



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



SOLICITANTE

“EMSER E.S.P.”

**EMPRESA DE SERVICIO DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO
Y ASEO**

NIT: 890703733_7

PRESENTACIÓN

ALBERTO DIAZ MONTOYA

INFORME AVALÚO RURAL COMERCIAL

Tipo predio	Rural
Finca	La Argentina, hoy El “Guadual”.
Vereda	Santa Barbara.
Municipio	Líbano.
Departamento	Tolima.
Propietario	“EMSER E.S.P.” Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo del Líbano
Extensión	3.5 hectáreas.

**Valor comercial: CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/Cte.
(\$42.000.000,00)**

Quedando atento a sus comentarios.

Cordialmente,

ALBERTO DÍAZ MONTOYA

Registro Nal. de Avaluadores.

No. AVAL-14271372



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



I.- INFORMACIÓN BÁSICA

AVALÚO COMERCIAL FINCA RURAL

FECHA DEL AVALUO:

24 de septiembre de 2.019

FECHA DEL INFORME:

25 y 26 de septiembre de 2.019

NOMBRE DEL PROPIETARIO :

“EMSER S.A.S.” Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo del Municipio del Líbano, Tolima.

NUMERO DE IDENTIFICACIÓN:

NIT: **890703733-7**

LOCALIZACION





ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



II.- MEMORA DESCRIPTIVA

1.- TIPO DE INMUEBLE:

Predio Rural

2.- NOMBRE DEL PREDIO:

Finca el Guadual

3.- VEREDA:

Vereda Santa Bárbara alta, Corregimiento Convenio.

4.- MUNICIPIO:

Líbano

5.- DEPARTAMENTO:

Tolima

6.- REGISTRO CATASTRAL

73411-00-01-0001-1037-000

7.- MATRICULA INMOBILIARIA

364-11407

8.- NOTARIA

Única de Ambalema

9.- FECHA DE ESCRITURA

12 de agosto de 1.998

10.- ZONA UBICACIÓN AGRÍCOLA FAMILIAR

Zona homogénea BIMODAL bosque HÚMEDO TROPICAL ubicado a 1.350 msnm con las siguientes coordenadas geográficas:



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



LONGITUD: N 4° 55' 40"
LATITUD: W -74° 59' 45"

11.- VIAS DE ACCESO:

Partiendo del casco urbano del municipio de Líbano vía a Ibagué, hasta el corregimiento de Convenio, se sigue por la vía a El Mirador o a Tierradentro después de atravesar el corregimiento por carretera destapada aproximadamente 2 km hasta una casa fonda en material a bordo izquierdo de la carretera, después de allí por La carretera siguiente que sale hacia la izquierda en un recorrido aproximado de 2 kilómetros.

12.- VECINDARIO:

La finca está ubicada en zona óptima cafetera, allí también predominan además del café, cultivos de Caña Panelera, Aguacate, Plátano, Cacao y cultivos de pan coger, siendo en su gran mayoría fincas de pequeña y mediana extensión.

13.- POBLACIÓN MÁS CERCANA:

La población más cercana es el corregimiento de Convenio ubicado aproximadamente a 4 km por carretera destapada en buen estado; por consiguiente, la mayoría de las actividades de mercadeo y comercialización de los productos agropecuarias se realizan en esta población y en algunos casos el casco urbano del Líbano.

14.- TRANSPORTE :

El terreno de la zona es plano y ligeramente ondulado, esto permite la movilización de todo tipo de vehículos, la movilización de carga se realiza en camiones y camperos de doble tracción.

15.- DESARROLLO DE LA ZONA:

Básicamente el desarrollo de esta región está jalonado principalmente por el sector agropecuario, siendo el cultivo del Café, el que ha generado el mayor desarrollo a la zona, esta cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto veredal, puesto de salud, escuela, colegio de bachillerato, policía, compras de café; las vías de comunicación se encuentran en buen estado.

16.- VÍAS INTERNAS:

La carretera que encontramos forma parte del perímetro de la finca, en su parte interna no hay vías.



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



17.- COMERCIALIZACIÓN:

De acuerdo a las informaciones obtenidas, la comercialización de los productos agrícolas en su totalidad, se realiza en el corregimiento de Convenio y en la cabecera municipal de Líbano.

18.- SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Indagando en la zona el orden público es bueno y en la actualidad no se presenta ningún tipo de problema de orden social, es un sitio seguro para el tránsito y la vivienda.

19.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización del sector agropecuario en Colombia están plenamente ligadas al desarrollo de políticas de implementación de tecnologías que permitan la sana competencia del mercado, a los canales de comercialización, a la efectividad de la consecución de mano de obra calificada para el manejo de tierras y cultivos, al acceso a las propiedades por medio de buenas vías de comunicación, al acceso permanente de servicios públicos y muchos de estos factores son difíciles de conseguir en el sector donde está ubicada la finca, esta no cuenta con servicios públicos, no tiene ninguna clase de construcción o anexo, no hay cultivos de explotación económica y la vía de acceso requiere que sea en campero 4 x 4.

III.- ESPECIFICACIONES TECNICAS Y GEOGRAFICAS INHERENTES AL PREDIO EN ESTUDIO.

1. ASPECTOS CLIMATOLOGICOS Y METEOROLOGICOS

La región es de clima medio y cuenta con un régimen bimodal, montano húmedo; las lluvias más intensas, se presentan en los meses de marzo, abril y mayo en el primer periodo del año y septiembre octubre y noviembre en el segundo periodo, el verano se presenta en enero, febrero, junio y julio, agosto y diciembre. La temperatura está entre 18 y 22 grados centígrados la finca está a una a.s.n.m. de 1.350 metros sobre el nivel del mar y la pluviosidad está entre 1800 y 2.000 m.m. anuales.



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



2.- SUELOS

Topografía ligeramente ondulada a quebrada con pendientes mayores al 15%. Suelos originados de cenizas volcánicas con texturas francas, Color café oscuro y negro, buen drenaje interno y externo con profundidad efectiva mayor a 50 cm. Suelos provenientes de la unidad Líbano.

A.- REGLAMENTACION SOBRE USO DE SUELO

Suelos de producción agrícola y ganadero

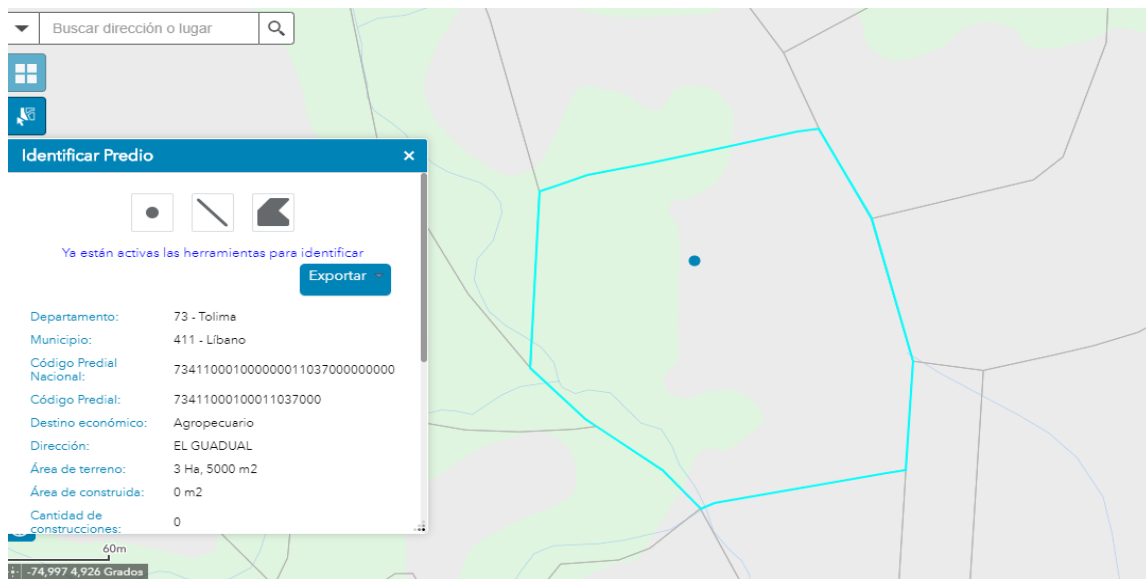
B.- FUENTE

PBOT de Líbano

3.- AGUAS

La finca no posee nacimientos de agua, cruza una quebrada que pasa por la parte baja de la finca. Las fincas de la zona toman el agua de acueducto veredal, ya sea de Convenio o del acueducto del Rio Vallecitos.

4.- FORMA DEL PREDIO





ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

1.- ADMINISTRACIÓN :

La finca no cuenta con ningún tipo de administración.

2. CULTIVOS

La finca el Guadual actualmente no cuenta con ningún tipo de cultivos

3.- LINDEROS :

El predio el Guadual linda con los siguientes predios:

NORTE: Con predio de ficha catastral 73411000100010737000 llamado Villa Andrea

SUR: Con predios de ficha catastral 73411000100010736000 denominado La María

OCC.: Con predio llamado Buena Vista, ficha catastral 73411000100011203000, El predio Villa Lorena con ficha catastral 73411000100010738000 y el Predio Andalucía con ficha catastral 73411000100010609000

ORIENTE: Con predio de ficha catastral 73411000100010675000 llamado Lote, predio el Guadual ficha catastral 73411000100010302000 y predio el Recuerdo con ficha con ficha catastral 73411000100011038000

4.- TERRENO

Valor del terreno por hectárea y valor Total :

LOTE	AREA (Has)	\$ Valor Hectárea	\$ VALOR TERRENO
1	3,5000	12.000.000,00	42.000.000,00
		-	-
TOTAL	3,5000		42.000.000,00

5.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

La finca la Argentina hoy el Guadual, se encuentra totalmente en rastrojos al momento de realizar la visita.



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



6.- CONSTRUCCIONES :

La finca argentina hoy el Guadual, al momento de realizar la visita no presenta ningún tipo de construcción.

Observaciones

El área del terreno se tomó de acuerdo al dato indicado en el Certificado de Tradición de la finca No. 364-11407.

Se recomienda realizar plano de la finca, para confirmación del área del predio.

La finca el Guadual, no presenta ningún tipo de cultivo, ni vivienda, ni construcción; por consiguiente, solo se avala el terreno.

Se recomienda la revisión del número catastral en la escritura 228 del 12 de agosto de 1998, ya que se encuentra errado.

V.- TITULACIÓN OBSERVADA PARA EL PRESENTE ESTUDIO

Copia de escritura No. 228 del 12 de agosto de 1.998 de la Notaria Única de Ambalema
Ficha Catastral No. 73411-00-01-0001-1037-000

Certificado de Tradición No 364-11407

Los documentos mencionados son un apoyo para realizar el avalúo, pero no constituyen un estudio de títulos.

VI.- JUSTIFICACIÓN DEL AVALÚO

El valor económico que resultó a la finca el Guadual, se obtiene del mercado de oferta y demanda de los predios ubicados en la zona donde se encuentra la finca, a la ubicación por cercanía al centro poblado de Convenio y casco urbano del Líbano, las vías de acceso que conducen al bien objeto de la presente tasación, a la calidad de las tierras, a la cantidad, calidad, distribución y permanencia de las aguas, a su ubicación geográfica, a la topografía, al estado actual de la infraestructura, a su nivel potencial de rentabilidad del predio y en general al estudio minucioso de los puntos tratados anteriormente.

VII.- OBSERVACIONES GENERALES

El avalúo efectuado, se presenta el valor comercial en pesos colombianos del inmueble a la fecha de realización y en él no se tiene en cuenta factores externos o fenómenos futuros que puedan afectar positiva o negativamente el mercado inmobiliario de la zona.

En el análisis para la determinación del precio, no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario, o quien hace sus veces, posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad.



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



El evaluador no tiene ningún interés presente cercano en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales. El suscrito avaluado presenta el Certificado del Registro Abierto de Avaluadores según Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1

de la ley 1673 de 2.013 y se encuentra inscrito en la lista de auxiliares de la justicia para el Departamento del Tolima, cumpliendo con todos los requisitos que se solicitan al respecto.

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

Sector de normal valorización y de vecindario con áreas de las mismas características de terreno, accesibilidad y servicios públicos.

El predio se encuentra ubicado aproximadamente a 4 km del centro poblado de Convenio, con una vía de acceso en buen estado, hay buena disponibilidad de mano de obra para realizar labores culturales a los cultivos, que se quieran implementar.

Es relevante para la determinación final del valor comercial de la finca, el hecho que a la finca le llegue carretera, dentro de este mercado es de gran fundamento este factor lo mismo el de servicios básicos necesarios.

No se puede garantizar que el valor resultado de este informe sea consecuente con la expectativa del solicitante o que su precio de venta sea mayor o mejor al valor determinado en el informe ya que el precio siempre está sujeto a diferentes factores influyentes en la negociación como urgencia para la venta o deseo para la compra, habilidad de negociación de las partes, perspectivas de uso, créditos o plazos para pago, etc.

La metodología utilizada fue la de Comparación de Mercado y se utilizó la encuesta a personas conocedoras de la zona en este caso de peritos evaluadores ya que no se encontró ofertas en la zona para el estudio.

ENCUESTA DE MERCADO DEL TERRENO (INFORMACIÓN DIRECTA)

Debido que la zona donde se encuentra la finca argentina hoy el Guadual, no se encontraron ofertas de predios rurales en la zona, se tomó información de personas especializadas que conocen la zona y se desempeñan como peritos evaluadores



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



Cuadro 1

Nombre del Encuestado ó fuente directa con Datos Telefónicos		Valor \$ por Ha propuesto		
		Clase (III)	Clase (IV)	Clase (VI)
NOMBRE	TELEFONOS Y PROFESION			
PATRICIA CAMACHO	3158481418 PERITO R.A.A.		11.500.000	
LUZ DEISY CASTAÑO	3132295421 PERITO R.A.A.		12.500.000	
ERMINSON BARRIOS	3117127139 PERITO R.A.A.		12.200.000	
MIGUEL A. RODRIGUEZ	3112889601 PERITO R.A.A.		12.500.000	
Media Aritmética	$X = x / N$		12.175.000	
Desviación estándar	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x-X)^2 / N$		471699	
Coeficiente de variación	$V = (S/X) \times 100$		3,87	
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLOGICA			12.000.000	

VIII.- TOTAL AVALÚO COMERCIAL

AVALUO DEL TERRENO		42.000.000,00
TOTAL AVALUO		42.000.000,00

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE:

CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$42.000.000,00)

Atentamente,

ALBERTO DIAZ MONTOYA

Registro Nal. de Avaluadores.

AVAL-14271372



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



CONTENIDO.

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.- Tipo de Inmueble.
- 2.- Nombre del predio.
- 3.- Vereda.
- 4.- Municipio.
- 5.- Departamento.
- 6.- Registro catastral
- 7.- Matricula inmobiliaria
- 8.- Notaria
- 9.- Fecha escritura
- 10.- Zona ubicación agrícola familiar
- 11.- Vías de acceso.
- 12.- Vecindario.
- 13.- Población más cercana.
- 14.- Transporte.
- 15.- Desarrollo de las zonas
- 16.- Vías Internas
- 17.- Comercialización
- 18.- Situación de Orden Público
- 19.- Perspectivas de valorización

III.- ESPECIFICACIONES TECNICAS Y GEOGRAFICAS INHERENTES AL PREDIO EN ESTUDIO.

- 1.- Aspectos climatológicos.
- 2.- Suelos.
 - A.- Reglamentación sobre uso de suelo
 - B.- Fuente
- 3.- Aguas.
- 4.- Forma del predio

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

- 1.- Administración.
- 2.- Cultivos.
- 3.- Linderos.
- 4.- Terreno.
- 5.- Actividades Agrícolas.
- 6.- Construcciones.



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



- V.- TITULACION OBSERVADA PARA EL PRESENTE ESTUDIO.
- VI.- JUSTIFICACION DEL AVALUO.
- VII.- OBSERVACIONES GENERALES
- VII.- TOTAL AVALÚO COMERCIAL



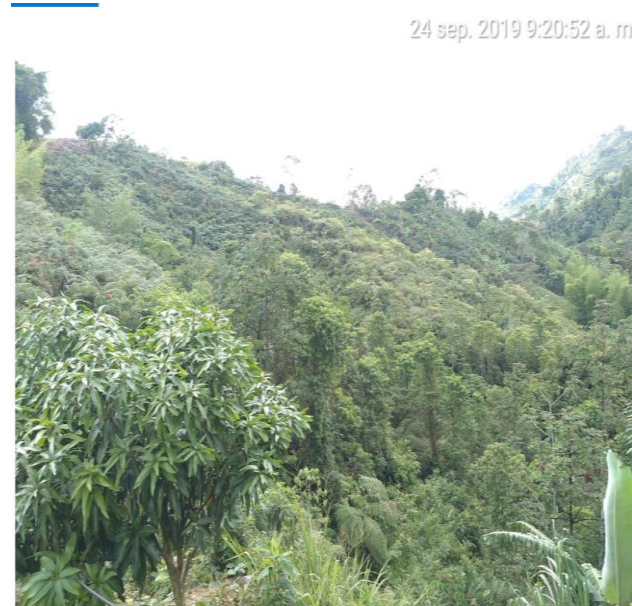
ALBERTO DIAZ MONTOYA
AVALUOS Cel: 3143444756
albertodiazmontoya@gmail.com
AVAL-14271372
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vías de Acceso



Panorámicas de la Finca





ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



Vegetación Finca



Topografía de la zona





ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



PIN de Validación: befb0aed



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO DIAZ MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14271372, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14271372.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO DIAZ MONTOYA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 79 NO 11A-14. APTO 101.

Teléfono: 3143444756

Correo Electrónico: albertodiazmontoya@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO DIAZ MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14271372.

El(la) señor(a) ALBERTO DIAZ MONTOYA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



PIN de Validación: a9c10a5f



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ALBERTO DIAZ MONTOYA

AVALUOS Cel: 3143444756

albertodiazmontoya@gmail.com

AVAL-14271372



12/11/2019 Report

MUNICIPIO DE LIBANO TOLIMA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NIT.800100061-0 FACTURA DE VENTA No. 1190996

Nombre del Contribuyente: EMPRESA-DE-SERVICIOS-ACUEDUCTO-AL Identificación:

DATOS DEL PRECIO	Dirección		Fecha Catastral		Estrato		Categoría	
	Perseverancia	Debe desde	Hectáreas	Metros	Arrea Const.	Vencimiento		
		1998	3	2000	0	31/12/2019		
2002	782.000	7,000%	1998	219 213	681	0	1,100	
2003	732.000	7,000%	1998	205 201	777	0	962	
2004	732.000	7,000%	1998	205 189	729	0	934	
2005	732.000	7,000%	1998	205 177	682	0	897	
2006	732.000	7,000%	1998	359 185	1.109	0	1.468	
2007	761.000	7,000%	1998	286 153	782	0	1.028	
2008	774.000	7,000%	1998	271 141	712	0	953	
2009	813.000	7,000%	1998	285 129	681	0	966	
2010	813.000	7,000%	1998	285 117	547	0	832	
2011	813.000	7,000%	1998	285 105	593	0	878	
2012	837.000	7,000%	1998	293 93	580	0	873	
2013	837.000	7,000%	1998	293 81	513	0	808	
2014	837.000	7,000%	1998	293 69	401	0	694	
2015	3.948.000	7,000%	1998	1.382 57	1.614	0	2.995	
2016	4.086.000	7,000%	1998	1.423 45	1.252	0	2.675	
2017	4.188.000	7,000%	1998	1.319 33	819	0	2.198	
2018	4.201.000	7,000%	1998	1.323 21	393	0	1.716	
2019	4.327.000	7,000%	1998	1.363 9	0	0	1.363	
Cortolima								
1998	732.000	1,500M	1998	1.098 261	5.440	0	6.538	
1999	732.000	1,500M	1998	1.098 249	5.185	0	6.283	
2000	732.000	1,500M	1998	1.098 237	4.929	0	6.027	
2001	732.000	1,500M	1998	1.098 225	4.674	0	5.772	
2002	782.000	1,500M	1998	1.173 213	4.720	0	5.893	
2003	732.000	1,500M	1998	1.098 201	4.163	0	5.261	
2004	732.000	1,500M	1998	1.098 189	3.307	0	5.005	

EN LIBANO TODOS GANAMOS; PAGUESE EN LOS BANCOS BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA, BANCO ACRARIO, BANCO BOGOTA

La presente factura constituye un acto administrativo de carácter particular y concreto de naturaleza tributaria "que incorpora un pronunciamiento sobre la existencia de la obligación, el obligado y la cuantía del tributo". El acto administrativo que establece la liquidación del impuesto presta mérito ejecutivo de conformidad con el Artículo 838 E.T. artículo 58 de la Ley 1430 de 2010. "Contra esta factura procede el recurso de reconsideración, de conformidad con el Artículo 720 del E.T."

oct dic	VALOR NETO	542.461
	DESCUENTOS	0
	VALOR TOTAL	542.461

Firma _____ -CLIENTE-

MUNICIPIO DE LIBANO TOLIMA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NIT.800100061-0 FACTURA DE VENTA No. 1190996

Nombre del Contribuyente: EMPRESA-DE-SERVICIOS-ACUEDUCTO-AL Identificación:

Fecha de Vencimiento: 31/12/2019

Ficha: 00010000000110370000000000