

AVALÚO COMERCIAL



**FINCA VILLA CLAUDIA
VEREDA BETULIA
PEREIRA - RISARALDA**

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE AVALÚO:

RURAL

FINCA " VILLA CLAUDIA"

VEREDA BETULIA

MUNICIPIO DE PEREIRA

DEPARTAMENTO DE RISARALDA

PROPIETARIO:

AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S

SOLICITANTE:

AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S

OBJETO:

DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

FECHA DE VISITA:

MARZO 19 DE 2015

FECHA DE INFORME:

MARZO 25 DE 2015

AVALUADOR:

JUAN CARLOS JAVIERRE S.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE

AVALUADORES

REGISTRO NO. 028

AVALÚO:

\$ 2.158.560.000

=====



Pereira - Risaralda

AVALÚO COMERCIAL

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial o de mercado del predio rural denominado Finca Villa Claudia, ubicado en la vereda Betulia del municipio de Pereira, departamento de Risaralda.

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido".

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

"Es aquel que al momento del avalúo es el mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzca el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario".

VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. Decreto 422 de Marzo 8 de 2000. Artículo 2 numeral 7, emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

AVALÚO COMERCIAL

1. ANÁLISIS JURÍDICO

Nota: El presente análisis no constituye estudio de títulos.

Propietario: AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S
NIT 811 031 066-0

Ubicación: Vereda Betulia
Municipio de Pereira
Departamento de Risaralda

Escritura Pública: No 2866 de 19 de julio de 2005, de la Notaria Primera del círculo de Pereira

Matricula Inmobiliaria 290-87084

Ficha catastral: 00-05-0008-0151-000

Linderos

Partiendo del cruce de la carretera que de Arabia conduce a La Palmilla, en el cruce que sale hacia La Estrella, carretera arriba, hasta ponerse en lindero con Ignacio López, por aquí voltea hacia la izquierda, por una cerca de alambre. Lindero con Ignacio López hasta el piso de una falda, por aquí voltea a la izquierda hasta una vega en lindero con Gregorio Betancourt, siguiendo un hilo de alambre lindero con el mismo Gregorio Betancourt hasta el plan donde está la carretera de entrada a la finca del señor Gregorio Betancourt y del comprador, por esta carreterita a salir a la carretera que conduce hacia La Estrella, carretera arriba hasta una cerca de alambre en lindero con Olga Giraldo, por esta cerca y volteando a mano izquierda a unos sesenta metros se voltea a la derecha por la misma cerca en una extensión de (30.00 mts) por aquí volteando a la derecha, por la misma cerca a la carretera que conduce a La estrella carretera arriba hasta la carretera que va desde Arabia hacia La Palmilla primer punto de partida.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

El predio objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la vereda vetulia, zona rural del municipio de Pereira, sector tradicional por su producción agropecuaria con cultivos como

Pereira - Risaralda

AVALÚO COMERCIAL

café, plátano, cítricos, y otros; también con actividades como cría de porcinos y avícola y producción ganadera.

Gracias a su excelente ubicación (corredor turístico), últimamente se han desarrollado parcelaciones y condominios lo cual ha aumentado el mercado inmobiliario y disparado positivamente la valorización de los predios allí ubicados.

Vías de acceso

Al predio se llega por la vía que de Pereira conduce a Alcalá, vía pavimentada en regular estado. Pasando Morelia y EL Cóngolo se llega a La Estrella, por esta vía a mano izquierda vía Betulia se llega a la finca que está ubicada a mano izquierda y en su portada se encuentra un letrero que dice "Criadero Las Mercedes".

Al predio también se puede llegar por La Palmilla vía vetulia, o por La Selva pasando por vetulia vía La Estrella.

Servicios públicos

Acueducto Tiene nacimiento propio. El agua es almacenada en tanques y bombeada para el consumo y necesidades de la propiedad.

Alcantarillado:	Pozo séptico
Energía Eléctrica:	Del municipio de Pereira
Televisión:	Disponibilidad
Telefonía:	Disponibilidad

5. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

Características del terreno

Forma Polígono irregular

Topografía: Ondulada, con pendientes suaves de aproximadamente un 20%. En el costado oriental hay varios planes aptos para el desarrollo de una parcelación o de un condominio donde el mercado marca un precio aproximado por metro cuadrado de \$ 25.000.

Según la topografía podrían subdividirse de 7 a 8 cuadras, en lotes de 10.000 mt² obteniendo una rentabilidad muy alta por metro cuadrado.

Cultivos:

- Pasto estrella, imperial, caña y cuba 22
- Pasto de corte
- Plátano (1.600)
- Mangostino /(50)

AVALÚO COMERCIAL

Cítricos:

- Mandarina
- Naranja
- Limón
- Guayaba

Ornamentales

Construcciones

- Palmas
- Heliconias

CONSTRUCCIONES

Portada en metal y guadua con puerta corrediza con motor eléctrica
Cubierta en teja de barro sobre estructura de guadua

2 bodegas de almacenamiento pequeñas en ladrillo y malla electro soldada

Casa Montador. De 2 pisos

Primer piso

Alcoba o bodega

Baño

Bodega

Segundo piso

Sala

Comedor

Cocina sencilla

2 alcobas

Baño

Pisos en mortero

Paredes en ladrillo a la vista y guadua y barro

Cielo raso en guadua y esterilla

Pesebreras – Kiosko

Piso en mortero

Cubierta en palma amarga sobre guadua

Ladrillo abuzardado en paredes

Corredor en mortero

Estructura en madera (polines de ferrocarril)

Tiene 16 pesebreras, bute y cocineta

Pereira - Risaralda

AVALÚO COMERCIAL

Lago ornamental

En cemento en forma organiza, puente y con profundidad promedio de 3 metros

Parqueadero en guadua cubierta (4)

Estructura en guadua

Piso en afirmado

Pieza de motor

Paredes en ladrillo revocado, estucado y pintado

Piso en mortero

Cielo raso, plancha

Perreras

En ladrillo, malla electro soldada y cubierta en teja de asbesto cemento

Bodegas

En regular estado (prácticamente la estructura y el piso).

Casa agregado

De una planta con garaje en la parte inferior toda construida en materiales rígidos.

Piso en mineral (color)

Cielo rado en madera machihembrada

Cubierta teja de asbesto cemento sobre plancha de ferro concreto

Paredes ladrillo revocado, estucado y pintado, puertas y ventanas en lámina de hierro

Distribución

5 alcobas

Oficina

2 baños

Cocina

Garaje cubierto

Salón Billar

Piso en tablón

Cubierta en teja de barro sobre estructura de guadua

Paredes pintadas

1 ducha

2 baños

Espacio para juegos abierto

Bar

En el segundo piso con acabados en guadua y madera.

Acabados similares al salón de billar.

Pereira - Risaralda

AVALÚO COMERCIAL

Bar	42 mt ²
Tanques	8 mt ²
Casa	300 mt ²
Terraza piscina cubierta	48 mt ²
Piscina 66 mt ² + playa	
Terraza descubierta	110 mt ²
Planta y gimnasio	
Casa auxiliar cerca de Betulia	150 mt ²
Terreno	15 cuadras

7. AVALÚO

Cuadras (incluidas mejoras)	15 X \$ 80.000.000	\$ 1.200.000.000
Bodegas	6 mts ² X \$ 400.000	\$ 2.400.000
Casa montador	150 mt ² X 300.000	\$ 45.000.000
Kiosko	500 mt ² X \$ 400.000	\$ 200.000.000
Picapasto	24 mt ² X \$ 300.000	\$ 7.200.000
Pieza motor	16 mt ² X \$ 350.000	\$ 5.600.000
Lago	250 mt ² X \$ 80.000	\$ 20.000.000
Perrera	24 mt ² X \$ 90.000	\$ 2.160.000
Bodega	90 mt ² X \$150.000	\$ 13.500.000
Agregado	20 mt ² X \$ 500.000	\$ 100.000.000
Bodega	30 mt ² X \$ 500.000	\$ 15.000.000
Parqueadero guadua		\$ 5.000.000
Billar	72 mt ² X \$ 500.000	\$ 36.000.000
Casa Principal		
Cocina comedor	72mt ² X \$ 600.000	\$ 43.200.000
Bar	42 mt ² X \$ 600.000	\$ 25.200.000
Tanques	8 mt ² X \$ 500.000	\$ 4.000.000
Casa	300 mt ² X \$ 900.000	\$ 270.000.000
Terraza piscina	48 mt ² X \$ 600.000	\$ 28.800.000
Piscina incluida playa, zona exterior	50 mt ² X 1.000.000	\$ 50.000.000
Terraza	110 mt ² X \$ 300.000	\$ 300.000.000
Casa Betulia	150mt ² X \$ 350.000	\$ 52.500.000
TOTAL		\$ 2.158.560.000

Son: Dos mil ciento cincuenta y ocho millones ochocientos sesenta mil pesos mcte:

Pereira - Risaralda

AVALÚO COMERCIAL

8. CRITERIOS DE AVALÚO

- Ubicación
- Topografía
- Construcción
- Uso actual y uso futuro
- Mercado inmobiliario
- Valorización

7. Método Valuatorio

Para realizar el presente avalúo se utilizó el método COMPARATIVO o de MERCADO.

Para valorar las construcciones se utilizó el METODO DE REPOSICIÓN O COSTO

8. CONSTANCIA

JUAN CARLOS JAVIERRE SALDARRIAGA, deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado ni en la persona solicitante.

Atentamente,



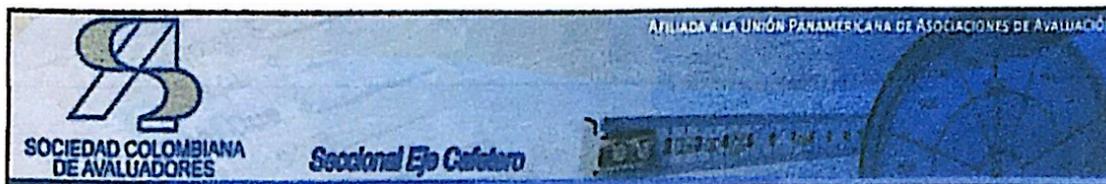
JUAN CARLOS JAVIERRE S.
C.C. 10.110.986 de Pereira
Sociedad Colombiana de Valuadores. Registro 028
Celular 3105136226

Pereira - Risaralda

LA CORPORACIÓN SOCIALES Y COMERCIALES DE VALLE DEL CAUCA
REGISTRADA EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA

CERTIFICACIÓN

Pereira - Risaralda



SCdA 3379

**LA CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES
"SECCIONAL EJE CAFETERO"**

CERTIFICA QUE

Que **JUAN CARLOS JAVIERRE SALADARRIAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía # 10.110.986 de Pereira (Risaralda) es miembro activo de esta Corporación.

Que el citado Señor tiene el Registro # 028 de La Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, que lo acredita para realizar avalúos urbanos y rurales.

Para constancia se firma en Pereira a los Seis (06) días del mes de Mayo de 2014

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
Presidente
Sociedad Colombiana de Valuadores
Seccional Eje Cafetero

**Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
Teléfono 3243389**

AVALÚO COMERCIAL

FOTOGRAFÍAS

Pereira - Risaralda





