

JCavlo

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE PREDIO: RURAL

DIRECCIÓN: FINCA "VILLA CLAUDIA"
VEREDA BETULIA
MUNICIPIO DE PEREIRA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA

SOLICITANTE: AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.

PROPIETARIO: AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.

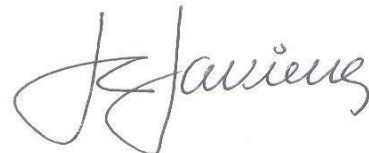
FECHA DE VISITA: DICIEMBRE 06 DE 2021

FECHA DE INFORME: DICIEMBRE 09 DE 2021

VALUADOR: JUAN CARLOS JAVIERRE SALDARRIAGA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES
REGISTRO NUMERO 028
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA 3965
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.
AVAL 10110986
AVALUADOR PANAMERICANO

AVALÚO: **\$ 3.638.300.000**

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com





Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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.

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com

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 vaga 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 de la carretera que conduce a La estrella carretera arriba hasta la carretera que va desde Arabia hacia La Palmilla primer punto de partida.



Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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)

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 electrosoldada

Casa Montador. De 2 pisos

Primer piso

Alcoba o bodega
Baño
Bodega

Segundo piso

Sala
Comedor

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com



Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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

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 electrosoldada 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 raso en madera machihembrada
Cubierta teja de asbesto cemento sobre plancha de ferro concreto

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com



Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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.

Casa principal

De una planta, construida en materiales rígidos, buen estado de conservación.

Distribución

Cocina y comedor abiertos
Corredor perimetral
2 alcobas con baño
2 alcobas que comparten un baño
Alcobas 5

Acabados

Cocina: Mesón en granito natural con isla
Cielo raso: En estructura en guadua (caña brava)
Paredes: Revocada, estucada, pintada y acabado mejicano
Pisos: En baldosa
Cubierta: Teja de barro
Estructura: Polines de ferrocarril
Fachada: Revocada, estucada y pintada, aluminio y vidrio

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

Terraza piscina

Cubierta con piso en granito lavado
Cubierta en palma amarga sobre guadua
Estructura de polina de ferrocarril

Piscina

Con playa y tobogán
Enchapada

Terraza de bronceo, cuarto de máquinas y espacio gimnasio

Todo en materiales rígidos

4. ÁREAS

Bodegas pequeñas entrada	6 mt ²
Casa trabajador	150 mt ²
Kiosko pesebreras	500 mt ²
Bodega picapasto	24 mt ²
Pieza de motor	16 mt ²
Lago	250 mt ²
Perrera	24 mt ²
Bodega	90 mt ²
Casa agregado	200 mt ²
Bodega casa agregado	30 mt ²
Parqueaderos guadua	
Salón billar	72 mt ²
Casa principal	
Zona cocina	72 mt ²
Zona comedor	
Bar	42 mt ²
Tanques	8 mt ²
Casa	300 mt ²
Terraza piscina cubierta Piscina	48 mt ²
66 mt ² + playa	
Terraza descubierta	110 mt ²
Planta y gimnasio	
Casa auxiliar cerca de Betulia	150 mt ²
Terreno	15 cuadras

avalúos

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO FINCAS SECTOR MORELIA, BETULIA Y ZONAS HOMOGENEAS

No	Ubicación	No. de cuadras	Valor cuadra	Fuente	Factor Demerito			Valor final m ²
					Comercialización	Ubicación	Otros	
1	La Renta	20	\$150.000.000	Pablo Ocampo	95%	90%	110%	\$ 142.500.000
2	La Selva	15	\$130.000.000	Fincaraiz.com.co	95%	100%	120%	\$ 145.500.000
3	Morelia	20	\$120.000.000	Fincaraiz.com.co	95%	100%	120%	\$ 138.000.000
4	Morelia	22	\$140.000.000	Mercadolibre.com	95%	95%	120%	\$ 154.000.000
5	La Palmilla	12	\$125.000.000	mercadolibrecom	95%	100%	120%	\$ 143.750.000
Promedio			\$ 144.750.000/cuadra					
Desviación estándar			\$ 5.248.809/cuadra					
Coeficiente de variación			3.62 %					
Límite inferior			\$ 139.501.191/cuadra					
Límite superior			\$ 149.998.809/cuadra					
Valor final ajustado			\$ 145.000.000/cuadra					

JUAN CARLOS JAVIERRE S- Celular 3705736226 Jcjavierre@hotmail.com

avalúos

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

5. AVALÚO

15 Cuadras	(incluidas mejoras) X \$ 145.000.00	\$ 2.175.000.000
Bodegas	6 mts ² X \$ 700.000	\$ 4.200.000
Casa montador	150 mt ² X 700.000	\$ 105.000.000
Kiosko	500 mt ² X \$ 650.000	\$ 325.000.000
Picapasto	24 mt ² X \$ 550.000	\$ 13.200.000
Pieza motor	16 mt ² X \$ 550.000	\$ 8.800.000
Lago	250 mt ² X \$ 150.000	\$ 37.500.000
Perrera	24 mt ² X \$ 150.000	\$ 3.600.000
Bodega	90 mt ² X \$ 280.000	\$ 25.200.000
Agregado	20 mt ² X \$ 750.000	\$ 15.000.000
Bodega	30 mt ² X \$ 800.000	\$ 24.000.000
Parqueadero guadua	Global	\$ 8.000.000
Billar	72 mt ² X \$ 900.000	\$ 64.800.000
Casa Principal		
Cocina comedor	72 mt ² X \$ 1.000.000	\$ 72.000.000
Bar	42 mt ² X \$ 1.100.000	\$ 46.200.000
Tanques	8 mt ² X \$ 800.000	\$ 6.400.000
Casa	300 mt ² X \$ 1.400.000	\$ 420.000.000
Terraza piscina	48 mt ² X \$ 800.000	\$ 38.400.000
Piscina incluida playa, zona exterior	50 mt ² X 1.200.000	\$ 60.000.000
Terraza	110 mt ² X \$ 600.000	\$ 66.000.000
Casa Betulia	150 mt ² X\$ 800.000	\$ 120.000.000
TOTAL		\$ 3.638.300.000

Son: Tres Mil Seiscientos Treinta y Ocho Millones Trescientos Mil Pesos M.cte

6. 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

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com

MERCADO.

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

8. NORMAS

Certificación de imparcialidad.

Normas internacionales de Avalúos

International Valuation Standards Committee IVS 2003

1. El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
2. Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
3. Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
5. Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
6. Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
7. Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
8. Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
9. Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por parte de evaluadores de la Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Risaralda y de base de datos de la empresa.

JCavlo

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

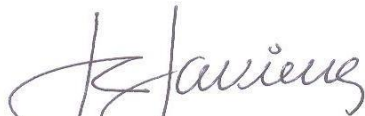
*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

10. El presente avalúo tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven (decreto # 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2 numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico)

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

JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

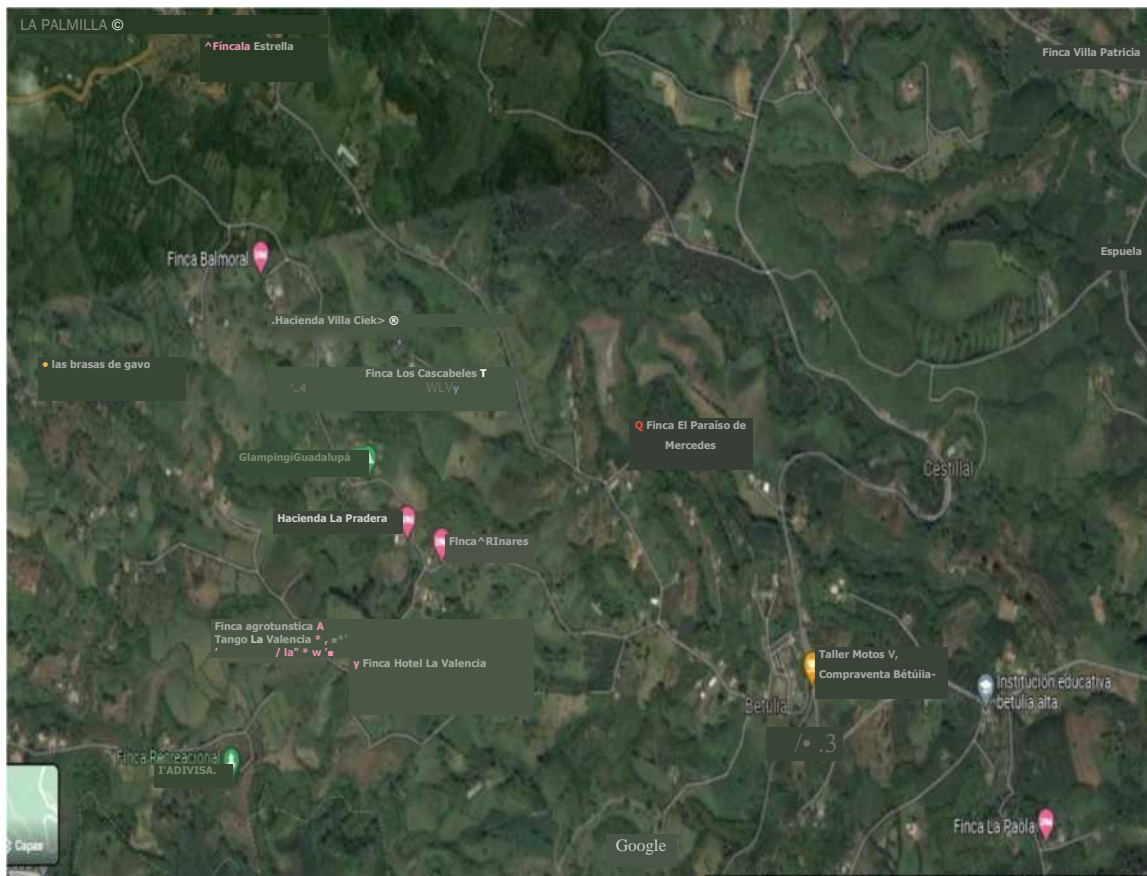
avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

UBICACIÓN

La gota coloreada con el color rojo nos indica el lugar donde se ubica la casa principal de la finca villa claudia, hoy denominada finca el paraíso de Mercedes.



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

avalúos

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

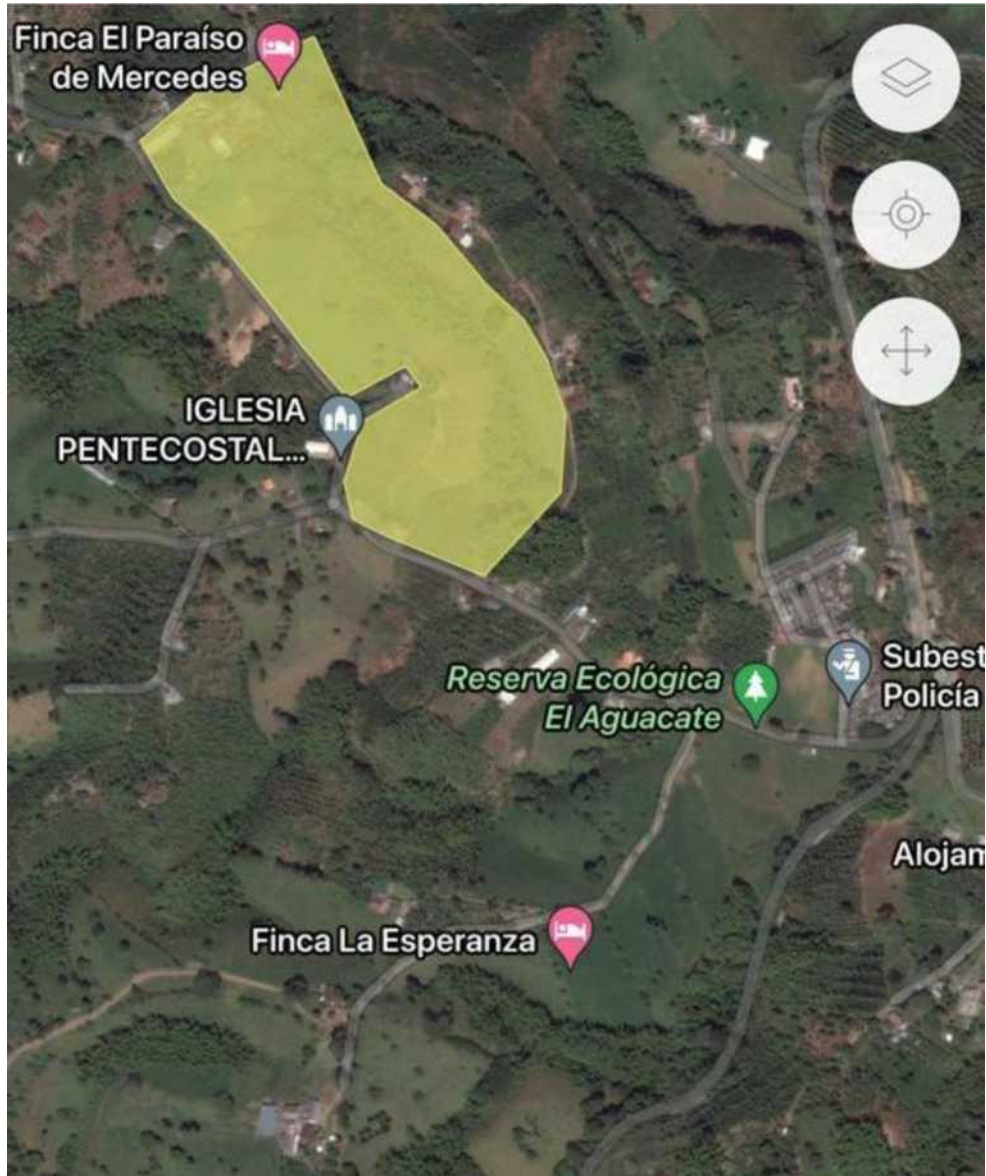
*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



avalúos

Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986

Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afíli do de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail-com

avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afíli do de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afíli do de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com

avalúos

*Registro Nacional de Avaluadores No. 3965
RAA AVAL 10110986*

*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



JUAN CARLOS JAVIERRE S-
Celular 3705736226
Jcjavierre@hotmail.com