

AVALUO COMERCIAL A PREDIO RURAL
FINCA SAN PABLO
VEREDA DOSQUEBRADAS
SECTOR VESUBIO
APÍA, RISARALDA – 2023



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME. 5
1.1 Fecha del Informe 5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural 5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 5
2.1 Nombre o Razón Social 5
2.2 Tipo Documento 5
2.3 Número de Documento 5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. 5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. 5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS. 5
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 5
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS. 6
6.3 LINDEROS. 6
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. 6
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. 7
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 7
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD. 7
6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL 7
6.9 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8) 8
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. 8
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. 8
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS. 9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN. 10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. 10

8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 11
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. 11
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. 12
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL SECTOR. 12
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. 12
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN. 13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE 13
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA. 13
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. 13
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS. 13
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS. 14
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO. 14
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. 14
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES 14
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO 14
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas). 14
10.2 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO. 15
10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO. 15
10.4 USO ACTUAL DEL SUELO. 15
10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. 15
10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. 15
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES 17
12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS 17
13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO 17
14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS 17
15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE 17
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS 17
16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR – VEREDAS AGUA BONITA – CAMPO ALEGRE. 17
16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. 19
16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO. 21
16.4 RECURSOS HÍDRICOS. 22
17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 22

17.1 TIPO DE NORMA. 22
17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA. 23
FICHA TÉCNICA No 1. COBERTURAS NATURALES DEDICADAS A LA PRESERVACIÓN 24
18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN 25
19. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 26
19.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. 26
19.2 IMPACTOS AMBIENTALES. 26
19.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES. 26
19.4 SEGURIDAD 26
20. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 26
20.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 26
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE 27
20.2 MEMORIAS DE CÁLCULO. 27
20.2.1 Datos del Sujeto. 27
20.2.2 Estudio de Mercado. 29
20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final. 30
21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. 31
22. CONSIDERACIONES GENERALES. 31
Anexo 1. Fotografías del predio. 33

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural
17 de julio de 2023	SAN PABLO

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
GOBERNACIÓN DE RISARALDA	NIT	**891.480.085-7**

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble RURAL identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 292-2614 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Apia, predio denominado **SAN PABLO**, ubicado en la Vereda Dosquebradas, jurisdicción del Municipio de Apia (Risaralda); con una extensión superficiaria de 13.5 hectáreas, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición y demás documentos que suministra el cliente del avalúo.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Gobernación de Risaralda Secretaría de Planeación.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
5 de julio de 2023	17 de Julio de 2023

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

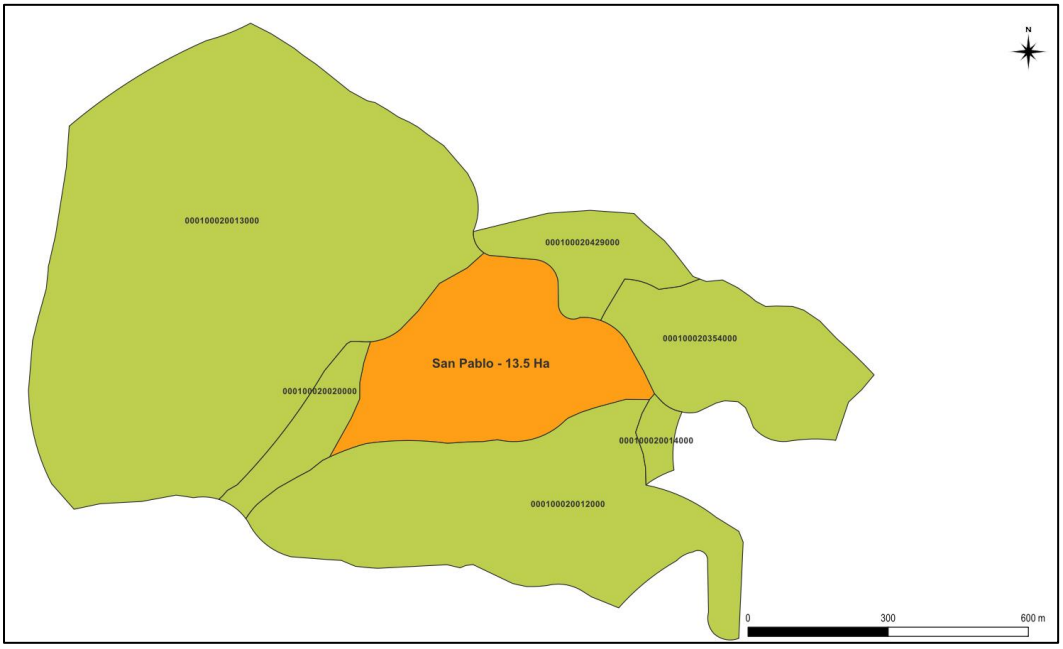
Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	101 Compraventa por escritura pública

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	JORGE ALIRIO MURILLO FRANCO	**75.032.738**	50
2.	ALICIA BUSTAMANTE RESTREPO Y HERMNOS		50

6.3 LINDEROS.

Según certificado de tradición: De un árbol Cabuyo en línea recta, lindando con predio de Justiniano Serna, hasta un amagamiento, se sigue dicho amagamiento de para abajo lindando con el mismo Serna, hasta su desemboque en la quebrada La Clara, sigue dicha quebrada de para arriba, hasta un mojón de piedra y hasta una peña, en el lindero con predio de Froilán Gallo, sigue de para arriba lindando con predio del señor Hipólito Montoya, hasta el primer mojón, punto de partida.



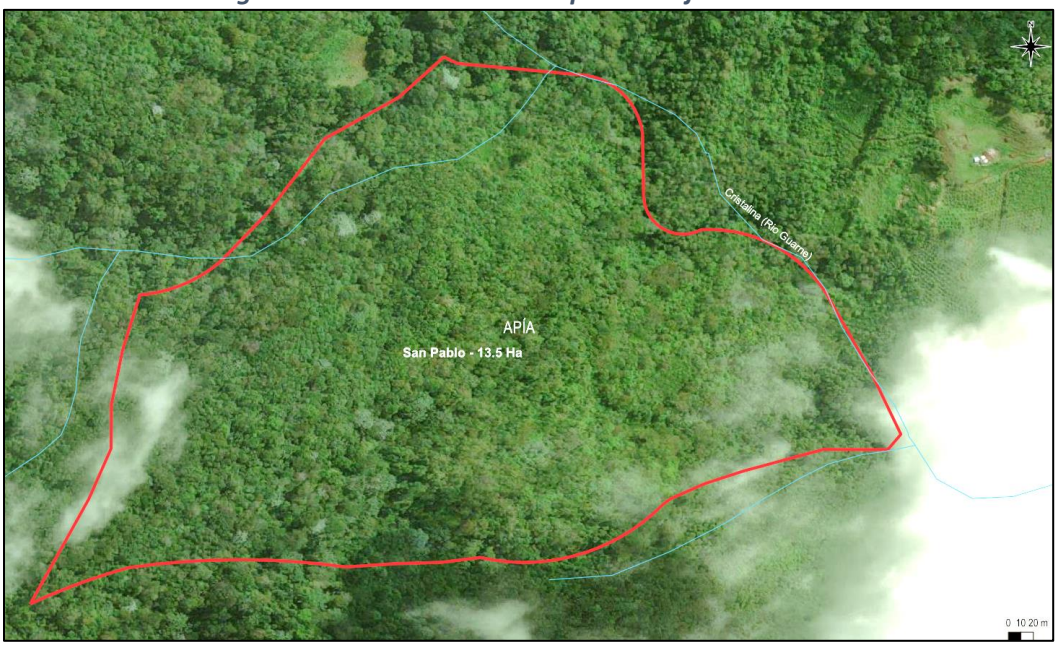
Mapa de colindantes

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	San Pablo.
Dirección	Vereda Dosquebradas (Sector El Vesubio).
Municipio	Apia.
Departamento	Risaralda.

6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 01. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide	Área (Ha)
Escritura pública	4018	25 de noviembre de 1997	Notaría Única de Dosquebradas	13.5
Sentencia	S/N	4 de agosto de 1989	Juzgado Civil Municipal de Belén	

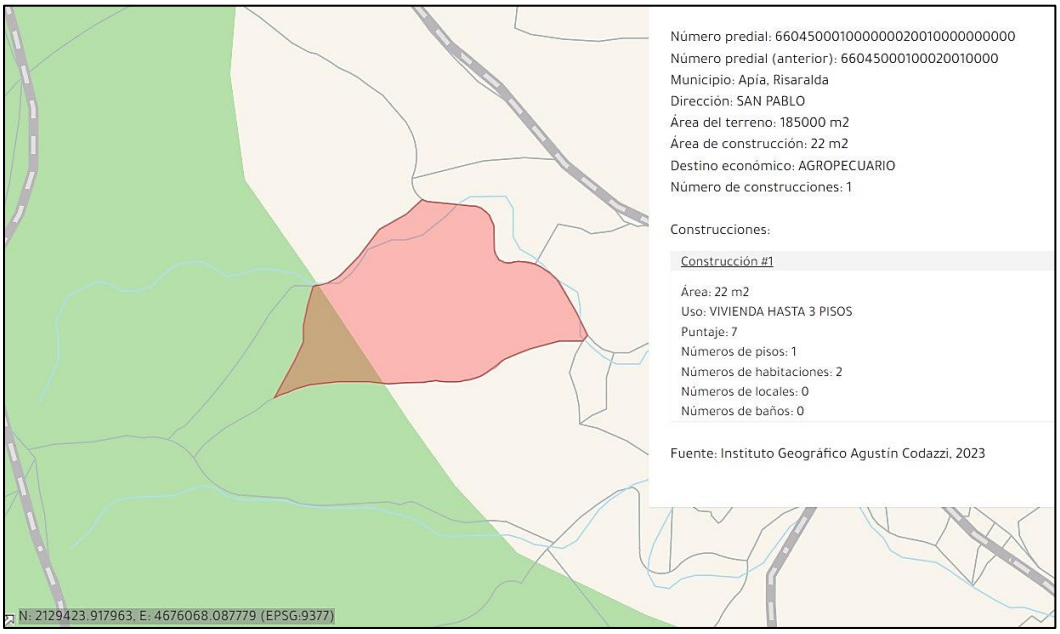
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro	Área (Ha)
ACTIVO	292 – 2614	14 de junio de 2023	Apia	13.5

6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial	Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
San Pablo: 66045-00-01-0002-0010-000	10-julio-2023	GEOPORTAL IGAC

Municipio	Departamento	Área Construida (m^2)	Área del Lote (m^2)	El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Apia	Risaralda	22	185.000	NO



6.9 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8).

El área que figura en el portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi NO corresponde con las áreas reportadas en las escrituras.

Se deben hacer las respectivas correcciones ante los organismos pertinentes, según proceso de deslinde y amojonamiento (Artículo 400 y siguientes de la Ley 1564 del 2014).

Fuente de la consulta catastral:

https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio	Dirección del Predio
San Pablo	Vereda Dosquebradas (Sector Vesubio)

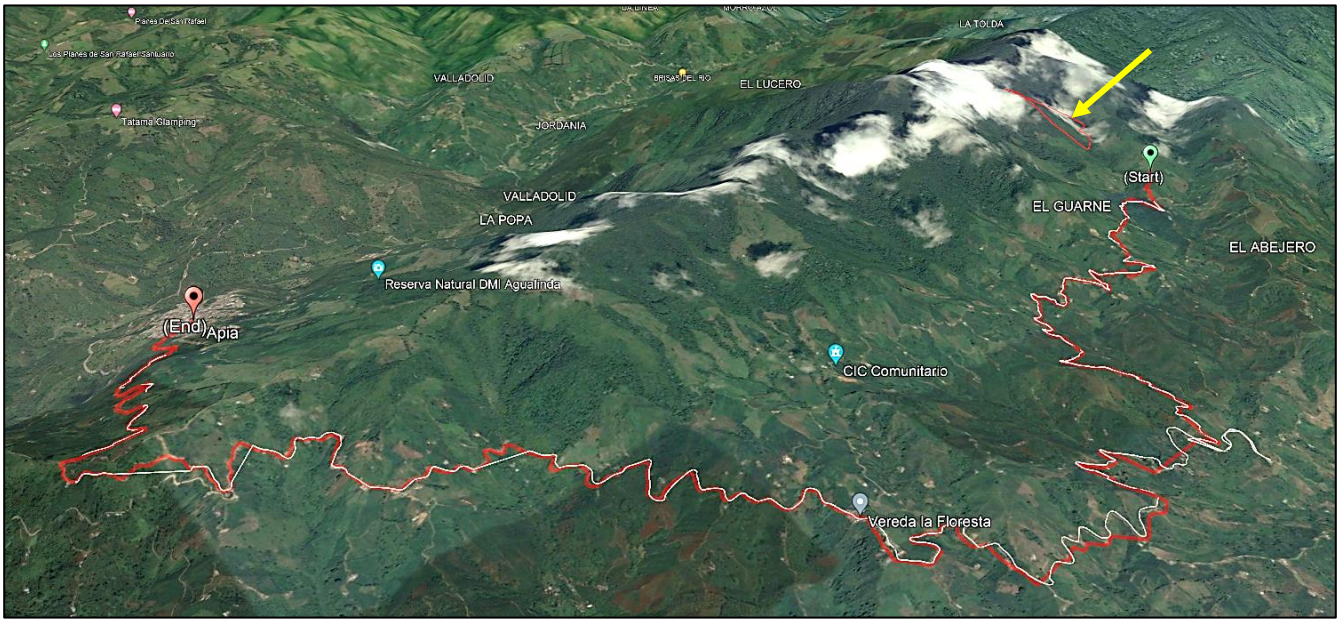
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
Dosquebradas	Apia	Risaralda	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	1. Partiendo de la zona urbana del Municipio de Apia, se toma la vía pavimentada que conduce a las veredas Guarne y Dosquebradas, luego de 13.5 kms. se toma una desviación a la izquierda por vía sin pavimentar hacia la vereda Dosquebradas y se sigue durante 3 kms., allí se toma otra desviación a la izquierda y se continua por 2 kms por vía veredal sin pavimentar hasta llegar a 550 mts. del predio, a partir de allí se sigue por caminos de herradura hasta los linderos del predio.

Lote	Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (O)	Altitud (Z)
San Pablo	WGS84	5° 9'39.54"N 5° 9'36.19"N	75°55'27.14"O 75°55'45.84"O	1.920 2.245

Imagen 02. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.



Elaboración propia del avaluador con Google Earth Pro

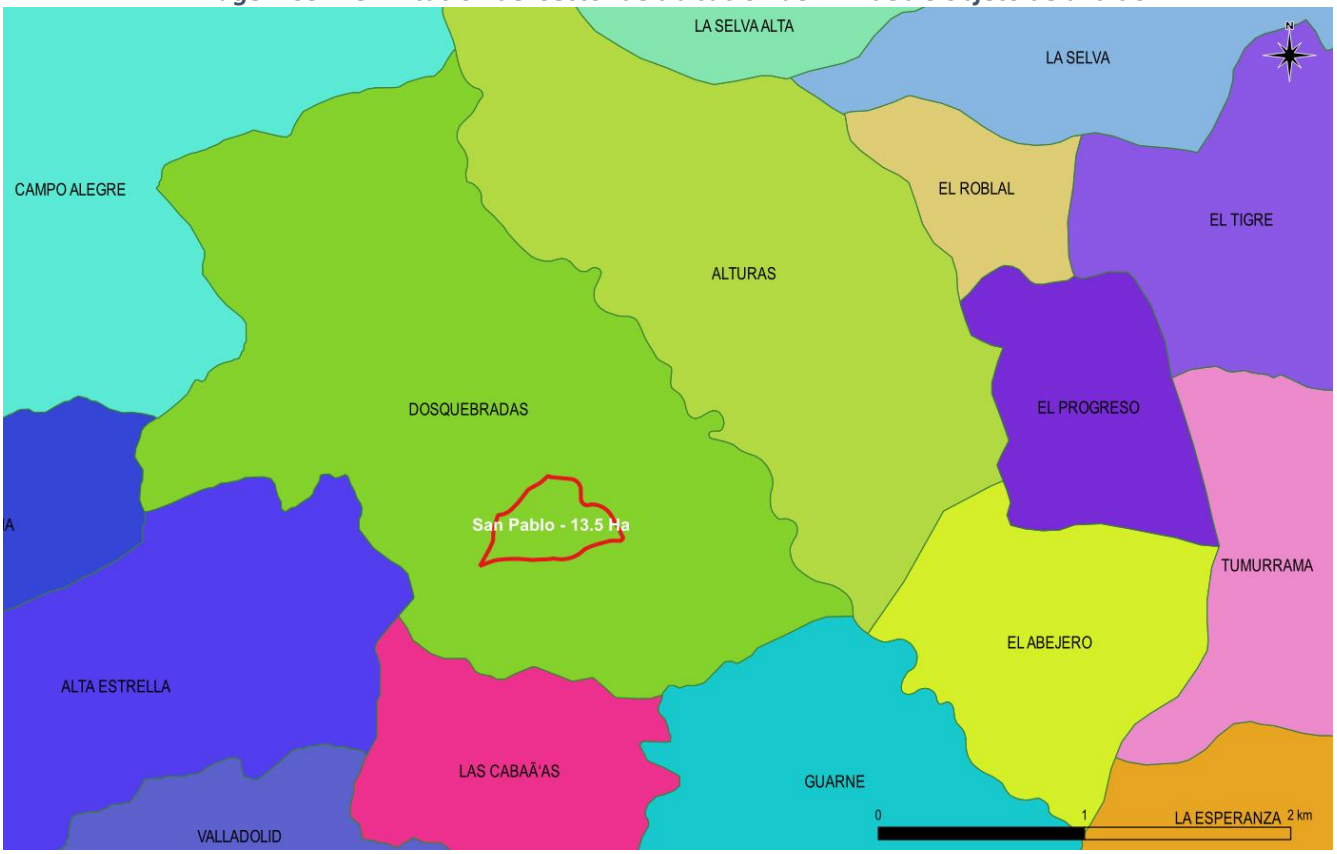
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

El predio San Pablo se encuentra en la vereda Dosquebradas, la cual limita con las siguientes veredas:

NORTE : Con las Veredas Alturas y Campo Alegre
SUR : Con las Veredas Las Cabañas y Guarne.
OCCIDENTE : Con la Vereda Alta Estrella.
ORIENTE : Con la Vereda Alturas.

Imagen 03. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

Las actividades predominantes en el sector son la actividad agrícola (cultivos de café y plátano) y la actividad forestal.

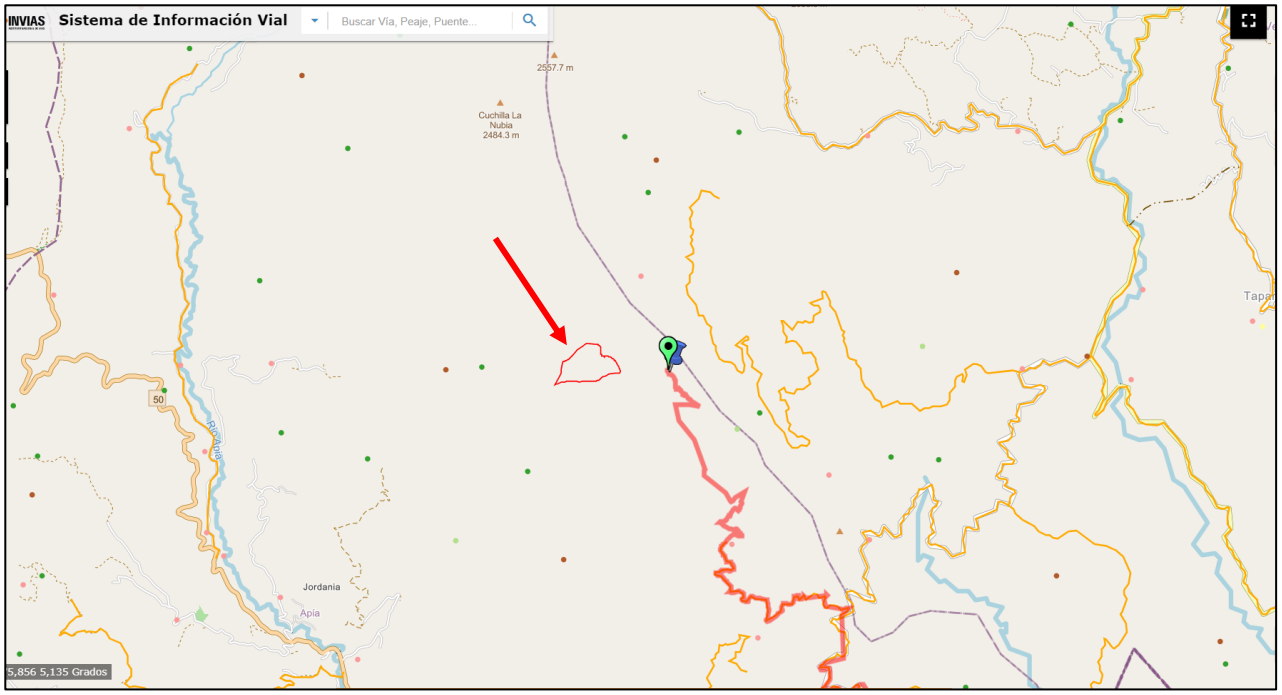
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Belén de Umbría.
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	17 kilómetros aproximadamente.
Estrato socioeconómico predominantes en la región	1 y 2.
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuario y forestal.
Situación de orden público	Normal.
Actividad económica principal	Agroforestal.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan.
Tipos de productores que se observan en la región	Pequeños y medianos.

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El sector de ubicación del inmueble corresponde a la vereda Dosquebradas, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agrícola y forestal. En cuanto al tema de infraestructura vial existen dos formas de desplazarse: Una desde el municipio de Belén de Umbría y la otra desde la zona urbana de Apía. El predio como tal no cuenta con vías de acceso cercanas, la más próxima es una vía veredal sin pavimentar que llega a 550 mts. del lindero oriental (Coordenadas Magna Sirgas Origen Nacional: 4675908.220, 2129016.652).

Imagen 04. Mapa de vías del sector (Vereda Dosquebradas)



Fuente: Sistema de información vial - Invías

Imagen 05. Registro fotográfico de las vías del sector.



Vía veredal



Fin de la carretera veredal a 550 mts. del predio

8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

Los principales centros de consumo agrícola donde se comercializan los productos del sector son: la cabecera municipal de Belén de Umbría localizada a 17 kms. aproximadamente, y la cabecera municipal de Apía a 19 kms. aproximadamente con un tiempo de recorrido aproximado de una hora.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL SECTOR.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
No	Si	No	No	No	No	No	No
Estación de Policía	**Banco**	**Cajeros Electrónico**	**Ferreterías**	**Almacén Agrícola**	**Restaurante**	**Hotel**	**Terminal de Transporte**
No	No	No	No	No	No	No	No

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	No	No	No	No	No	No

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	No se observa tendencia al crecimiento
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica, el desarrollo del sector, y las condiciones de acceso al predio.

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (km)	Descripción del frente sobre la vía principal
No	N/A	El predio no tiene vía de acceso.

9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
No	N/A	El predio a avaluar no tiene cercas perimetrales.
Tiene cercas internas	**Estado de las cercas internas**	**Descripción de las cercas internas**
No	N/A	El predio a avaluar no tiene cercas internas.

9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
No	Regular	Vía veredal sin pavimentar hasta 550 mts. antes del lindero oriental del predio.

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
No	N/A	No hay vías internas.

9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

100% del área del predio está como zona de protección forestal, la cual tiene una fuente de agua que nace en el predio objeto de avalúo. El área en zona de bosque natural (zona forestal) es de 13.5 Ha, según datos verificados en el Certificado de Tradición y Copia de la Escritura Pública 4018 del 25 de noviembre de 1997 de la Notaría Única de Dosquebradas.

9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

El predio San Pablo no cuenta con ningún tipo de explotación agropecuaria.

9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

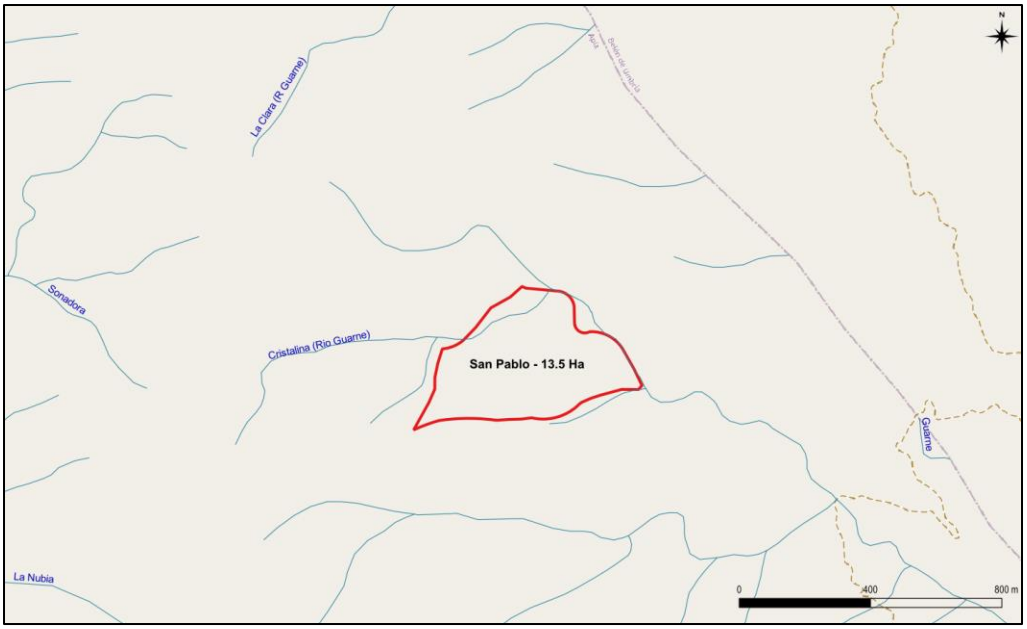
0% mecanizable.

9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
N/A	No	No	No	No	No	No	No

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

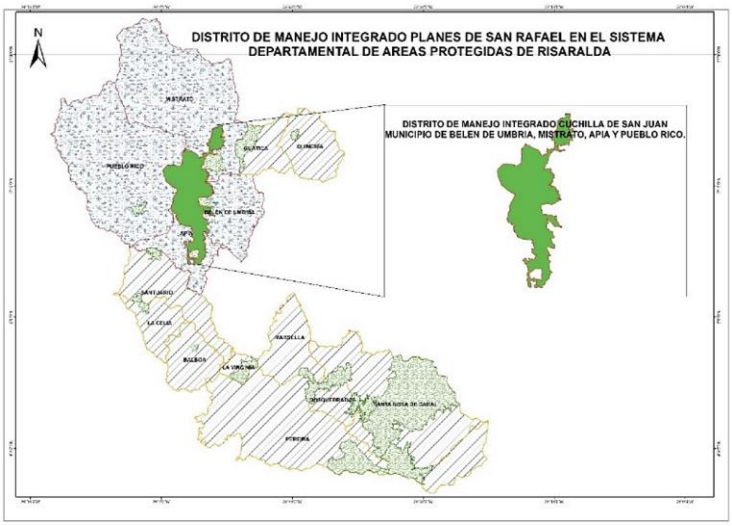
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).



Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze, según IGAC

10.2 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO.

El DMI Cuchilla del San Juan fue identificado como un área importante para la conservación de la biodiversidad, debido a que cuenta con una cobertura boscosa forestal natural importante y constituye un corredor biológico natural entre el Parque Nacional Natural Tatamá y el cerro de Caramanta. también La Cuchilla del San Juan se destaca como una fuente hídrica de gran importancia regional, que es aprovechado para abastecer los acueductos de las zonas rurales y urbanas cercanas. Además, el área protegida es hábitat y refugio de gran parte de la flora y fauna nativa de la región.



Localización del DMI Cuchilla de San Juan.

10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO.

Las condiciones propias del clima, en adición a las características químicas y a las fuertes pendientes, constituyen los limitantes de primer orden para el uso de estas tierras. (fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda – IGAC).

Áreas de amenaza por remoción en masa identificadas en los POMCA que requieren restricciones en su uso.

10.4 USO ACTUAL DEL SUELO.

Las tierras en general están dedicadas a las actividades agrícolas con cultivos de café, pastos y de tipo forestal en las partes más altas.

10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

No se evidenciaron.

10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

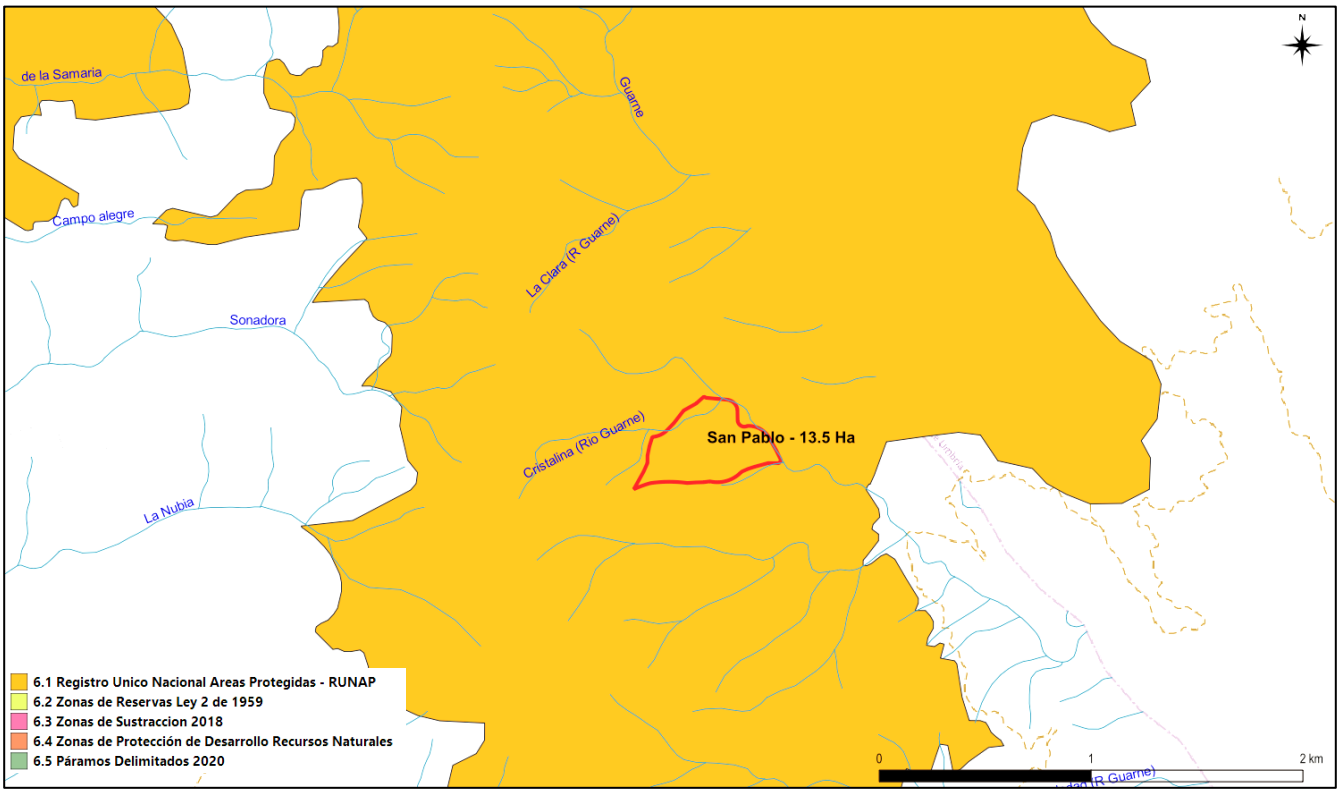
El predio se encuentra dentro del Distrito de Manejo Integrado Cuchilla de San Juan.

Distrito Regional de Manejo Integrado Cuchilla del San Juan, en Risaralda, área que fue declarada protegida en el 2000, con una extensión de 11.039 ha; hoy amplía su zona de protección en 18.613 ha, llegando a ***29.652,9*** *ha protegidas.*

- DRMI es una categoría de área protegida a nivel regional, que permite el uso sostenible de la biodiversidad por parte de las comunidades locales que habitan y dependen del uso sostenible de los recursos naturales.
- Esta área protegida aprovisiona de agua para el consumo a 33 acueductos comunitarios, 1.919 usuarios directos del recurso hídrico, 68 veredas con alrededor de 8.000 pobladores.
- Aproximadamente el 84% de la cobertura de la tierra del área protegida son bosques en buen estado conservación.

Esta área está ubicada en los municipios de Apía, Belén de Umbría, Pueblo Rico y Mistrató, en el departamento de Risaralda en Colombia, una zona de alta biodiversidad que marca la transición entre las ecorregiones de los Andes Tropicales y el Chocó Biogeográfico. Allí, se han identificado cerca de 1,636 especies de flora y fauna, incluyendo 116 especies endémicas y cerca de 46 en categoría de amenaza según la UICN.

Zonas de preservación como coberturas de bosques naturales, ríos, lagunas y humedales, área forestal de corrientes, clase agrologica 8.



11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No hay ningún tipo de construcción.

12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

El predio San Pablo no cuenta con cultivos. Se encuentra en su totalidad en bosque natural.

13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

El predio no ha tenido ningún tipo de trabajos o mejoras en el terreno. Se encuentra totalmente en bosque.

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

En el inmueble no se evidenció la presencia de ningún tipo de explotación de tipo pecuario.

15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

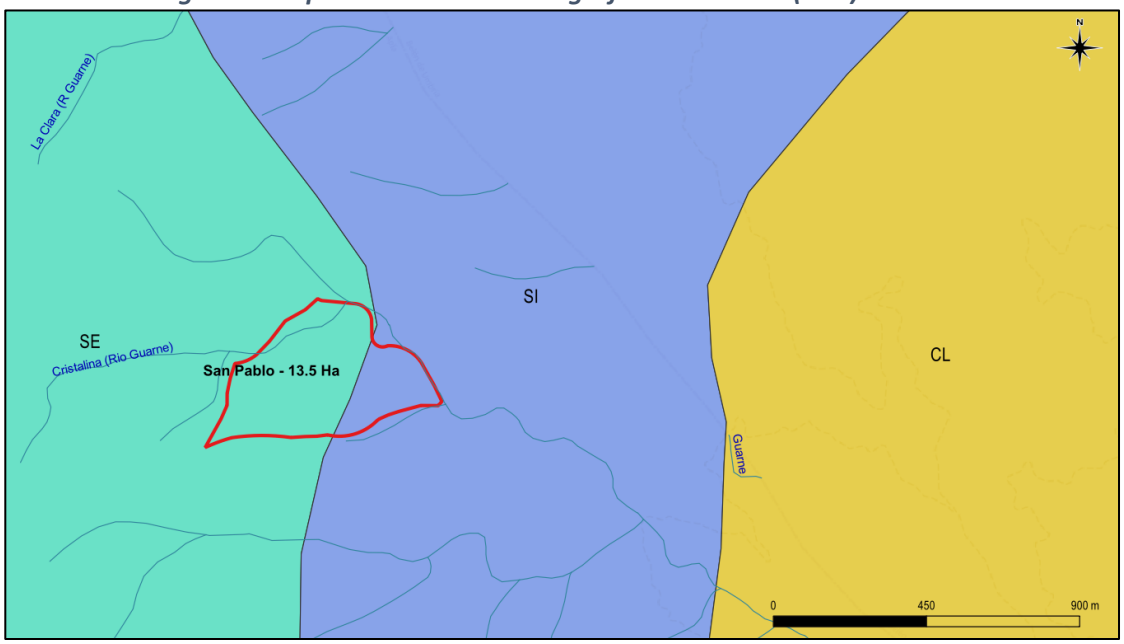
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS

16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR – VEREDA DOSQUEBRADAS.

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Risaralda en formato shape; y el Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda realizado por el IGAC.

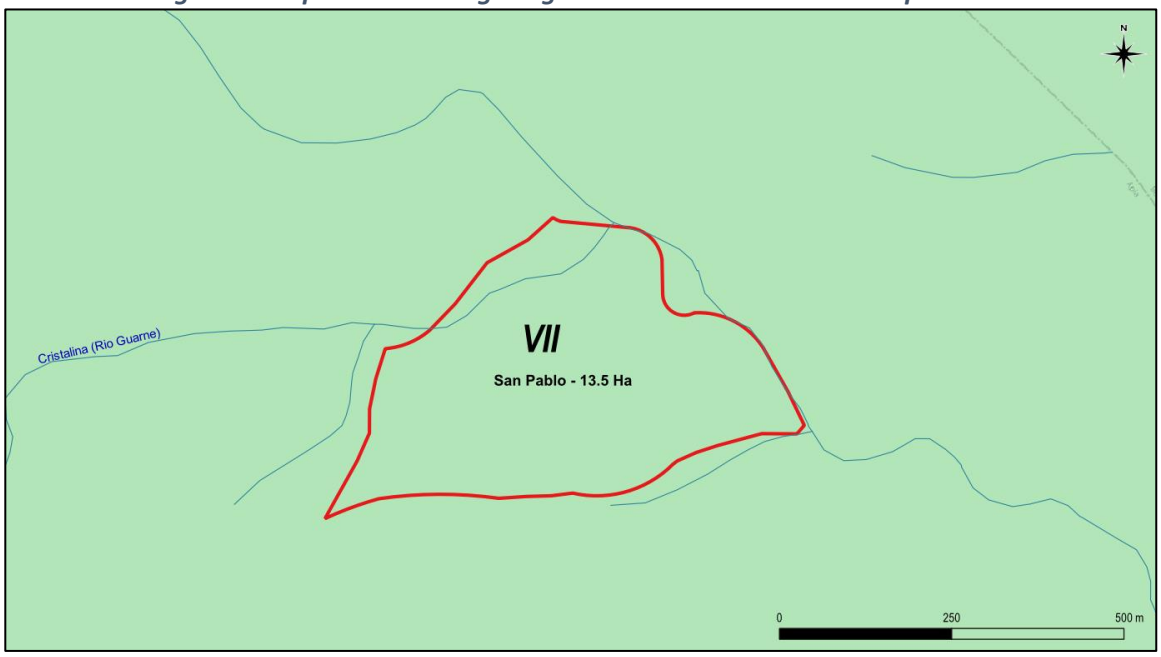
De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Risaralda.

Imagen 6. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Risaralda
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze.

Imagen 7. Mapa de Clases Agrológicas del Sector – Vereda Dosquebradas



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Risaralda
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze.

Clase VII:

Las tierras de esta clase agrológica presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos;

Tienen aptitud forestal;

El bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor,

Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión.

La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.

La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

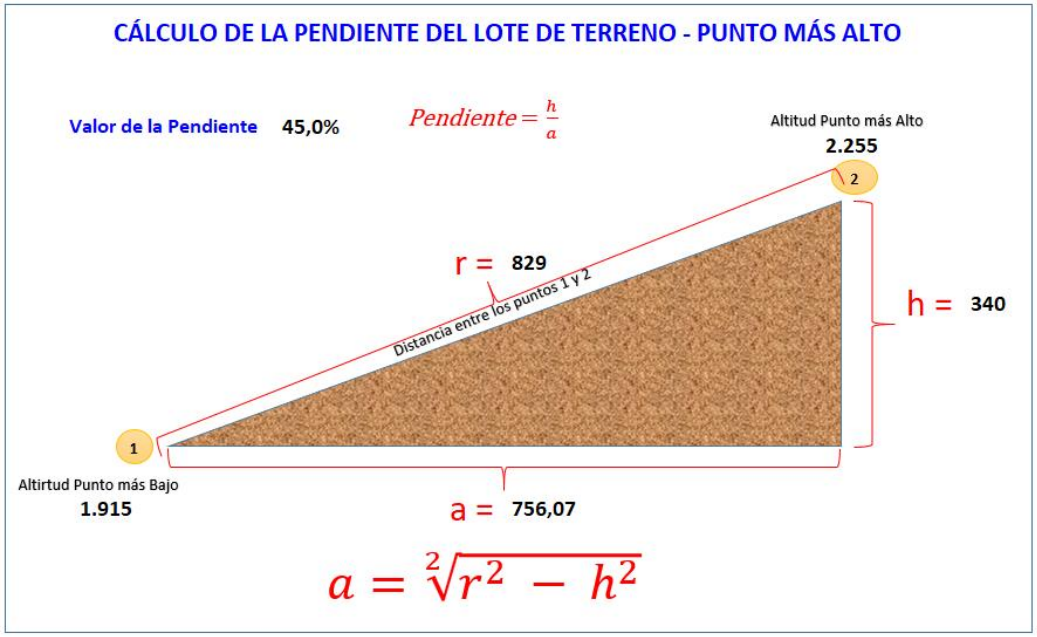
A continuación, se hace una descripción de los tipos de suelos en la región donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, clasificados por clase agrológica y Unidad Cartográfica de Suelo (UCS). La siguiente descripción, es general para toda el área de la respectiva clase agrológica y no específica del predio objeto de avalúo.

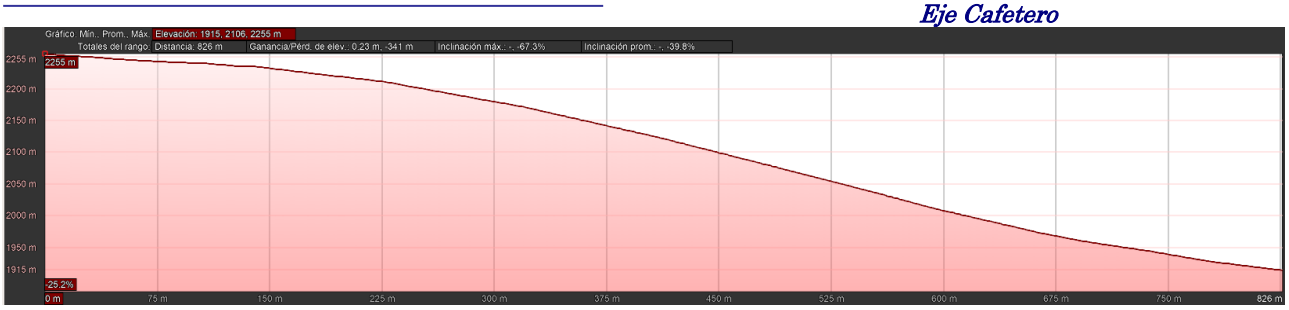
Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Unidad Cartográfica de Suelo	Área (Ha)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VII	esc2	SE	12.6	Montaña	Frío y muy húmedo	50-75%	Vertientes
VII	esc2	SI	5.9	Montaña	Frío y muy húmedo	50-75%	Vertientes
Componente de Suelo		Capas delgadas de cenizas volcánicas sobre esquistos y cuarcitas micáceas.					
Usos Recomendados		Sólo permiten una explotación forestal con bosque de tipo protector-productor.					
Características		Se localiza en el piso térmico frío y muy frío, sobre relieves escarpados cuyas pendientes varían de 25 a 75%. Los suelos presentan elevados contenidos de materia orgánica poco descompuesta, son muy pobres en bases y fósforo, infértiles.					

	Suelos profundos en las laderas y superficiales en las crestas, bien drenados, de texturas medias, ricos en carbón orgánico, fuertemente ácidos y de fertilidad baja.			
Principales Limitantes	Las condiciones propias del clima, en adición a las características químicas y a las fuertes pendientes, constituyen los limitantes de primer orden para el uso de estas tierras.			
Prácticas de Manejo Recomendadas	En estas tierras se debe evitar la tala indiscriminada de las especies forestales y las quemas y fomentar el desarrollo de especies maderables nativas.			
Erosión	**Tipo**	**Grado**	**Clase**	**Zonificación**
	Sin evidencia	Sin evidencia		
Salinización	**Grado**		**Clase**	**Zonificación**
	Muy ligera			
Vocación de Uso del Suelo	**Código**	**Vocación**	**Uso Principal**	
	FPP	Forestal	Protección – producción	

Fuente: IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento del Risaralda

Perfil de elevación:

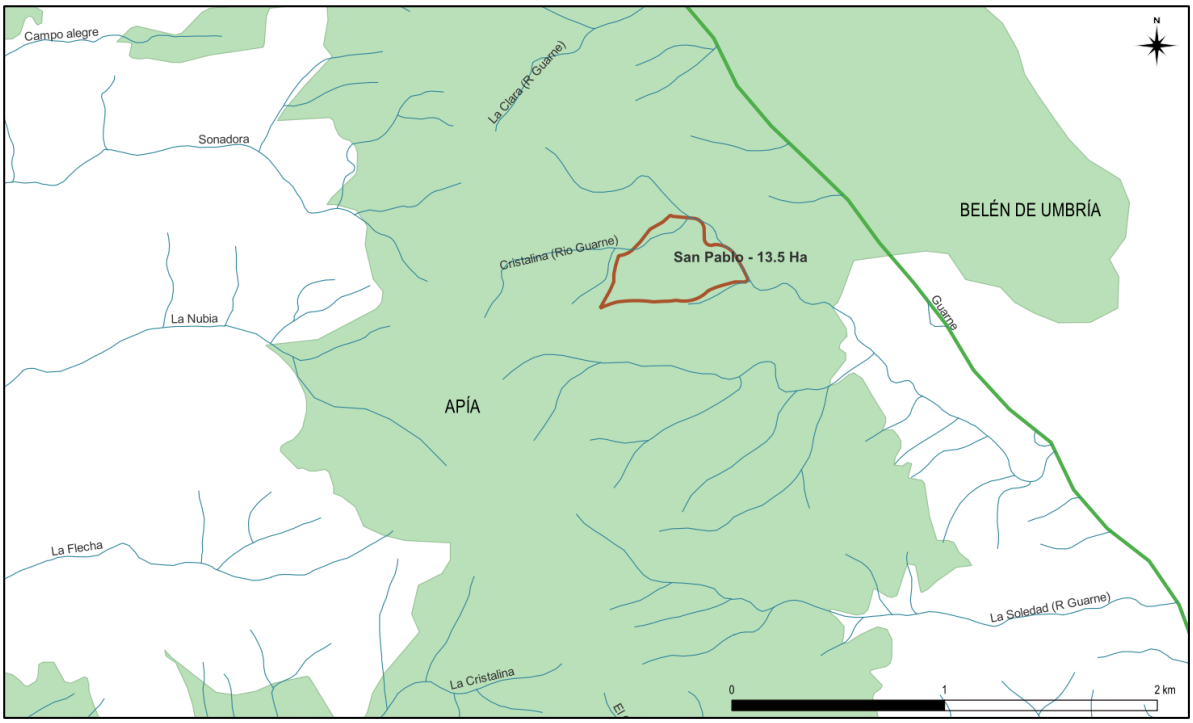




16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.915 – 2.255	Ver Imagen 09. Perfil de Elevación y cálculo de la pendiente en el Área Objeto de Avalúo.
Temperatura	16 - 20		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual. Ver Imagen 10. Temperatura Media Anual y Piso Térmico en el Área Objeto de Avalúo.
Piso Térmico	Frío		
Humedad Relativa	%	80-85	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. Ver Imagen 11. Humedad Relativa Anual en el Área Objeto de Avalúo
Brillo Solar	horas/día	4-5	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual. Ver Imagen 12. Brillo Solar medio diario anual en el Área Objeto de Avalúo
Precipitación	mm/año	1000-1500	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual. Ver Imagen 13. Precipitación Media Total Anual en el Área Objeto de Avalúo
Régimen de Lluvias	BM5		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual. Ver Imagen 14. Régimen Pluviométrico en el Área Objeto de Avalúo.
	Bimodal 5 (Bm5). Es el régimen típico del centro occidente de la Región Andina, se presenta sobre las cuencas de los Ríos Risaralda-Saldaña y Otún y es similar al anterior, pero las dos temporadas secas de inicio y mitad de año tienen el mismo comportamiento.		

16.4 RECURSOS HÍDRICOS.



Por el costado norte del predio pasa la quebrada Cristalina afluente del río Guarne.

17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

17.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de primera generación, adoptado mediante Decreto municipal 031 de junio de 2000.

FIN DE LA PÁGINA

17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

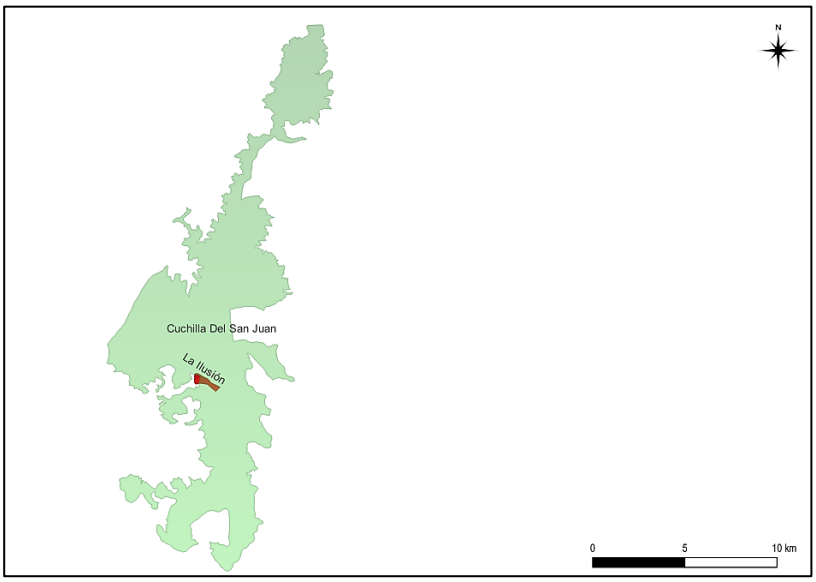
USOS DEL SUELO RURAL

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
1. ZONAS DE MANEJO ESPECIAL				
1.1. Áreas naturales protegidas				
1.1.1. Parque Nacional Natural Tatamá – PNNT	Bosque protector	Casetas de guardabosques y para investigación		Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.2. Corredor biológico cuchilla del San Juan	Bosque protector	Bosques plantados Instalaciones para investigaciones y educación ambiental	Instalaciones para Ecoturismo	Actividades agropecuarias Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.3. Parque Municipal Natural Agualinda - La María	Protección y preservación de flora y fauna	Instalaciones para recreación activa y pasiva, educación ambiental e investigación	Explotación forestal	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.4. Jardín Botánico	Educación ambiental e investigación	Protección y estabilización de suelos	Construcción de equipamientos colectivos	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.2. Áreas de reserva forestal				
1.2.1. Zona de amortiguación Parque Nacional Natural Tatamá	Bosques protectores	Bosques protectores productores en pendientes menores de 50%	Actividades agropecuarias	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.2.2. Zonas aferentes de acueductos y de nacimientos de agua	Bosque protector	Bosque protector productor, equipamientos para servicios públicos	Tala en área de protección de 100 mtrs. a la redonda de los nacimientos de agua.	Cultivos limpios, construcción de vivienda

Esquema Ordenamiento Territorial Apía 13

POLITICAS DE USO EN ZONA FORESTAL.

1. En las zonas de amortiguación se adelantarán programas de sistemas de bosques protectores productores.
2. Desarrollar programas silvopastoriles y agroforestales, que permitan tener una diversificación en la producción de la zona.
3. Limitar todo tipo de cultivo limpio que no admitan protección arbórea, especialmente en terrenos de pendientes fuertes.
4. Fomento de bosque de galería para la protección de las riberas de las corrientes superficiales y de los nacimientos de agua mediante el empleo de especies aprovechables.
5. Permitir únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, reforestación, preferiblemente con especies nativas con fines de protección, investigación y educación ambiental.
6. Diseño de planes de manejo para las zonas de protección de los recursos naturales.



Según el plan de manejo del DMI Cuchilla de San Juan.

Área Mínima De Predios

Los predios localizados al interior de las Áreas Protegidas deben cumplir con las determinaciones definidas en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, dicha ley consagra la prohibición de enajenar o fraccionar los predios rurales por debajo de la UAF. De esta forma el área mínima predial estará asociada a la Resolución 041 de 1996 del INCODER, mediante la cual definió la extensión de la UAF para los municipios de Risaralda.

Municipio	Rango UAF en Hectáreas		
	Min.	Max.	Promedio
Apia	6	10	8

FICHA TÉCNICA No 1. COBERTURAS NATURALES DEDICADAS A LA PRESERVACIÓN

DEFINICIONES

1. Bosque denso: Cobertura constituida por una comunidad vegetal dominada por elementos típicamente arbóreos, los cuales forman un estrato de copas (dosel) más o menos continuo, con altura superior a 5 metros. Estas formaciones vegetales no han sido intervenidas o su intervención ha sido selectiva y no ha alterado su estructura original y las características funcionales (Oram, 1998).

2. Bosque natural fragmentado: Comprende los territorios cubiertos por bosques naturales con intervención humana que mantienen su estructura original. Se puede dar la ocurrencia de áreas completamente transformadas en el interior de la cobertura, originando parches por la presencia de otras coberturas como pasto, cultivos y/o rastrojos que reemplazan la cobertura original, las cuales no representan más del 30% del área de la unidad de bosque natural.

3. Bosque de galería y/o Ripario: Se refiere a las coberturas constituidas por vegetación arbórea ubicada en las márgenes de cursos de agua permanentes o temporales. Este tipo de cobertura está limitado por su amplitud, ya que bordea los cursos de agua y los drenajes naturales. Cuando la presencia de estas franjas de bosques ocurre en regiones de sabanas se conoce como bosque de galería o cañadas, las otras franjas de bosque en cursos de agua de zonas andinas son conocidas como bosque ripario.

CONDICIONES DE USO: Estas coberturas deben mantenerse sin ninguna clase de aprovechamiento ni intervención al interior o sobre los mismos como por ejemplo la instalación de garruchas o claves aéreos con fines de turismo o el desarrollo de senderos de interpretación ambiental. Para efectos de lograr la conectividad ecológica entre relictos se deben utilizar Herramientas de Manejo del Paisaje como cercas vivas, sistemas agroforestales (en actividades agrícolas preexistentes), demarcación de zonas forestales protectoras, entre otras.

18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998**. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008**. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013**. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014**. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997**. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02**. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

7) Decreto 466 del 2000

19. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

19.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

En el inmueble objeto de avalúo no se observaron problemas de inestabilidad de suelos. En razón a que solo se puede acceder a través de drones que hacer reconocimiento del terreno.

19.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

En el inmueble objeto de avalúo aparentemente no se observan problemáticas de impacto ambiental.

19.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan servidumbres.

19.4 SEGURIDAD

Buena

20. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

20.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios en zonas del Municipio de Pueblo Rico y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial con la utilización de estas metodologías.

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 2	**Artículo 3º. De la Regional Antiguo Caldas.** **ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No 2** Comprende los municipios de: Mistrató, **Apia** y Santuario. **Unidad agrícola familiar**: según la potencialidad productiva: agrícola: 6 a 10 has.; mixta o ganadera: 10 a 20 has.	Resolución 041 de 1996 del INCORA

20.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

20.2.1 Datos del Sujeto.

Código	Tipo de Inmueble	Tipo de Vía	Pendiente	Servicios	Área Lote (Ha)
SUJETO	PREDIO RURAL	8	30 - 50%	1	13.5

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.

5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 5.10 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

Servicios Públicos:

Clasificación: 1

Alumbrado P.	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 5.11 Servicios. 2012. P 75.

20.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas de los municipios de Apia, Balboa, Mistrató y Pueblo Rico y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permitieron llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS ZONAS PROTECTORAS AMBIENTALES EN CERRO TATAMA								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA HECTAREA	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Accesibilidad	Factor comercial	Valor Hectarea
2	Finca en Pueblo Rico	44,00	225.000.000	6063357823	100%	90%	95%	4.372.159
3	Finca en Pueblo Rico	60,00	320.000.000	3209960948	100%	90%	95%	4.560.000
5	Finca en Pueblo Rico	250,00	1.375.000.000	3013236826	100%	90%	95%	4.702.500
4	Finca en Balboa	48,60	280.000.000	3127611802	100%	90%	95%	4.925.926

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían. Se aplicaron 3 factores, factor ubicación, factor accesibilidad y factor de comercialización.

FIN DE LA PÁGINA

20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final.

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS ZONAS PROTECTORAS AMBIENTALES EN CERRO TATAMA								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA HECTAREA	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Accesibilidad	Factor comercial	Valor Hectarea
2	Finca en Pueblo Rico	44,00	225.000.000	6063357823	100%	90%	95%	4.372.159
3	Finca en Pueblo Rico	60,00	320.000.000	3209960948	100%	90%	95%	4.560.000
5	Finca en Pueblo Rico	250,00	1.375.000.000	3013236826	100%	90%	95%	4.702.500
4	Finca en Balboa	48,60	280.000.000	3127611802	100%	90%	95%	4.925.926
					Promedio			$ 4.640.146
					Desviación ST			$ 233.665
					Coeficiente de Variación			5,04%
					Limite inferior			$ 4.406.481
					Limite superior			$ 4.873.812

Valor Lote Ha	
Promedio	4.640.146
Factor de Merito	1
Valor de Mérito	4.640.146
Valor Final Ajustado	4.640.000

Valor adoptado

$ 4´640.000 por Ha

ÍTEM	ÁREA/Ha	VALOR UNITARIO Ha	VALOR TOTAL
TERRENO	13.50	$ 4.640.000	$ 62’640.000
Total Terreno			**$ 62’640.000**

SON: SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE.



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
R.N.A. 605
Avaluador Panamericano – U.P.A.V. 587
RAA – AVAL 10094175.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

22. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.

2. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.

9. El avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.

12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Fotografías del predio.



VIA DE ACCESO A 550 MTS. DEL PREDIO

















