AVALÚO CORPORATIVO RURAL

PREDIO LOTE LA PRADERA

VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de LOTE LA PRADERA, VEREDA EL SILENCIO, MUNICIPIO MISTRATO M.I.293-29280, R.C. 66456000200000110040000000000

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL		
VB: Valor base	$ 10.978.730	
FPT; factor piso térmico	**77,00%**	**$ 8.453.622**
FTP: factor tamaño del predio	**100,00%**	**$ 8.453.622**
FM: factor de mercado	**100,00%**	**$ 8.453.622**
FUB: factor usuarios beneficiados	**50,00%**	**$ 4.226.811**
FC; factor de comercialización	**10,00%**	**$ 3.804.130**
FA: factor accesibilidad	**10,00%**	**$ 3.423.717**
ÁREA Há	**88,00**	**$ 301.287.096**

VALOR RAZONABLE =VALOR COMERCIAL

$ 301.287.096

30 DE DICIEMBRE DE 2022

PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de LOTE LA PRADERA RURAL, ubicado en VEREDA EL SILENCIO, MUNICIPIO MISTRATO RISARALDA M.I.293-29280, R.C. 66456000200000011004000000000

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1	DEPARTAMENTO DE RISARALDA
1.2	NIT 891.480.085-7
2	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN: ➥ Sustentar Avalúo Comercial del LOTE LA PRADERA, ubicada en VEREDA EL SILENCIO, MUNICIPIO DE MISTRATO RISARALDA
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: ➥ Departamento de RISARALDA
3	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** La responsabilidad y los deberes del Avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.
4	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1	FECHA DE VISITA, INSPECCIÓN TÉCNICA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 18 DE DICIEMBRE DE 2022.
4.2	**FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 30-DICIEMBRE-2022**
5	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1	**BASES DE LA VALUACIÓN DEL VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL:** Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS: International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma TécniRca Sectorial, NTS TS001-1, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, el Valor se define como concepto fundamental de la práctica valuatoria: **Valor de Mercado**: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien[1].

[1] Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia: DECRETO 1420/1998, Artículo 2°

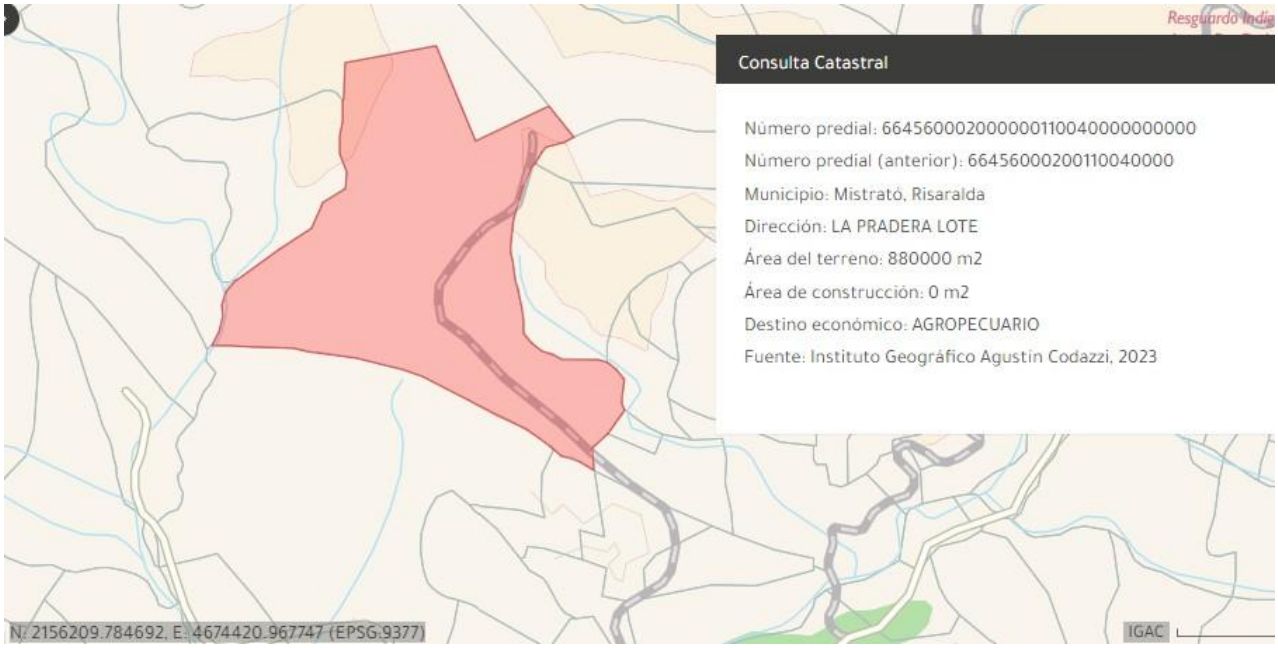
5.2	**DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR** **Fair Value o VALOR RAZONABLE**, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es "El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una **transacción ordenada** entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada." Ordenada significa sin factor externo alguno que condicione o altere la libre voluntad de los participantes. En este caso **el precio es el VALOR RAZONABLE = VALOR COMERCIAL** que se paga por LOTE LA PRADERA EN LA VEREDA EL SILENCIO DEL MUNICIPIO DE MISTRATO RISARALDA, en calidad de COMPRAVENTA, de manera ordenada, libre, sin factores externos de alteración de ninguna clase. Este VALOR es neto, no incluye impuestos, ni tarifas adicionales excepto las expresamente pactadas entre las partes. Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes. Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable. En el momento actual, **la pandemia afecta la libertad de los propietarios** de inmuebles comerciales que están viendo cómo les restituyen numerosas áreas donde se desarrollaban actividades económicas hoy todavía paralizadas, como expendios de tiquetes de viaje, oficinas de turismo, restaurantes, hospedajes, sedes de líneas aéreas, etc.
6-	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:** Titularidad de los derechos de dominio
6.1-	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**[1]: ANOTACION: N° 1 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-293-6-1487 Doc: ESCRITURA 272 DEL 2022-09-07, NOTARIA UNICA DE MISTRATO VALOR ACTO: $0, ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: RIVERA GIL SIGIFREDO CC 18561605 X
6.2-	**LINDEROS LOTE LA PRADERA** Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I.. 293-29280. UN LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION DE 88 Há APROXIMADAMENTE, VER LINDEROS ESCRITURA 272 DE FECHA 07-09-2022 NOTARIA UNICA DE MISTRATO. LOTE CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 272, 2022/09/07, NOTARIA UNICA MISTRATO. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1. DE LA LEY 1579 DE 2012 Y SUS LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA SE TOMA COMO PUNTO DE PARTIDA EL PUNTO A CON

COORDENADAS PLANAS DE GAUSS Y ORIGEN DE LONGITUD 0770.04.855 FALSO NORTE 1.000.000 FALSO ESTE 1000000. LOCALIZADO EN LIMITES ENTRE EL LOTE A SUBDIVIDIR, Y UN LOTE QUE HACIA PARTE DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSION DENOMINADO FINCA LA PRADERA LOTE, LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125919.22 ESTE 1089493.29 NORTE.LINDERO 1: PARTIENDO DEL PUNTO A LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125919.22 ESTE 1089493.29 NORTE SE VA EN DIRECCION SUROESTE EN LIMITES CON FINCA LA PRADERA IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 000200000011002300000000 (PREDIO EN MENOR EXTENSION RESULTANTE DE UNA SUBDIVISION QUE ANTECEDE LA ACTUAL) PASANDO POR LOS PUNTOS: 1 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125900.11 EST~ 1089517.68 NORTE. 2 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125879.81 ESTE 1089528.43 NORTE, 3 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125851.15 ESTE 1089528.43 NORTE. 4 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125833.23 ESTE 1089518.87 NORTE. 5 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125775.90 ESTE 1089493.79 NORTE, 6 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125658.86 ESTE 1089450.80 NORTE, 7 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125546.59 ESTE 1089428.10 NORTE, 8 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125504.79 ESTE 1089431.69 NORTE, 9 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125440.30 ESTE 1089449.60 NORTE, 10 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125396.11 ESTE 1089450.80 NORTE, 11 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125337.58 ESTE 1089435.27 NORTE, 12 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125285.03 ESTE 1089414.97 NORTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO B LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125258.76 ESTE 1089397.05 NORTE. PARA UNA LONGITUD ACUMULADA DE 709.05 METROS. LINDERO 2 PARTIENDO DEL PUNTO B LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125258.76 ESTE 1089397.05 NORTE. SE VA EN DIRECCION: NOROESTE EN LIMITES CON EL PREDIO CONOCIDO COMO LT EL SILENCIO, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 000200000012003100000000 PASANDO POR LOS PUNTOS 13 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125166.80 ESTE 1089571.42 NORTE. 14 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125080.40 ESTE 1089634.99 NORTE. 15 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124958.58 ESTE 1089679.28 NORTE. 16 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124873.96 ESTE 1089687.74 NORTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO C LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124804.61 ESTE 1089709.03 NORTE PARA UNA LONGITUD ACUMULADA DE 588.58 METROS. LINDERO 3: PARTIENDO DEL PUNTO E LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124804.61 ESTE 1089709.03 NORTE SE VA EN DIRECCION NORTE EN LIMITES CON EL PREDIO CONOCIDO COMO LT EL SILENCIO IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 000200000012003000000000 PASANDO POR LOS PUNTOS: 17 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124778.74 ESTE 1089776.13 NORTE. 18 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124785.64 ESTE 1089825.31 NORTE, GIRA HACIA EL NORESTE PASANDO POR LOS PUNTOS 19 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124811.61 ESTE 1089844.14 NORTE, 20 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124902.84 ESTE 1089838.94 NORTE, 21 LOCALIZADO EN LASCOORDENADAS 1124948.34 ESTE 108988882 NORTE, 22 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS1124982.47 ESTE 1089909.28 NORTE; 23 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125045.39 ESTE 1089931.28 NORTE, GIRA HACIA EL NORTE PASANDO POR LOS PUNTOS 24 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS I 125045.14 ESTE 1089965.53 NORTE, 25 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125030.92 ESTE 1089989.50 NORTE, 26 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124988.99 ESTE 1090005.42 NORTE, 27 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124953.39 ESTE 1090027.28 NORTE, 28 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124972.14 ESTE 1090069.90 NORTE, 29 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124969.78 ESTE 1090096.64

	NORTE, 30 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124942.24 ESTE 1090121.37 NORTE, 31 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1124968.64 ESTE 1090164.19 NORTE, GIRA HACIA EL NORESTE PASANDO POR LOS PUNTOS 32 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125128.20 ESTE 1090254.19 NORTE, 33 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125205.76 ESTE 1090359.92 NORTE, 34 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125344.62 ESTE 1090391.92 NORTE, 35 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125430.72 ESTE 1090367.29 NORTE, 36 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125511.39 ESTE 1090446.90 NORTE, 37 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125498.67 ESTE 1090520.52 NORTE, HASTA LLEGAR AL PUNTO 38 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125506.55 ESTE 1090608.78 NORTE. PARA UNA LONGITUD ACUMULADA DE 1551.77 METROS. LINDERO 4: PARTIENDO DEL PUNTO 38 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125506.55 ESTE 1090608.78 NORTE SE VA EN DIRECCION SURESTE EN LIMITES CON LOTE QUE QUEDA DE LA SUBDIVISION, EN UNA LONGITUD DE 1242.09 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 39 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125925.36 ESTE 1089580.11 NORTE, LINDERO 5: PARTIENDO DEL PUNTO 39 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125925.36 ESTE 1089580.11 NORTE SE VA EN DIRECCION OESTE EN LIMITES CON EL PREDIO CONOCIDO COMO LA PRADERA IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 00020000001100230000000000 EL CUAL HACIA PARTE DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, PASANDO POR EL PUNTO 40 LOCALIZADO EN LAS COORDENADAS 1125925.36 ESTE 1089580.11 NORTE, GIRA EN DIRECCION SOUROESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO A 1125919.22 ESTE 1089493.29 NORTE, PARA UNA LONGITUD ACUMULADA DE 144.74 METROS Y ENCIERRA.

[1] Certificado de Tradición /M.I.293-29280

7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAIS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2	DEPARTAMENTO: Risaralda
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: MISTRATO RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO EN EL MUNICIPIO DE MISTRATO RISARALDA M.I.293-29280
7.5	**CARTA CATASTRAL**: muestra un área total de **88 has** igual que la tradición.



- **MAPA CATASTRAL DEL PREDIO LOTE LA PRADERA/18-10-2022 (Fuente Geoportal IGAC)**

El TERRENO del LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO tiene un área 88 has (visto en el Certificado de tradición).	
7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA EL SILENCIO, Sector Rural de MISTRATO RISARALDA.
8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA EL SILENCIO, donde se encuentra situado el predio LOTE LA PRADERA, está al NORTE respecto a la zona urbana del Municipio de MISTRATO RISARALDA, sobre unas vías de acceso rurales en muy regular estado se accede al Corregimiento de San Antonio del Chami.

8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con servicios públicos: Acueducto veredal, pozos sépticos, energía eléctrica.
8.3	**USOS PREDOMINANTES**: Uso agropecuario, cultivos de caña panelera, plátano y cacao. Bosques nativos.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: CONCEJO MUNICIPAL DE MISTRATO, ACUERDO N° 12 Mayo 28 de 2009. <POR EL CUAL SE ADOPTAN UNA REVISIÓN Y AJUSTES AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE MODIFICA EL ACUERDO 040 DE 2006. *El Concejo Municipal de MISTRATO, en uso de las atribuciones que le confieren el artículo 311 de la Constitución Política, el artículo 32 de la ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios y en cumplimiento del artículo 11 de la ley 1228 de 2008.*

8.5	**VÍAS DE ACCESO:** Via rural terciaria que conduce del Municipio de Mistrato al Corregimiento de San Antonio del Chami. Luego se toma una via alterna que conduce hacia la vereda Citabara hasta llegar a un punto donde se accede al predio por un camino de herradura por aproximadamente 1 hora y media.
8.5.1	ELEMENTOS: Via rural terciaria que conduce del Municipio de Mistrato al Corregimiento de San Antonio del Chami.



La flecha roja señala el LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO en el Municipio de MISTRATO RISARALDA: N.2156077.101437, E:4674236.425559. (Fuente: Geoportal del IGAC)

8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: Via pavimentada en regular estado.
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La que se evidencia en el corregimiento de San Antonio del Chami. El predio esta aproximadamente a 25 Kilómetros del casco urbano del Municipio de Mistrató.
8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: Tierras de relieves escarpadas con pendientes mayores al 75%. Fuertes pendientes. ALTURA Entre los 1.100 y 1.900 msnm

8.9	**CLASE AGROLOGICA:**

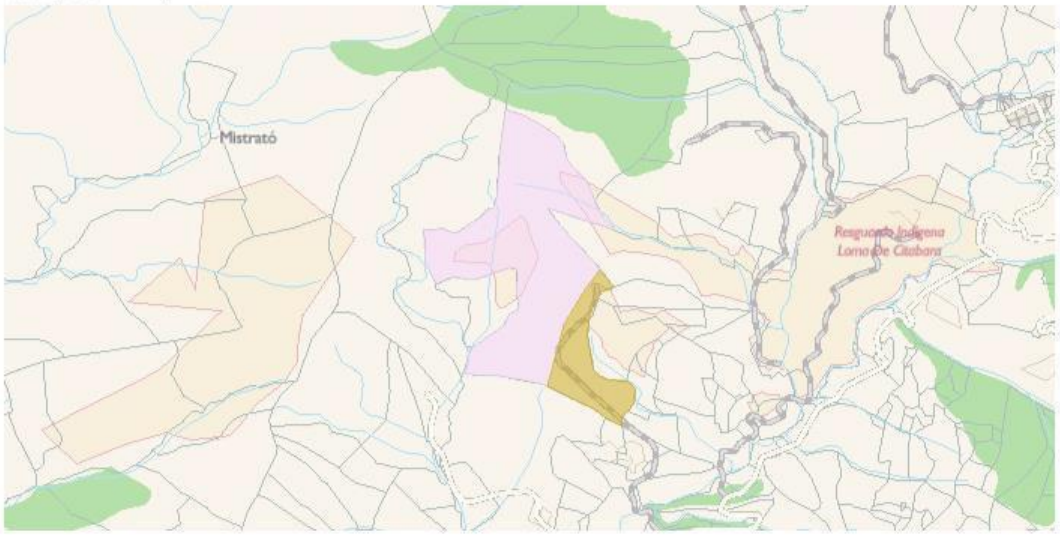


GOBIERNO DE COLOMBIA IGAC

Reporte de clases agrológicas

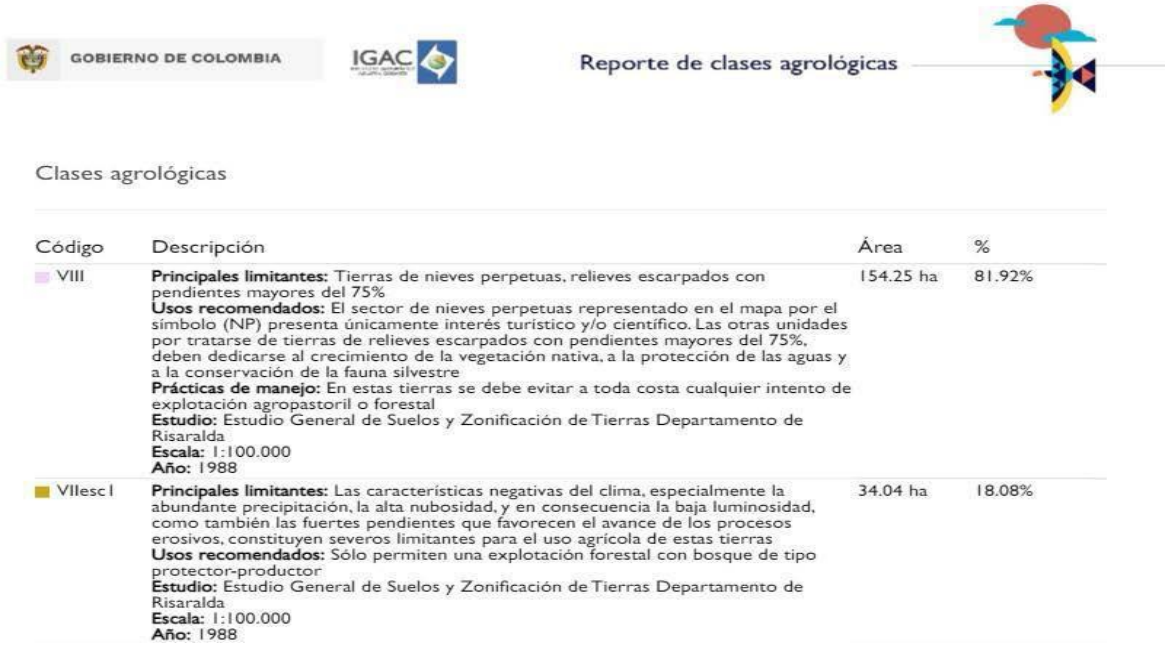
Información general

Municipio: Mistrató, Risaralda



Identificación general

Número predial: 66456000200000011002300000000
Número predial (anterior): 665600020011002300O
Municipio: Mistrató, Risaralda
Norte (m): 2156524.392904
Este (m): 4674211.557545
Dirección: LA MARINA
Área del terreno: 1937723 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022
Fecha del reporte: 2022-11-02 21:00:42



GOBIERNO DE COLOMBIA IGAC

Reporte de clases agrológicas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
VIII	**Principales limitantes:** Tierras de nieves perpetuas, relieves escarpados con pendientes mayores del 75% **Usos recomendados:** El sector de nieves perpetuas representado en el mapa por el símbolo (NP) presenta únicamente interés turístico y/o científico. Las otras unidades por tratarse de tierras de relieves escarpados con pendientes mayores del 75%, deben dedicarse al crecimiento de la vegetación nativa, a la protección de las aguas y a la conservación de la fauna silvestre **Prácticas de manejo:** En estas tierras se debe evitar a toda costa cualquier intento de explotación agropastoril o forestal **Estudio:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Risaralda **Escala:** 1:100.000 **Año:** 1988	154.25 ha	81.92%
VIIesc1	**Principales limitantes:** Las características negativas del clima, especialmente la abundante precipitación, la alta nubosidad, y en consecuencia la baja luminosidad, como también las fuertes pendientes que favorecen el avance de los procesos erosivos, constituyen severos limitantes para el uso agrícola de estas tierras **Usos recomendados:** Sólo permiten una explotación forestal con bosque de tipo protector-productor **Estudio:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Risaralda **Escala:** 1:100.000 **Año:** 1988	34.04 ha	18.08%

TOMADO DEL GEOPORTAL DEL IGAC. CLASES AGROLOGICAS

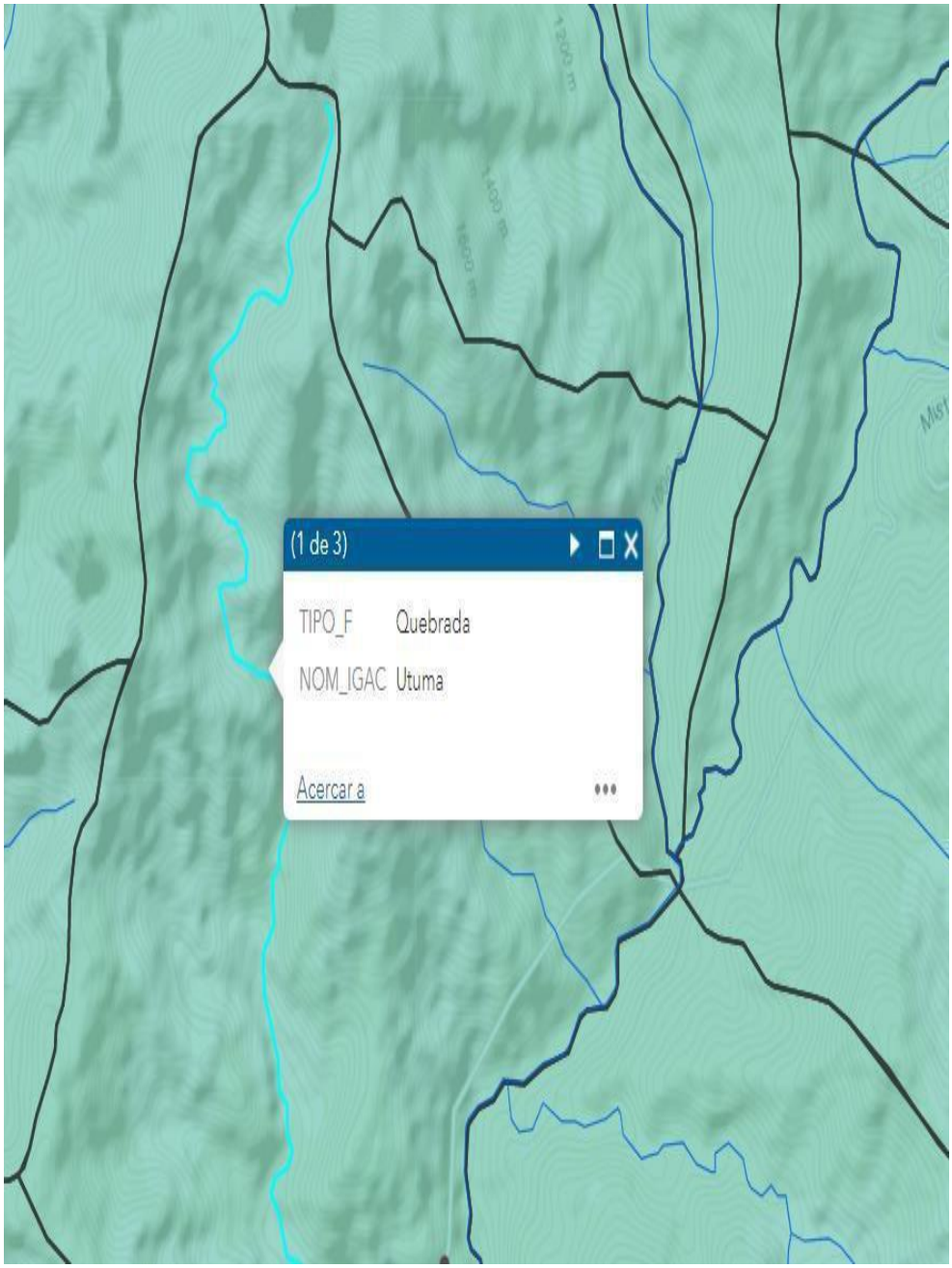
ZONAS DE VIDA Y CLASE AGROLÓGICA

La temperatura media[1] del sector es 14°C, la humedad relativa es 79%, la pluviosidad media es 2.301 mm/año; de manera que el Triángulo de Zonas de vida de Holdridge indica que el predio LOTE LA PRADERA, Vereda El Silencio, Mistrató corresponde a Los climas templados de montaña o tropicales de montaña, son un subtipo de clima templado, aunque de latitudes intertropicales, de montaña, isotérmicos y de características distintas a los otros climas templados como el oceánico o el oceánico-mediterráneo donde suelen ser comúnmente clasificados sin diferenciación.

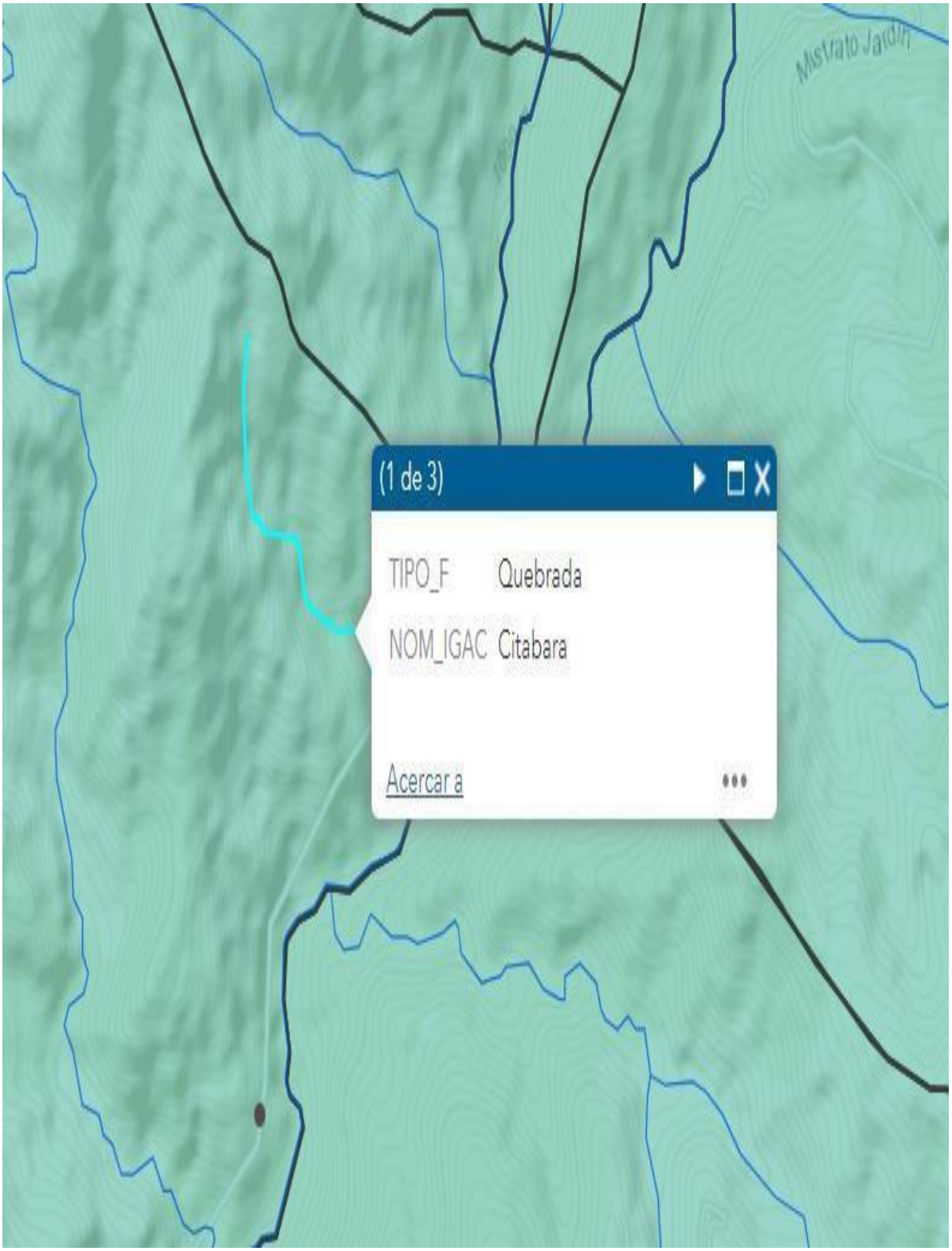
La diferencia principal es que es isotérmico, es decir, sin oscilación térmica anual relevante (inferior a 5 °C), cuya causa es la altitud y no la latitud, sin las cuatro estaciones (verano, otoño, invierno y primavera) de la zona templada donde se presentan los climas templados propiamente dichos, puesto que en las latitudes intertropicales no se producen las estaciones, aunque puede haber variación respecto al régimen de lluvias (estación seca y lluviosa), por lo que suele decirse que existe un otoño o una primavera perpetua.

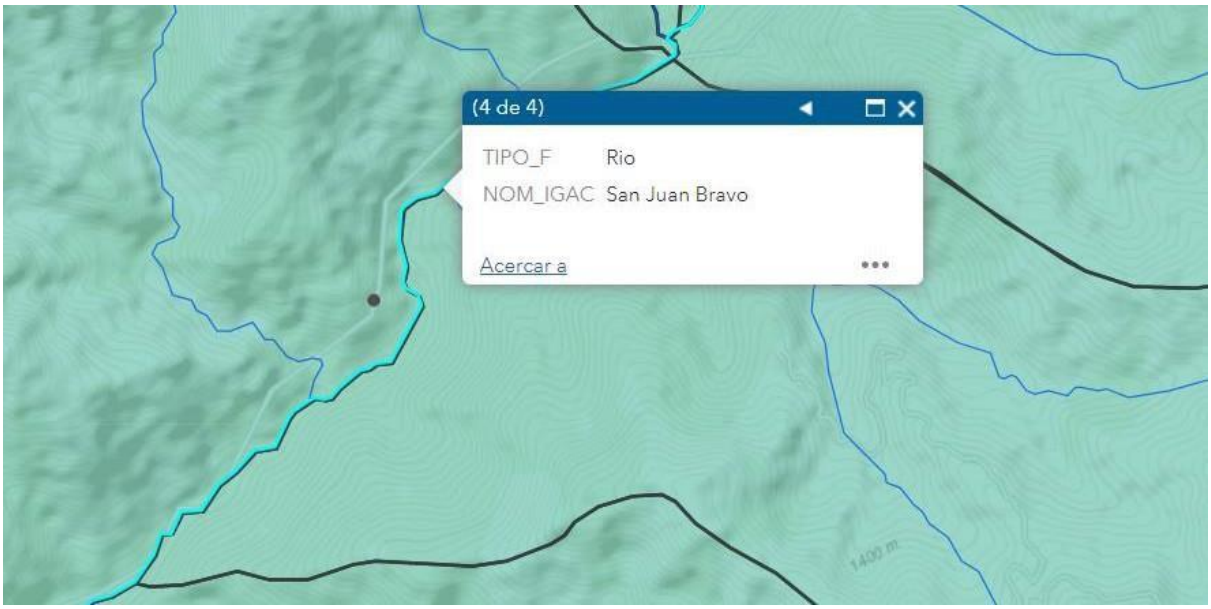
Análogamente, la clase agrológica[2] del suelo corresponde a Clase IV: Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados. Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa. Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima. En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas semiáridas solo son propicios para pastos. Su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

[1] https://es.weatherspark.com/y/22424/Clima-promedio-en Mistrató-Colombia-durante-todo-el-año [2] CLASES AGROLÓGICAS DEL SUELO EN COLOMBIA: IGAC (Adaptación de la clasificación de Klingebiel y Montgomery)

8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** Camperos y Jeeps
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps
8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** 1. QUEBRADA UTAMA: 

2. QUEBRADA CITIBARA



	3. RIO SAN JUAN BRAVO  TOMADO DE LA PAGINA Recurso Hídrico (arcgis.com) DE LA CARDER.
9	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	**TIPO DEL BIEN INMUEBLE**: Predio rural LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO.
9.1.2	**USO ACTUAL**: Agropecuario. Vegetación nativa. Bosque de protección
9.1.3	**UBICACIÓN:** LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO en el Municipio de MISTRATO RISARALDA: **N.2156077.101437, E:4674236.425559**
9.1.4	**TERRENO:** Lote de terreno rural de 88 has. (confirmado por la tradición y la consulta catastral).
9.1.4.3	**CERRAMIENTOS**: Ninguno
9.1.4.4	**FORMA:** Irregularoblonga cuasirectangular, como se ve en el plano catastral
9.1.4.5	**SUPERFICIE**: del terreno -según la tradición- es 88 HAS, confirmado por la Tradición.
9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** No presenta.
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA**: **M.I. 293-29280, R.C.66456000200000011002300000000**
10.2	**TÍTULO DE PROPIEDAD:** ESCRITURA 272 DEL 2022-09-07 00:00:00 NOTARIA UNICA DE MISTRATO VALOR ACTO: $0 - ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE
11	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** Ninguna.
12.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:** Mediante Correo electrónico De **Monica Marcela Insuasty Chavez** <monica.insuasty@risaralda.gov.co> **Para:**lonjaintercafe@gmail.com

13	lun, 26 de sept a las 2:45 p. m. Cordial Saludo, Envío documentos del predio LA PRADERA del municipio de Mistrató para su respectivo Avalúo. Muchas gracias, Documento escaneado, **Mónica Insuasty Chaves, S**ecretaria Ejecutiva **SECRETARÍA DE PLANEACION Y AMBIENTE ,** GOBERNACIÓN DE RISARALDA -**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE O EXTENSIÓN DEL TRABAJO DE VALUACIÓN:** Se aplica lo ordenado por la Resolución 620/2008 IGAC que dice: *"Art.10: Para los inmuebles no sujetos a régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área requerida de construcción…*Además el *"Artículo 31º.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva. Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto). Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deberá ser de áreas equivalentes. Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen."". Es decir como el LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO**, NO** está sujeto al Régimen de P.H. se entrega el valor del área del terreno, no se incluyen construcciones porque carece de ellas.

14	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
14.1	**PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:** Ninguno observado
14.2	**IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**: Ninguna.
14.3	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**: No se evidencian.
14.4	**SEGURIDAD**: Buena.
14.5	**PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS**: Ninguna detectada.
15	**DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:** - Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación: El mercado inmobiliario está por fuera de condiciones normales debido a la pandemia declarada por el Gobierno Nacional desde el 24-03-2020: la parálisis de las actividades económicas, muchas de las cuales aún no se han reiniciado, ha provocado y sigue causando el cierre de numerosísimos negocios cuyos propietarios se han visto obligados a entregar los inmuebles que estaban usufructuando en calidad de arrendatarios. Esta disminución en la demanda ha ocasionado que, **en el momento, se estén ofreciendo inmuebles a precios artificialmente bajos**.

16	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:** El predio será valorado por la comparación de mercado de predios similares en lo posible, sin embargo por lo especial del predio podremos usar muestras y determinar factores de homogenización que lleguen al valor mas adecuado para e terreno. Para las construcciones se utilizará un método de reposición a nuevo donde se tenga en cuenta el estado actual de la construcción.
16.1	**METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**: De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, se emplea el "***Método de comparación o de mercado definido claramente en 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*** *para el terreno.*
16.2	**JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:** La descripción del alcance del trabajo de la valuación y las Instrucciones del encargo valuatorio están dadas por el Contratante DEPARTAMENTO DE RISARALDA, al **ordenar avalúo corporativo de un predio rural, que incluye valor del terreno y de las construcciones existentes . No se valoran cultivos por cuanto los existentes son bosques secundarios espontáneos no cultivados con propósitos comerciales.** MEMORIAS DE CÁLCULOS: La Economía Ambiental , EA, y la Economía Ecológica, EE, abordan de manera diferente los métodos y las herramientas para la valoración de los Bienes y Servicios Ecosistémicos, BSE. Desde la perspectiva de la EA, los métodos de valoración recogen una mínima parte del valor de los BSE y, en los casos donde son aplicados, los supuestos necesarios tienen alto grado de arbitrariedad. Según la perspectiva de la EE, cualquier metodología de valoración debe incorporar información de otras disciplinas con fundamento en sistemas de valores, para que tenga lugar una interacción adecuada entre los sistemas socioeconómicos y ecológicos que garantice una gestión sostenible de los BSE.

Este predio, se clasifica como un bien ecosistémico desde 2 puntos de vista: la Economía ambiental y la Ecología económica. La Economía ambiental le asigna 2 tipos de valor: valor de uso y valor de no uso. El valor de uso puede ser directo, indirecto y de opción. El valor de uso directo dice que este uso puede ser extractivo (como las minas y canteras, cuya valoración puede hacerse por análisis de mercado o estudio de costos, según los volúmenes de producción que puedan lograrse). El valor de uso no extractivo puede calcularse aplicando uno o varios de 6 métodos (estudio comparativo de mercado, método de costos, costos de viaje, precios hedónicos, valoración contingente y elección contingente). El valor de uso indirecto puede calcularse valorando los costos evitados, el costo de oportunidad, el costo de prevención o el costo de conservación. El 3°factor en el valor de uso es la Opción o cuasi-opción, dada por la valoración contingente o la elección contingente. En cambio, el valor de no-uso se calcula como la existencia o legado (herencia), la valoración contingente y la elección contingente. La Economía ecológica, en cambio, tiene en cuenta la conmensurabilidad de los valores: es decir, si es inconmensurable, no es medible, ni cuantificable, se recurre al análisis multicriterio para establecerlo. Si es mensurable, se acudirá a cuantificar los metabolismos sociales, la huella hídrica, los análisis energéticos y el flujo de materiales para valorar los bienes y servicios ecosistémicos, BSE.

En síntesis, el valor total de los BSE estará dado por la suma de los valores de uso y de no uso, como se observa en el gráfico anterior. (Fuente: Gestión y Ambiente, revista, Volumen 15, Número 1, p. 77-90, 2012: Paulo Cesar Rodríguez Romero y Alexander Cubillos González, Universidad Nacional) En consecuencia, se aplica el método de Costo debido a que el Lote ya no tiene valor comercial, ni valor de mercado, nadie va a estar interesado en comprarlo. Su valor será un valor físico que sirve para medir un valor económico, pero no comercial porque el lote ya no se vende, ni se comercializa.

VALORACIÒN ECONÒMICA DEL MEDIO AMBIENTE

La Constitución Política de Colombia, llamada Constitución Ecológica, dispone que los bienes públicos ambientales están por encima de los bienes fiscales y privados. La Ley 99/1993 otorga facultades a los entes territoriales y a las corporaciones ambientales para congelar el desarrollo agrícola o urbano en regiones que se consideren vitales para la protección de los recursos naturales, el agua, el aire, el paisaje, la fauna o la flora, DECLARANDO PARQUES NATURALES, SANTUARIOS DE FAUNA Y FLORA, ZONAS DE RESERVA FORESTAL Y ÁREAS DE PROTECCIÓN PARA RECURSOS HÍDRICOS Y ZONAS DE VALOR AMBIENTAL URBANAS. Al congelarse el uso de estos predios, o declararlos fuera de uso comercial, como se está haciendo con este Lote, objeto del presente estudio, se los saca del mercado, porque no pueden tener uso ni agropecuario, ni urbano. Su derecho de propiedad queda nudo, o despojado del derecho de usufructo, o la mayor parte de sus posibilidades de uso, porque la comunidad los necesita para proteger su medio ambiente. Las normas legales le dan al

propietario la opción de venderlo al Estado y a los entes territoriales la obligación de destinar 1% de su presupuesto para la compra de reservas ecológicas por declaratoria de utilidad pública o conveniencia ambiental. El problema es su valoración, puesto que es indispensable contar con información confiable sobre los valores económicos de estos ecosistemas.

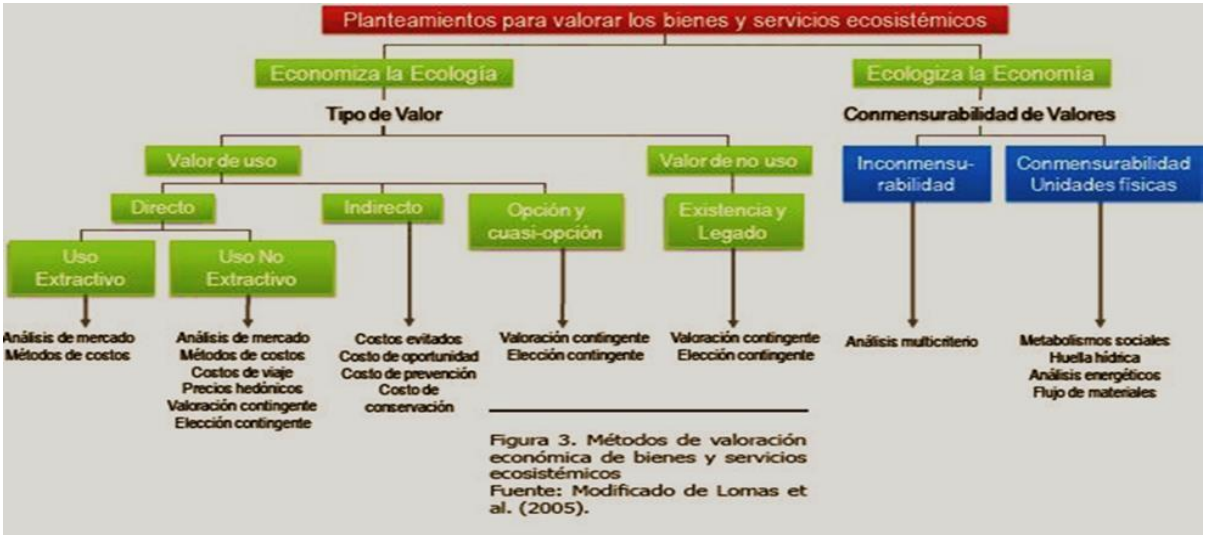


Figura 3. Métodos de valoración económica de bienes y servicios ecosistémicos
Fuente: Modificado de Lomas et al. (2005).

VALORACIÒN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE:

El valor ambiental está dado por el terreno, la cobertura vegetal (árboles o simple monte), la capacidad de generar recursos hídricos, producir oxígeno, capturar gas carbónico, proteger la fauna y dar vida a la flora autóctona, todos los cuales son beneficios ambientales de uso directo (aire, agua) o indirecto para las actuales o futuras generaciones humanas.

Pero, en principio, las METODOLOGÍAS CONOCIDAS PARA LA VALORACIÓN DE ACTIVOS NO SON APLICABLES PARA LOS BIENES AMBIENTALES: estudio comparativo de mercado (no hay mercado, el único comprador potencial es el estado), método de renta (no generan ingresos aparentemente, el usufructo está impedido), reposición a nuevo con depreciación (no es urbano, no hay construcciones), desarrollo potencial o técnica residual (no pueden simularse proyectos sobre ellos). De manera que, a diferencia de los demás bienes, EL MEDIO AMBIENTE ES UN BIEN PÚBLICO QUE CARECE DE MERCADO donde pueda intercambiarse o transarse y carece de precio (valor de venta), no es excluyente (todos pueden disfrutar de él), ni genera rivalidad de uso (si alguien lo aprovecha, no afecta el provecho de los demás). No obstante, es importante asignarle un valor al medio ambiente (avaluar los bienes ambientales) como Bien y servicio ecosistémico, BSE, por las siguientes razones:



Figura 2. Tipología del valor económico total
Fuente: Modificado de Azqueta (2002: 71)

i. Informa los beneficios sociales resultantes de la preservación, protección y mejoramiento del capital natural.
ii. Cuantifica costos de conservación, protección y mantenimiento de los recursos naturales.
iii. Evalúa costos de obras de compensación conexas a los proyectos de desarrollo.
iv. Mejora planeación y aprovechamiento de los recursos naturales.
v. Ayuda a diseñar políticas de gestión ambiental.
vi. Permite calcular tarifas de compensación sobre actividades que deterioran el medio ambiente.
vii. Valora implicaciones económicas de la contaminación.
viii. Calcula costos de recuperación de áreas afectadas por acciones antrópicas.
ix. Estimula el uso racional (utilización sostenible que permite aprovechar los recursos manteniendo las propiedades naturales del ecosistema para beneficio de las futuras generaciones) de los recursos naturales por parte de las poblaciones humanas.
x. Permite avaluar la productividad de un ecosistema.

VALORACIÓN DE RESERVAS FORESTALES, ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES ECOLÓGICOS

Al tenor del artículo 35, Ley 388/1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las clases (urbano, suburbano, de expansión, rural) que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza de riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

16.3	De manera que ESTA ÁREA DEBE SER AVALUADA COMO BIEN AMBIENTAL, activo que –de acuerdo con las consideraciones anteriores- puede ser más valioso que otro que carezca de riqueza ambiental. Contra la creencia popular un predio rural, por ejemplo, cubierto de bosques tiene que ser más valioso que otro empradizado listo para ganadería extensiva. El suelo de protección cuenta con un mercado cautivo en las entidades del Estado, excepto que haga parte de un área de explotación agrícola. En efecto, este predio califica para un proyecto de Eco-Parque productivo para turismo receptivo donde se pueda practicar senderismo, paisajismo, avistamiento de aves y otras actividades que están presentando creciente demanda con la Economía Naranja que está impulsando el gobierno nacional. MEMORIA DEL CALCULO: El Estudio comparativo de mercado se presenta a continuación:

CONTRATO CO1.PCCNTR.3909901

Avalúo Comercial de Predios de Importancia Estratégica que surten agua

1	**INMUEBLES COMPARABLES CON PREDIOS RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE MISTRATO (Recuperado 18-10-2022)**						
2	**DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES**	**AREA HA**	**VALOR TOTAL**	**VALOR HA**	**VALOR HOMOGENIZAD**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**	
3	FINCA EN VENTA EN MISTRATOfinca ganadera en Mistrato. Son 42 cuadras. 5 nacimientos. 14 potreros con cerca eléctrica. 4 matas de guadua, Dos derechos del acueducto veredal, árboles maderables. Tiene más de 30 nogales listos para acerrar, 2 robles y unos pocos más de madera redonda, Casa en material de dos alcobas y cocina en regular	**26,80**	$ 420.000.000	$ 15.671.642	11.416.824,69	Finca en Venta - Otros Municipios, | Fincaraiz.com.co | Código: 6257176	
4	finca de ganado entre Mistrato y san Antonio del Chami, toda en pasto, 90 cuadras.	**57,60**	$ 900.000.000	$ 15.625.000	11.126.373,63	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-513231292-finca-en-venta-_JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=4955d091-8e41-4883-b663-7a711b120ebb	
5	Finca en Belen de Umbria, cultivos de mandarina oneco, arrayana, naranja sweety, limon tahiti, limon mandarino, guayaba pera. Con nacimiento de agua en el guadual, 2 quebradas.5 cuadras en guadual. casa con piscina, bodega para fruta, bodega para insumos, cuartel de trabajadores	**25,79**	$ 2.000.000.000	$ 77.549.438	10.989.010,99	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3162-7f40dcf9aa68-9f69-3be93634-1eac?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7979e111-eb9d-40a2-bb9c-c8a714db557e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	
6	Finca en venta de 64 hectáreas a 30 minutos de Pueblo Rico Risaralda. La finca es apta para el cultivo de cítricos, mango, maíz, tomate y aguacate, ya que por su ubicación y altura esta cuenta con los 3 climas, adicional a esto cuenta con un estanque para peces y con un cultivo de 1500 palos de café, 1300 plantas de plátano. Cuenta con una casa de 120 metros	**64,00**	$ 430.000.000	$ 6.718.750	10.382.609,89	https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/6640104631879880300?click_type=0&pos=21&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fviviendo.la%252Finmueble%252F1496058%252F13%252Fviviendo&searchType=1&page=16&seo_link_id=1403262136&section=1&t_sec=1&sectionType=1&pageViewId=7e5d40bf-21ba-4378-a79e-3befb038778a&t_pvid=7e5d40bf-21ba-4378-a79e-3befb038778a&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F106.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=186.83.184.45&what=finca+risaralda&search_terms=finca+risaralda&origin=2&t_or=2&splitTestId=0	
7	**SUMAS**	**174,19**	$ 3.750.000.000	$ 21.528.216		El inmueble Finca Lote La Fortuna, ubicada en la Vereda El Silencio, Municipio de Mistrató es un predio rural de 91 Há cubierto de bosques secundarios, carente de construcciones calificado como importante para la conservación del recurso hídrico y seleccionado para destinarlo a zona de reserva y protección ambiental	
8	**MEDIA ARITMETICA**		$ 28.891.207	$ 10.978.705			
9	**DESVIACIÓN TÍPICA**		$ 32.710.806	$ 435.580			
10	**COEFICIENTE DE DESVIACIÓN**		113,22%	3,97%			
	LOTE LA FORTUNA MUNICIPIO DE MISTRATO	**91,00**	**$ 999.062.137**				

Carrera 28 #92-10 Avenida Sur, tel. 3459291, PEREIRA
CELULAR 311-3741516 315-5200296, email: lonjainternacionalic@gmail.com

Como se observa la media aritmética directa de las muestras no puede aplicarse porque los valores de las muestras están dispersos bajo la curva de distribución de frecuencias (distribución normal o campana de Gauss), es necesario homogenizarlas o hacerlas más parecidas para lo cual se emplea la técnica de homogenización con lo cual, gráficamente, estamos acercando los valores de la muestra al eje central donde se ubica la media. Esta es la razón para que la Resolución 620/2008 exija un coeficiente de desviación < o = a 7.5%, obtenido como la razón entre la desviación típica (que es el indicador de dispersión de cada muestra respecto a su propia media) y la media aritmética de los valores de las muestras.

FACTORES DE HOMOGENIZACION: Cada factor de homogenización está dado por las características diferenciales de la muestra respecto al predio objeto del avalúo, que permita estadísticamente cumplir con los requerimientos y para este caso son los siguientes:

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
NEGOCIACIÓN	ACCESIBILIDAD	TOPOGRAFÍA	ÁREA	PRODUCTO
5	0,97	0,51	0,29	0,73
5	0,30	0,75	0,63	0,71
5	0,20	0,50	0,28	0,14
5	0,80	0,55	0,70	1,55

Cada uno de estos factores aplicados para la homogenización de los valores de las muestras del estudio de mercado tiene su propia justificación que se resume en el siguiente cuadro:

SUSTENTACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
NEGOCIACIÓN	**ACCESIBILIDAD**	**TOPOGRAFÍA**	**ÁREA**	**PRODUCTO**
Para todas las muestras se aplica un factor de negociación de 5 puntos porcentuales como máximo descuento obtenible en el proceso de compraventa	La accesibilidad de este predio por distancia y condiciones de vía de penetración se califica con un factor de 0,97	La topografía de esta muestra se califica con factor de 0,51	La relación de áreas es simple operación aritmética entre el área de la muestra y el área del objeto de estudio, en cada caso como se indica	El factor de homogenización es el producto de los factores: 0,73
	Distancia y accesibilidad aplica factor de 0,31	Respecto a objeto estudio topografía de muestra afecta su valor en 0,73		0,72
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,20	Topografía de muestra afecta su precio en 0,50		0,14
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,87	Topografía de muestra afecta su precio en 0,51		1,52

Este resultado que es el promedio del valor de la Há de suelo rural dado por el mercado se modifica por la aplicación de los factores del valor del suelo, en los términos definidos para suelos de protección por el Decreto 900/1-04-1997 que ordena en su: "*Artículo 3º. Áreas objeto del incentivo. Se otorga el CIF de conservación a las zonas de Bosques Naturales poco o nada intervenidas ubicadas en las siguientes áreas: 1. Bosque localizado por encima de la cota 2500 m.s.n.m., 2. Bosque cuya sucesión vegetal se encuentre en estado primario o secundario y que se halle localizado al margen de los cursos de agua y de los humedales. 3. Bosque localizado en predios ubicados dentro del Sistema de Parques Nacionales o Parques Regionales Naturales, siempre y cuando hayan sido titulados antes de la declaratoria del área como parque y cuyos propietarios no estén. ejecutando acciones contraviniendo las disposiciones establecidas en las normas vigentes para la administración y manejo de dichas áreas. 4. Bosque que se encuentre en las cuencas hidrográficas que surten acueductos veredales y municipales. No se otorgará el incentivo en áreas de propiedad de la nación, ni en aquellas en que por disposición legal se obliga a conservar el bosque natural. La autoridad ambiental competente deberá informar a la Unidad Administrativa Especial de Parques Nacionales acerca del otorgamiento del CIF de conservación en áreas que integren el sistema de parques nacionales"* Para el presente ejercicio valuatorio se tienen en cuenta también las siguientes disposiciones del mismo decreto: Art.4° *Parágrafo 1. El certificado de incentivo forestal con fines de conservación se otorgará hasta por un máximo de 50 hectáreas de bosque, sin perjuicio de la extensión del predio donde se encuentre localizado el bosque y del tamaño total del mismo. Artículo 5º. Actividades y usos permitidos. Se permitirá el desarrollo de las siguientes actividades en el bosque objeto del incentivo: investigación básica y/o aplicada, educación ambiental, recreación pasiva capacitación técnica y profesional en disciplinas relacionadas con medio ambiente y aprovechamiento doméstico del bosque, siempre y cuando no impliquen una alteración significativa del recurso. Artículo 11. Ajuste del valor base teniendo en cuenta las condiciones regionales. Las autoridades ambientales regionales ajustarán el valor base (VB) del certificado de incentivo forestal, para calcular un valor ajustado (VA), con base en un factor de ajuste regional (FAR). El valor ajustado (VA) para cada área está dado por:*

VA = VB x FAR

El factor de ajuste regional se establecerá para cada área, con base en el producto de un factor de piso térmico y un factor de tamaño del predio, así:

FAR = FPT x FTP

a) *Factor de piso térmico (FPT). Corresponde al valor asignado en la tabla 1 según el rango de piso térmico, expresado en metros sobre el nivel del mar, m.s.n.m. del área para el cual se define cada Factor de Ajuste Regional (FAR).*

FACTOR DE PISO TÉRMICO	
Piso Térmico	**Factor de Piso**
(PT)	**Térmico**
(m.s.n.m.)	**(FTP)**
0<PT <=1000	**0.63**
1000<PT<=2000	**0.77**
2000<PT<=2500	**0.89**
PT>2500	**1.00**

La autoridad ambiental competente definirá un valor de factor de piso térmico para su jurisdicción como un promedio ponderado de los factores asignados a cada zona susceptible de ser beneficiaria del CIF de conservación, con base en los valores establecidos en la tabla anterior. b) Factor de tamaño (FT). Corresponde al valor de la tabla 2 según el tamaño del predio para la cual se define el factor de Ajuste Regional (FAR), expresada en porcentaje.

Además, el valor razonable del predio se afecta por los factores del valor de mercado, el número de usuarios beneficiados con el suministro de agua originada en el predio y el factor de comercialización afectado, a su vez, por el tamaño del predio, la distancia o accesibilidad desde los centros poblados, definidos así:

FACTOR DE TAMAÑO DEL PREDIO	
Tamaño Predio	**Factor de Tamaño**
(Has.)	**(FT)**
Menos 3 Has	**2.0**
3_predio_10	**1.6**
10 < predio_20	**1.4**
20< predio_30	**1.2**
Más de 30 Has.	**1.0**

FACTOR DE VALOR DE MERCADO	
VALOR SMMLV	**Factor de Mercado**
SMMLV	**FM**
< 5 SMMLV	**0,90**
5 a 10	**1,00**
10 a 20	**1,10**
> 20 SMMLV	**1,20**
Fuente: Gobernación de Risaralda, Lonja de Propiedad Raiz de Risaralda, Avalúo 2021	

VALOR POR HECTAREA COMERCIAL ANTES DE LOS FACTORES

FACTOR DE USUARIOS BENEFICIADOS, FUB	
Población	**Factor de Usuarios FUB**
USUARIOS	**FUB**
0 A 500	**0,50**
501 A 2.000	**0,60**
2.001 A 5.000	**0,70**
5.001 A 15.000	**0,80**
15.001 A 30.000	**0,90**
> 30.001	**1,00**
Fuente: Gobernación de Risaralda, Lonja de Propiedad Raiz de Risaralda, Avalúo 2021	

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, FC	
TAMAÑO DEL PREDIO Há	**Factor de Comercialización**
Há	**FC**
0 a 100	**-10,00**
101 a 200	**-20,00**
201 a 400	**-30,00**
401 a 600	**-40,00**
601 a 1.000	**-50,00**
> 1.000	**-60,00**
Fuente: Gobernación de Risaralda, Lonja de Propiedad Raiz de Risaralda, Avalúo 2021	

FACTOR DE ACCESIBILIDAD	
DISTANCIA A CENTROS POBLADOS	**Factor de ACCESIBILIDAD**
Km	**FA**
0 A 5	**0,00**
5,1 A 10	**0,05**
10,1 A 15	**0,10**
15,1 A 20	**0,15**
20,1 A 30	**0,20**
30,1 A 40	**0,25**
40,1 A 50	**0,30**
> 50 Km	**0,35**
Fuente: Gobernación de Risaralda, Lonja de Propiedad Raiz de Risaralda, Avalúo 2021	

De acuerdo a la priorizacion Análisis de los criterios para la priorización de predios, el decreto 953 de 2013, Municipio de Mistrató, Risaralda, Resolución N° A-0727 del 17 de nov de 2021 los usuarios benficiados en promedio son 63 usuarios.

Los factores de mercado y de beneficiarios, FM y FUB son multiplicativos pero el factor de comercialización es diferencial porque resta un porcentaje determinado por el tamaño al valor (entre más grande sea el predio será más difícil comercializarlo): resta un porcentaje al valor inicial.

Los cálculos finales se muestran a continuación:

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL		
VB: Valor base	$ 10.978.730	
FPT; factor piso térmico	**77,00%**	**$ 8.453.622**
FTP: factor tamaño del predio	**100,00%**	**$ 8.453.622**
FM: factor de mercado	**100,00%**	**$ 8.453.622**
FUB: factor usuarios beneficiados	**50,00%**	**$ 4.226.811**
FC; factor de comercialización	**10,00%**	**$ 3.804.130**
FA: factor accesibilidad	**10,00%**	**$ 3.423.717**
ÁREA Há	**88,00**	**$ 301.287.096**

SON : TRESCIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MCTE.

16.4	**COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**: Como se observa en el estudio comparativo de mercado, dada la calidad de las muestras seleccionadas, fue necesario adoptar factores de homogenización (por tamaño de la muestra, ubicación, topografía, comercialización y calidad de las instalaciones anexas a cada inmueble seleccionado) que permitieron gráficamente agrupar más los datos bajo la curva normal o campana de Gauss con el objeto de que el coeficiente de desviación que indica el grado de dispersión de los valores de las muestras sea menor a 7.5% tal como lo ordena la Resolución 620/2008 IGAC a fin de que los cálculos obtenidos sean aplicables al objeto de estudio de valoración.
16.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Medianas, por ubicación, aunque, debido a la pandemia del Covid 19, es altamente probable que este tipo de inmuebles (destino turístico) experimente valorización por la alta demanda como ya se ha comenzado a observar por la normalización de actividades productivas

16.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA: El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario, **haciendo hincapié en que las circunstancias del mercado por la pandemia no son normales** y, deben descartarse los cánones artificialmente bajos que abundan en este momento en el mercado de venta de inmuebles de este tipo. La valoración se está haciendo, procurando excluir los factores externos al mercado que distorsionan las condiciones ordenadas y de libertad que deben existir entre los participantes de la transacción.
17.7	**VALUACIÓN**
17.7.1	**DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO**: Se han tenido en cuenta como componentes del bien avaluado el área del predio, su ubicación, sus condiciones de conservación y mantenimiento, su accesibilidad y las condiciones logísticas inherentes al inmueble.
17.7.2	**CANTIDADES**: Se ha valorado el área requerida que, por no ser P.H., incluye el valor del terreno con todas sus anexidades.
17.7.3	**VALORES UNITARIOS**: Se concluye que el valor unitario del avalúo de terreno del LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO es de $3.423.717 para la Há de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la LOTE LA PRADERA VEREDA EL SILENCIO **es de $301.287.096.oo**
18	**CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente 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.
19	**DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:** ➥ 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 ➥ Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ➥ Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados. ➥ 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 ➥ Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro. ➥ Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole. ➥ 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 efecto de negociación. ➥ 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 múltiple 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 ➥ Certifico que 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.
20. **20.1**	**NOMBRE DE LOS AVALUADORES** NOMBRE DEL AVALUADOR: Cont. Esp. Negocios Internacionales **GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-10022018, Auto Regulador Nal de Avaluadores, A.N.A. MbA InG **HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-4576105, Auto Regulador Nal De Avaluadores, A.N.A.
20.2	**REGISTRO DE ACREDITACIÓN PUBLICA O REQUERIDA DE LOS VALUADORES**: **RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ** RAA AVAL-4.576.105 A.N.A. **HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS**
20.3	DECLARACION DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA) a) Certificamos que el informe técnico de Avaluó, es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Departamento de RISARALDA, ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio Valuatorio se ha efectuado. b) Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones, c) Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro. d) Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y consientes de nuestros deberes y responsabilidades. e) Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctos hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la 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.

f) Certíficamos que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.

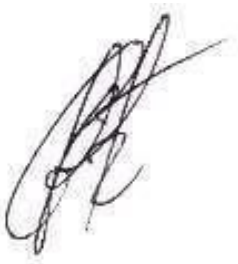
g) Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.

h) Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.

i) Certificamos que tenemos experiencia en el mercado y la tipología de bienesque se están valorando.

j) 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 en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.

En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o con AFECTACIÓN de créditos, o la recepción del mismo como garantía.



GUSTAVO A. FORERO G.



HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS

20.4	FIRMA DE LOS VALUADORES
20.5	ANEXOS: MATERIAL FOTOGRAFICO, DOCUMENTOS R.A.A.
20.6	BIBLIOGRAFÍA: ICONTEC, RNA: GTS E-02: Valuación de derechos de arrendamiento IVSC: International Valuation Standards Committee: Valuation Of Lease Interests ICONTEC, R.N.A. NTS A02: Valuación para garantía de créditos ICONTEC, R.N.A. NTS M01: Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles RURALES a valor de mercado, ICONTEC, R.N.A. NTS I01: Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles RURALES, ICONTEC, R.N.A. NTS S01: Bases para la determinación del valor de mercado, ICONTEC,R.N.A. NTS S02: Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado, ICONTEC, R.N.A. GTS E01: Valuación de bienes inmuebles, ICONTEC, RNA, NTS A02: Valuación para garantía de créditos, ICONTEC, RNA, NTS G03: Tipos de Bienes, ICONTEC, RNA: NTS S04: Código de conducta del

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 15-09-2022, fuentes: Inspección Técnica)



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



LINDERO DEL PREDIO



LINDERO DEL PREDIO

	
VIA DE ACCESO AL PREDIO	**VIA DE ACCESO AL PREDIO**