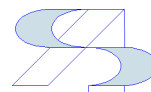




CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

1



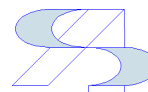
AVALUO COMERCIAL A PREDIO RURAL
SC LA AURORA VRDA YARUMAL FINCA VILLA
MARY, VEREDA YARUMAL
PEREIRA, RISARALDA – 2023





CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

CONTENIDO

Pág.

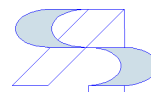
2

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



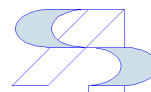
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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 – VEREDA YARUMAL.....	17
16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....	19
16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.	21
16.4 RECURSOS HÍDRICOS.	22
17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	23



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



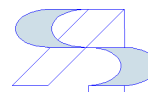
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

17.1 TIPO DE NORMA.....	23
17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	23
18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	24
19. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	25
19.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	25
19.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	25
19.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	25
19.4 SEGURIDAD.....	25
20. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	25
20.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	25
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE.....	26
20.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	26
20.2.1 Datos del Sujeto.....	26
20.2.2 Estudio de Mercado.....	28
20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final.....	29
21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	30
22. CONSIDERACIONES GENERALES.....	30
Anexo 1. Fotografías del predio.....	32



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural
04 de agosto de 2023	LA AURORA (Villa Mary)– VEREDA YARUMAL

5

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. 290-138744 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Pereira, predio denominado **LA AURORA hoy Villa Mary**, ubicado en la Vereda Yarumal, jurisdicción del Municipio de Pereira (Risaralda); con una extensión superficial de 1 Ha + 1.127 m², 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 Administrativa.

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 revelará 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.
7 de julio de 2023	04 de agosto de 2023

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

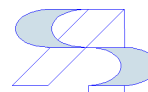
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación de la Propietaria	%
1	MARIA MARILU IBAÑEZ COY	42.105.561	100

6

6.3 LINDEROS.

Según escritura 064 del 10 de Enero de 2015 de la Notaría Primera de Pereira: Se tomó como punto de partida el N° 7 donde concurren las colindancias de: Quebrada El Consuelo, Daniel Grisales y el interesado colinda así:

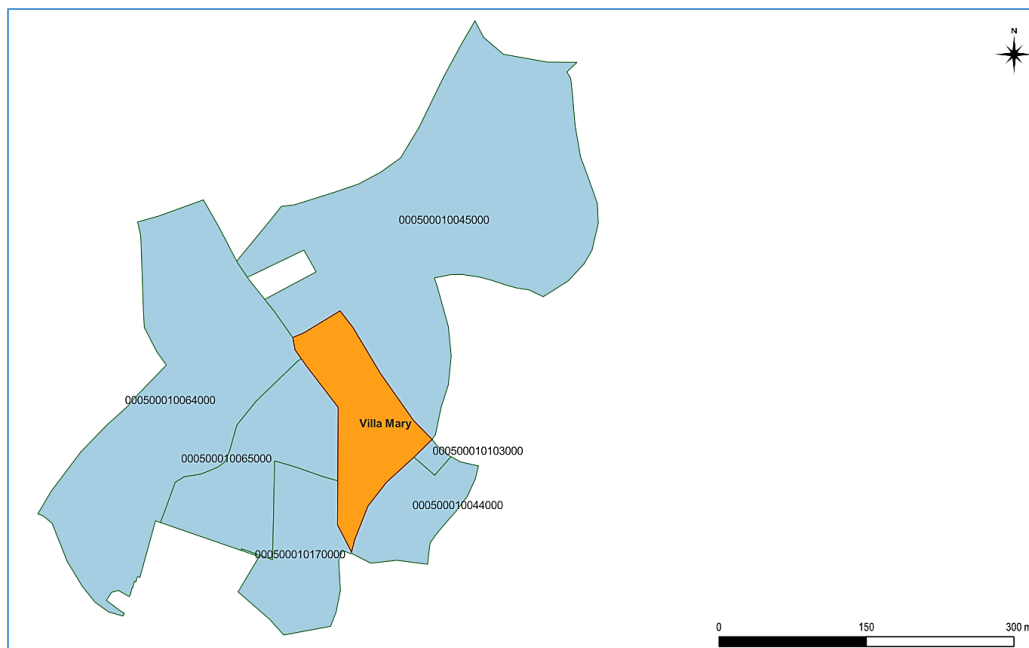
Noroeste: En 48.73 metros con Daniel Grisales (puntos 7 al 5)

Noroeste: En 31 metros con Jaime Moreno Salazar (puntos 5 al 2), en 17.00 metros con Rosa Amelia Correa (punto 2 al 11)

Este: En 93.48 metros con carretera Pereira a Arabia (puntos 11 al 12).

Sureste: En 156.00 metros con vía penetración Arabia a Caserío de Yarumal (puntos 12 al 27).

Oeste: En 220.11 metros con quebrada El Consuelo (puntos 27 al 7) y encierra.



Mapa de colindantes

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	La Aurora (Villa Mary).
Dirección	Vereda Yarumal (Corregimiento de Arabia).
Municipio	Pereira.
Departamento	Risaralda.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

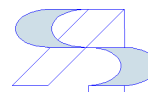
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

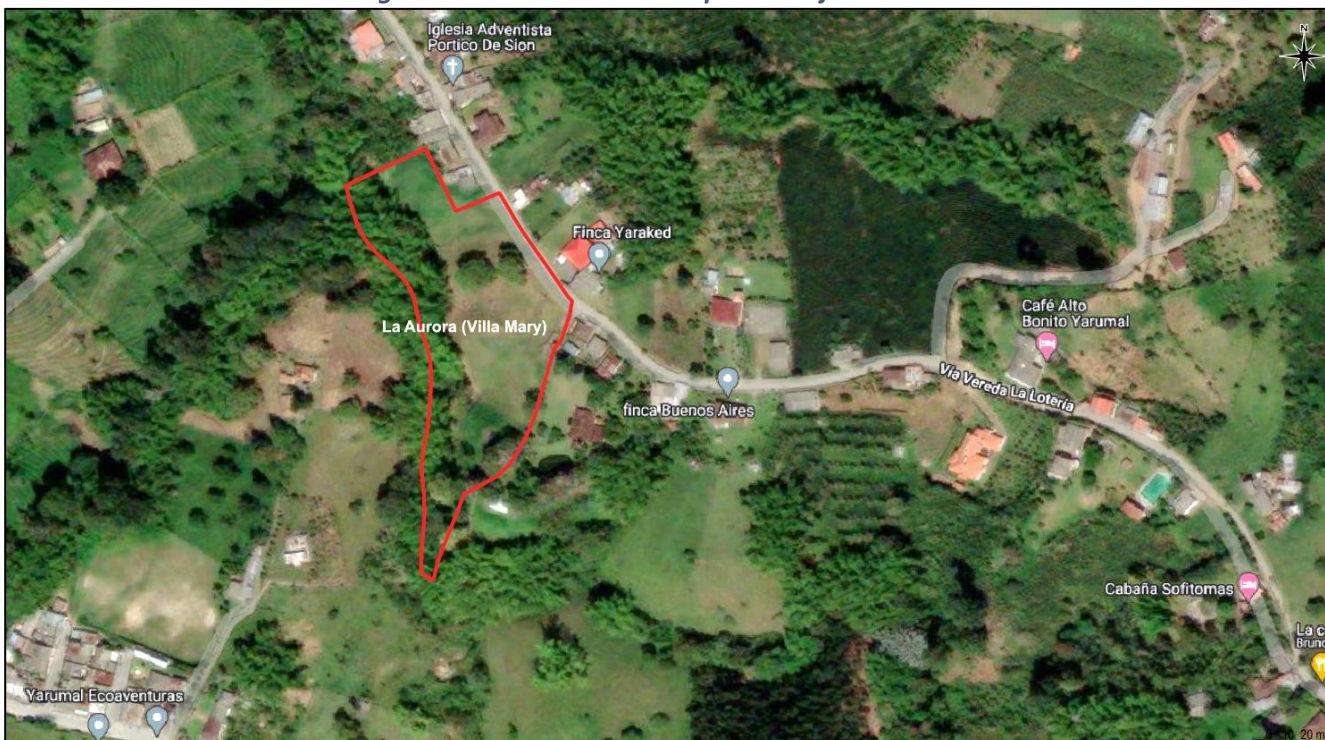
Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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	064	10 de enero de 2015	Notaría Primera de Pereira	1 Ha + 1.127 m2

6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro	Área (Ha)
ACTIVO	290 – 138744	9 de junio de 2023	Pereira	1 Ha + 1.127 m2

6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

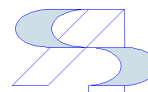
Código Predial	Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
La Aurora: 66001-00-05-0001-0043-000	10-julio-2023	GEOPORTAL AMCO

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



CENTURY 21
AVALUOS

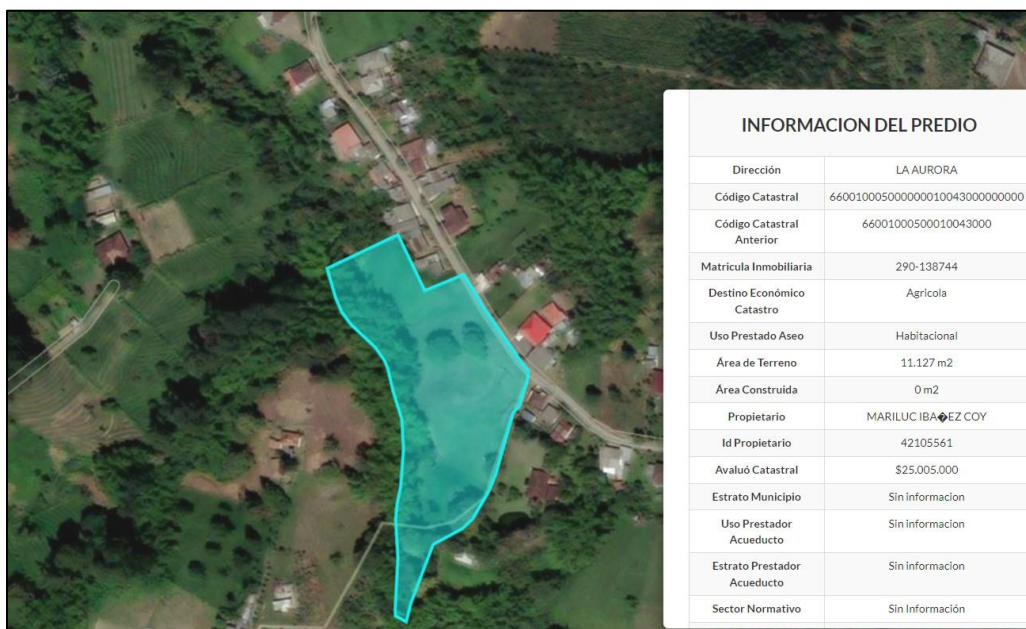
Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Municipio	Departamento	Área Construida (m²)	Área del Lote (m²)	El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Pereira	Risaralda	0	11.127	SI

8



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

El área que figura en el portal del IDEAMCO Si corresponde con las áreas reportadas en las escrituras.

Fuente de la consulta catastral:

<https://ideamco.gov.co/geovisor/ideep.php?mun=pereira>

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

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

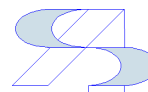
Nombre del Predio		Dirección del Predio	
La Aurora (Villa Mary)		Vereda Yarumal	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
Arabia	Pereira	Risaralda	Colombia

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

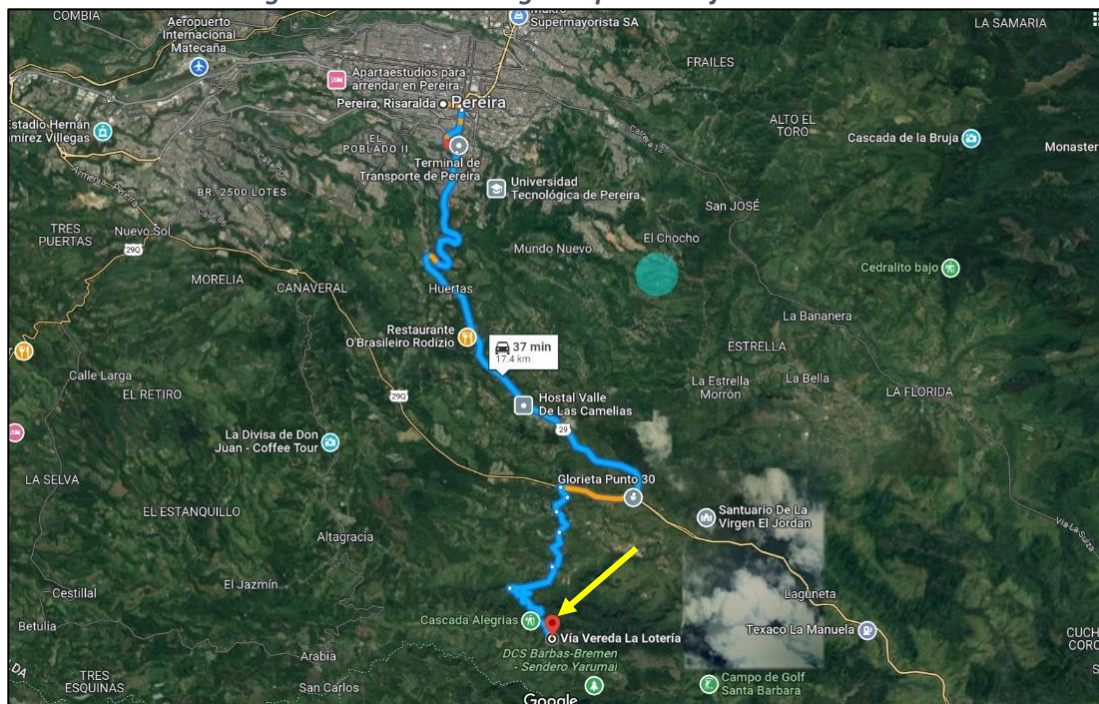
9

Forma de Acceso

1. Partiendo de la zona urbana del Municipio de Pereira, se toma la vía pavimentada que conduce a Armenia durante 11 kms. hasta la glorieta del sector de Punto 30, allí se gira a la derecha para tomar la Variante Condina, luego de 1.5 kms. se toma una desviación a la izquierda por vía sin pavimentar hacia las veredas La Gramínea y Yarumal y se sigue durante 5.2 kms. hasta llegar a los linderos del predio.

Lote	Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (O)	Altitud (Z)
La Aurora (Villa Mary)	WGS84	4°43'17.62"N	75°40'42.84"O	1.645

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



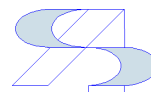
Elaboración propia del Avaluador con Google Earth Pro

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

10

El predio La Aurora (Villa Mary) se encuentra en la vereda Yarumal, la cual limita con las siguientes veredas:

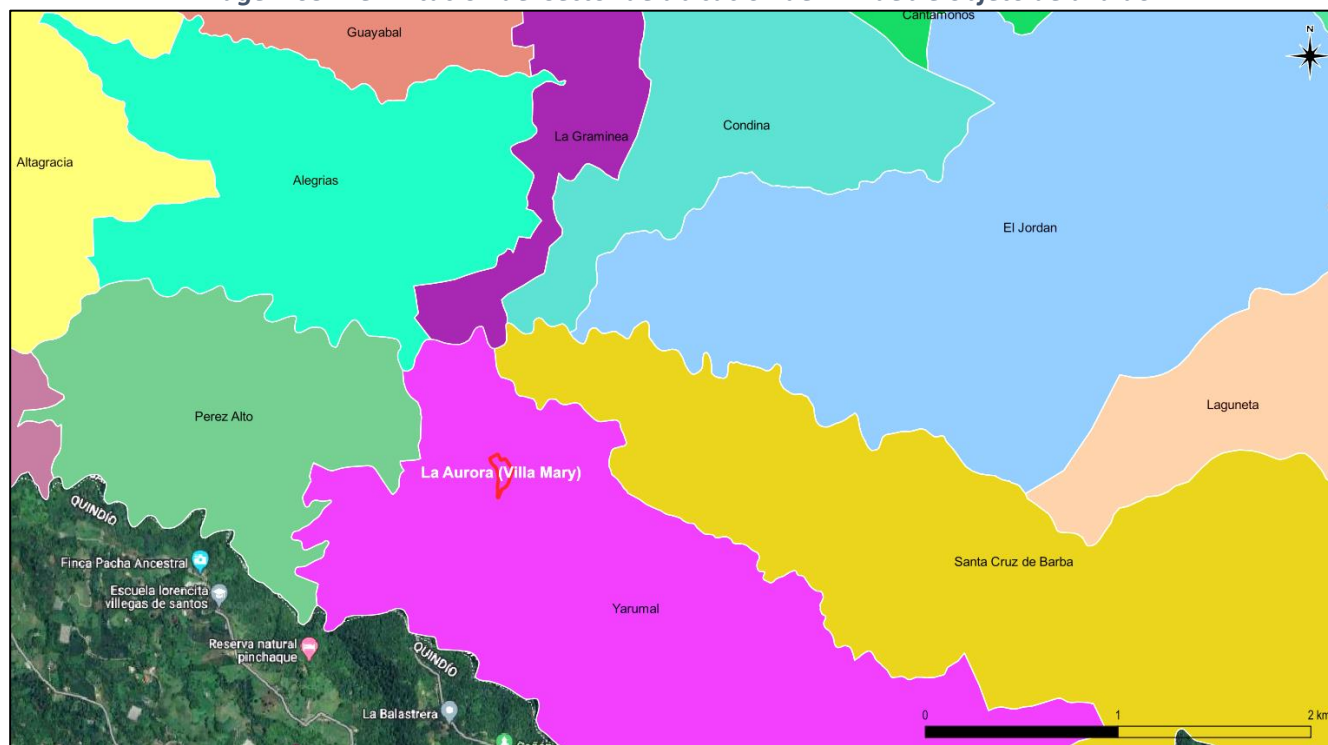
NORTE : Con las Veredas Alegrías y La Gramínea.

SUR : Con el departamento del Quindío.

OCCIDENTE : Con la Vereda Pérez Alto.

ORIENTE : Con la Vereda Santa Cruz de Barba.

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

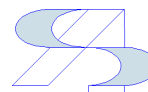


Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

Las actividades predominantes en el sector son las actividades agrícolas, ganaderas, parcelas campestres y eco turísticas, (cultivos de café, plátano y huertas caseras).

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



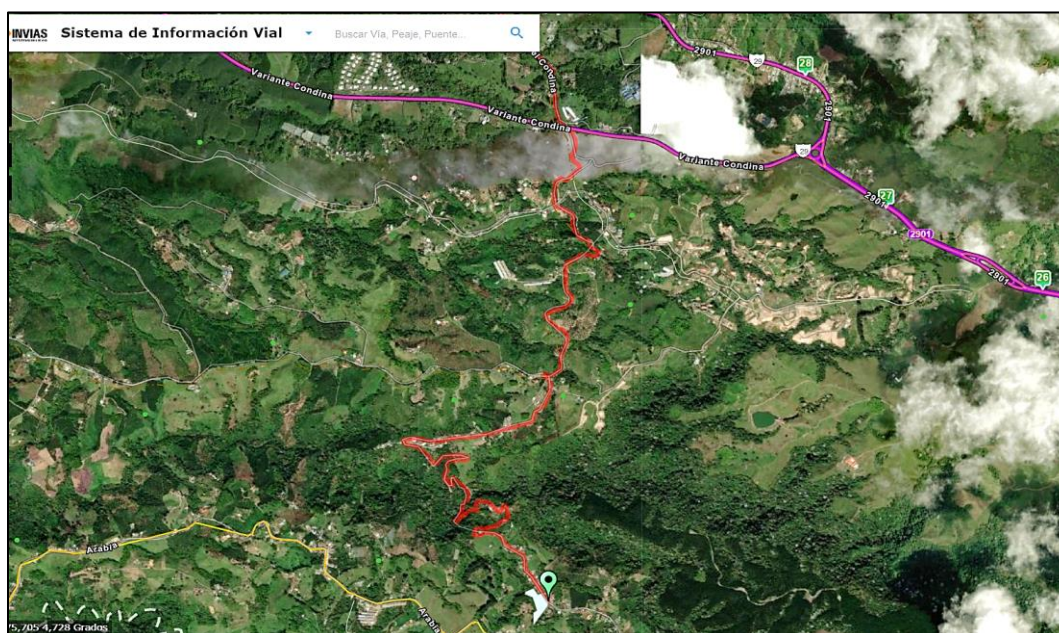
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Pereira
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	10 kilómetros aproximadamente
Estrato socioeconómico predominantes en la región	1 y 2
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuario y ecoturística.
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Ecoturismo con actividades Agrícola y Pecuaria.
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 Yarumal, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agrícola y pecuario. También es una zona protectora de Fauna y Flora por estar dentro del corredor turístico Barbas Bremen; otro acceso es la vía que pasa por dos corregimientos que se unen a través de la red veredal de rutas que conforman Tribunus - Córcega- Altagracia y Arabia, lo cual convierte esta trama de caminos en escenarios ideales para la práctica del ciclo montañismo en Pereira En cuanto al tema de infraestructura vial existen varias formas de desplazarse: La principal desde la variante Condina, sector el manzano, vía Altagracia Arabia, vía alegrías y sector La Gramínea, otra es por la vía al Club de Golf sector el Manzano El predio esta frente a una vía veredal sin pavimentar

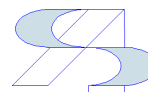
Imagen 04. Mapa de vías del sector (Vereda Yarumal)





CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fuente: Sistema de información vial - Invías

Imagen 05. Registro fotográfico de las vías del sector.



Variante Condina



Carretera veredal

12

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

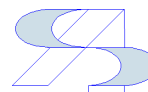
El principal centro de consumo agrícola donde se comercializan los productos del sector es: la cabecera municipal de Pereira localizada a 15 kms. aproximadamente con un tiempo de recorrido aproximado de media hora.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL SECTOR.

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



8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Se observa tendencia al crecimiento en estos sectores cercanos a la cabecera municipal.
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica, el desarrollo del sector, y las condiciones de acceso al predio.

13

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (mts.)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	68	Vía terciaria de carácter veredal.

9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si	Bueno	Cercas perimetrales en alambre de púas y postes de cemento
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas internas
No	N/A	El predio a avaluar no tiene cercas internas

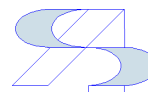
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
Si	Regular	Vía veredal sin pavimentar.
Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
No	N/A	No hay vías internas



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

El área en zona de guadual natural (zona forestal) es de 1.000 m² aproximadamente, según medición en el software libre Qgis 3.28.5.

14

9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

El predio se encuentra cubierto en pasto en un 75% aproximadamente y el resto en zona de protección acuífera con guaduales.

9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

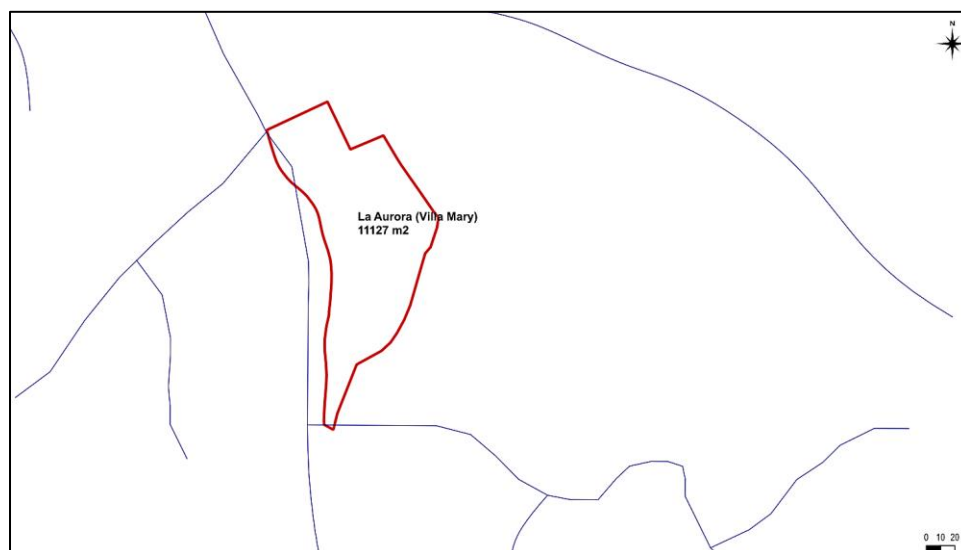
40% mecanizable aproximadamente.

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).



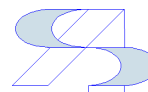
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze, según IGAC

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



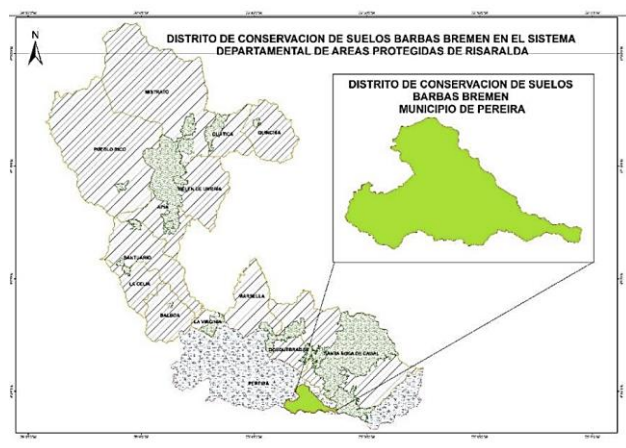
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

10.2 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO.

El predio se encuentra dentro del Distrito de Conservación de Suelos Barbas Bremen, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Pereira, Risaralda. Tiene un área total de 4400 hectáreas y se ubica en un rango altitudinal de 1650 – 2600 m.s.n.m. Esta localizado en la cuenca alta de los ríos Barbas, Consotá y Cestillal, en la zona limítrofe entre los departamentos de Risaralda y Quindío. El área protegida comprende el cañón del río Barbas, las cuencas altas del río Consota, la quebrada Cestillal, el río Roble y la quebrada Boquía. Esta delimitación hace parte de la gran cuenca hidrográfica del río La Vieja.

El predio por su estratégica ubicación puede ser desarrollado para cabañas ecoturísticas con avistamiento de flora y fauna.

15



Ubicación del DCS Barbas Bremen en el departamento de Risaralda.

10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO.

La susceptibilidad a la erosión, las pendientes pronunciadas, el poder de fijación fosfórica y la pobreza en bases de cambio son los factores limitantes de mayor importancia en el uso de estas tierras. (fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda – IGAC).

10.4 USO ACTUAL DEL SUELO.

El predio actualmente está destinado a pastoreo de bovinos pastos y de tipo forestal en las cuencas de ríos y quebradas y a un posible desarrollo de cabañas ecoturísticas.

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 Conservación de Suelos Barbas - Bremen.

Fue declarado Parque Regional Natural en el 2006 por medio del Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional del Quindío. En el 2011 se recategorizó como Distrito de Conservación de Suelos Barbas Bremen durante el proceso de aplicación del Decreto 2372 de 2010 del MAVDT, por el cual se unificaron las categorías para áreas protegidas del nivel regional.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



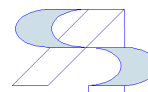
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA AVAL 10094175-

RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

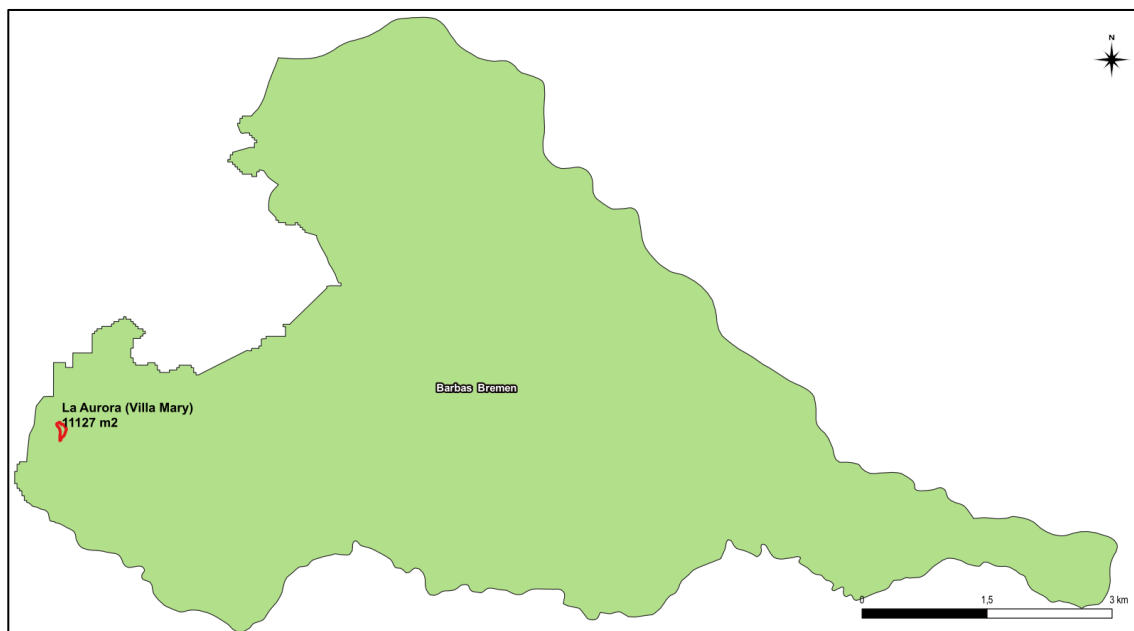
Eje Cafetero

Usos de preservación	
Preservación	Bosques naturales y/o relictos (Bosque abierto, denso, galería y ripario)
	Bosque de Guadua
	Arbustal
	Herbazal

16

c) Decisión sobre su realización en cada tipo de zona: Después de agrupar los usos se decidió sobre su realización en cada una de las zonas y clasificándolos según sean: P: Principales, C: Compatibles, R: Restringidos, I: incompatibles cómo se presenta en la siguiente tabla:

Actividades Permitidas (Decreto 2372 de 2010)		Tipo de zona					
		P	R	USA	USB	UPR	UPADU
Usos de preservación							
Preservación	Bosques naturales y/o relictos (Bosque abierto, denso, galería y ripario)	P	P	P	P		C
	Bosque de Guadua	P	P	P	P		C
	Arbustal	P	P	P	P		C
	Herbazal	P	P	P	P		C



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

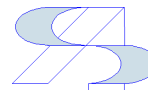
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No hay ningún tipo de construcción.

17

12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

El predio La Aurora (Villa Mary) no cuenta con cultivos. Se encuentra en bosque tipo guadual y parte en potrero.

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.

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 YARUMAL.

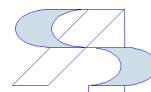
En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Risaralda en formato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



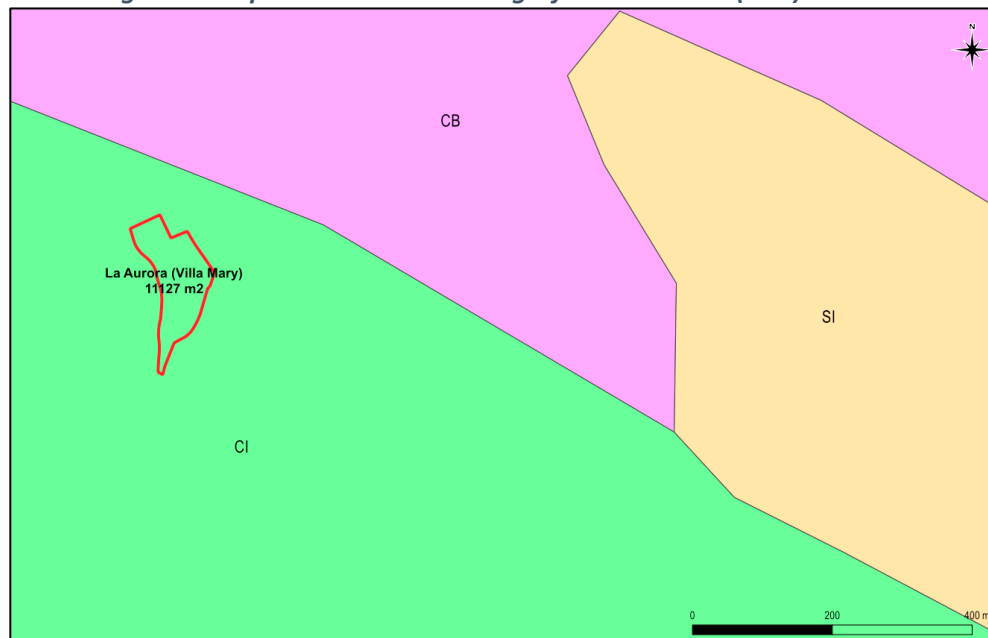
CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



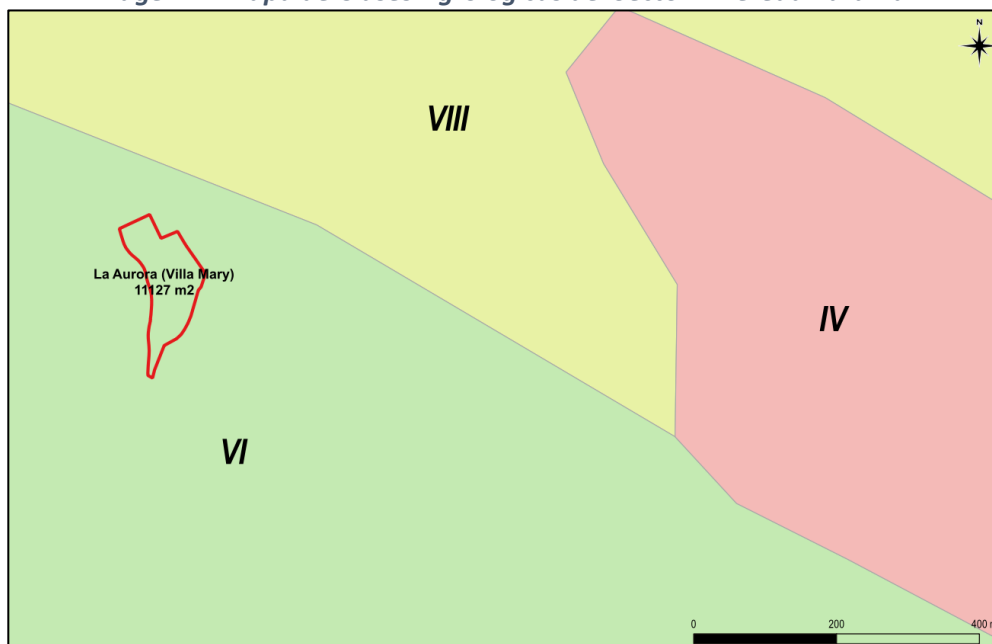
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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



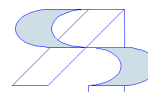
Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Risaralda
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze.

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



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.

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



Clase VI:

Las tierras de esta clase agrológica presentan limitaciones muy severas que, en términos generales, las hacen aptas únicamente para algunos cultivos semi perennes o perennes, semi densos y densos; también se pueden desarrollar sistemas agroforestales y forestales.

La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.

La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos tanto culturales como mecánicas, con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío, como caña de azúcar, panela, café, cacao, frutales perennes y semi perennes, cítricos, aguacate, mango, granadilla y maracuyá.

Erosión. Moderada si afecta >50% del área de la unidad de suelo.

Profundidad efectiva. La clase muy superficial deberá tener un espesor menor de 25 cm.

Déficit de humedad en los dos semestres, pero que permite cultivos transitorios de ciclo corto.

Exceso de humedad (precipitación) en los dos semestres que permite cultivos específicos permanentes.

La retención de humedad de los suelos puede ser alta, media, baja o muy baja (esta última, en régimen de humedad údico (precipitación bien distribuida).

Algunas de las limitaciones, principalmente las físicas son permanentes, no corregibles.

16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

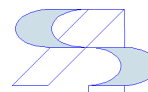
A continuación, se hace una descripción de los tipos de suelos en la región donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, clasificados por clase agrológica y Unidad Cartográfica de Suelo (UCS). La siguiente descripción, es general para toda el área de la respectiva clase agrológica y no específica del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

Clase Agrológica	Código Capacidad	Unidad Cartográfica	Área (m2)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VI	Vle	CI	11.127	Piedemonte	Medio, húmedo y muy húmedo	7 a 12%	Colinas
Componente de Suelo		Capas espesas de cenizas volcánicas sobre aglomerados y lodos.					
Usos Recomendados		No obstante, con adecuadas prácticas de conservación estas tierras se han dedicado con excelentes resultados a cultivo de café, hasta el punto que constituyen pieza fundamental del engranaje económico del departamento de Risaralda.					



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



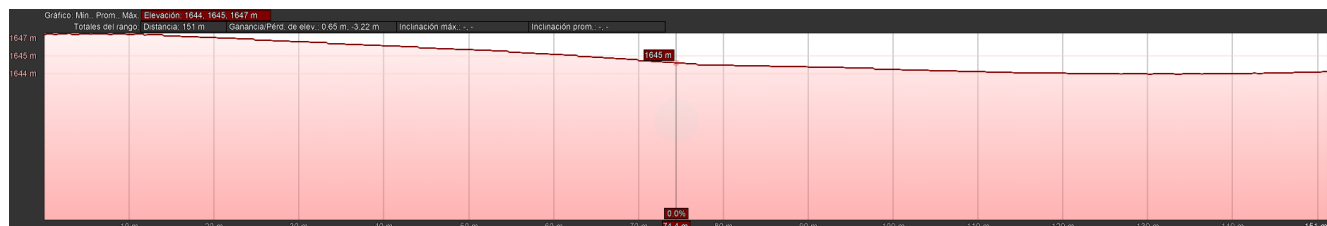
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Características	Relieves quebrados y ondulados, de lomos amplios de pendientes suaves y laderas cortas de pendientes fuertes. Las laderas presentan terracetas cuando se someten al pastoreo. Suelos profundos, bien drenados, de texturas medias, moderadamente ácidos y de fertilidad moderada.			
Principales Limitantes	La susceptibilidad a la erosión, las pendientes pronunciadas, el poder de fijación fosfórica y la pobreza en bases de cambio son los factores limitantes de mayor importancia en el uso de estas tierras.			
Prácticas de Manejo Recomendadas	Entre las prácticas de manejo que deben implementarse en estas tierras tenemos las siguientes: Efectuar las siembras siguiendo las curvas de nivel. Aplicar fertilizantes que suministren principalmente fósforos y potasio.			
Uso actual de la tierra	Suelos profundos en las laderas y relieve suaves y superficiales en las crestas; texturas medias, fuertemente ácidos, bien drenados y de fertilidad moderada.			
Erosión	Tipo	Grado	Clase	Zonificación
	Hídrica	Moderado	Laminar y Surcos	
Salinización	Grado		Clase	Zonificación
	Muy ligero			
Vocación de Uso del Suelo	Código	Vocación	Uso Principal	
	FPP	Forestal	Protección – producción	

20

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

Perfil de elevación:



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



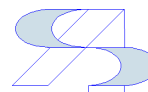
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA AVAL 10094175-

RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

CÁLCULO DE LA PENDIENTE DEL LOTE DE TERRENO - PUNTO MÁS ALTO

Valor de la Pendiente 2,0%

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{a}$$

Altitud Punto más Alto

1.647

Altitud Punto más Bajo

1.644

$r = 150$

Distancia entre los puntos 1 y 2

$h = 3$

$a = 149,97$

$$a = \sqrt{r^2 - h^2}$$

21

16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.645	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.
Piso Térmico	Templado		Ver Imagen 10. Temperatura Media Anual y Piso Térmico en el Área Objeto de Avalúo.
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

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

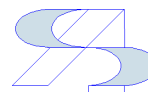
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272

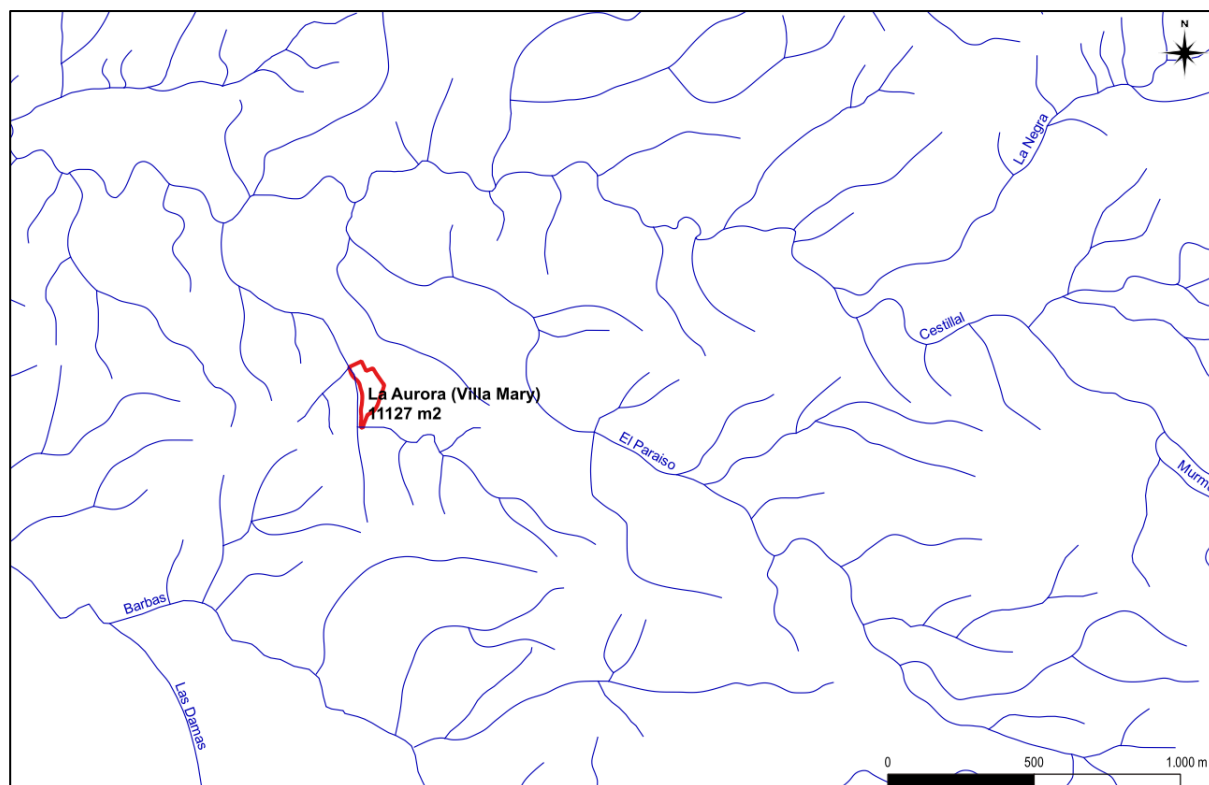


Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Precipitación	mm/año	2000-2500	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.		

22

16.4 RECURSOS HÍDRICOS.

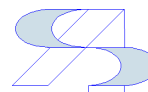


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

17.1 TIPO DE NORMA.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de tercera generación, adoptado mediante Acuerdo municipal N° 35 de 2016.

Distrito De Conservación De Suelos Barbas – Bremen Plan De Manejo 2021 – 2026 de la CARDER

17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

2.3. Normas por grupos de Usos y Actividades

Usos de Preservación: (Fichas Nos 1 y 2 del Acuerdo de aprobación del Plan de Manejo)

- Independiente del tamaño del relicto de bosque y de las especies existentes en este, se debe mantener y conservar (no se debe realizar erradicaciones parciales o totales), con el fin de garantizar la conservación de la biodiversidad y brindar servicios ecosistémicos que generan estas coberturas y así mismo, se debe propender por lograr la conectividad biológica con otros suelos de protección del entorno.
- Independientemente del tamaño del guadual solo se permiten aprovechamientos parciales con fines de mantenimiento que deberán contar con los permisos y autorizaciones de CARDER
- Se permiten las actividades de control de erosión en caso de ser necesarias. Una vez implementada la solución se deberá realizar una restitución morfológica y cobertura vegetal
- **La captación y distribución del recurso hídrico será para consumo doméstico, condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.**
- Para las zonas de Fajas protectoras, se permiten las redes de servicios públicos domiciliarios para uso doméstico (no incluye sistemas de tratamiento). Estos se deben ubicar a partir del cambio de pendiente garantizando su estabilidad, salvo cuando topográficamente no sea posible localizarlas por fuera del cambio de pendiente.
- Las obras de infraestructura de captación de recurso hídrico para uso doméstico, que se realicen dentro de las fajas protectoras, no deben impedir la continuidad de la zona de retiro, una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área, garantizando la franja de retiro de marcada.
- La demarcación las respectivas fajas protectoras se realizará de acuerdo a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Si esta faja protectora cuenta con un área mayor a la establecida por el decreto 1076 de 2015, esta se considerará como parte integral de esta y se deberán aplicar las directrices definidas para relictos de bosque y guaduales
- Los drenajes que no sean identificados en la cartografía pero que sean evidenciados en terreno deben tener la demarcación de su faja protectora a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Las fajas protectoras de los humedales se demarcarán con un retiro de 15 metros a partir de los niveles máximos del espejo de agua o la zona de cambio de flora o según sea la disposición de normas que modifiquen o sustituyan esta demarcación. Si esta faja protectora cuenta con un área mayor a la establecida, esta se considerará como parte integral de esta y se deberán aplicar las directrices definidas para relictos de bosque y guaduales.
- Los propietarios que tengan predios sobre las fajas protectoras demarcadas o por demarcar y nacimientos de corrientes hídricas, deben cumplir con la demarcación establecida en el Decreto 1076 o la norma que la adicione, modifique o sustituya

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

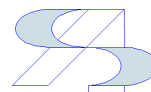
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

- La faja protectora para los nacimientos de agua, deberá respetar una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia. Si esta faja protectora cuenta con un área mayor a la establecida por el decreto 1076 de 2015, esta se considerará como parte integral de esta y se deberán aplicar las directrices definidas para relictos de bosque y guaduales.

24

Uso residencial – Vivienda Rural Dispersa No Nucleada

- 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.
- La infraestructura existente para vivienda no podrá realizar ningún proceso de ampliación, solo se podrán ejecutar obras relacionadas con la reparación o mantenimiento de la estructura ya existente.
- En todo caso la autorización de actuaciones de edificación deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
- **Los predios que tengan corrientes hídricas, nacimientos de agua y/o humedales, deben demarcar y conservar sus fajas protectoras, de acuerdo a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, dicha demarcación se iniciará de oficio, a petición de cualquier interesado y/o por iniciativa de los Municipios.**

Ficha Técnica No 2. Coberturas naturales: Guaduales

Definiciones

1. **Bosque Natural de Guadua:** Entiéndese como guadual natural, aquella masa boscosa que se da espontáneamente, con gran poder regenerativo, donde el estrato superior dominante es la guadua y que generalmente conforma manchas casi homogéneas constitutivas de bosques protectores productores y de galería.
2. **Condiciones de uso:** Independientemente del tamaño del guadual no se permitirá su erradicación, sólo manejo silvicultural asociado a la preservación. No se pueden otorgar permisos únicos y los persistentes sólo en zonas de uso sostenible para el desarrollo.
3. **Normas técnicas asociadas**
 - Guía del Usuario de CARDER.
 - Decreto 1791 de 1996 por el cual se establece el régimen de aprovechamiento forestal
 - Resolución CARDER 177 de 1997
 - Resolución CARDER 944 de 2008
 - Decreto 2811 de 1974
 - Decreto 1498 de 2008
 - Acuerdo 017 de 2012 en materia de especies vedadas

18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

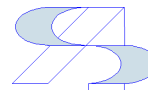
Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

- 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 evaluador 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

25

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.

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.

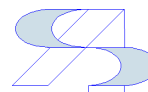
19.4 SEGURIDAD

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 DEL TERRENO.

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.

26

En esta investigación se analizaron ofertas de predios en zonas relativamente homogéneas, 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. 3	Artículo 3º. De la Regional Antiguo Caldas. ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No 3 Comprende los municipios de: Guática, Dos Quebradas, Pereira, Marsella, Santa Rosa de Cabal y Belén de Umbría.. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 4 a 10 hectáreas.	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 (m2)
SUJETO	PREDIO RURAL	6	7 - 12%	1	11.127

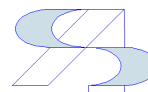
Para entender la información anterior, se aclara:

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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.

27

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

FIN DE LA PÁGINA.

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



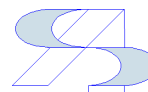
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA AVAL 10094175-

RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Servicios Públicos:

Clasificación: 1

28

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 homogéneas del municipio de Pereira y zonas relativamente homogéneas, 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 LOTES YARUMAL- ZONA HOMOGENEAS								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA M2	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Topografía	Factor comercial	Valor M2
1	LOTE ARABIA	6.000,00	250.000.000	3216030049	90%	90%	90%	30.375
2	LOTE ARABIA	3.100,00	230.000.000	3117494437	70%	70%	90%	32.719
3	LOTE ARABIA	6.000,00	240.000.000	3117494437	100%	90%	90%	32.400
4	LOTE YARUMAL	9.000,00	300.000.000	3052376315	100%	100%	90%	30.000
5	LOTE EL MANZANO	10.005,00	500.000.000	3136303663	80%	90%	90%	32.384

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

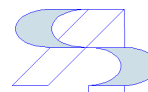
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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.

29

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, factortopografía y factor de comercialización.

20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final.

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE LOTES YARUMAL- ZONA HOMOGENEAS								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA M2	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Topografía	Factor comercial	Valor M2
1	LOTE ARABIA	6.000,00	250.000.000	3216030049	90%	90%	90%	30.375
2	LOTE ARABIA	3.100,00	230.000.000	3117494437	70%	70%	90%	32.719
3	LOTE ARABIA	6.000,00	240.000.000	3117494437	100%	90%	90%	32.400
4	LOTE YARUMAL	9.000,00	300.000.000	3052376315	100%	100%	90%	30.000
5	LOTE EL MANZANO	10.005,00	500.000.000	3136303663	80%	90%	90%	32.384
Promedio								\$ 31.576
Desviación ST								\$ 1.281
Coeficiente de Variación								4,06%
Limite inferior								\$ 30.295
Limite superior								\$ 32.857

Valor M2	
Promedio	31.576
Factor de Merito	1,00
Valor de Mérito	31.576
Valor Final Ajustado	31.600

Valor adoptado \$31.600 por m2

ÍTEM	ÁREA/m2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	11.127	\$31.600	\$ 351'613.200
Valor del Terreno			\$ 351'613.200

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS. M/CTE

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA

R.N.A. 605

Avaluador Panamericano – U.P.A.V. 587

RAA – AVAL 10094175.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

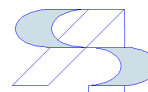
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se 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.

30

22. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, 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. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo 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).



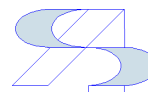
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA AVAL 10094175-

RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

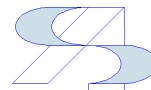
Eje Cafetero

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



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Anexo 1. Fotografías del predio.

32



VIA DE ACCESO AL PREDIO



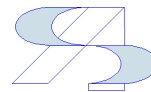
Fachada del lote de terreno frente a la vía





CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

33

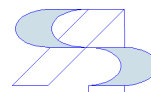


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

34

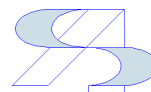


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Frente sobre la vía



35

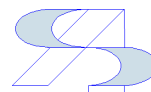
Sendero Peatonal





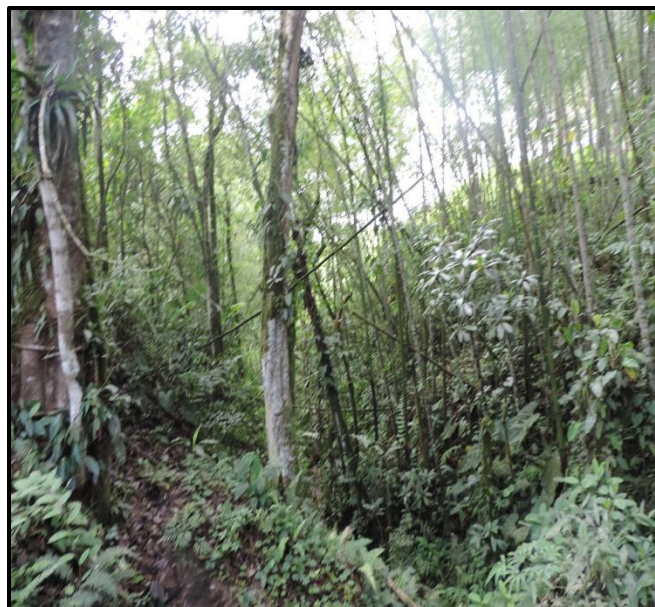
CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



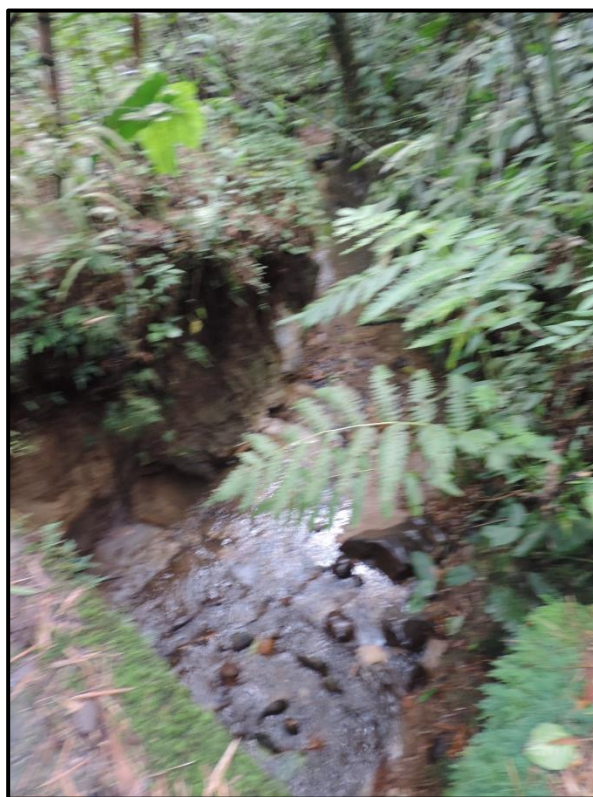
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Zona protección fuente acuífera



36

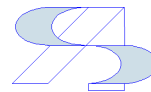
Fuente acuífera





CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA AVAL 10094175-
RAA AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Parte alta del terreno



37

Cerramiento del predio en postes de concreto y Pozo de agua dentro del predio



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