



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
CDV-01480-21
ACTUALIZACIÓN A 2021 DE AVALÚO No. 11245 DE 2019
FINCA SIERRA NEVADA
LA PIRINOLA – PAYSANDÚ – MACONDO
AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.
SINCELEJO – TOLÚ VIEJO
SUCRE
10/12/2021

CONTENIDO

1. GENERALIDADES.....	3
Solicitud de avalúo.....	3
Responsable del avalúo	3
Responsable de la visita	3
2. INFORME TÉCNICO DE AVALUO	3
3. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA	4
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	5
Localización geográfica.....	5
LINDEROS	6
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	6
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	6
CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	10
CUADRO RESUMEN DE ÁREAS Y CAPACIDADES.....	15
5. POLÍTICA.....	16
6. METODOLOGÍA VALUATORIA.....	17
Memoria de cálculos Método Comparativo.	17
Memoria de cálculos Método del Costo para Construcciones.	19
7. VIGENCIA DEL AVALUO.....	19
8. CUADROS DE VALORES.....	20
9. VALORES ADOPTADOS PARA LOS INMUEBLES	20
10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	21
11. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	21
12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	21
13. REGISTRO FOTOGRÁFICO	22

1. GENERALIDADES

Solicitud de avalúo

El día 2 de diciembre, el señor ROLANDO LÓPEZ ARISTIZABAL de la empresa AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S., solicitó actualización de un avalúo comercial realizado en el año 2019 por el mismo evaluador, de tres de 3 predios que componen la Finca Sierra Nevada, inmuebles ubicados en zona limítrofe de los municipios de Sincelejo y Tolú Viejo, departamento de Sucre. Se trata de los terrenos denominados según catastro como Macondo, ubicado en jurisdicción de Tolú Viejo, La Estancia (También denominado La Pirinola) y Sierra Nevada (También denominado Paysandú), ubicados en jurisdicción de Sincelejo.

Responsable del avalúo

- SEBASTIÁN MONTOYA BARRERA
- R.A.A. – AVAL No. 8.355.331

Responsable de la visita

- SEBASTIÁN MONTOYA BARRERA
- R.A.A. – AVAL No. 8.355.331

2. INFORME TÉCNICO DE AVALUO

INFORMACIÓN BÁSICA	
CONSECUTIVO INFORME	CDV-01480-21
TIPO DE AVALUO	Comercial
OBJETO DEL AVALUO	Conocer el valor comercial del terreno con sus mejoras constructivas y anexidades.
TIPO DE INMUEBLE	Finca agropecuaria
DESTINACION ACTUAL	Cultivos de yuca, ganadería de ceba y cría de equinos.
DIRECCIONES	La Pirinola – La Arena, Sincelejo y Tolú Viejo Paysandú – La Arena, Sincelejo Macondo – Palmira, Tolú Viejo
MUNICIPIOS	Sincelejo y Tolú Viejo
ESTRATO	Tres (3)
DEPARTAMENTO	Sucre
FECHA DE LA VISITA	3 de diciembre de 2021
FECHA DEL INFORME	10 de diciembre de 2021

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Tolviejo, adoptado mediante Acuerdo 01 de 2004, el inmueble denominado Macondo, se encuentra localizado en el corregimiento de Palmira, zona rural del municipio de Tolviejo, predio de vocación agropecuaria.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo, adoptado mediante Acuerdo 147 de 2015, los predios denominados Paysandú y La Pirinola, se encuentran localizados en el corregimiento de La Arena, dentro de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) La Arena, zona rural del municipio de Sincelejo, predio de vocación agropecuaria con la siguiente normativa:

Uso principal: Vivienda campesina agrupada sobre vía o en conjunto y vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no había ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.

Uso compatible:

Equipamientos colectivos de escala zonal
Comercio y servicios de escala zonal
Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal
Industria Artesanal

Uso condicionado

Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (Agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental.

Actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas, acuatúricas, en desarrollos de baja ocupación y densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

Usos prohibidos: Minería.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Localización geográfica



TITULACIÓN	
PROPIETARIO	AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.
ESCRITURA PÚBLICA	La Pirinola - Escritura No. 352 del 17-05-2003 Notaría Tercera de Sincelejo. Paysandú - Escritura No. 354 del 17-05-2003 Notaría Tercera de Sincelejo. Macondo - Escritura No. 3687 del 29-08-2001 Notaría Cuarta de Medellín
MODO DE ADQUISICIÓN	La Pirinola – Compraventa Paysandú – Compraventa Macondo – Aporte a sociedad
MATRICULAS INMOBILIARIAS	La Pirinola – 340-39326 Paysandú – 340-37537 Macondo – 340-2803
GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Los tres predios presentan una Medida Cautelar que corresponde a Embargo Ejecutivo con Acción Real Hipotecario, definido mediante Oficio 3138 del 01-08-2013 Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín.

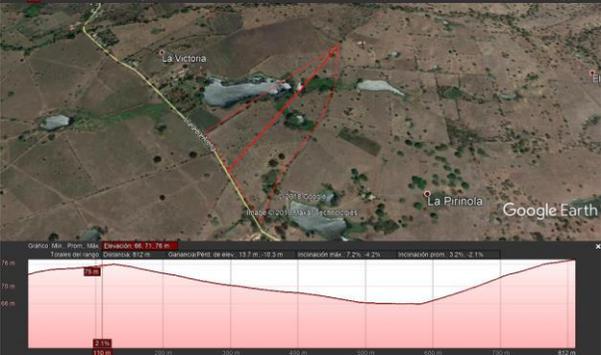
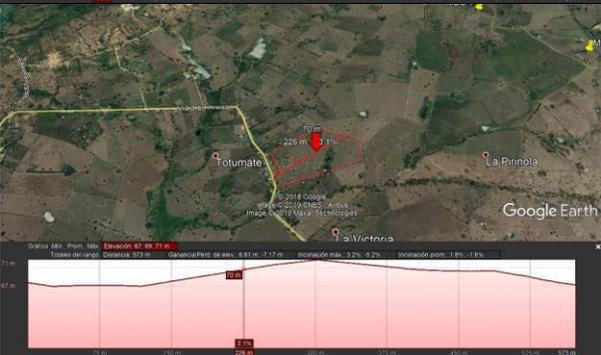
LINDEROS		
<p>Se encuentran descritos en las siguientes escrituras: La Pirinola - Escritura No. 352 del 17-05-2003 Notaría Tercera de Sincelejo. Paysandú - Escritura No. 354 del 17-05-2003 Notaría Tercera de Sincelejo. Macondo - Escritura No. 3687 del 29-08-2001 Notaría Cuarta de Medellín</p>		
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		
DELIMITACION DEL SECTOR	<p>El municipio de Sincelejo se encuentra delimitado de la siguiente manera: Por el norte con los municipios de Tolú y Tolviejo, por el Occidente con el municipio de San Antonio de Palmito, por el sur con el municipio de Sampués y con el departamento de Córdoba y por el oriente con los municipios de Morroa y Corozal. El municipio de Tolviejo se encuentra delimitado de la siguiente manera: Por el norte con el municipio de San Onofre, por el occidente con el municipio de Tolú, por el sur con el municipio de Sincelejo y por el oriente con el municipio de Coloso.</p>	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	<p>Es un sector agropecuario, donde predominan la ganadería extensiva y los cultivos de yuca y maíz.</p>	
VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<p>La Ruta Nacional 25SC, que conduce de Sincelejo hacia Tolviejo es la doble calzada más importantes del sector. A la altura de Palmira, en Tolviejo, y de Monserrate, en Sincelejo se encuentran las vías secundaria y terciaria que rodean el sector y la finca (Vía La Arena y Vía Palmira-Gualón). La Vía Tolú Viejo – Varsovia también llega al predio a través de su ramificación Varsovia – La Arena. Existe un camino veredal que conecta las vías La Arena y Palmira-Gualón que bordea la finca por su costado oriental.</p>	
TRANSPORTE PÚBLICO	<p>El servicio de transporte público prestado por chiveros, mototaxis y una ruta de bus que conduce hacia Sincelejo que pasa cada hora desde las 6 de la mañana hasta las 6 de la tarde.</p>	
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR	<p>Cuenta con vía pavimentada (Vía La Arena), en buen estado de conservación. No cuenta con ningún otro tipo de urbanismo. La vía Palmira-Gualón es destapada y está en regular estado.</p>	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	<p>Pobre, los centros de salud mas cercanos están en Sincelejo y no cuenta con infraestructura hotelera, ni espacio público definido.</p>	
SERVICIOS PUBLICOS	<p>El sector cuenta con servicio de energía y con una planta eléctrica alternativa que funciona con gasolina. Al agua se accede por medio de pozos profundos o jagueyes (represas) que recogen aguas lluvias. Los vertimientos se hacen a través de pozo séptico.</p>	
ACTIVIDAD EDIFICADORA	<p>No existente actualmente.</p>	
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	<p>Las perspectivas de valorización son positivas, dadas las condiciones de acceso y cercanía al casco urbano de Sincelejo.</p>	
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	<p>Son terrenos de forma irregular con topografía plana en su mayor parte, con algunas zonas onduladas. Toda la finca es carretable</p>	

GEOMETRÍA SEGÚN INFORMACIÓN DEL IGAC



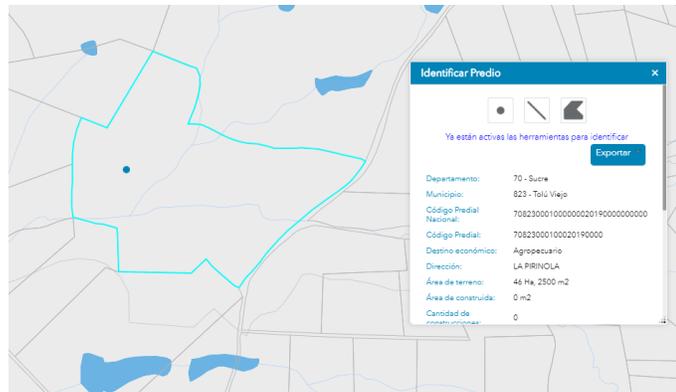
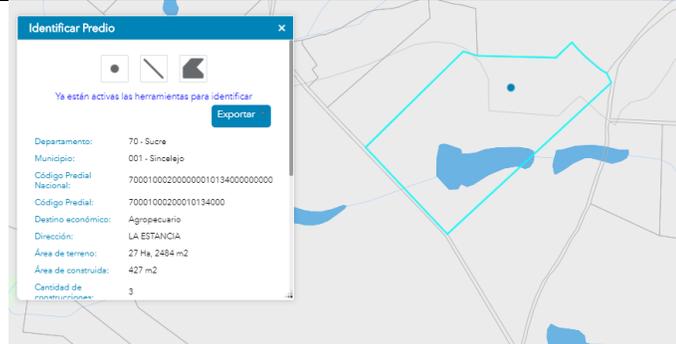
ÁREAS DE LOS TERRENOS	<p>La Pirinola – M.I. 340-39326 73,4985 ha – Área registrada en el CTL 27,2484 ha – Área según catastro (IGAC) Nota: De acuerdo con la información consultada en el IGAC, el predio La Pirinola está conformado por dos inmuebles, que catastralmente fueron segregados debido a que se encuentra en jurisdicción de 2 municipios. Del segundo predio, ubicado en Toluviejo, se desconoce la información registral, por lo cual se presume que no existe una subdivisión real del mismo.</p>						
	<p>Paysandú – 340-37537 21,0000 ha – Área registrada en el CTL (Anotación No. 9) 19,6170 ha – Área según catastro (IGAC)</p>						
	<p>Macondo – 340-2803 19,5000 ha – Área registrada en el CTL 15,6250 ha – Área según catastro (IGAC)</p>						
ÁREAS ADOPTADAS PARA EL AVALÚO	<table border="0"> <tr> <td>La Pirinola</td> <td>73,4985 ha</td> </tr> <tr> <td>Paysandú</td> <td>21,0000 ha</td> </tr> <tr> <td>Macondo</td> <td>19,5000 ha</td> </tr> </table> <p>Nota: para los tres predios se adoptaron las áreas registradas en los documentos legales y no las descritas por el IGAC. Se recomienda realizar proceso de actualización catastral.</p>	La Pirinola	73,4985 ha	Paysandú	21,0000 ha	Macondo	19,5000 ha
La Pirinola	73,4985 ha						
Paysandú	21,0000 ha						
Macondo	19,5000 ha						

PERFIL DE ELEVACIÓN (GOOGLE EARTH)

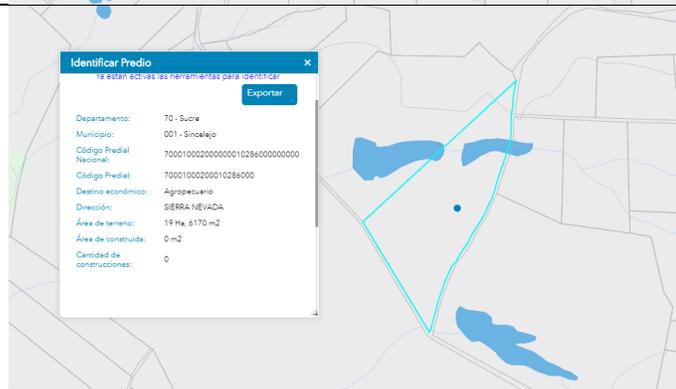
<p>La Pirinola – Perfil de Elevación</p>	
<p>Paysandú – Perfil de Elevación</p>	
<p>Macondo – Perfil de Elevación</p>	
<p>CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS Y AGROLÓGICAS</p>	<p>Clima: Cálido seco</p> <p>Paisaje: Lomerío</p> <p>Tipo de relieve: Ligeramente ondulado</p> <p>Litología: Arcillas carbonatadas</p> <p>Características del suelo: Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta.</p> <p>Precipitación promedio anual: 1099 mm (IDEAM)</p> <p>Temperatura media anual: 23-34 °C</p>

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

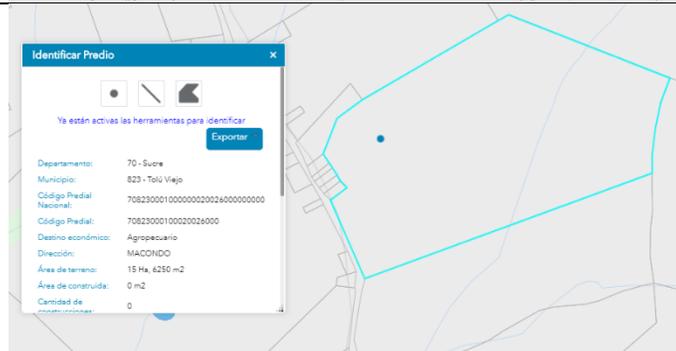
La Pirinola (Conformada por 2 lotes – La Estancia y La Pirinola)



Paysandú



Macondo



FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	Visita en sitio e información consultada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi e IDEAM
CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	
Durante la visita se identificaron las siguientes construcciones principales, las cuales se encuentran ubicadas en el predio La Pirinola, en su parte cercana a la carretera. Algunos de los espejos de agua se encuentran en los demás terrenos.	
Casa principal: se trata de una construcción de dos pisos recientemente ampliada y remodelada, con unas mejoras nuevas de aproximadamente 195 metros cuadrados, con un avance de obra del 98% aproximadamente.	
	
VETUSTEZ (EDAD ESTIMADA)	18 años aproximadamente Nota: anteriormente existía una casa vieja de aproximadamente 37 años, y se realizaron ampliaciones, remodelaciones y refuerzos estructurales, por lo cual se obtiene una media ponderada de acuerdo con la edad y el área total construida para definir la edad promedio.
VIDA ÚTIL TOTAL	70 años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	98%
ÁREA CONSTRUIDA	345 m ² Nota: Medidas tomadas en campo, sujetas a revisión por parte del solicitante, no se cuenta con planos ni cuadros de áreas.
ESTRUCTURA	
Armazón	Sistema combinado entre bases en concreto reforzado y mampostería estructural.
Cubierta	Casa antigua: Estructura en madera y teja de fibrocemento. Ampliaciones: Estructura en madera y teja de cinc, con cielo falso en drywall con algunos espacios sin terminar.
Mampostería	Adobe
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Adobe a la vista en parte y pintado en parte.
Cubrimiento de muros internos	Revoque, estuco y pintura en parte y adobe a la vista en parte.
Pisos	Cerámica
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Natural y artificial suficientes
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Natural suficiente
DISTRIBUCIÓN INTERNA	Casa Principal <ul style="list-style-type: none"> • Sala Principal • Sala auxiliar • Comedor

	<ul style="list-style-type: none"> • Cocina remodelada • 6 habitaciones • 6 baños privados • 1 baño social • 2 balcones • 1 oficina
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	<p>Casa principal – Se observa en mal estado, requiere reparaciones importantes en su estructura.</p> <p>Ampliaciones – Se observan nuevas, en buen estado de conservación.</p>
Establos: Estructura en madera con teja de palma, piso en concreto y bebederos en concreto	
	
VETUSTEZ (EDAD)	Diez (10) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Treinta (30) años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ÁREA CONSTRUIDA	630 m ²
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación, con techo nuevo.
Corrales: En madera, piso en tierra	
	
VETUSTEZ (EDAD)	Siete (7) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Quince (15) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
PERÍMETRO CONSTRUIDO	108 ml

Depósito: Taller carpintería (Enramada).	
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación.
	
VETUSTEZ (EDAD)	Siete (7) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Treinta (30) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ÁREA CONSTRUIDA	130 m ²
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación.
Pesebreras (Enramadas): Estructura en madera con techo de palma.	
	
VETUSTEZ (EDAD)	Tres (3) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Quince (15) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ÁREA CONSTRUIDA	90 m ²
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación y mantenimiento.
Cuarto de bombas: Edificación con estructura aporticada para la instalación del sistema de bombeo de agua desde la represa principal hacia los tanques.	



VETUSTEZ (EDAD)	Tres (3) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	cien (100) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ÁREA CONSTRUIDA	10 m ²
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación y mantenimiento.
Cerramiento: En malla eslabonada con 3 hiladas de adobe y alambre de púas.	



VETUSTEZ (EDAD)	Catorce (14) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Cincuenta (50) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
PERÍMETRO CONSTRUIDO	475 ml
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación y mantenimiento.
Tanques de agua: Tanque en concreto de 30.000 litros y estructura en concreto para 2 tanques elevados, uno de 10.000 litros y otro de 1.000 litros.	



VETUSTEZ (EDAD)	Veintidós (22) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Setenta (70) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación y mantenimiento.

Sistema de riego: Un área aproximada de 14 hectáreas de la finca se encuentra tecnificada con un sistema de riego por aspersión.



VETUSTEZ (EDAD)	Cinco (5) años aproximadamente
VIDA ÚTIL TOTAL	Diez (10) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%)
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	El inmueble se observa en buen estado de conservación y mantenimiento.

Espejos de agua (jagueyes): Dentro de los tres predios se observan cinco cuerpos de agua, conformados por una represa principal ubicada en el terreno La Pirinola, y cuatro más alrededor de los tres lotes. Entre todos los jagueyes cubren un área total aproximada de 7,6058 hectáreas.



ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.
--------------------------------	---

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS Y CAPACIDADES	
ÁREA TOTAL DE LOS TERRENOS	113,9985 ha
ÁREA CONSTRUIDA (m) ²	1.244,00 m ²
CORRALES	660,00 ml
CERRAMIENTO MALLA ESLABON.	475,2 ml
TANQUES DE AGUA	44.000,00 l
TANQUE ELEVADO CON BODEGA	10.000 l
SISTEMA DE RIEGO	14,0000 ha
ESPEJOS DE AGUA	7,6069 ha
PASTOS MEJORADOS	92,1463 ha
NOTA 1	Las áreas tomadas para el presente avalúo corresponden así: Terrenos: área según certificados de tradición y libertad. Construcciones: medidas tomadas en campo y verificadas mediante Google Earth.
NOTA 2	Las áreas fueron valoradas de acuerdo con su proximidad a la vía principal y sus posibilidades de adecuación, facilidad de acceso y topografía y facilidad de comercialización.

5. POLÍTICA

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

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

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

El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en este informe.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que el evaluador no efectúa.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el precio de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

6. METODOLOGÍA VALUATORIA

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo son:

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º. Método del Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Memoria de cálculos Método Comparativo.

Para la aplicación del método comparativo o de mercado se utilizó información de ofertas encontradas en el mercado, algunas de las cuales corresponden a las utilizadas en un avalúo anterior de 2019. Estas se indexaron utilizando el Índice de Valoración Predial de los años 2019 y 2020, según información del Dane.



Índice de Valoración Predial (IVP*)						
Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional						
2001 - 2020						
CIUDAD	AÑO					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
POPAYÁN	6,21	6,08	7,10	5,50	3,98	6,07
QUIBDÓ	5,52	6,50	6,11	4,84	5,23	6,63
RIOHACHA	4,94	7,28	6,52	5,68	3,33	2,52
SANTA MARTA	5,66	4,89	4,57	3,37	6,04	5,40
SINCELEJO	7,25	5,75	4,81	4,09	4,17	2,75
TUNJA	7,08	6,13	5,85	3,20	4,14	4,45
VALLEDUPAR	5,54	6,33	5,96	6,49	3,17	2,20
VILLAVICENCIO	6,64	5,40	5,76	4,32	5,07	4,33
TOTAL NACIONAL	5,80	5,48	5,21	4,65	3,98	4,22

METODO COMPARATIVO DE MERCADO MACONDO											
FUENTE	UBICACIÓN	TIPO DATO	PEDIDO/CIERRE	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA	VALOR CONSTRUCCIONES	INDEXACIÓN 2019-2021	FACTOR VIA	FACTOR UBICACIÓN	VALOR / m ² HOMOGENEIZADO
https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/sincelejo/palmira-det-4831517.aspx	LA PALMIRA	Oferta	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	8,00	111.750.000,00	1,07	1,10	1,00	\$ 32.488.369
https://www.lamudi.com.co/finca-venta.html	SINCELEJO - CRUZ DEL BEQUE	Oferta	\$ 310.000.000	5%	\$ 294.500.000	5,25	156.330.000,00	1,07	1,10	1,05	\$ 32.535.758
3126028497 - JORGE ARIAS	SINCELEJO - SILOE	Oferta	\$ 315.000.000	5%	\$ 299.250.000	10,50	43.080.000,00	1,07	1,10	1,15	\$ 33.033.454
https://sincelejo.olx.com.co/finca-productora-recreativa-iiid-897776141	SINCELEJO - LA LAGUNA	Oferta	\$ 850.500.000	5%	\$ 807.975.000	14,90	267.000.000,00	1,07	1,10	0,80	\$ 34.197.794
https://www.properati.com.co/rsbg_venta_casa_sahagun_murillo-propiedades	SAHAGUN - TRONCAL DEL NORTE	Oferta	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	140,00	210.600.000,00	1,07	1,10	1,20	\$ 31.430.029
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/casa-finca/9819406	DON ALONSO SUCRE	Oferta	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	15,00	30.000.000,00	1,00	1,10	1,10	\$ 32.065.000
PROMEDIO											\$ 32.737.081
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$ 1.004.029
COEFICIENTE DE VARIACIÓN											3,07%
LIMITE SUPERIOR											\$ 33.741.109
LIMITE INFERIOR											\$ 31.733.052
COEFICIENTE DE ASIMETRIA											0,36
VALOR ADOPTADO											\$ 33.000.000

METODO COMPARATIVO DE MERCADO MACONDO											
FUENTE	UBICACIÓN	TIPO DATO	PEDIDO/CIERRE	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA	VALOR CONSTRUCCIONES	INDEXACIÓN 2019-2021	FACTOR VIA	FACTOR UBICACIÓN	VALOR / m ² HOMOGENEIZADO
https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/sincelejo/palmira-det-4831517.aspx	LA PALMIRA	Oferta	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	8,00	111.750.000,00	1,07	1,00	1,00	\$ 29.534.881
https://www.lamudi.com.co/finca-venta.html	SINCELEJO - CRUZ DEL BEQUE	Oferta	\$ 310.000.000	5%	\$ 294.500.000	5,25	156.330.000,00	1,07	1,05	1,05	\$ 29.577.962
3126028497 - JORGE ARIAS	SINCELEJO - SILOE	Oferta	\$ 315.000.000	5%	\$ 299.250.000	10,50	43.080.000,00	1,07	1,15	1,15	\$ 30.030.413
https://sincelejo.olx.com.co/finca-productora-recreativa-iiid-897776141	SINCELEJO - LA LAGUNA	Oferta	\$ 850.500.000	5%	\$ 807.975.000	14,90	267.000.000,00	1,07	0,80	0,80	\$ 31.088.904
https://www.properati.com.co/rsbg_venta_casa_sahagun_murillo-propiedades	SAHAGUN - TRONCAL DEL NORTE	Oferta	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	140,00	210.600.000,00	1,07	1,20	1,20	\$ 28.572.754
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/casa-finca/9819406	DON ALONSO SUCRE	Oferta	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	15,00	30.000.000,00	1,00	1,10	1,10	\$ 29.150.000
PROMEDIO											\$ 29.760.983
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$ 912.753
COEFICIENTE DE VARIACIÓN											3,07%
LIMITE SUPERIOR											\$ 30.673.736
LIMITE INFERIOR											\$ 28.848.229
COEFICIENTE DE ASIMETRIA											0,36
VALOR ADOPTADO											\$ 30.000.000

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PAYSANDÚ										
FUENTE	UBICACIÓN	TIPO DATO	PEDIDO/CIERRE	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA	VALOR CONSTRUCCIONES	INDEXACIÓN 2019-2021	FACTOR UBICACIÓN	VALOR / m ² HOMOGENEIZADO
https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/sincelejo/palmira-det-4831517.aspx	LA PALMIRA	Oferta	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	8,00	111.750.000,00	1,07	1,00	\$ 29.534.881
https://www.lamudi.com.co/finca-venta.html	SINCELEJO - CRUZ DEL BEQUE	Oferta	\$ 310.000.000	5%	\$ 294.500.000	5,25	156.330.000,00	1,07	1,05	\$ 29.577.962
3126028497 - JORGE ARIAS	SINCELEJO - SILOE	Oferta	\$ 315.000.000	5%	\$ 299.250.000	10,50	43.080.000,00	1,07	1,15	\$ 30.030.413
https://sincelejo.olx.com.co/finca-productora-recreativa-iiid-897776141	SINCELEJO - LA LAGUNA	Oferta	\$ 850.500.000	5%	\$ 807.975.000	14,90	267.000.000,00	1,07	0,80	\$ 31.088.904
https://www.properati.com.co/rsbg_venta_casa_sahagun_murillo-propiedades	SAHAGUN - TRONCAL DEL NORTE	Oferta	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	140,00	210.600.000,00	1,07	1,20	\$ 28.572.754
https://co.tixux.com/inmuebles/venta/otro-tipo/casa-finca/9819406	DON ALONSO SUCRE	Oferta	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	15,00	30.000.000,00	1,00	1,10	\$ 29.150.000
PROMEDIO										\$ 29.760.983
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$ 912.753
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										3,07%
LÍMITE SUPERIOR										\$ 30.673.736
LÍMITE INFERIOR										\$ 28.848.229
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA										0,36
VALOR ADOPTADO										\$ 30.000.000

Memoria de cálculos Método del Costo para Construcciones.

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN											
DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPR.	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO	ÁREA/UND/VOL	VALOR TOTAL
Casa Principal	M2	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 2.285.219	\$ 570.173	\$ 1.715.000	345	\$ 591.675.000
Establo	M2	11	30	36,67%	1,5	25,07%	\$ 228.695	\$ 57.344	\$ 171.400	630	\$ 107.982.000
Corrales	ML	7	15	46,67%	2,5	39,50%	\$ 120.917	\$ 47.765	\$ 73.200	660	\$ 48.312.000
Depósito	M2	22	70	31,43%	4,0	62,34%	\$ 750.693	\$ 467.998	\$ 282.700	104	\$ 29.400.800
Taller carpintería	M2	7	30	23,33%	1,5	14,41%	\$ 228.695	\$ 32.956	\$ 195.700	130	\$ 25.441.000
Pesebreras	M2	3	15	20,00%	1,0	11,99%	\$ 136.171	\$ 16.334	\$ 120.000	90	\$ 10.800.000
Cuarto de bombas	M2	3	100	3,00%	1,0	1,54%	\$ 750.693	\$ 11.547	\$ 739.100	10	\$ 7.391.000
Cerramiento	ML	14	30	46,67%	3,5	55,98%	\$ 298.682	\$ 167.193	\$ 131.500	475,2	\$ 62.488.800
Tanque 35000 lts	M3	22	100	22,00%	3,5	42,15%	\$ 1.190.010	\$ 501.546	\$ 688.500	35	\$ 24.097.500
Tanque 10000 lts	M3	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.314.557	\$ 151.685	\$ 1.162.900	10	\$ 11.629.000
Tanque 2000 lts	M3	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.314.557	\$ 151.685	\$ 1.162.900	2	\$ 2.325.800
Sistema de riego	HA	4	10	40,00%	1,5	28,02%	\$ 12.000.000	\$ 3.362.184	\$ 8.637.800	14	\$ 120.929.200
Espejo de agua Ppal	M2	3	100	3,00%	1,0	1,54%	\$ 3.800	\$ 58	\$ 3.700	62900	\$ 232.730.000
Espejos de agua auxiliares	M2	3	100	3,00%	1,0	1,54%	\$ 3.800	\$ 58	\$ 3.700	63995	\$ 236.781.500
Cerramiento Externo 5 hiladas puas	M2	6	10	60,00%	2,5	52,15%	\$ 22.224	\$ 11.590	\$ 10.600	6145	\$ 65.137.000
Tanque elevado 10000 lts	M3	7	100	7,00%	3,0	21,17%	\$ 2.234.747	\$ 473.082	\$ 1.761.700	10	\$ 17.617.000
Tanque Adicional Pesebreras	M3	3	100	3,00%	2,0	4,04%	\$ 2.234.747	\$ 90.353	\$ 2.144.400	2	\$ 4.288.800
Cerramientos potreros	ML	5	10	50,00%	2,0	39,10%	\$ 11.641	\$ 4.551	\$ 7.100	10173	\$ 72.228.300
Embarcadero	ML	7	70	10,00%	2,5	13,15%	\$ 261.631	\$ 34.399	\$ 227.200	15	\$ 3.408.000
Planta Generadora de Energía	UN	6	15	40,00%	3,0	41,03%	\$ 15.000.000	\$ 6.154.815	\$ 8.845.200	1	\$ 8.845.200
Báscula Ganadera	UN	6	15	40,00%	4,0	65,81%	\$ 15.000.000	\$ 9.871.110	\$ 5.128.900	2	\$ 10.257.800
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES										145748,2	\$ 1.693.765.700

7. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas no sean modificadas.

8. CUADROS DE VALORES

Certificamos que, no hay ningún interés comercial, financiero o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

En ningún caso podrá entenderse que el perito pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

9. VALORES ADOPTADOS PARA LOS INMUEBLES

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a 10 de diciembre de 2021:

LIQUIDACIÓN DE VALORES LA PIRINOLA			
ITEM	ÁREA/UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	73,4985	\$ 33.000.000	\$ 2.425.450.500
CONSTRUCCIONES	18839,2	\$ 58.565	\$ 1.103.325.000
ESPEJOS DE AGUA (m2)	62900	\$ 3.700	\$ 232.730.000
SISTEMA DE RIEGO (ha)	14,0000	\$ 8.637.800	\$ 120.929.200
PASTOS MEJORADOS (ha)	52,9659	\$ 5.499.852	\$ 291.304.585
AVALÚO TOTAL		\$	4.173.739.285

TRES MIL SETECIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/L			
LIQUIDACIÓN DE VALORES PAYSANDÚ			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	21,0000	\$ 30.000.000	\$ 630.000.000
ESPEJO DE AGUA (m2)	3711	\$ 3.700	\$ 13.730.700
PASTOS MEJORADOS (ha)	20,6289	\$ 5.499.852	\$ 113.455.887
AVALÚO TOTAL		\$	757.186.587
SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/L			

LIQUIDACIÓN DE VALORES MACONDO			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	19,5	\$ 30.000.000	\$ 585.000.000
ESPEJO DE AGUA (m2)	9458	\$ 3.700	\$ 34.994.600
PASTOS MEJORADOS (ha)	18,5515	\$ 5.499.852	\$ 102.030.495
AVALÚO TOTAL		\$	722.025.095
SETECIENTOS VEINTIDÓS MILLONES VEINTICINCO MIL NOVENTA Y CINCO PESOS M/L			

LIQUIDACIÓN DE VALORES TOTALES			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	113,9985	\$ 31.934.197	\$ 3.640.450.500
CONSTRUCCIONES	Incluye cerramientos y tanques		\$ 1.103.325.000
ESPEJOS DE AGUA	76069	\$ 3.700	\$ 281.455.300
SISTEMA DE RIEGO	14,000	\$ 8.637.800	\$ 120.929.200
PASTOS MEJORADOS	92,1463	\$ 5.499.852	\$ 506.790.966
AVALÚO TOTAL		\$	5.652.950.966
CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/L			

10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

11. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento.

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene interés en el bien inmueble objeto del avalúo.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización del informe.

Atentamente,



SEBASTIÁN MONTROYA BARRERA
Negociador Int. - Especialista en Valuación
RAA - AVAL 8355331

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	ENTRADA PRINCIPAL (LA PRININOLA)
	
LA PIRINOLA	
CERRAMIENTO	VIA INTERNA
	
CASA PRINCIPAL	
	

INTERIOR CASA PRINCIPAL

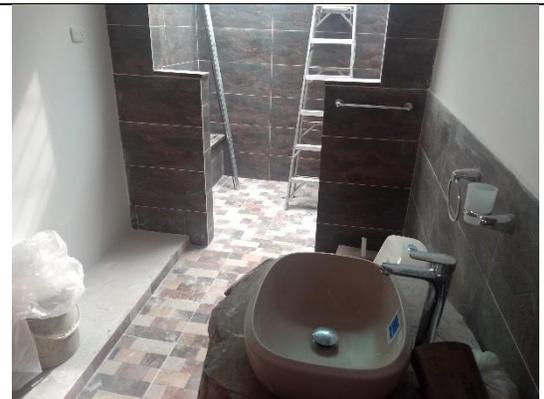


AMPLIACION CASA PRINCIPAL





DEPOSITO



PLANTA ELECTRICA



TANQUES



TALLER CARPINTERIA



ESTABLO



CORRALES



PESEBRERAS



LOTE CON SISTEMA DE RIEGO



BOMBEO



ESPEJO DE AGUA PRINCIPAL







VISTA GENERAL DE LOS TERRENOS - PAYSANDÚ





VISTA GENERAL DE LOS TERRENOS - MACONDO



