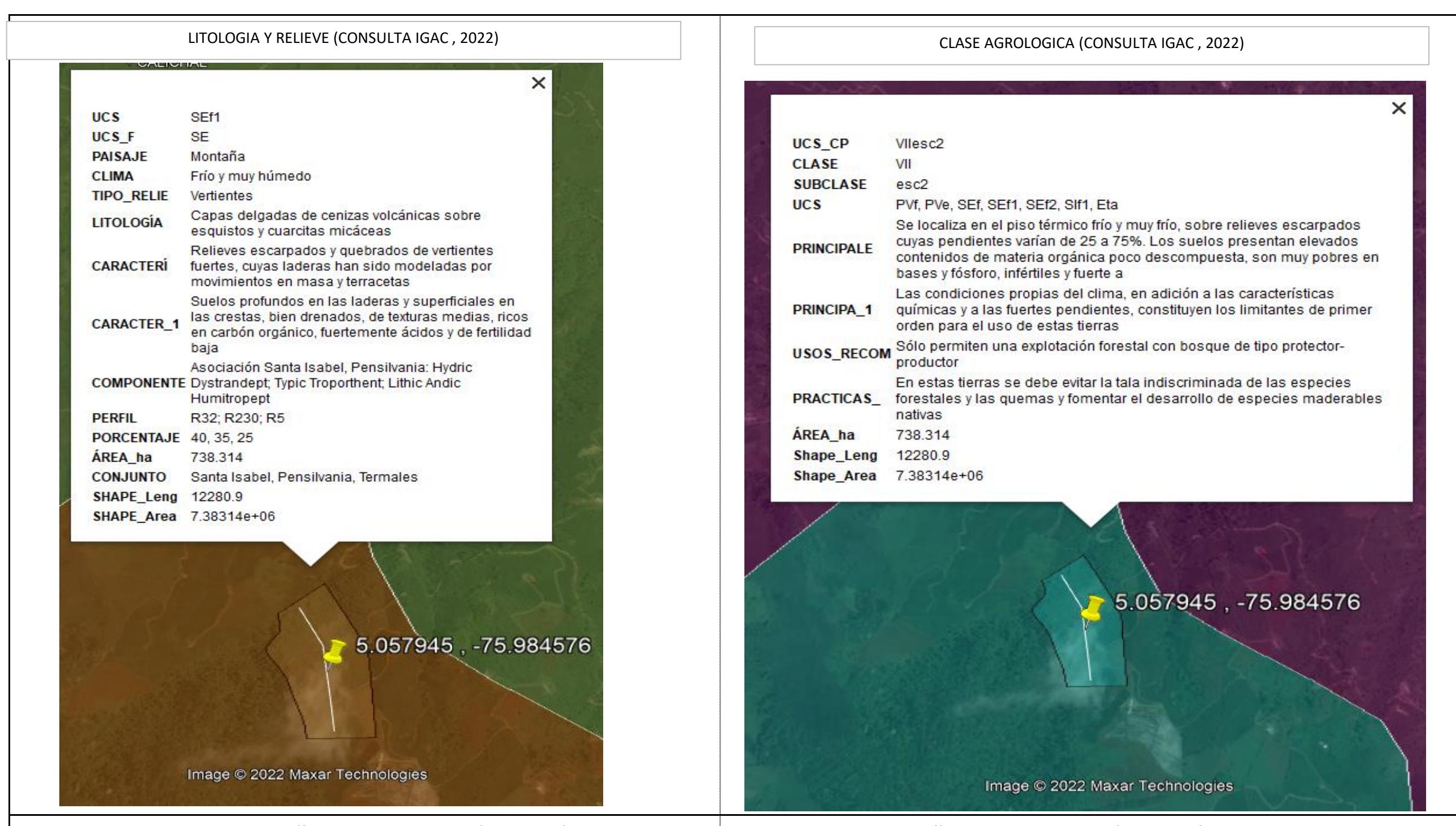


## PERFIL DE ELEVACIÓN

V.06



## PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



Fuente:

<http://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agro>

Fuente:

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

## 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 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 valuador 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.

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.

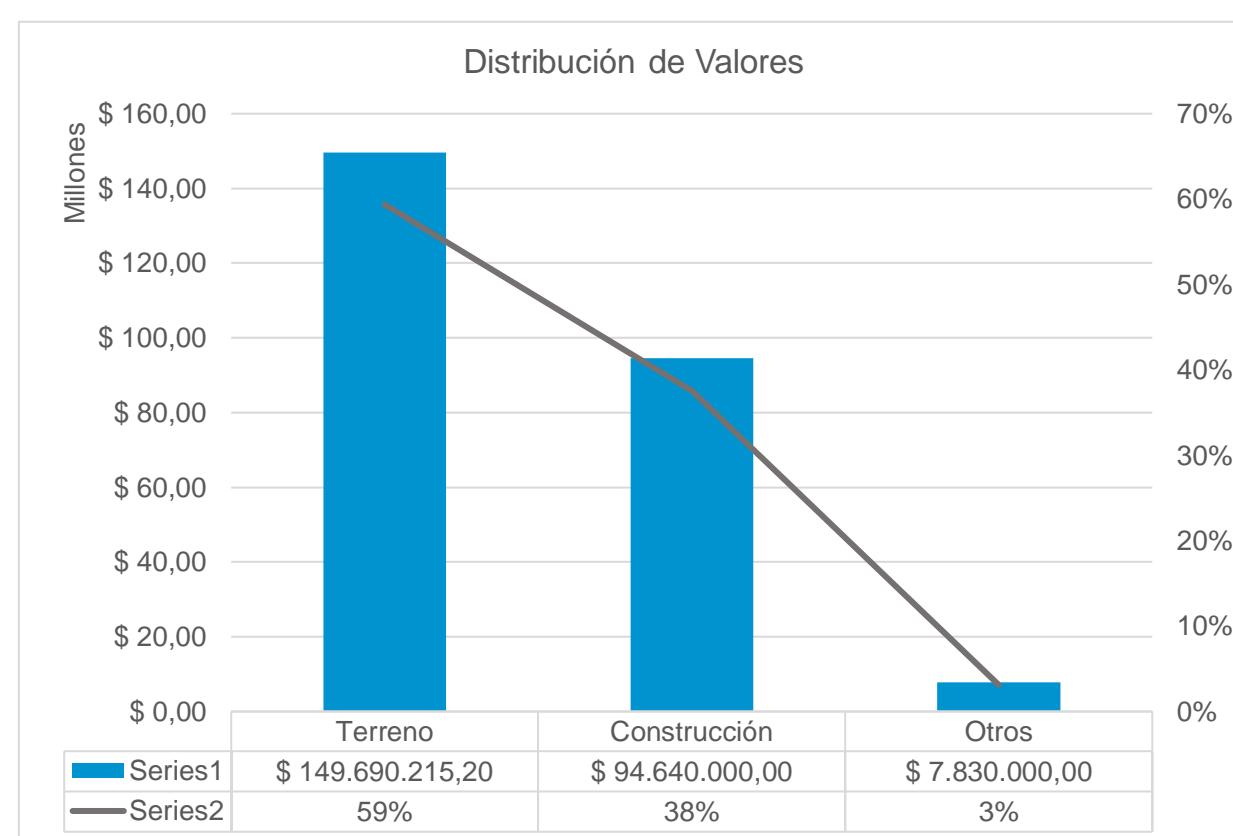
CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Lote de terreno	Área sin cultivos	Ha	6,87	\$ 21.324.000	\$ 146.491.615
Lote de terreno	Área movimiento de masas	Ha	3,00	\$ 1.066.200	\$ 3.198.600
<b>Subtotal Terreno</b>			<b>9,87</b>		<b>\$ 149.690.215,20</b>
Edificaciones		Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Casa administrador		m <sup>2</sup>	120,00	\$ 427.000	\$ 51.240.000
Beneficiadero		m <sup>2</sup>	200,00	\$ 217.000	\$ 43.400.000
<b>Subtotal Edificaciones</b>			<b>320,00</b>		<b>\$ 94.640.000,00</b>
Cultivos y Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Café	Cultivo de café en producción	Ha.	6,00	\$ 1.305.000	\$ 7.830.000
<b>Subtotal</b>					<b>\$ 7.830.000,00</b>

Fecha:	12/01/2022	TOTAL COMERCIAL	\$ 252.160.215,20
--------	------------	-----------------	-------------------

Comercialización  
 Tiempo Esperado de Comercialización

Moderada comercialización  
 1-2 Años



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

NOMBRES	
Ricardo Iván Franco García	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.
R.A.A AVAL 10258218 Perito Actuante	NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Casa administrador



Vía de ingreso



Ingreso a la casa



Sala



Cocina



Alcoba

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Instalaciones beneficio del café



Instalaciones beneficio del café



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano

## FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Lote de Café y plátano



Movimiento de masas



Movimiento de masas



Movimiento de masas

ANEXOS

Año	Productividad	Ingresos Brutos	Costos de Producción	Ingresos Netos	VPN
0	-	-	25.000.000	- 25.000.000	- 25.000.000
1	-	-	6.585.600	- 6.585.600	- 6.362.899
2	196	2.779.476	6.585.600	- 3.806.124	- 3.553.057
3	392	5.558.952	6.585.600	- 1.026.648	- 925.978
4	588	8.338.428	6.585.600	- 1.752.828	1.527.488
5	784	11.117.904	6.585.600	- 4.532.304	3.816.078
6	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.817.585
7	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.746.993
8	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.552.650
9	980	13.897.380	6.585.600	- 7.311.780	5.364.879
10	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.198.247
11	882	12.507.642	6.585.600	- 5.922.042	4.056.277
12	784	11.117.904	6.585.600	- 4.532.304	2.999.403
Se realiza un estudio de flujo de caja neto para un proyecto de café comparando costos de producción con el rendimiento inferior al promedio en la zona de Santuario y manejando un precio de venta de \$14,181 COP y un costo aprox de 840,000 por carga de café pergamino producido. NOTA: Corrección para cultivo de 5 años				VAN	2.237.668
				F Corrección edad	0,583333333
				Valor a de cultivo por ha	1.305.306

Soporte Valor Reposición de las Construcciones	METODO DE COSTO DE REPOSICION						
	Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
	Casa Administrador	70	15	2.5	\$ 458.000	\$ 91.762	\$ 366.238
Beneficiadbro	70	30	3.5	\$ 420.000	\$ 225.031	\$ 194.969	

**RV: REQUERIMIENTO JUZGADO PROCESO VS NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CC  
9955877**

MARIA TERESA VALENCIA <mtvalencia@une.net.co>

Mié 22/06/2022 9:23

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO.- PEREIRA CON TODO RESPETO EN MI CALIDAD DE APODERADA DEL DEMANDANTE EN ESTE PROCESO DE BANCO DAVIVIENDA VS NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO CON RADICADO 2013 /00317 , LE REMITO EL DOCUMENTOS DEL AVALUO CON LA DEBIDA ACLARACION HECHA POR EL PERITO.. DANDO CUMPLIMIENTO A LO ORDENADOPOR SUD ESPACHO, EN AUTO DEL 23 DE FEBRERO DEL 2022.  
ATENTAMENTE MARIATE. [MTVALENCIA@UNE.NET.CO](mailto:MTVALENCIA@UNE.NET.CO)

. CON [2Q3LE8-5L8Y]

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

---

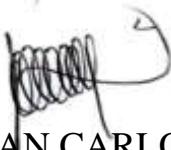
Libre de virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no

asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

CONSTANCIA SECRETARIAL. A despacho de la señora Juez, hoy 30 de junio de 2022.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario

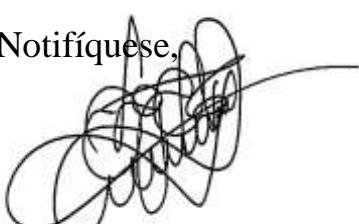
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Pereira- Risaralda, primero de julio de dos mil veintidós.

Aporta la apoderada judicial de la parte demandante, el avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 297-4375 ubicado en el municipio de Santuario Risaralda.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el Despacho de conformidad a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 1 del Código General del Proceso, a calcular el correspondiente avalúo, así:

Se tendrá por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$252.160.215,20), que es el valor comercial del bien inmueble, según dictamen pericial.<sup>1</sup>

Al tenor del numeral 2 del artículo 444 ibidem, del avalúo y sus complementaciones presentados por la parte actora, se ordena correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, durante los cuales podrá presentar sus observaciones.

Notifíquese,  
  
OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO  
Juez

S1

---

<sup>1</sup> Pdf No. 26 Cdno 1.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 102 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda., 5 de julio de 2022.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ  
Secretario

Pereira, septiembre de 2022

**SR. DR**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA**

REFERENCIA: INFORME MENSUAL - ACLARATORIO  
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA  
DEMANDADO: NELSON DE JESÚS LÓPEZ HENAO  
RADICADO: 2013-317  
DIRECCIÓN: SANTUARIO R/DA VEREDA CONDINA FINCA LA JULITA

En cumplimiento con el artículo 51 del código general del proceso, y para su conocimiento y demás fines, me permito aclarar que el inmueble lote de terreno mejorado con casa de habitación se encuentra ocupado por el agregado y su familia; ya que estos son los encargados de cuidar y mantener bien esta propiedad por lo tanto no genera frutos.

Cordialmente



ARBARO S.A.S

Nit: 901023066-3

Aux. de Justicia – Secuestre

R/legal ARTURO BARRIGA RODRÍGUEZ

Calle 16 N° 5- 47 Local 22-B Centro Comercial Santa Catalina

Cel. 3117580245—3185852965

20

INFORME DE NOTIFICACIÓN A LA SECUESTRE.- JUZGADO ÚNICO  
PROMISCO MUNICIPAL.- SANTUARIO, RISARALDA, VEINTICUATRO DE  
JUNIO DE DOS MIL CATORCE. Informo a la señora Juez, que el día de hoy,  
mediante llamada al celular 3147223710 dialogué con JULIO CÉSAR CASTAÑO  
PARRA, secuestre, a quien le notifiqué el auto que antecede, informándole que  
debe manifestar su aceptación.



MARITZA MOLINA RAVE  
Notificadora

21

DILIGENCIA DE SECUESTRO

JUZGADO UNICO PROMISCO MUNICIPAL. Santuario, Risaralda, tres (3) de julio de dos mil catorce (2014). En la fecha y hora señaladas mediante auto calendado seis (6) de junio del corriente año, se constituye el Despacho en audiencia pública, con el fin de llevar a cabo la DILIGENCIA DE SECUESTRO, solicitada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira, Risaralda, mediante despacho comisorio No.018 del 9 de abril de 2014, dentro del proceso Ejecutivo Mixto tramitado en ese despacho promovido por DAVIVIENDA SA en contra de NELSON DE JESUS LOPEZ HENAO, radicado al No.2013-00317. Abierto el acto comparece la doctora MARIA TERESA VALENCIA MEJIA quien exhibió la cédula de ciudadanía número 24.933.184 expedida en Pereira, Risaralda y Tarjeta Profesional No.17899 del Consejo Superior de la Judicatura, Apoderada Judicial del ejecutante quien se encarga de trasladar al despacho al sitio de la diligencia. Igualmente, comparece MARIA CONSTANZA HERRERA PEREZ, identificada con la cédula No.37.551.797 expedida en Girón, Santander, a quien el Juzgado designa como secuestre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º, numeral 1º, literal b), por considerarla persona calificada para desempeñar el cargo, toda vez que el secuestre nombrado en auto de fecha seis (6) de junio de este año, no compareció al acto; comprometiéndose a cumplir bien se corrige, bien y fielmente con los deberes del cargo, según su leal saber y entender. Llegados al sitio de la diligencia, esto es, vereda CUNDINA, finca LA JULIA somos atendidos por el señor LUIS FERNANDO TONUSCO TUSARMA quien exhibió la cédula de ciudadanía No.18.532.573 de Apia, Risaralda, administrador del predio, permitiendo el ingreso al inmueble. Seguidamente se procede a identificar el inmueble por sus linderos así: ###De donde le fluye un arroyo

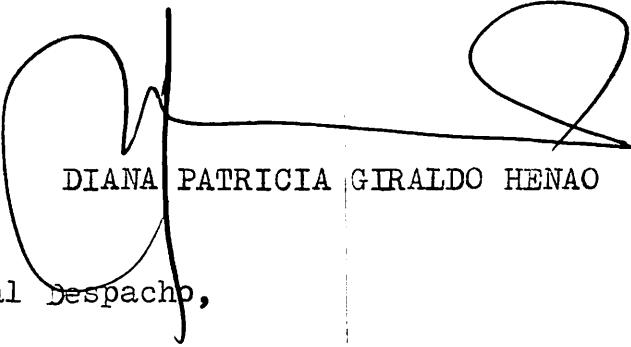
### CONTINUOUS & EG ATOMSPLITTING

yo de agua al arroyo denominado La Sonora, éste por el acueducto de agua que corre por la finca de RAMON AGUIRRE, hasta una chamba, de éste por la chamba abajo hasta la afluencia del arroyo La Sonora y lindero con ANASTACIO AGUIRRE, - por este arroyo arriba lindando con JULIO ZAPATA hasta los encuentros de los arroyos de agua, primer lindero, punto de partida###. Los linderos antes relacionados se tomaron del escrito de medidas previas allegado al despacho comisorio, - los cuales son actualizados por el administrador del predio señor LUIS FERNANDO TONUSCO TUSARMA relacionados así: ###- Por el NORTE con la Carretera que conduce a la vereda La Bamba; por el SUR con predio del señor JAVIER ECHEVERRY; - por el ORIENTE con lote de la FAMILIA JARAMILLO OCHOA; - por el OCCIDENTE con propiedad del señor CONRADO MONTOYA. - El predio se encuentra mejorado con una construcción, en obra negra y aun sin terminar, que consta de tres habitaciones, sin puerta ni ventanas, una cocina, zona de lavado con un lavadero; un comedor y alrededor un corredor, al lado del lavadero está el espacio para el baño, aun sin construir. diagonal a esta construcción se encuentra una edificación en material, de tres pisos, utilizada para el cuartel de los trabajadores, con techo en zinc; la vivienda principal tiene el techo con bloquelón en el cual harán una casilla para el secado de café, a excepción de la cocina que el techo está en teja de barro. e se corrige, El predio está cultivado en café, 55.000 palos más o menos; 30.000 palos más o menos, están en producción; además, tiene sembrado pocos árboles de yuca y un cultivo de tomate. - Según información del administrador LUIS FERNANDO TONUSCO-TUSARMA el mayordomo general es el señor JULIAN LOAIZA-ROMERO ubicable en el celular No.3147738508 quien es el encargado de la venta del café y de los gastos que genera



el predio, comprometiéndose en hacerle saber que en lo sucesivo en todo lo relacionado con el predio deberá entenderse con la secuestre. A la Auxiliar de la Justicia por su asistencia a la diligencia se le fijan como honorarios la suma de \$150.000, los cuales le son cancelados en el acto por la Apoderada del demandante, comprometiéndose a rendir informes mensuales ante ese Despacho, - so pena de ser removida del cargo. Se deja constancia - que no se presentó oposición. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervenimos.

La Juez,

  
DIANA PATRICIA GIRALDO HENAO

Quien atendió al Despacho,

  
LUIS FERNANDO TONUSCO TUSARMA

La Secuestre,

  
MARIA CONSTANZA HERRERA PEREZ

La Apoderada del demandante,

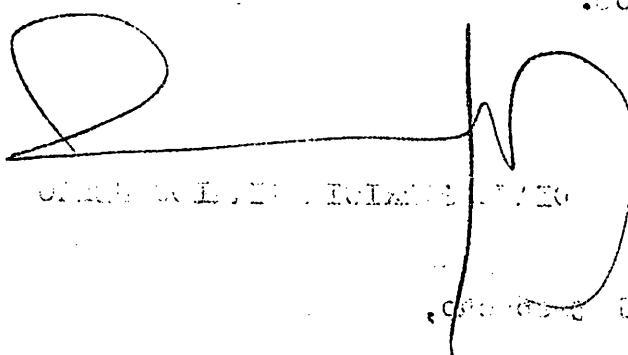
  
MARIA TERESA VALENCIA MEJIA

La Secretaria Ad-hoc,

  
MARITZA MOLINA RAVE

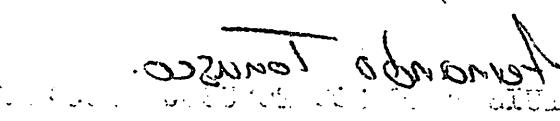
se of us that we should be allowed to call on the  
President offering him the advice that we will be  
sincere in our efforts to maintain a non-violent  
stance and that we should not let the  
-society of our country be used to bring  
-harm to our country. We should not let the  
-people here in the United States be used to  
-harm others. We should not let the  
-people here in the United States be used to  
-harm others. We should not let the  
-people here in the United States be used to

bring about a peaceful life

  
MARTIN LUTHER KING JR.

1964. 07

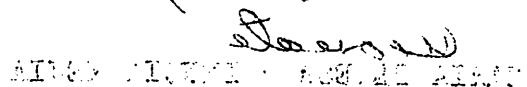
CONFIDENTIAL INFORMATION

  
MARTIN LUTHER KING JR.

CONFIDENTIAL INFORMATION

  
MARTIN LUTHER KING JR.

CONFIDENTIAL INFORMATION

  
MARTIN LUTHER KING JR.

  
CONFIDENTIAL INFORMATION

24  
República De Colombia



RECIBIDO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
10 JUL 2014  
EL SECRETARIO,

Rama Judicial  
Juzgado Único Promiscuo Municipal  
Santuario Risaralda  
OFICIO N° 629  
4 julio 2014

*Juan Carlos Caicedo*

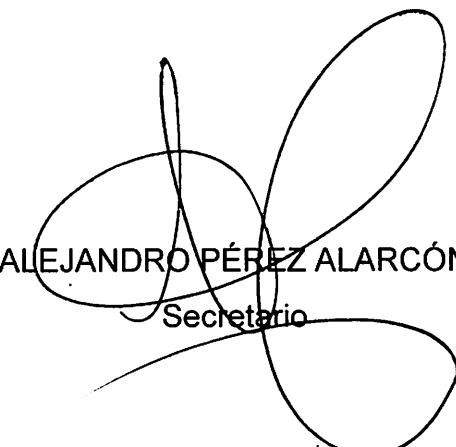
Doctor  
JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ  
Secretario  
Juzgado Primero Civil del Circuito  
Pereira - Risaralda

REFERENCIA:

Proceso: Ejecutivo Mixto  
Demandante: Davivienda S.A.  
Demandado: Nelson de Jesús López Henao  
Despacho comisorio N°: 018

Por medio del presente le remito el despacho comisorio referenciado, debidamente auxiliado. Consta de trece (13) folios originales.

Atentamente.

  
ALEJANDRO PÉREZ ALARCÓN  
Secretario

A despacho  
Julio 30 de 2014.

JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
Pereira, treinta y uno de julio de dos mil catorce.

Para los fines indicados en el artículo 18 del Estatuto Procesal Civil Colombiano, se ordena agregar al expediente la diligencia de secuestro practicadas sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 297-0004375 por la el Juzgado Unico Promiscuo Municipal de Santuario<sup>1</sup>.

A la secuestre María Constanza Herrera Perez se le ratifica en los honorarios fijados por la asistencia a la diligencia, y deberá prestar caución por la suma de \$ 1'200.000 = en un término de diez (10) días, para los fines establecidos en el art. 683 inc. 3 del C. de P. C., advirtiéndole que en lo sucesivo deberá rendir informes mensuales de su gestión de acuerdo al art. 10 ibídem.

Notifíquese,

El Juez,

~~GERMAN ECHEVERRI CARDOZO~~

*zau!*

R

*114*  
E 1 AGO 2014

CONSTANCIA: A Despacho de la señora Jueza el presente proceso informándole que el término de traslado de la reliquidación del crédito visible a folios 84 y 85 corrió durante los días hábiles: 21, 25 y 26 de junio de 2019. EN SILENCIO. Sírvase proveer.

Pereira Risaralda, julio 19 de 2019.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ.

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira Risaralda, veintitrés (23) de agosto de dos mil diecinueve (2019).

Como la reliquidación del crédito realizada por la parte demandante (fls. 58 a 61), no fue objetada por la parte ejecutada dentro del término del traslado, se aprueba la misma la cual ascendió a la suma de \$333.619.653,21 Mcte, por concepto de capital, intereses y costas, a cargo de la parte demandada al 05 de junio de 2019 (artículo 446 Código General del Proceso).

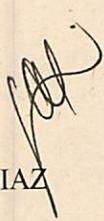
Notifíquese,

  
OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO  
Jueza

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 137 de la fecha,  
se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Rda., 26 de agosto de 2019.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario