

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO CASAS BARRIO PIZAMO

06-10-2022

METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial de renta del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

METODO VALUATORIO

Para determinar el valor de renta del inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado. Según la resolución número 620 de 2008, 23 septiembre 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

Resolución número 620 de 2008, Artículo “1º.-**Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de renta 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.

Se analizaron los indicadores teniendo en cuenta las características físicas como topografía, vías de acceso, ubicación, áreas, servicios públicos, obras de infraestructura, aspectos constructivos y acabados del bien inmueble, entre otros aspectos.

COMPARATIVO:

Para determinar el Canon de Arrendamiento del predio solicitado en el Barrio Berlín y Villavicencio, como no se determinó área afectada del predio en el informe de solicitud, se realizó una medición de áreas en el barrio Pizamo en la <https://ideamco.gov.co/geovisor/ideep.php?mun=pereira> y se determinó un área promedio de 80,00m². Se realizó un estudio de comparables en la zona, se hizo una homogenización de inmuebles homogéneamente comparables en el sector.

Se puede adoptar como valor de Canon de Renta Mensual para un inmueble con un **área promedio de 80,00 m² entre \$633.039.00 Mcte a \$668.763.00 Mcte** Más servicios públicos. El estudio se hace suponiendo una casa con terminados normales.



ALBERTO LARA MARTINEZ

Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

ANALISIS DEL METODO

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 (esta clasificación y análisis se presenta en el encuadro anexo al estudio de Renta donde se aplica la homogenización a los comparables de acuerdo a la metodología propuesta).

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información, además de otros factores que permitan su identificación posterior, (en el estudio de Renta se adjuntan los comparables con la información que se utilizo para la respectiva Homogenización).

FOTO VISITA Y LOCALIZACION



AREAS PROMEDIO

IDEAMCO

Buscar Dirección Pereira

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 13 6E 114 LOS PIZAMOS
Código Catastral	66001010100000170011000000000
Código Catastral Anterior	66001010100170011000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	113 m2
Área Construida	90 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

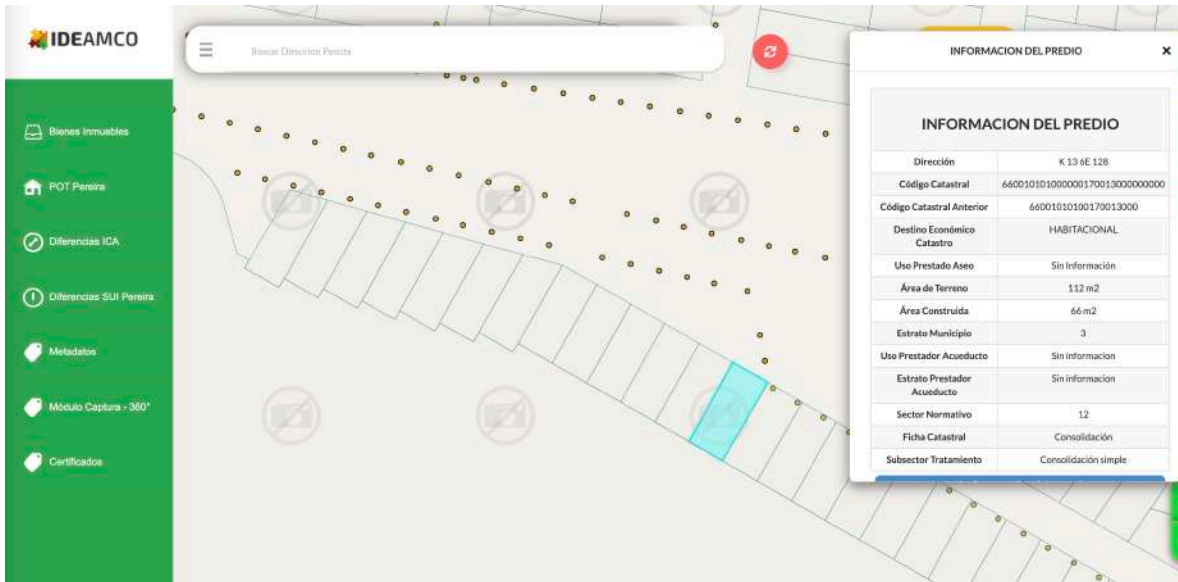
IDEAMCO

Buscar Dirección Pereira

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 13 6E 120 LOS PIZAMOS
Código Catastral	66001010100000170012000000000
Código Catastral Anterior	66001010100170012000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	111 m2
Área Construida	90 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin información
Estrato Prestador Acueducto	Sin información
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-

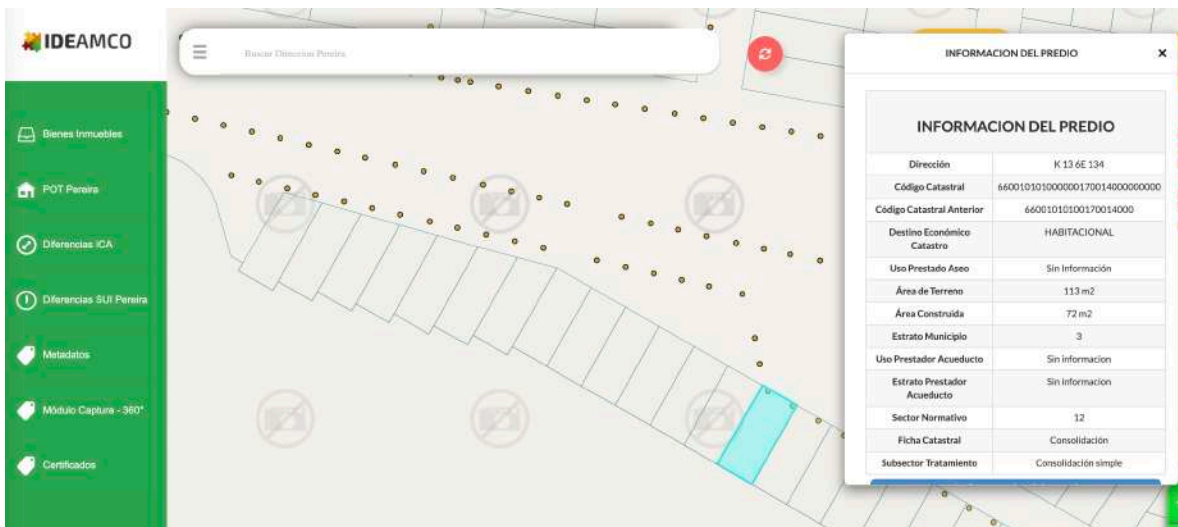


IDEAMCO

Búsqueda Dirección Predio

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 13 6E 128
Código Catastral	660010101000000170013000000000
Código Catastral Anterior	66001010100170013000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	112 m2
Área Construida	66 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple



IDEAMCO

Búsqueda Dirección Predio

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 13 6E 134
Código Catastral	660010101000000170014000000000
Código Catastral Anterior	66001010100170014000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	113 m2
Área Construida	72 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

1430 Dirección de Bienes Inmuebles -28-

IDEAMCO

Bienos Inmuebles

POT Pereira

Diferencias ICA

Diferencias SUI Pereira

Metadatos

Módulo Captura - 360°

Certificados

Buscar Dirección Predio

INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 13 4E 156
Código Catastral	660010101000000170017000000000
Código Catastral Anterior	66001010100170017000
Destino Económico Catastro	HABITACIONAL
Uso Prestado Asocio	Sin Información
Área de Terreno	113 m2
Área Construida	84 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

COMPARABLES



Tus datos se han registrado exitosamente.

NÚMEROS DE CONTACTO

3234616685

 Llamar

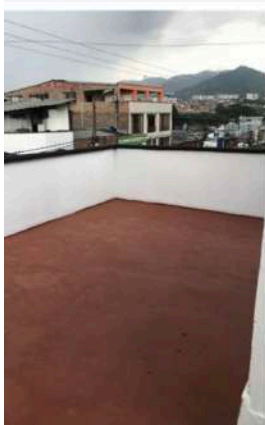
6063241527

 Llamar

Casa en arriendo

Villavicencio - Pereira - Risaralda

Inmobiliaria



1 / 21



Descripción general

Se arrienda casa en el barrio villavicencio con 110 mts aporx distribuidos en el segundo nivel con 2 habitaciones, cocina sencilla, estudio, un baño, sala comedor y balcon con vista a la calle. En el tercer nivel se cuenta con lavadero zona de ropas otra habitacion con una cocina y un baño, ademas de una gran terraza con excelente vista hacia el viaducto. Su ubicacion le permite estar cerca del centro de la ciudad, cerca a colegios, universidades, iglesias, supermercados, hospitales. NO ES TODA LA CASA, ES SOLO EL 2D PISO.

Código Fincoralz: 7163711

Ocultar ^

Precio del canon (COP)

\$ 830.000

 Admón. no incluida

¿Te interesó este i

Ver telé



Tus datos se han registrado exitosamente.

NÚMEROS DE CONTACTO

3105922763

 Llamar

6063450515

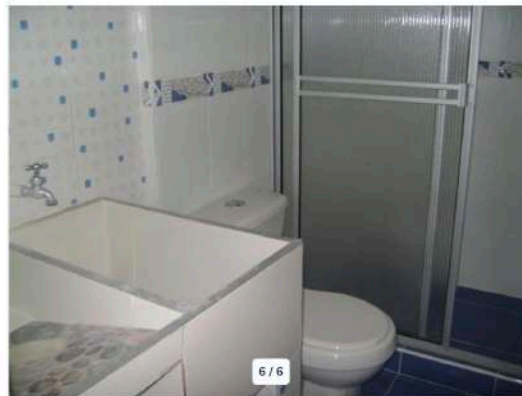
 Llamar

Casa en arriendo

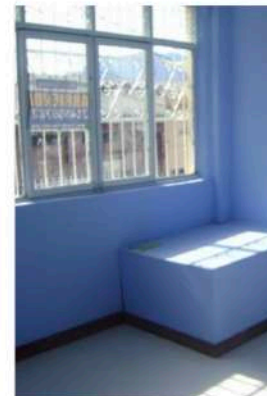
Berlín - Pereira - Risaralda

Inmobiliaria

 Con



6 / 6



Descripción general

Inmobiliaria House Renta Casa en segundo piso, consta de 2 habitaciones con su closet, sala, comedor, cocina sencilla con gas natural, 1 baño y patio. Muy buena ubicación, cerca a la circunvalar y a la avenida Santander, cerca a supermercados, centros comerciales y comercio en general. Muy buen transporte público.

[Leer más](#) 

Precio del canon (COP)

\$ 650.000

 Admón. no incluida [Ver detalle](#)



Tus datos se han registrado exitosamente.

NÚMEROS DE CONTACTO

3116095369

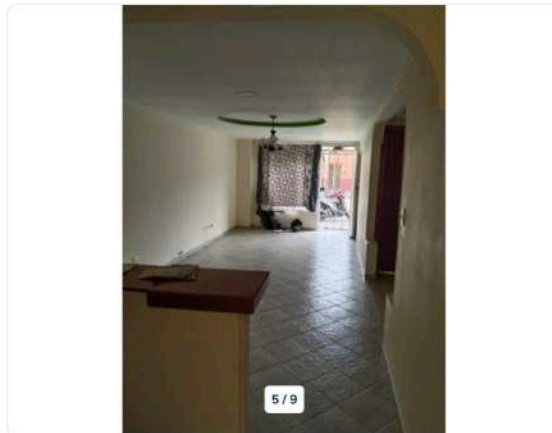
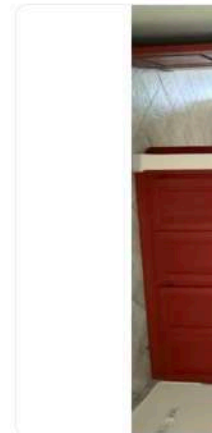


Llamar

Casa en arriendo

BERLIN - Pereira - Risaralda

Inmobiliaria



Descripción general

CASA DE UN NIVEL EN EL BARRIO BERLIN DE PEREIRA. SALACOMEDOR COCINA INTEGRAL 3 HABITACIONES CON CLOSET BAÑO CON DUCHA PATIO DE ROPAS. MUY CERCA DEL CENTRO DE PEREIRA CERCA DE LA CIRCUNVALAR CLINICA COMFAMILIAR LA REBECA (PARQUE) CLARO (OFICINA) BANCO PICHINCHA. ,

Precio del canon (COP)

\$ 850.000

Admón. no incluida

6/10/22

Ubicación	Fuente	Área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho.	Precio Unit. garaje	Valor [\$ /m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
					Acab.	Edific.	F.No	Edad	Ubi/PI	Sup.	Re.			
Casa Barrio Villavicencio	3234616685	110,00	0	38	S	SP	0,98	1,0	1,00	1,05	1,11		\$ 8.375	\$ 830.000
Casa Barrio Berlin	3105922763	65,00	0	32	S	SM	0,90	1,0	1,00	0,97	0,81		\$ 8.100	\$ 650.000
Casa Barrio Berlin	3116095369	90,00	0	27	S	S	0,90	0,9	1,00	1,02	0,84		\$ 7.933	\$ 850.000
		80,00	0	35							PROMEDIO		\$ 8.136	\$ 776.667

NM: Notoriamente Mejor

Atchafalaya

Proyecto y Elaboro. Valuador Contratista Bienes Inmuebles.

Promedio m ² HOM.	\$	8.136
Promedio m ²	\$	8.997
Media Aritmética	\$	8.136
Desviación Estánd.	\$	223
Coef. De Variación		2,74%
Limite Inferior	\$	7.913
Limite Superior	\$	8.360

Limite Inferior Canon de Ar	\$	633.039
Limite Superior Canon de A	\$	668.763

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.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Doctor
ALEXANDER GALINDO LÓPEZ
Director Operativo
Dirección Operativa de Gestión del Riesgo
Secretaría Privada
Alcaldía de Pereira
Ciudad

Asunto: INFORME TÉCNICO EMERGENCIA

Cordial saludo,

Con el propósito de agilizar los mecanismos de atención y respuesta asociados a la ocurrencia de incidentes y/o eventos catastróficos en el Municipio de Pereira, presento a usted el siguiente informe técnico de emergencia:

1. CÓDIGO DEL REPORTE DE EMERGENCIA

CÓDIGO DEL REPORTE DE EMERGENCIA	N/A
---	-----

2. LOCALIZACIÓN DEL EVENTO

COMUNA/ CORREGIMIENTO	BARRIO/ VEREDA	DIRECCION
Oriente	Pízamos	Cra 13 # 6E - 114/120/128/134
COORDENADAS	LATITUD (N)	LONGITUD (E)
	4.807615	-75.674069

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

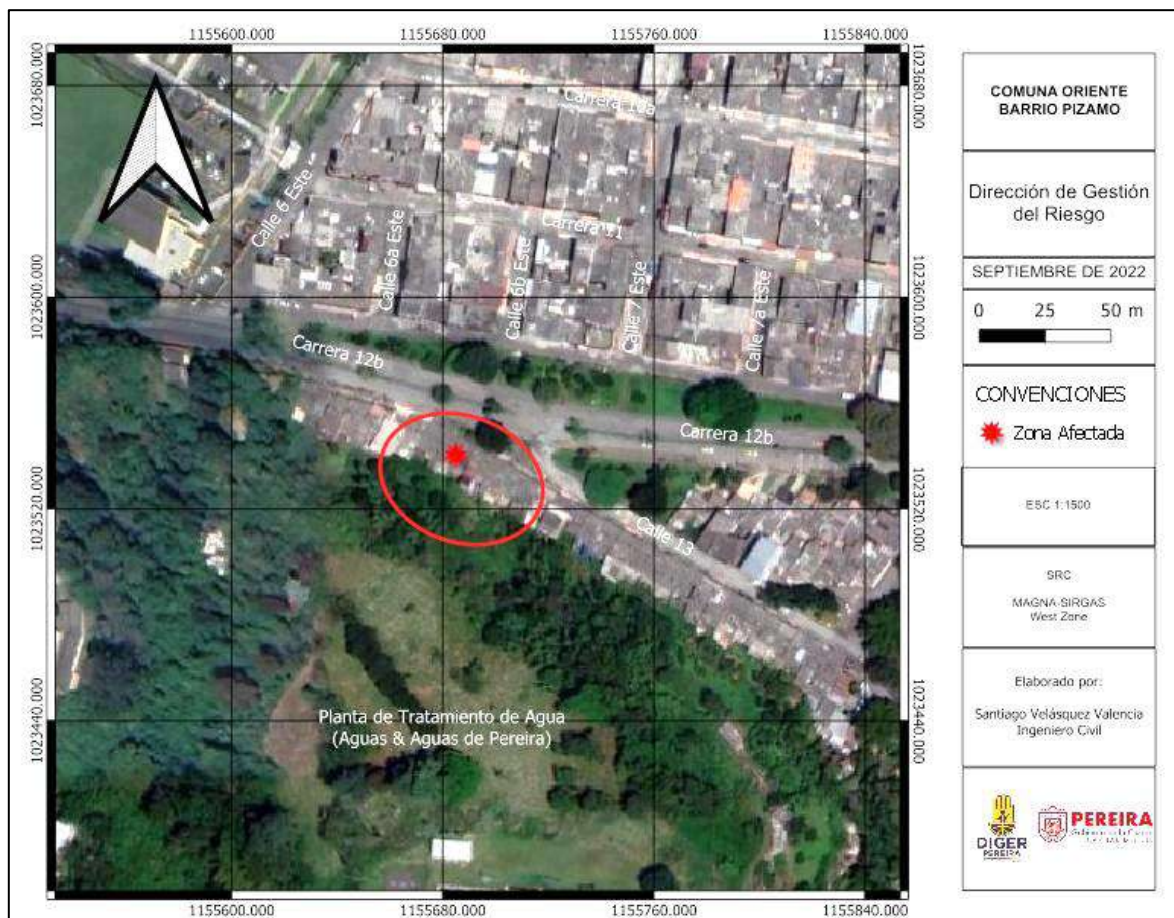


Figura 1. Localización general zona del fenómeno de remoción en masa del barrio Pizamo
Fuente: DIGER, 2022

3. ÁREA AFECTADA POR EL EVENTO

La zona afectada se encuentra ubicada en la comuna Oriente, específicamente sobre la desviación de la carrera 12b hacia la comuna Villasantana, en la cual se presentó un deslizamiento de tipo rotacional afectando directamente la parte posterior de las viviendas con nomenclatura Carrera 13 # 6E-120 y Carrera 13 # 6E-128 del barrio Píximo, con coordenadas geográficas: Latitud 4.807615 y longitud -75.674069, constituyendo un área afectada de 300 m² aproximadamente, dicho deslizamiento involucró el desplazamiento de material vegetal, suelo residual asociado a la alteración de cenizas volcánicas y botados superficiales mezclados con desechos antrópicos heterogéneos superficiales.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



Figura 2. Área afectada por el evento
Fuente: DIGER, 2022

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EVENTO

4.1 Tipo de evento

- | | |
|---|--|
| ☐ Sismo | ☐ Incendio |
| ☐ Inundación | ☐ Vendaval |
| ☒ Deslizamiento | ☐ Colapso de vivienda |
| ☐ Otro | |

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Cual _____

FECHA DE OCURRENCIA DEL EVENTO	22/09/2022
HORA DE OCURRENCIA DEL EVENTO	6:40 am
FACTORES CONTRIBUYENTES DEL EVENTO	Infiltración de aguas de escorrentía y fuertes precipitaciones
ENTIDAD QUE REPORTO EL EVENTO	Unidad Administrativa Especial de Bomberos Pereira
FECHA DE ATENCIÓN	22/09/2022

4.2 Descripción y evaluación del evento presentado

El día 22 de septiembre del 2022 a las 7:00 am se recibió el reporte por parte de la Unidad Administrativa Especial de Bomberos Pereira para atender una emergencia en la comuna Oriente, Barrio Píximo, donde se presentó un deslizamiento en el costado sur de la cuenca media del Río Otún, hacia el oriente del área urbana del municipio de Pereira, en la vía que comunica al Barrio y la comuna Villa Santana, en la parte posterior de la vivienda con nomenclatura Carrera 13 # 6E-120 y Carrera 13 # 6E-128.



Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Figura 3. Fotografía área del Fenómeno de remoción en masa barrio Pizamo
Fuente: DIGER, 2022

4.3 Marco Geológico

Sobre la margen superior derecha del deslizamiento se presentan taludes escarpados con un promedio de pendiente entre el 45% y el 70%.

A partir de la información recolectada y con base en la interpretación de fotografías aéreas de años anteriores, se encontró que la zona de estudio se encuentra sobre una geoforma de origen volcánico, en donde se diferencian mantos piro-clásticos de espesores variables y cenizas volcánicas sobreyacientes. (Véase Figura 4)



Figura 4. vista del escarpe del deslizamiento y zona de cierre del mismo, donde se aprecia el contacto entre el saprolitos de flujo volcánico TQfv impermeable, y la capa de cenizas Qcv que se deslizó y causó la afectación
Fuente: DIGER 2022

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Las cenizas volcánicas presentan una amplia cobertura sobre la mayor parte del área municipal lo que se relaciona a su origen subaéreo, relacionado con las erupciones volcánicas ocurridas sobre el eje de la Cordillera Central, durante los últimos 100.000 años, con una contribución, notable en espesor, para los últimos 10.000 años. Los conos volcánicos principales del sector son los Nevados del Ruiz, Santa Rosa, Quindío, Tolima y el Volcán Cerro Bravo.

Es importante resaltar que lo que se ha llamado cenizas volcánicas en el área de Pereira, no todas las capas corresponderían a depósitos de caída piroclástica, donde las capas de “cenizas” son muy potentes para ser depósitos de caída piroclástica, debido a la distancia de los volcanes relacionados con estos depósitos, p.e. Volcán del Paramillo de Santa Rosa (Pulgarín et al., 2018) pero lo más importante es que estos depósitos de “cenizas” tienen intercalados depósitos lenticulares de flujos de escombros que en su informe de arqueología, Cano (2019) los describe como “..dos niveles de bloques de roca sub-redondeada” y que luego relaciona como ligado a un lahar”.

Estos lahares, son depósitos de flujos de escombros que usualmente están asociados a depósitos piroclásticos formados a partir de los existentes, pero no de caída piroclástica. Estos depósitos se han observado en muchas partes, como, por ejemplo, al sur de la cabecera del municipio de Chinchiná (Caldas) donde espesores lenticulares de flujos de escombros se intercalan dentro de la secuencia de depósitos de flujos piroclásticos, conformando el relleno del valle del río Chinchiná y que tienen una edad de 98.000 años

Por todo lo anterior, la unidad litológica de depósitos de cenizas volcánicas (Qcv) se dividió en dos secuencias: la superior Qcv-I integrada exclusivamente de depósitos de caída piroclástica y la inferior Qcv-II que incluye depósitos de flujo piroclásticos con lentes de flujos de escombros (Lahares)

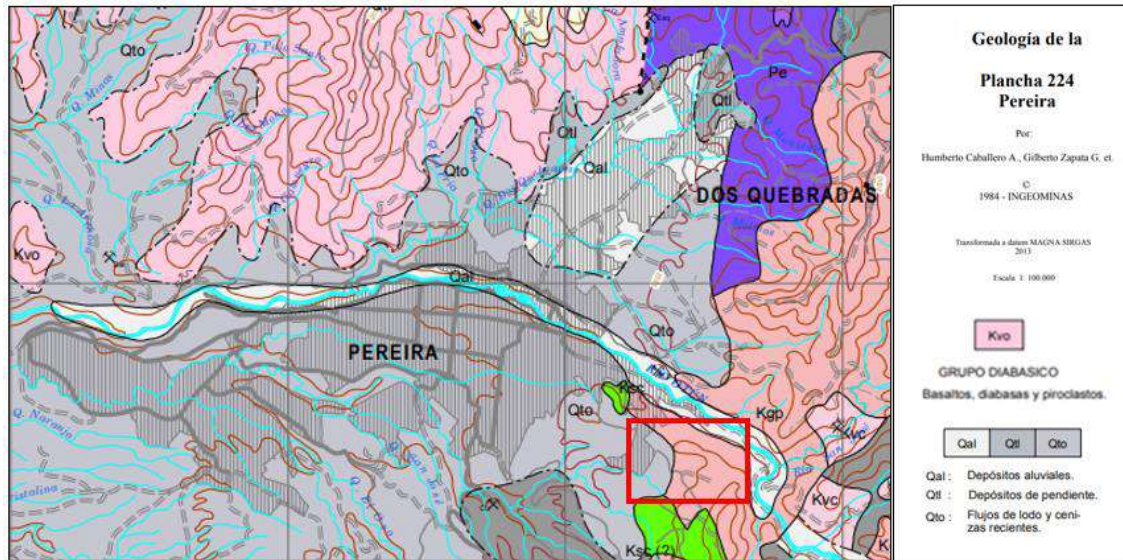


Figura 5. Geología regional de la zona de estudio
Fuente: Tomado de INGEOMINAS, 1984

4.4 Descripción del Fenómeno de remoción en masa

El fenómeno de remoción en masa corresponde a un deslizamiento de tipo rotacional, que posteriormente tuvo un comportamiento de flujo de lodos que involucró principalmente material de capa vegetal y suelo producto de la alteración de cenizas volcánicas, que ocasionó afectación directa a dos viviendas del barrio Pízamo ubicadas en la base del talud, de igual manera generó la evacuación preventiva de las dos viviendas colindantes a estas.

Se debe tener en cuenta que las cenizas volcánicas presentes tienen propiedades con alta humedad y alta plasticidad, sumado a que cuando los suelos presentan alta saturación debido a las altas precipitaciones registradas en el sector, se producen cambios volumétricos que conllevan al colapso o desplazamiento del mismo, ocasionando deslizamientos, que en este caso dieron lugar al colapso parcial de 2 viviendas en su parte posterior.

Adicionalmente, se deja constancia en el presente informe las causas del evento atendido.

- En primer lugar en la parte alta de la corona del talud, se evidencia la existencia de una canal perimetral para captación de aguas de escorrentía en predios de la Planta de Tratamiento de Agua de la Empresa Aguas & Aguas de Pereira S.A.S. E.S.P, al realizar la respectiva inspección visual se observa que dicha obra es de gran profundidad, no se visualiza recubrimiento e impermeabilización de la misma además de no contar con mantenimiento

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

alguno, estos factores generan que la canal se deteriore al punto de infiltrar el captada y posiblemente retenida que a mediano y/o largo plazo genera la sobresaturación del terreno que la confina.

- Segundo se debe tener en cuenta que el lugar inspeccionado tiene pendientes de moderadas a altas y la zona en cuestión cuenta con una capa que se encuentra sobresaturada.
- Finalmente, la noche anterior al evento de falla, se contaron con altas precipitaciones (142 mm) dichas condiciones, generaron el deslizamiento del suelo más permeable al sobresaturarse y superar sus propiedades mecánicas (cohesión y fricción) dando paso al proceso de remoción en masa ocurrido que posteriormente se comportó como flujo de lodos, debido a la gran cantidad de agua al interior del mismo.

Por otra parte, se debe resaltar que la zona no cuenta con un adecuado manejo de aguas lluvias, ya que la canal perimetral visualizada en la parte alta del talud cuenta con deficiencias, algunas de las cuales fueron mencionadas anteriormente, lo que contribuye en la generación del FRM (Fenómeno de Remoción en Masa). Es importante aclarar, que el correcto manejo de estas aguas, es fundamental para la estabilidad del terreno, por lo que se debe realizar una adecuada colección, conducción y disposición final de las mismas.



Figura 6. Canal perimetral al predio de Aguas y Aguas, se encuentra colmatada, sin mantenimiento, lo que causa sobresaturación e infiltración de las aguas de escorrentía

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Fuente: DIGER, 2022

Durante la visita de campo realizada se realizaron pruebas de penetrómetro manual, donde se evidenció que la resistencia de la capa de cenizas en la frontera fallada es nula, producto de la sobresaturación a la que esta sometida; adicionalmente se pudieron observar signos de actividad biológica (Bioturbación), y de infiltración de aguas en el terreno (agujeros de gran profundidad) haciendo que la presión de poros aumente y pierda propiedades mecánicas, lo que ocasiona que el material se deslice sobre otro más impermeable.



Figura 7. En la fotografía de la izquierda prueba de penetrómetro y en la derecha signos de Bioturbación, y de infiltración de aguas en el terreno (Agujeros de gran profundidad como se muestra en la figura con flechas de color rojo)

Fuente: DIGER 2022

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



Figura 8. Vista de la superficie de falla del deslizamiento, donde se logran apreciar las estrías de falla y la zona de despegue del mismo.
Fuente: DIGER 2022

La topografía del área, las altas precipitaciones registradas en el sector, el inadecuado manejo de las aguas lluvias, favorecen en la generación de corrientes superficiales, causando descargas de agua que puede generar una saturación del terreno, aumentando la posibilidad de activación y aceleración de este tipo de procesos.

Cabe resaltar que el proceso de remoción en masa no involucro lesionados o personas atrapadas por el material desplazado.

4.5 Descripción del personal de la DIGER que acompaña la emergencia

Psicólogo/a	Valentina Betancurt
Geólogo/a	Camila Aguilar
Otro	Henry Espinosa

4.6 Organismos Operativos y/o entidades que apoyaron la atención de la emergencia

- Cuerpo de Bomberos Voluntarios Pereira
- Secretaría de gobierno

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

5. EVALUACIÓN DE DAÑOS

En la tabla anexa se remiten los daños de la emergencia reportada:

DAÑOS	DESCRIPCION GENERAL DE DAÑOS	IMPLICACIONES (Grave, moderada, baja)
Casas - Colegios	Colapso parcial en la parte posterior de dos viviendas, producto del material suelto del FRM ocurrido	Moderada
Vía Principal	N/A	
Vía secundaria	N/A	
Alcantarillado	N/A	
Acueducto	N/A	
Puente-viaducto	N/A	
Muros de contención	N/A	
Áreas ambientales	Perdida de aproximadamente 300 m ² de zona verde ubicada en el lugar del evento	Baja
Observaciones: El fenómeno de remoción en masa fue de tipo rotacional, el cual involucró el desplazamiento de material de capa vegetal. Este fenómeno de remoción en masa tuvo implicaciones directas sobre la zona verde del lugar, se evidenció afectación directa a la infraestructura del sitio.		

6. IMPACTOS Y AFECTACIONES ASOCIADAS A LA OCURRENCIA DEL EVENTO

En la tabla anexa se relaciona la población y los daños y/o pérdidas ocurridas en el evento

NOMBRE	TENENCIA			C.C	DIRECCIÓN	BARRIO	TELÉFONO	POBLACIÓN		AFECTACIÓN	
	Prop	Arr	Pos					ADUL	NNA	LES	FALL
NELSON JAVIER GONZÁLEZ CASTRO	0	1	0	1693 7689	CRA 13 # 6E-12°	PÍZAMO	31039 17654	1	0	0	0
JOSÉ NOREL SOTO	1	0	0	1010 4925	CRA 13 CASA 6E 134	PÍZAMO	31175 89178	4	1		0
JOSÉ DUVÁN LONDOÑO CASTAÑEDA	1	0	0	1605 3028	CRA 13 CASA 6E 128	PÍZAMO	31453 92352	3	0	0	0
CLAUDIA VIVIANA RAMÍREZ	1	0	0	4216 3245	CRA 13 CASA 6E 120	PÍZAMO	31334 27232	1	1	0	0
JOSÉ RAÚL SILVA OSORIO	1	0	0	1007 2690	CRA 13 6E 114	PÍZAMO	31044 37331	7	0	0	0
TOTAL								16	2	0	0

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

NOTA: La relación específica de las familias afectadas se anexa en el informe psicosocial.

NOTA: Es importante aclarar que la Dirección de Gestión del Riesgo de Pereira-DIGER, no ejecuta obras de mitigación, ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención de emergencias, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

7. RECOMENDACIONES GENERALES MEDIDAS DE PREVENCIÓN-CORRECCIÓN-MITIGACIÓN DE FACTORES GENERADORES DE RIESGO.

En conclusión:

- El deslizamiento se produce por infiltración de aguas de escorrentía, provocando un movimiento rotacional y posteriormente comportándose como flujo de lodos, provocado por la gran cantidad de agua al interior de la ladera
- Los factores contribuyentes del deslizamiento son la infiltración de las aguas de escorrentía procedentes de la canal del predio de Aguas y Aguas de Pereira, y las fuertes precipitaciones de la noche del 21 de septiembre (142 mm)
- Se debe realizar la limpieza total de la canal, para evitar que el evento se pueda replicar en otros puntos de la ladera.

El presente informe, sus conclusiones y recomendaciones están basados en el reconocimiento de campo efectuado durante la atención de la visita técnica por emergencia, por tal razón, pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapen de su alcance.

En la tabla anexa se remiten las recomendaciones particulares para cada sitio analizado.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

MEDIDAS RECOMENDADAS	DESCRIPCIÓN	NOMBRE DEL AFECTADO	DIRECCIÓN DE LA AFECTACIÓN
Evacuación total	4	JOSÉ NOREL SOTO JOSÉ DUVÁN LONDOÑO CASTAÑEDA CLAUDIA VIVIANA RAMÍREZ JOSÉ RAÚL SILVA OSORIO	Cra 13 # 6E -114 Cra 13 # 6E -120 Cra 13 # 6E -128 Cra 13 # 6E -134
Evacuación parcial	N/A	N/A	N/A
Evacuación preventiva	N/A	N/A	N/A
Evacuación transitoria	N/A	N/A	N/A
Observaciones: N/A			

8. ENTIDADES COMPETENTES PARA DAR SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DIAGNOSTICADA

ENTIDAD	COMPETENCIA	SOLICITUD
Aguas y Aguas de Pereira	Revisión y diagnóstico	Para su conocimiento y en virtud de sus competencias se tomen las acciones pertinentes, considerando el estado actual de la canal perimetral de aguas lluvias de la Planta de Tratamiento de Agua, ya que actualmente se evidencia colmatación, falta de impermeabilización e infiltración del recurso que recolecta contribuyendo así a la ocurrencia del FRM evidenciado.

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO EVENTO(S) ATENDIDO(S)

	
<p>Imagen 1: vista frontal viviendas afectadas</p>	<p>Imagen 2: Afectación directa a dos viviendas</p>
	
<p>Imagen 3: Estado de predios afectados en su parte posterior</p>	<p>Imagen 4: Colmatación de canal perimetral de aguas lluvias parte alta</p>
	
<p>Imagen 5: Detalle del deslizamiento ocurrido</p>	<p>Imagen 6: Vista general de FRM generado y sus afectaciones directas</p>

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Atentamente:



VoBo: Sebastián García Idárraga
Geólogo Mat. Prof. 4133
Esp. Gestión del riesgo
Profesional Área Técnica



VoBo: Diego Alberto Ríos Arango
Ing. Civil – Esp
Asesor Área Técnica



Santiago Velásquez Valencia
Ing. Civil Mat. Prof. 141037-0590397
Profesional Área Técnica



VoBo: Henry Espinoza Cortés
Abogado de turno de emergencia

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



CONCEPTO DE EVACUACIÓN

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

FECHA: 22/09/2022	HORA: 10:24 a.m
DIRECCION: Cra 13#6E-114	BARRIO Pizamo

1. TIPO DE EVENTO:

SISMO ☐ VENDAVAL ☐ DESLIZAMIENTO ☒ COLAPSO ☐
INCENDIO ☐ INUNDACIÓN ☐ OTRO ☐ CUAL _____

2. CARACTERISTICA Y TIPO DE EVACUACION

PREVENTIVA ☐ TOTAL ☒ PARCIAL ☐

3. DESCRIPCION LA EMERGENCIA (Vulnerabilidad)

Vivienda de 2 niveles en mampostería confinada, la cual se encuentra a una distancia menor a 2 metros de deslizamientos de tipo rotacional ocurrido en el talud contiguo a la estructura, presentando vulnerabilidad hacia el inmueble y los moradores que la habitan.

3.1 OBSERVACIONES SOBRE LA EVACUACIÓN (Justificación técnica de la evacuación)

Se brinda el presente concepto de evacuación bajo la ley 1523 del 2012 (principio de precaución), teniendo en cuenta el estado actual del deslizamiento y su cercanía con la estructura

4. POBLACIÓN AFECTADA

ADULTOS ☒ MENORES ☐

5. CABEZA DE HOGAR OBJETO DEL CONCEPTO DE EVACUACION

José Raul Silva Osorio
Primer nombre Segundo nombre Primer apellido Segundo apellido

10072690 3104437331
Cédula de Ciudadanía Teléfono

PROPIETARIO ☒ POSEEDOR ☐ ARRENDADOR ☐

[Firma]
Firma Propietario/Poseedor u Otro

[Firma]
Nombre y Firma del Técnico
Santiago Velásquez



ALCALDIA DE PEREIRA

Nota: Es importante aclarar que la DIGER no ejecuta obras de mitigación ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

Página 1 de 1



ALCALDIA DE PEREIRA

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



CONCEPTO DE EVACUACIÓN

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

Versión: 02

FECHA: 22/09/2022	HORA: 10:24 a.m
DIRECCION: Cto 13 #6E-134	BARRIO Pizamo

1. TIPO DE EVENTO:

SISMO ☐ VENDAVAL ☐ DESLIZAMIENTO ☒ COLAPSO ☐
INCENDIO ☐ INUNDACIÓN ☐ OTRO ☐ CUAL _____

2. CARACTERÍSTICA Y TIPO DE EVACUACION

PREVENTIVA ☐ TOTAL ☒ PARCIAL ☐

3. DESCRIPCIÓN DE LA EMERGENCIA (Vulnerabilidad)
Vivienda de 2 niveles en manpostería continuada, la cual se encuentra a una distancia menor a 2 metros de deslizamiento de tipo rotacional cuando en el talud contiguo a la estructura, presentando vulnerabilidad hacia el inmueble y los habitantes que la habitan.

3.1 OBSERVACIONES SOBRE LA EVACUACIÓN (Justificación técnica de la evacuación)
Se brinda presente concepto de evacuación bajo la ley 1523 del 2012 (Principio de precaución), teniendo en cuenta el estado actual del deslizamiento y su cercanía con la estructura.

4. POBLACIÓN AFECTADA ADULTOS ☒ MENORES ☒

5. CABEZA DE FAMILIA R OBJETO DEL CONCEPTO DE EVACUACION

Jose Noel Soto
Primer nombre Segundo nombre Primer apellido Segundo apellido

10104925 3207759448
Cédula de Ciudadanía Teléfono

PROPIETARIO ☒ POSEEDOR ☐ ARRENDADOR ☐

Jose Noel Soto
Firma Propietario/Poseedor u Otro

Santiago Velásquez
Nombre y Firma del Técnico

Nota: Es importante aclarar que la DIGER no ejecuta obras de mitigación ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

Página 1 de 1

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



CONCEPTO DE EVACUACIÓN

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

FECHA: 22/09/2022	HORA: 10:24 a.m
DIRECCIÓN: Cra 13 #6E-120	BARRIO: Pizamo

1. TIPO DE EVENTO:

SISMO ☐ VENDAVAL ☐ DESLIZAMIENTO ☒ COLAPSO ☐
 INCENDIO ☐ INUNDACIÓN ☐ OTRO ☐ CUAL _____

2. CARACTERÍSTICA Y TIPO DE EVACUACIÓN

PREVENTIVA ☐ TOTAL ☒ PARCIAL ☐

3. DESCRIPCIÓN LA EMERGENCIA (Vulnerabilidad)

Vivienda de 1 nivel en mampostería confinada, la cual sufrió colapso parcial en su parte posterior debido a deslizamiento de tipo rotacional ocurrido en el talud contiguo a la estructura. Dejando vulnerables tanto el inmueble como los moradores que habitan en ella.

3.1 OBSERVACIONES SOBRE LA EVACUACIÓN (Justificación técnica de la evacuación)

Se funda el presente concepto de evacuación bajo la ley 1523 del 2012 (principio de precaución), teniendo en cuenta el estado actual de la vivienda por su colapso parcial y la localización del material producido del deslizamiento ocurrido.

4. POBLACIÓN AFECTADA

ADULTOS ☐ 1 MENORES ☐ 1

5. CABEZA DE HOGAR OBJETO DEL CONCEPTO DE EVACUACIÓN

Claudia Viviana Ramirez Henao
 Primer nombre Segundo nombre Primer apellido Segundo apellido
 42163245 3133427232
 Cédula de Ciudadanía Teléfono

PROPIETARIO ☒ POSEEDOR ☐ ARRENDADOR ☐

Firma Propietario/Poseedor u Otro
 Viviana Ramirez

Nombre y Firma del Técnico
 Santiago Velásquez

Nota: Es importante aclarar que la DIGER no ejecuta obras de mitigación ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

Página 1 de 1

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021



CONCEPTO DE EVACUACIÓN

Versión: 02

Fecha de Vigencia: Abril 15 de 2021

FECHA: 22/9/22	HORA: 10:24 am
DIRECCION: Cra 3#6E-128	BARRIO: Pizamo.

1. TIPO DE EVENTO:

SISMO ☐ VENDAVAL ☐ DESLIZAMIENTO ☐ COLAPSO ☐
INCENDIO ☐ INUNDACIÓN ☐ OTRO ☐ CUAL _____

2. CARACTERÍSTICA Y TIPO DE EVACUACION

PREVENTIVA ☐ TOTAL ☐ PARCIAL ☐

3. DESCRIPCIÓN LA EMERGENCIA (Vulnerabilidad)

Unidad de 2 niveles en mampostería confinada, la cual sufrió colapso parcial en su parte posterior debido a deslizamiento de tipo rotacional ocurrido en el talud luego a la estructura, dejando vulnerables tanto el inmueble como los moradores que habitan en ella.

3.1 OBSERVACIONES SOBRE LA EVACUACIÓN (Justificación técnica de la evacuación)

Se brinda el presente concepto de evacuación bajo la ley 1523 del 2012 (primero de protección) teniendo en cuenta el estado actual de la unidad por su colapso parcial y la localización del material producto del deslizamiento ocurrido.

4. POBLACIÓN AFECTADA ADULTOS ☒ MENORES ☐

5. CABEZA DE HOGAR OBJETO DEL CONCEPTO DE EVACUACION

Primer nombre: José Segundo nombre: Dubán Primer apellido: Londoño Segundo apellido: Castañeda

Cédula de Ciudadanía: 16053028 Teléfono: 3145392352

PROPIETARIO ☒ POSEEDOR ☐ ARRENDADOR ☐

Firma Propietario/Poseedor u Otro: *José Dubán Londoño*

Nombre y Firma del Técnico: *Santiago Velásquez*



ALCALDIA DE PEREIRA

Nota: Es importante aclarar que la DGER no ejecuta obras de mitigación ni desarrolla procesos de reubicación o relocalización, su función se centra en la prevención y atención, realización de evaluaciones técnicas y seguimiento psicosocial a las personas que se ven afectadas por emergencias.

Página 1 de 1

Escaneado con CamScanner



ALCALDIA DE PEREIRA



PIN de Validación: c2e10b34



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



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 LARA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18502702, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18502702.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
24 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2e10b34



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0572, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0374, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0101, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 23 NO.20-41 BARRIO LA PRADERA DOSQUEBRADAS RISARALDA

Teléfono: 3182509490



PIN de Validación: c2e10b34



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



Correo Electrónico: alberto.larad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium

Economista - Universidad Libre.

Magíster en Administración Económica y Financiera - Universidad Tecnológica de Pereira.

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 LARA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18502702.

El(la) señor(a) ALBERTO LARA MARTINEZ 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.



PIN DE VALIDACIÓN

c2e10b34

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

