AVALÚO COMERCIAL CORPORADO

CLASE DE INMUEBLE:	Predio Rural.
DIRECCIÓN:	La Quincha (Según Certificado de Tradición) Predio en mayor extensión, Región de Oro Fino, Municipio de Santuario, Departamento de Risaralda.
SOLICITANTE:	Gobernación de Risaralda – Secretaría Administrativa.
PROPIETARIO:	Margarita Loaiza de Hurtado.
FECHA DE VISITA:	03 de noviembre de 2023.
FECHA DEL INFORME:	15 de noviembre de 2023.
PERITO AVALUADOR:	Rainer Ramiro Ortiz Zapata.
EMPRESA:	Century 21.
AVAL:	Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero.
VALOR POR AVALÚO:	**$ 159.148,50**

INDICE

1. INFORMACIÒN BASICA
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
3. ASPECTO JURÍDICO
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS
7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
8. ASPECTO ECONÓMICO
9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO
10. TÉCNICAS DE VALUACIÓN
11. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO
12. MEMORIAS DE CALCULO
13. AVALUO COMERCIAL
14. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR
15. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO
16. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD
17. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA
18. DOCUMENTOS ANEXOS

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

AVALÚO COMERCIAL DE UN INMUEBLE RURAL

INTRODUCCION:

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.7 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que los propietarios tienen derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1.- INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se avalúa una franja de terreno de 34,50 m^2 requerida para la "Construcción de obra para la transitabilidad en las vías secundarias y terciarias del Departamento de Risaralda" de un lote en mayor extensión constante de 6 cuadras mas o menos denominado La Quincha que se ubica en la región de Oro fino en el Municipio de Santuario Risaralda.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLES:

Lote de uso agrícola.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

Gobernación de Risaralda – Secretaría Administrativa.

1.5. PROPIETARIA DEL PREDIO:

Margarita Loaiza de Hurtado.

1.6. NOMBRE DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN:

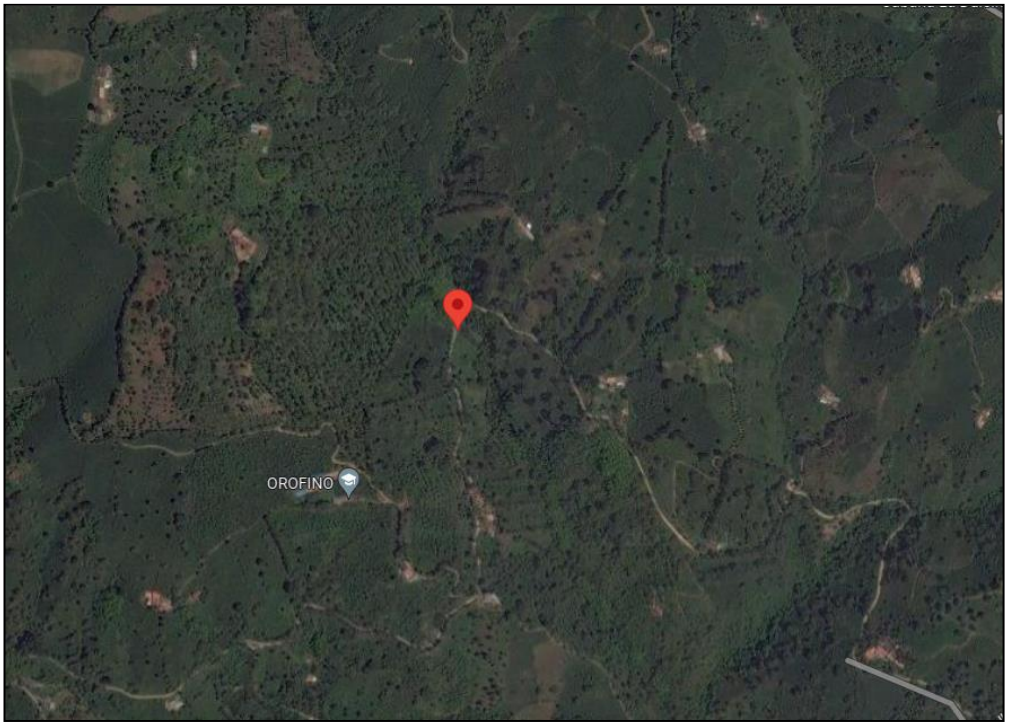
La Quincha (Según Certificado de Tradición), Región de Oro Fino, Municipio de Santuario, Departamento de Risaralda.

1.7. DIRECCION DE LOS INMUEBLES:

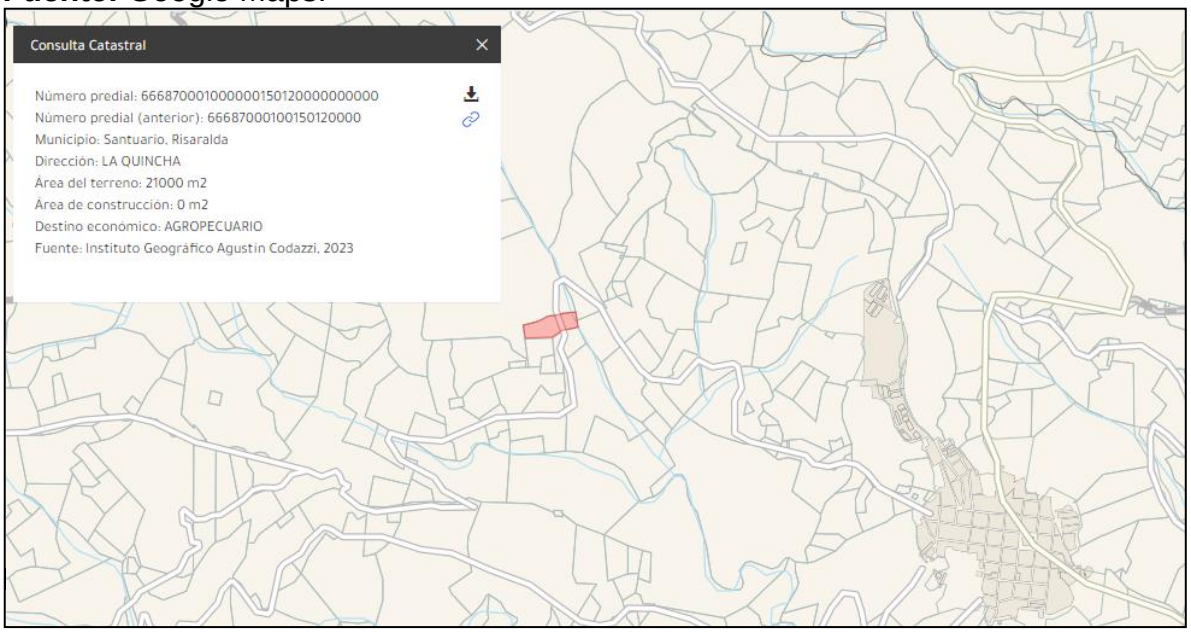
VEREDA:	Oro Fino.
MUNICIPIO:	Santuario.
DEPARTAMENTO:	Risaralda.

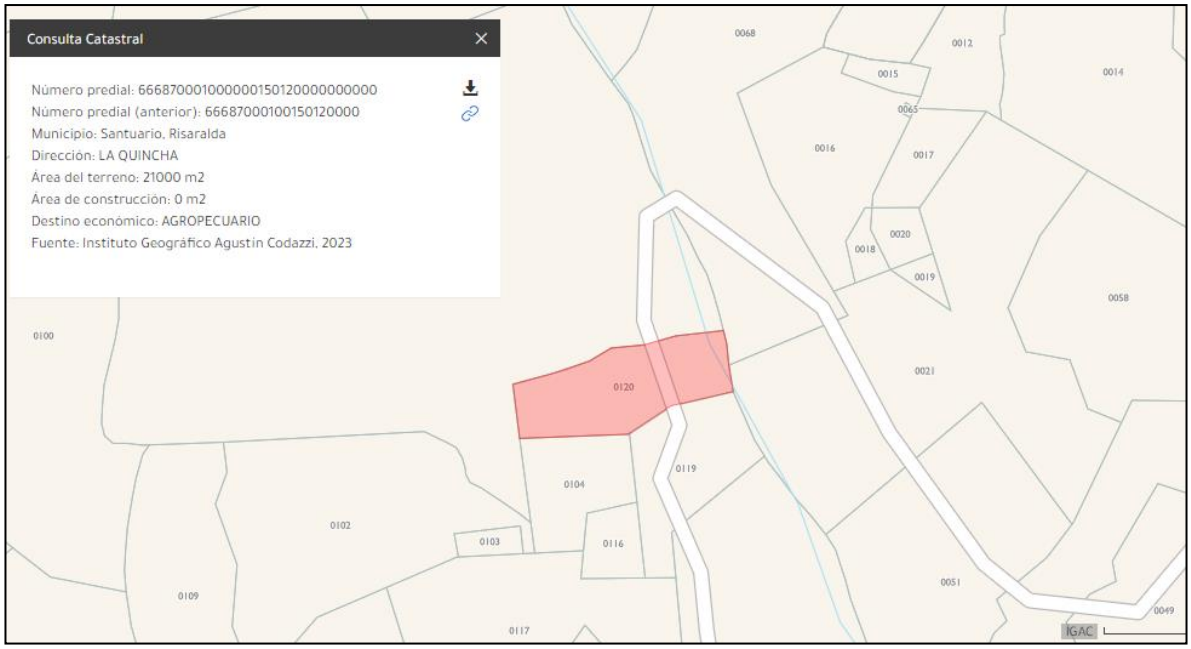
FIN DE LA PÁGINA.

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:



Fuente: Google Maps.





1.9. COORDENADAS DEL ACCESO PRINCIPAL A LOS INMUEBLES:

Latitud: 5° 04' 58.3" N
Longitud: 75° 58' 51.1" W
Altitud: 1511 m.s.n.m.

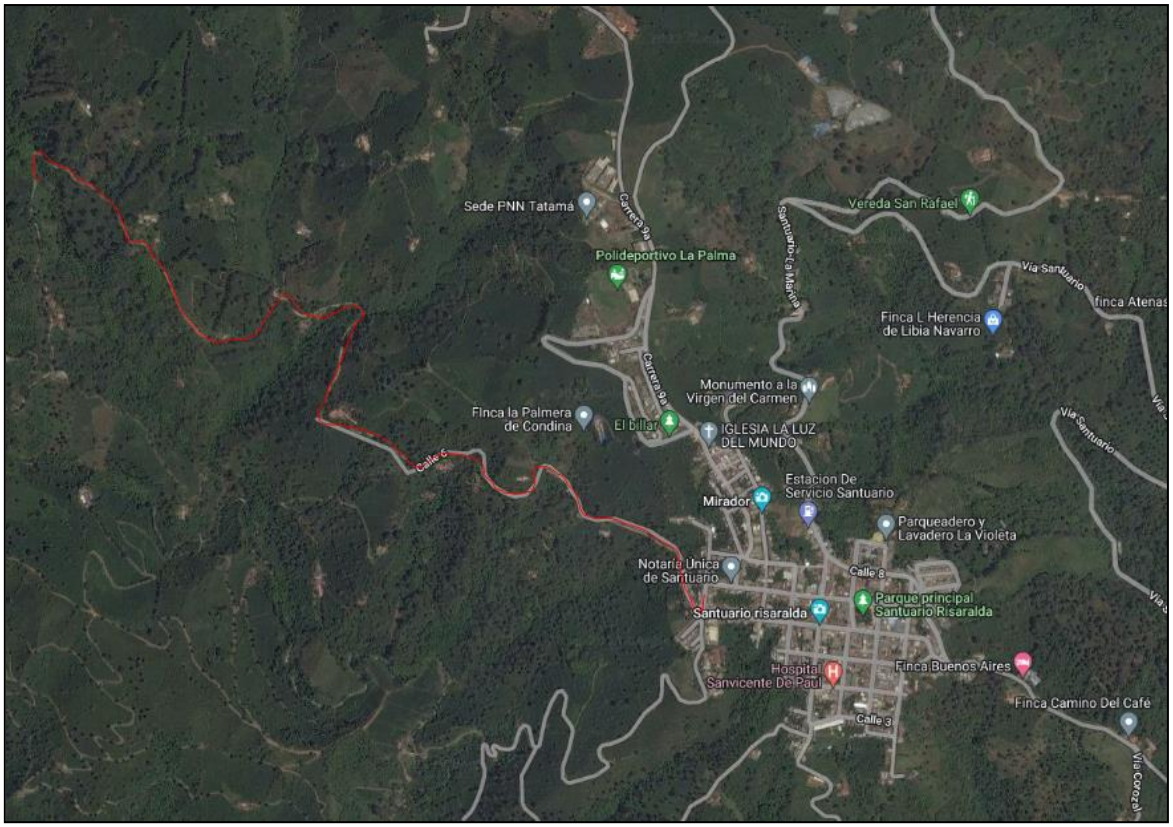
1.10. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector se encuentran diversas fincas agrícolas y ganaderas, la Institución Educativa Orofino, el Alojamiento Cabaña Dulcinea, Glamping la floresta Santuario, – La vía La Virginia - Apia la cual es de alto flujo vehicular, entre otros.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

La vía de acceso al predio parte desde la calle 6 que desde el municipio conduce hacia la vereda de Orofino, siendo un recorrido de 2,83 Kilómetros con un tiempo de recorrido de 9 minutos aproximadamente, posteriormente se encuentra el predio a mano Izquierda.

FIN DE LA PAGINA



VÍAS PRINCIPALES: Vía La Virginia – Apia.

VÍAS SECUNDARIAS: Vía Interveredal.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto: Sí Veredal.
Alcantarillado Pozos Sépticos.
Energía: Sí.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno atendido por buses intermunicipales, recorrido de jeep, taxis y carros particulares.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Copia del certificado de tradición impreso el 23 de junio de 2022.
Copia de la Escritura Pública No. 236 del 21 de agosto de 1964 de la Notaría única de Santuario.
Copia de Concepto técnico del predio emitido por la secretaría de infraestructura del Departamento de Risaralda el 28 de julio de 2023.
Copia del oficio de Afectación al predio emitido por la secretaría de infraestructura del Departamento de Risaralda el 14 de julio de 2023.
Copia del Plano topográfico del predio, emitido por la Gobernación de Risaralda, elaborado por José Miguel Cataño M Matricula 01-2973 de C.P.N.T. el mes de marzo de 2023.

3. ASPECTO JURÍDICO:

3.1 TITULO DE PROPIEDAD:

PROPIETARIOS	Margarita Loaiza de Hurtado
ESCRITURA PÚBLICA N°	236 del 21 de agosto de 1964
NOTARÍA	Única de Santuario
MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	297-7090
CÉDULA CATASTRAL No.	66687000100000015012000000000

NOTA: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble

FIN DE LA PAGINA

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

ACUERDO MUNICIPAL NO 023 DEL 2007
DICIEMBRE 28 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTUARIO, SE APRUEBA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE, LOS PLANOS GENERALES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DEL COMPONENTE RURAL

Artículo 59: Acciones Tendientes a la Prestación del Servicio de Agua en la Zona Rural.
- Optimización de los acueductos comunitarios para la eficiente prestación del servicio.
- Demarcación de las áreas forestales protectoras.
- Elaboración de un Plan de Manejo Ambiental de las principales cuencas abastecedoras de acueductos.
- Establecimiento de programas de mantenimiento y establecimiento de plantaciones forestales protectoras.
- Adelanto de estudios para la determinación de fuentes alternas de abastecimiento.
- Adquisición de predios para dar la adecuada protección ambiental de los recursos naturales.

CAPÍTULO I
SISTEMA VIAL DEL COMPONENTE GENERAL

Artículo 29: Constitución. El sistema vial y de transporte del municipio de Santuario está constituido por el conjunto de vías que logran la integración del municipio con el contexto regional y nacional. El Plano N° 04 contiene el conjunto de vías de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el sistema vial regional y nacional.

Artículo 30: Clasificación y Características Básicas del Sistema Vial. El sistema vial municipal está conformado por los siguientes tipos de vías:

1. **Vía Primaria.** Este tipo de vía es de carácter nacional; tiene como propósito soportar el flujo de tránsito originado por el transporte interdepartamental e intermunicipal de bienes y personas, entre el interior y el occidente del país (Departamento del Chocó).

2. **Vía Secundaria.** Este tipo de vía tiene como objetivo soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales.

3. **Vía Terciaria.** Es la vía vehicular que comunica el casco urbano del municipio con las veredas, el corregimiento y los centros poblados rurales.

4. **Vía Local.** Es la vía vehicular o peatonal de la zona urbana y los centros poblados del municipio.

Artículo 31: Objetivo del Sistema Vial y de Transporte. Desarrollar un sistema de vías y de transporte, de carga y de pasajeros, que facilite una adecuada circulación, en términos de dimensiones y calidad de la red vial, de la zona urbana hacia la zona rural y la red vial regional y nacional.

Artículo 24: Adiciónense los siguientes artículos al Decreto 026 de Junio 30 de 2000:

Artículo 31-1: El sistema vial fundamental para lograr una conexión del municipio con el contexto regional y nacional, está constituido por:

- Troncal del Cauca
- Vía La Virginia – Cerritos – Cartago
- Carretera al Mar Apía – Pueblo Rico – Nuquí
- Puerto de Tribugá (Proyecto Arquímedes)
- Vía Panorama

Artículo 31-2: En las vías principales, de orden nacional, se adoptará el retiro de acuerdo con las disposiciones que defina la autoridad competente.

Artículo 31-3: Mantenimiento. Se deberán implementar acciones de mantenimiento periódico de la red vial en el municipio y construcción de obras complementarias que permitan la recolección y conducción adecuada de las aguas de escorrentía, evitando su empozamiento o filtración y posterior afectación asociada a la ocurrencia de procesos erosivos.

6.5 AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

A. Riesgo geomorfológico:

Podemos enumerar las siguientes áreas como de riesgo geomorfológico en el área rural del municipio de Santuario.

- Zonas de falla

Por estudios geológicos realizados en el zona urbana y rural del municipio de Santuario se han detectado diversas fallas geológicas, unas de gran importancia, tanto por su magnitud como por la influencia directa sobre una gran área que puede ser afectada por esta; otras por estar cerca al casco urbano, las cuales restringen su expansión; en el sector rural, donde se presentan fallas también, limita cualquier tipo de actividad agropecuaria por el peligro potencial que con lleva cualquier intervención en ella. Numerosas estructuras cruzan la región; aunque existen alineamientos importantes en dirección NE, las principales estructuras siguen en orden de importancia una dirección NS, NW o EW.

Las estructuras presentan tal disposición que limitan con bloques, superficies semiplanas con colinas subredondeadas o cuchillas alargadas con pendientes suaves en la dirección de la cuchilla “

Las estructuras de dirección NS, están representadas, principalmente, por la falla apía, en el sector oriental, por la falla santuario este, que pasa cerca al casco urbano y por el alineamiento santuario que atraviesa el mismo. Las estructuras NW mas importantes son las fallas Jaramillo y Mapa y el alineamiento Cañada Honda. Finalmente, las estructuras EW están representadas por la falla Piedras Blancas y alineamientos menores en la misma dirección.

- En la vereda Orofino, Baja Esmeralda. Influenciados por la falla Jaramillo, niveles freáticos altos superficiales, usos del suelo inadecuados. Suelos inestables.

5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE: Inclinada.

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

5.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Partiendo de un mojón de piedra que está al pie de un Volcán, lindero con el comprador, de aquí se sigue de travesía a encontrar una mata de plátano, se sigue travesía a encontrar un guamo, se sigue de para abajo hasta encontrar un amagamiento, sigue amagamiento abajo hasta la quebrada, se sigue por toda la quebrada arriba hasta encontrar el primer mojón, punto de partida.

Fuente: Copia del Certificado de Tradición impreso el 23 de Junio de 2022.

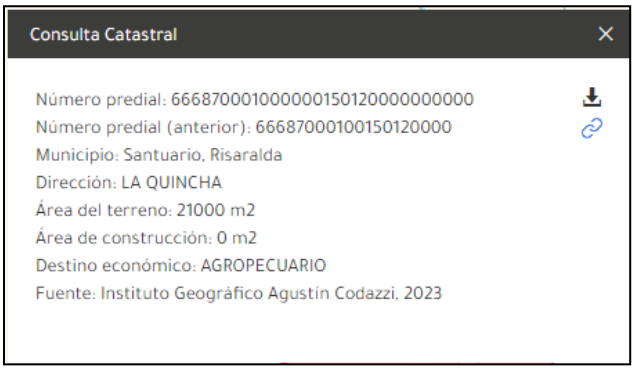
5.1.4. CABIDA SUPERFICIARIA:

Descripción	Área m^2
Área Total del Lote M.E.	38.400,00
Área Requerida	34,50

Nota: La franja tiene una longitud de 23 metros lineales aproximadamente por 1,5 metros de ancho, lo que generaría un área de 34,50 m^2.

Fuente: Copia de los Certificados de Tradición y Copia del Oficio de afectación al predio.

5.2. INFORMACIÓN CATASTRAL



Fuente: Base de Datos Igac.

5.3. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:

5.3.1. TOPOGRAFÍA Inclinado.

5.3.2. SUELOS PREDIOS UBICADOS EN SANTUARIO RISARALDA

Clase 7

Las tierras de clase 7 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.

Las tierras de la Clase 7 deberán cumplir con una o más de las siguientes características

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	50 - 75
Erosión	Grado	No hay, Ligera, Moderada, Severa Cualquiera, con excepción de grado muy severo
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca; frecuente; abundante (50-75%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos
Profundidad efectiva	Cm	Cualquiera
Textura	CTP	Cualquiera
Fragmentos en el suelo [1]	% por volumen	>60
Pedregosidad superficial	% de área afectada	50 - 90
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<90
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales [2]	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado; fuerte
Contenido de sodio [2]	RAS y profundidad	No se presenta o se presenta a cualquier profundidad.
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<75

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
	% de área afectada	>75
	Profundidad	<25 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquiera
Saturación de aluminio	%	>90
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5;6;7 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío; muy frío; extremadamente frío
Condición de humedad	Ambiente	Pluvial a semiárido
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>4°C; cualquier frecuencia

1 Fragmentos rocosos en el suelo. Se acepta un porcentaje >90% (fragmental), si los suelos tienen una capa de suelo entre 10 y 25 cm de espesor.
2 Presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad

5.3.3. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

PREDIOS UBICADOS EN SANTUARIO RISARALDA

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.600	Google earth pro.
Temperatura	22-24		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual.
Piso Térmico	TEMPLADO A CALIDO		
Humedad Relativa	%	80-85	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual.
Brillo Solar	horas/día	4-5	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual.
Precipitación	mm/año	1500-2000	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual.
Régimen de Lluvias	Bm-5		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual.
	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		

5.4. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.4.1. RECURSOS HIDRICOS:

Por uno de sus linderos del lote de mayor extensión cruza una quebrada.

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. CERRAMIENTOS:

El predio no cuenta con cerramiento aparentemente.

6.2. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto: Sí veredal.
Alcantarillado: Pozos Sépticos.
Energía: Sí.

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

La franja de terreno a valorar no cuenta con construcciones.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

El comportamiento de la oferta y la demanda es nula, en razón a que se va a valorar una franja mínima de terreno para una excavación en el talud determinado con el fin de adentrarse 1.5 metros aproximadamente y así tener un mayor ancho de vía en el punto más crítico de la misma.

8.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

El sector presenta una buena situación de orden público.

8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Buenas.

FIN DE LA PAGINA

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

- La malla vial que rodea la zona.
- La seguridad social.
- El entorno.
- El área del terreno, su topografía.
- El vecindario.
- Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación y dotación de servicios.

10. TÉCNICAS DE VALUACION

Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado son: el enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado

11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Para establecer el valor comercial de la bien inmueble materia del presente avalúo se emplearon los enfoques de comparación de ventas y Método Técnica Residual y del costo de reposición depreciado, para el terreno y las construcciones, respectivamente, tal como estos se definen a continuación:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

12. MEMORIAS DE CÁLCULO

12.1. VALORACIÓN DEL TERRENO:

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN SANTUARIO ZONAS HOMOGENEAS									
No.	DIRECCIÓN	ÁREA CUADRAS	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor comercial	Factor Ubicación	factor Construcci	Factor topografia	Valor Cuadra
1	Finca en Santuario	15,63	350.000.000	3042918602	100%	120%	100%	100%	26.880.000
2	Finca en Santuario	21,88	850.000.000	https://inmueble	100%	100%	80%	100%	31.085.714
3	Finca en Santuario	40,00	1.360.000.000	63241310	100%	100%	90%	100%	30.600.000
4	Finca en Santuario	13,00	320.000.000	https://www.clas	100%	120%	100%	100%	29.538.462
					Promedio				$ 29.526.044
					Desviación ST				$ 1.878.621
					Coeficiente de Variación				6,36%
					Limite inferior				$ 27.647.422
					Limite superior				$ 31.404.665

Valor Cuadra	
Promedio Cuadra	29.526.044
Factor de Demerito	1,00
Valor de Demérito	29.526.044
Valor Final Cuadra	29.526.044
Valor Final Ajustado Cuadra	29.526.000
Valor m^2	$ 4.613 m^2

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero y la Bolsa Inmobiliaria de la Empresa; al cual se le determino un Justi-precio de $ 4.613 m^2.

13. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	Área m^2	Valor m^2 $	TOTAL
Franja Requerida	34,50	$ 4.613	$ 159.148,50
VALOR DE MERCADO			**$ 159.148,50**

SON: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE. ($ 159.148,50)

FIN DE LA PAGINA

14. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



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

15. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

16. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

4.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

5.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

6.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

7.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

8.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

9.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

10.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

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

Nota: El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, acorde con el artículo 19 del decreto nacional 1420 de 1998.

FECHA DEL INFORME: 15 de noviembre de 2023.

17.-DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

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

Vía de Acceso





Talud de la Quincha





Talud a Remover Para Ampliar la Vía





18. DOCUMENTOS
ANEXOS

INFORMACIÓN
DEL AVALUADOR

RESUMEN
HOJA DE VIDA AVALUADOR

Nombre:	*Rainer Ramiro Ortiz Zapata*
R.A.A	*Aval 10094175*
	AVALUOS Urbanos-Rurales y especiales
Registro Nacional de Avaluador:	*605 de 1.989 R.N.A*
Registro Panamericano:	*587 Unión Panamericana De Asociaciones Valuación UPAV*
Afiliado a:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Cargo:	*Presidente Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Matricula 002*
Miembro:	*Consejo Nacional de Avaluadores R.N.A*
Consejero Nacional:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Miembro:	*Observatorio Inmobiliario Alcaldía de Pereira.*
Miembro:	*Instructor / Mediador de Procesos de Aprendizaje y Formación del Servicio Valuatorio SENA, en competencias laborales.*
Estudios:	*Contaduría Pública – Tecnología en Obras Civiles (Universidad del Quindío)*

AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS RURALES y ESPECIALES:

Grupo Aval: Nivel Nacional especialmente en Antioquia, Eje Cafetero, Valle, Costa Atlántica

AVALUOS ESPECIALES PARA

Hoteles

Hotel Las Américas Cartagena

La Rivera Pereira

Estelar Milla de Oro Medellín

Hampton By Hilton Medellìn

Hampton By Hilton Barranquilla

Centros Comerciales

Centros Comerciales

Pereira Plaza

Unicentro Pereira

Unicentro Cali

Unicentro Palmira

Unicentro Medellín

Unicentro Valledupar

Cable Plaza Manizales

Chipichape Cali

Fundadores Manizales

La 14 Cali

Clínicas y Hospitales

Clínica del Rosario Cali

Quirúrgica Pasto

Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Clínica Marañón Ltda Pereira

Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Cruz Verde de Pereira

Los Rosales Pereira

Saludcoop Pereira

Oncólogos de Occidente Pereira-Armenia y Manizales

Estaciones de combustible:

Texas Petroleum Company
(76 estaciones de combustible)

Estaciones Exxonmobil de Colombia S.A. para Risaralda, Caldas, Quindío y Chocó
Otras estaciones en:
Buenaventura
Cali
Medellín
Pereira
Armenia

Avalúos especiales para

MERCASA en Liquidación

Alcaldía de Dosquebradas

Alcaldía de Pereira

Aguas y Aguas Pereira

Comité de Cafeteros

Buscar de Colombia S.A

Gobernación del Risaralda.

Edificio Caja Agraria en Cali.

Bananeras de Urabá

Banacol S.A

Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A

Cooperativa Confiar

Alpina S.A.

Stf Group Cali.

Imporfenix Yumbo.

Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.

Edificio Principal Banco de Occidente Cali.

Alúmina Yumbo y Medellín.

Bodegas en la Zona Franca del Pacífico.

Universidad Autonoma Cali y Jamundí.

Centro Comercial Unicentro Valledupar.

Lote Plan Parcial Pance Cachipay.

Lote Plan Parcial Carbonera Palmira.

Arrocera la Esmeralda Jamundí.

Hipódromo del Valle

Edificio Corporación Financiera del Valle.

MAQUINARIA Y EQUIPOS:

Nestlé (Planta Dosquebradas La Rosa, Cis, Planta Buga)

Refocosta Planta, maquinaria y equipos

Empresa de Servicios Públicos de Dosquebradas

Empresa Multiservicios Pereira

Trilladora de Occidente

Trilladora Santa Clara

Trilladora Exportadores de Occidente

Trilladora del Quindío

Movitierra S.A

Semillas SEM LATAM S.A.

Maquinaria amarilla y agrícola para leasing Banco de Occidente

Papeles Nacionales

Extractora la Gloria

VALUACIÓN DE EMPRESAS:

Piscícola Veraguas

Piqueteadero La Postrera

Taller Cristal Autos

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

Bronzmetal

Motel La Terraza

Multiservicios

Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Dosquebradas
Empresa de Aseo de Pereira

Clínica Santa Clara Manizales

Nestlé de Colombia

Tolisabor

SaludCoop. Eps Pereira, Medellín

Ópticas Eje Visual

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE RENTA:

Calle 13 #13-23 Predio ocupado por Comcel

Predio rural agropecuario GRANJA EL PÍLAMO (Centro de Desarrollo Tecnológico de Sericultura (CDTS)

Salud Total EPS S.A

Fincas con actividades Agrícolas y Ganaderas

Oficinas

Estaciones de Combustible.

***VALUACIÓN SEDES DE TELECOM**:*

28 inmuebles en el Quindío
12 inmuebles en el Chocó

***VALUACIÓN PARA CRÉDITOS GRUPO AVAL**:*

Inmuebles a nivel nacional a través de Inmobiliaria y Servicios Administrativos ISA LTDA.

VALUACION DE SERVIDUMBRES:

Inmuebles para pago servidumbre ubicados en el, Corregimiento de San Diego, Vereda San Pablo, Municipio de Liborina, Departamento de Antioquia. Central Hidroeléctrica Juan García S.A.S. E.S.P.

Avalúos para cobro de Daño emergente y lucro cesante por afectación con redes de alta tensión de energía de la CHEC en Belalcazar Caldas.

LICITACIONES

Municipio de Pereira: Contrato 2448 de 2011 AVALUO DE PREDIOS AFECTADOS POR LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ACUERDO 12 DE 2005

Municipio de Pereira: Contrato 24 de 2008 AVALUO DE EMPRESA DE ASEO DE PEREIRA

Municipio de Pereira : Contrato 11 de 2008 AVALUO DE EMPRESA MULTISERVICIOS

PEREIRA

Municipio de Pereira: AVALUOS PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALIA en los Planes Parciales de Expansión Urbana Brío y, Marbella año 2017

Departamento de Risaralda: Contrato 12 78 del 14 de Octubre de 2017 Realización de avalúos de Secretaría Administrativa, Secretaría de Planeación y Secretaría de Educación

INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019

VALUACIÓN DE CLINICAS Y HOSPITALES :

Año 2013 Clínica del Rosario Cali

Año 2014 Clínica Proinsalud S.A Cali

Año 2015 Clínica Médico Quirúrgica Pasto

Año 2016 Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Año 2016 Clínica Marañón Ltda Pereira

Año 2014 Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Año 2017 Clínica Proyecto Vida Cali Alas 1 y 3 Hospitalización y Consultas

Año 2017 Clínica Liga Contra el Cáncer Pereira

Año 2017 Clínica Universitaria Medilaser Tunja

Año 2017 Hospital Alta Complejidad Rionegro

Año 2015 Hospital Mental del Risaralda

Año 2011 Hospital Salud Coop Medellín

Año 2010 Hospital Salud Coop Pereira

GERENTE PROPIETARIO: *Century 21 Avalúos*

EVALUADOR: *Competencias Laborales SENA.*

AVALUADORES DE LA EMPRESA

Abogado:	*Hams Cristian Ortiz Montoya*	*RAA*	*Aval 10088267272*
Arquitecto:	*Humberto Zapata Gómez*	*RAA*	*Aval 10240877*



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175 de Pereira

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-0292

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175

R.N.A 605

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19 NCL 210302006 Versión 2 - Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento: 01/04/2016 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : 01/04/2020 **Fecha de vencimiento : 31/03/2024**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA RegistroNacionaldeAvaluadores

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN -UPAV-

Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV

Por cuanto la

Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA

ha hecho constar que el

Contador Rainer R. Ortiz Zapata

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

VALUADOR PANAMERICANO
Nº 0587

En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.

Ingº José A. Beras López
Presidente UPAV 2021-2022

Ingº Jorge L. Núñez Peynado
Secretario UPAV 2021-2022

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición