AVALÚO CORPORATIVO RURAL

PREDIO SANTA RITA

VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de SANTA RITA, VEREDA YARUMAL, MUNICIPIO PUEBLO RICO M.I.292-6390

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL FINCA SANTA RITA, VEREDA YARUMAL, PUEBLO RICO			
VB: Valor base	$ 11.167.222		
FPT; factor piso térmico	89,00%	$	9.938.828
FTP: factor tamaño del predio	100,00%	$	9.938.828
FM: factor de mercado	110,00%	$	10.932.711
FUB: factor usuarios beneficiados	60,00%	$	6.559.626
FC; factor de comercialización	20,00%	$	5.247.701
FA: factor accesibilidad	10,00%	$	4.722.931
ÁREA Há	180,00	$	850.127.580

VALOR RAZONABLE =VALOR COMERCIAL: $850.127.580

30 DE DICIEMBRE DE 2022

PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de SANTA RITA RURAL, ubicado en VEREDA YARUMAL, MUNICIPIO PUEBLO RICO RISARALDA
M.I.292-6390, R.C. 66572000200000001001500000000

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 Predio SANTA RITA, ubicada en VEREDA YARUMAL, MUNICIPIO DE PUEBLO RICO 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: Miércoles 21 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 Técnica 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 SANTA RITA EN LA VEREDA YARUMAL DEL MUNICIPIO DE PUEBLO RICO 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 No. 4 Fecha: 26-11-2020. Doc: ESCRITURA 30 DEL 11-07-2020, NOTARIA UNICA DE PUEBLO RICO. ESPECIFICACION: 0301 ADQUISICION DEL 50% EN SUCESION (X-Titular de derecho real de dominio)
A: URIBE CASTAÑO ADIELA MARIA CC 24.998.939 Y OTROS.

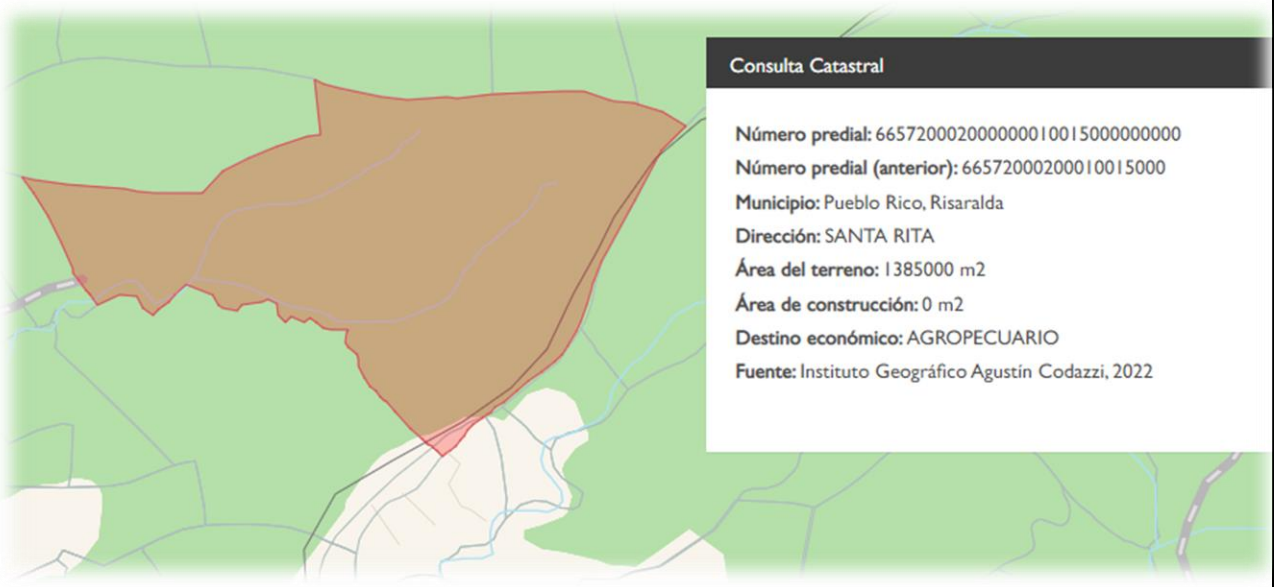
ANOTACION No. 2 Fecha: 04-12-2018. Doc: ESCRITURA 99 DEL 23-11-2018, NOTARIA UNICA DE PUEBLO RICO. ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION LOTE DE TERRENO RURAL (X-Titular de derecho real de dominio)
A: URIBE CASTAÑO ADIELA MARIA CC 24.998.939 Y OTROS.

6.2- **LINDEROS SANTA RITA** Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I.. 292-6390. EXTENSION SUPERFICIARIA DE: 180 HECTAREAS. POR EL COSTADO SUR, LINDANDO CON BALDIOS NACIONALES Y MEJORAS DEL SEÑOR RAFAEL JIMENEZ, MIDIENDO UNA

	EXTENSION DE 650 METROS, POR EL COSTADO ORIENTAL, TAMBIEN CON BALDIOS NACIONALES PERO CON MEJORAS DEL SEÑOR MARCO TULIO JIMENEZ Y DEL SEÑOR JOSE URIBE EL COMPRADOR DE HOY, EN EXTENSION DE 1600 METROS; POR EL COSTADO NORTE, CON MEJORAS DEL SEÑOR RAMON VALENCIA, PLANTADAS EN BALDIOS NACIONALES Y EN EXTENSION DE 830 METROS, Y POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON LA QUEBEADA "LA CRISTALINA " EN UNA EXTENSION DE 1.000 METROS, LOS MOJONES QUE DELIMITAN EL TERRENO SON: EL MOJON DE PIEDRA NRO. 1 EN EL PUNTO DE LA INICIACION DEL LINDERO, COM MEJORAS DEL SEÑOR RAFAEL JIMENEZ; Y EL MOJON NRO. 2, EN UNA DISTANCIA DE 650 METROS DEL MOJON NRO. 1 DEL MOJON NRO. 3, A UNA DISTANCIA DE 1.600 METROS DEL MOJON NRO. 2 TRAYECTO, QUE LINDA CON MEJORAS DE MARCO TULIO JIMENEZ Y JOSE URIBE, DEL MOJON NRO. 4 A UNA DISTANCIA DE 830 METROS DEL MOJON NRO. 3 TRAYECTO QUE LIMITA CON MEJORAS DEL SEÑOR RAMON VALENCIA, DE ESTE MOJON Y EN DISTANCIA DE 1.000 METROS, SIGUIENDO LA QUEBRADA LA CRISTALINA, HASTA EL MOJON NRO. 1 PUNTO DE PARTIDA.

[1] Certificado de Tradición /M.I.292-6390

7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAIS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2	DEPARTAMENTO: Risaralda
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: PUEBLO RICO – RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: SANTA RITA VEREDA YARUMAL EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO RICO RISARALDA M.I.292-6390
7.5	**CARTA CATASTRAL**: Muestra un área total de **138.5 Hás** y en tradición un área total de **180 Hás.**



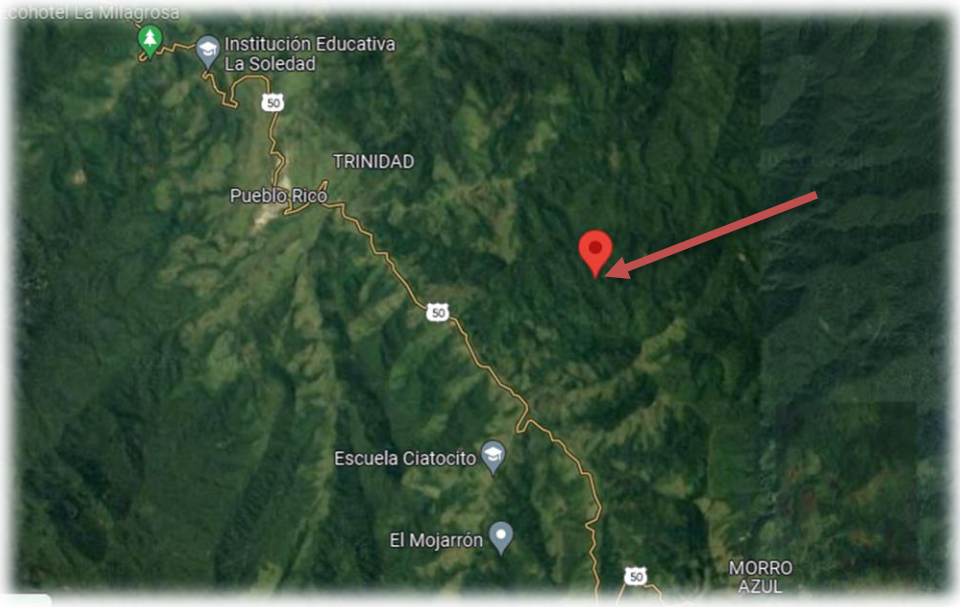
- **MAPA CATASTRAL DEL PREDIO SANTA RITA/21-12-2022 (Fuente Geoportal IGAC)**

El TERRENO del SANTA RITA VEREDA YARUMAL tiene un área de 180 Hás y sin construcciones (visto en el Certificado de tradición).

7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA YARUMAL, Sector Rural de PUEBLO RICO RISARALDA.

8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA YARUMAL, donde se encuentra situado el predio SANTA RITA, está al NORESTE respecto a la zona urbana del Municipio de APIA RISARALDA, sobre la vía que conduce del Municipio de Apia a Pueblo Rico sobre el costado norte de la via aproximadamente a 5 km y tomando una vía terciaria en regular estado por aproximadamente 5 km hacia la vereda la YARUMAL.

8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con servicios públicos: Acueducto veredal, pozos sépticos, energía eléctrica.
8.3	**USOS PREDOMINANTES**: Uso agropecuario, cultivos de aguacate, café y plátano. Bosques nativos.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO mediante Decreto 020 de Junio 10 de 2000 del Alcalde Municipal de EL ALCALDE MUNICIPAL DE PUEBLO RICO, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Constitución Nacional en su Artículo 313. DECLARACIÓN, ALINDERACIÓN Y CREACIÓN DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE CORRIENTES HÍDRICAS, AFECTACION CARACTER AMBIENTAL, UNA FRANJA DE TERRENO DE 1,5048HA. EL TITULAR QUEDA SUJETO A OBLIGACIONES DE CARÁCTER TÉCNICO-AMBIENTAL, SEGUN CONCEPTO TECNICO NRO.01348 DE 14/05/2019 SUBDIRECCION GESTION AMBIENTAL TERRITORIAL CARDER PEREIRA. ART.67 DECRETO LEY 2811 DE 1974. LA LIMITACION DE CARACTER AMBIENTAL NO SUSTRAE EL BIEN INMUEBLE DEL MERCADO, SINO QUE LIMITA EL USO DEL AREA DEMARCADA
8.5	**VÍAS DE ACCESO:** Sobre vía que conduce del Municipio de Apia a Pueblo Rico sobre el costado norte de la vía aproximadamente a 5 km y tomando una vía terciaria en regular estado por aproximadamente 5 km hacia la vereda la YARUMAL.
8.5.1	ELEMENTOS: Vías nacionales y veredales.



La flecha roja señala el predio SANTA RITA VEREDA YARUMAL en el Municipio de PUEBLO RICO RISARALDA: N:2134738.113726, E: 4668475.930005. (Fuente: Geoportal del IGAC)

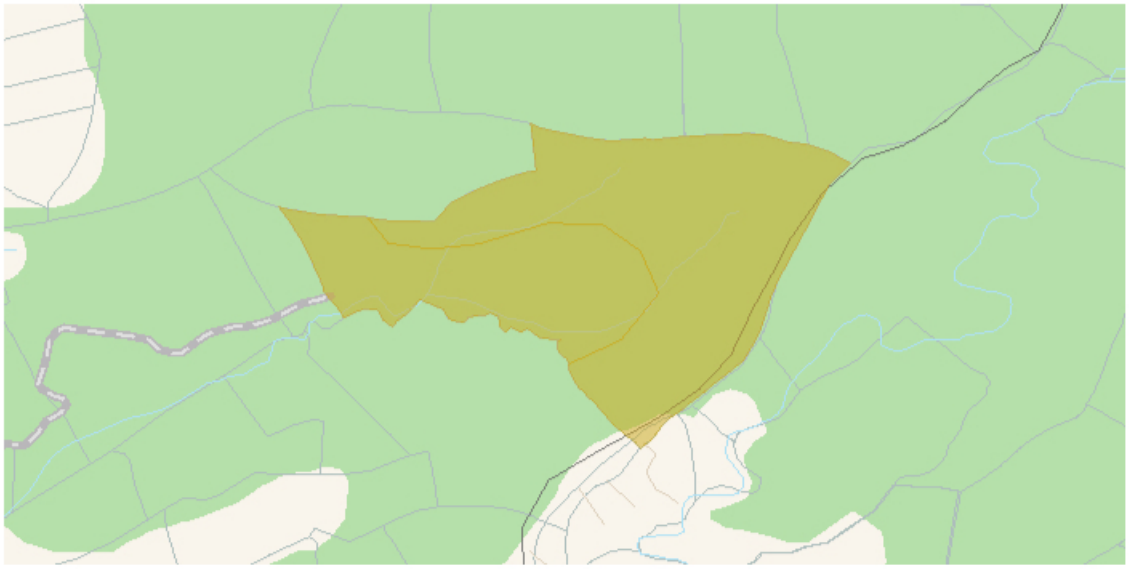
8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: Vía pavimentada en regular estado y vía veredal en muy regular estado.
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La que se evidencia dentro del perímetro urbano ya que el predio está a 6 km aproximadamente del casco urbano del Municipio de PUEBLO RICO.
8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: Tierras de relieves escarpadas con pendientes mayores al 75%. Fuertes pendientes. ALTURA Entre los 1.850 msnm y los 2.400 msnm.

8.9	**CLASE AGROLOGICA:**



Información general

Municipio: Pueblo Rico, Risaralda



Identificación general

Número predial: 66572000200000001001500000000

Número predial (anterior): 665720002000100150000

Municipio: Pueblo Rico, Risaralda

Norte (m): 2134870.303203

Este (m): 4669519.082010

Dirección: SANTA RITA

Área del terreno: 1385000 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Fecha del reporte: 2023-03-01 15:14:16

Link a Colombia en Mapas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
VIIesc2	**Principales limitantes:** Las condiciones propias del clima, en adición a las características químicas y a las fuertes pendientes, constituyen los limitantes de primer orden para el uso de estas tierras **Usos recomendados:** Sólo permiten una explotación forestal con bosque de tipo protector-productor **Prácticas de manejo:** En estas tierras se debe evitar la tala indiscriminada de las especies forestales y las quemas y fomentar el desarrollo de especies maderables nativas **Estudio:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Risaralda **Escala:** 1:100.000 **Año:** 1988	85.43 ha	65.62%
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	44.75 ha	34.38%

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 SANTA RITA, Vereda YARUMAL, APIA corresponde a apa de zonas de vida para el departamento de Risaralda el predio se encuentra entre el Bosque muy húmedo Premontano - bmh-PM y el Bosque muy húmedo montano bajo - bmh-MB.

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.

8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** Camperos y Jeeps
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps

[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)

8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** De acuerdo al Análisis de los criterios para la priorización de predios, el decreto 953 de 2013. Municipio de Pueblo Rico, Risaralda, **Acuerdo No. 020 del 10 Junio de 2000** "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DELMUNICIPIO" ARTICULO 23º. **AREAS NATURALES PROTEGIDAS**. En el Municipio de Pueblo Rico se clasifican las áreas naturales protegidas legalmente declaradas, de acuerdo a normatividad expedida por la Coporación Autonoma Regional de Risaralda CARDER, en el Acuerdo Nro. 20 de el 06 de Diciembre de 1999, que declara el Sistema Departamental de Areas Naturales Protegidas y donde se establece sus categorias de manejo y normatividad, tomamos la siguiente clasificación: * De caracter Nacional: **Parque Nacional Natural Tatamá**: Creado mediante el Acuerdo Nro. 0045 del 29 deOctubre de 1986, expedido por el Insituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente (INDERENA) y confirmado mediante resolución Nro. 190 de 1987 del mismo instituto, importante por su riqueza biológica representada en tres zonas de vida: páramo pluvial subandino, bosque muy húmedo montano y bosque muy húmedo montano bajo y por encontrarse en su área los nacimientos del Río Tatamá y Río Negro y las quebradas Las Camelias, Agua Clara y Porvenir. Presenta pendientes mayores al 80% y suelos superficiales. * De Caractèr Regional. **Zona de manejo ambiental de los ríos Aguita y Mistrató**, con un área de 33.000 hectáreas localizadas en los municipios de Mistrató y Pueblo Rico, territorio de influencia indígena, predomina el bosque natural secundario de baja intervención con gran biodiversidad. **Parque Regional Natural La Cuchilla del San Juan**, situado al Noroccidente del Departamento de Risaralda, comprensión de los Municipios de Belen de Umbría, Apia, Mistrató y Pueblo Rico, con una extensión de 13.187 hectáreas aproximadamente; creado mediante Acuerdo del Consejo Directivo Nro. 04 de el 03 de Febrero del año 200 de CARDER y donde se encuentra establecida su normatividad y manejo. **Área de manejo especial de la cuenca alta del río Taibá** (bosques protectores productores). * De Caractèr Étnico Regional. **Área de manejo especial de carácter regional Cuenca del Rio Amurrupá**, conformada mediante Acuerdo Consejo Directivo Nro. 21 expedido por la Corporación Autonoma Regional de Risaralda CARDER, donde se define su delimitación y se dictan normas para el ordenamiento de la misma, comprensión del Municipio de Pueblo Rico. Con una extensión de 10.823 hectáreas aproximadamente. * De caracter Municipal: **Parque Municipal Natural Río Negro**: Creado mediante el Acuerdo del Honorable Concejo Municipal Nro. 96 de 1996, con una área de 400 hectáreas, definido como área de protección para el acueducto municipal.

- AREA DE CONSERVACION EX-SITU

Jardin Botanico "CUNA DE VENUS DEL TATAMA", creado mediante el Acuerdo Nro. 124 del 30 de Diciembre de 1996 expedido por el Honorable Concejo Municipal, se encuentra ubicado en el Parque Municipal Natural Rio Negro.

- AREA DE CONSERVACION EX-SITU

Son aquellas àreas identificadas por su importancia ecosistèmica tanto a nivel local como regional y que deben ser manejadas bajo parámetros claros de intervención (Uso restringido o condicionado):

Zona de amortiguación del Parque Nacional Natural Tatamá, con un área de 3.848 hectáreas, gran susceptibilidad a la erosión, bosques protectores y protectores - productores.

Corredor Natural Regional Caramanta - Tatamá: por su potencial de comunicación de zonas ecológicas de los departamentos de Antioquia, Caldas, Risaralda y Valle, destacándose el Cerro de Caramanta, Cuchilla del Paramillo, Cuchilla de Serna y San José, Cerro de Tatamá y Páramo de Paraguas. El área en la cuenca alta del río San Juán es de 22.660 hectáreas.

Corredor natural regional La Línea - San Antonio del Chamí: con una área de 11.978 has., presenta pendientes fuertes y suelos superficiales. Aptitud para fines forestales, en especial bosques protectores con alta biodiversidad, producción hídrica y aptitud forestal.

- AREAS FORESTALES PROTECTORAS

Áreas Forestales Protectoras de las Cuencas altas de los ríos Guarato, Gitó, Cinto y Piedras, con un área de 1.340 has, limitaciones de uso por relieve, baja fertilidad, susceptibilidad a erosión; son bosques de alta producción hídrica.

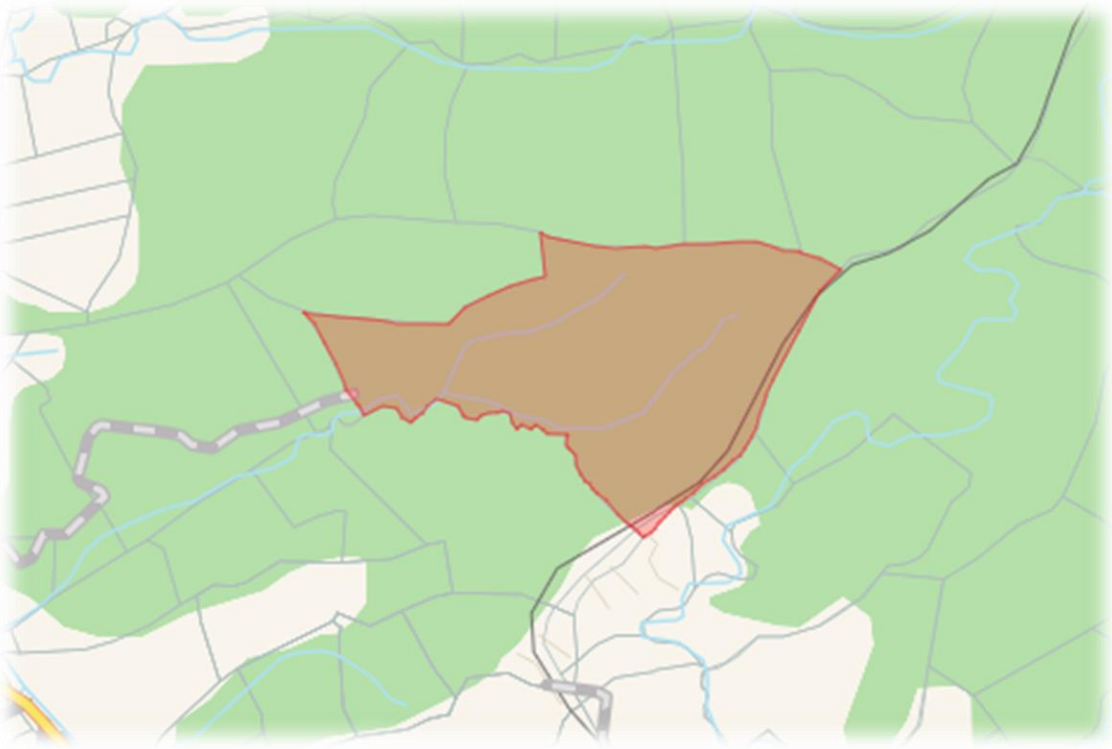
Áreas Forestales Protectoras de las Cuencas medias de los ríos Lloraudó, Oscordó y Amurrapá. Presentan altas pendientes, baja fertilidad y susceptibilidad a la erosión; bosques con alta biodiversidad y producción hídrica y aptitud forestal.

Áreas Forestales Protectoras de nacimientos de agua y/o aferentes de acueductos.

AREAS FORESTALES PROTECTORAS - PRODUCTORAS

Área Forestal Protectora - Productora, Zona del corregimiento de Santa Cecilia, con aproximadamente 3.129 has, suelos bastante ácidos y alta precipitación (mayor a 6.000 milímetros por año).

Área Forestal Protectora - Productora de las Cuencas media y baja del Río Tatamá: presentan pendientes fuertes, suelos ligeramente ácidos, baja fertilidad, poco profundos,

	susceptibilidad a la erosión, con un área de 16.042 has, todas en el municipio de Pueblo Rico. Área Forestal Protectora - Productora de áreas de influencia indígena con 3.541 has. que comprende las veredas de sus asentamientos. Área Forestal Protectora - Productora de las Cuencas medias de los ríos Guarato, Gitó, Cinto y Piedras: alta precipitación (mayor a 4.000 milímetro por año), gran biodivesidad y régimen hídrico, con una área de 2.264 has.  TOMADO DE LA PAGINA Mapa hidrico del predio SANTA RITA- Colombia en mapas
9	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	**TIPO DEL BIEN INMUEBLE**: Predio rural SANTA RITA VEREDA YARUMAL.
9.1.2	**USO ACTUAL**: Bosque de protección
9.1.3	**UBICACIÓN:** SANTA RITA VEREDA LA YARUMAL en el Municipio de PUEBLO RICO RISARALDA: **N:2134738.113726, E: 4668475.930005**
9.1.4	**TERRENO:** Terreno rural de 180 Hás. (Confirmado por el Certificado de Tradición).
9.1.4.3	**CERRAMIENTOS**: Ninguno
9.1.4.4	**FORMA:** Irregular , como se ve en el plano catastral
9.1.4.5	**SUPERFICIE**: del terreno -según la tradición- es 180 Hás, confirmado por la Tradición.

9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** Sin construcciones
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA**: **M.I. 292-6390.** **R.C. 66572000200000001001500000000**
10.2	**TÍTULO DE PROPIEDAD:** ESCRITURA 99 DEL 2018-11-23, NOTARIA UNICA DE PUEBLO RICO y ESCRITURA 30 DEL 2020-11-07, NOTARIA UNICA DE PUEBLO RICO
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 solicitud escrita con fecha del 28 de diciembre de 2022 del Secretario de Planeación de Risaralda, que solicita la realización de este y otros avalúos.
13	-**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 al 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 deben 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 SANTA RITA VEREDA YARUMAL**, NO** está sujeto al Régimen de P.H. se entrega el valor del área del terreno, no se incluyen construcciones porque carece de ellas. Las construcciones no se valuarán ya que no existen.

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 más adecuado para el terreno.
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 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 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 , 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.

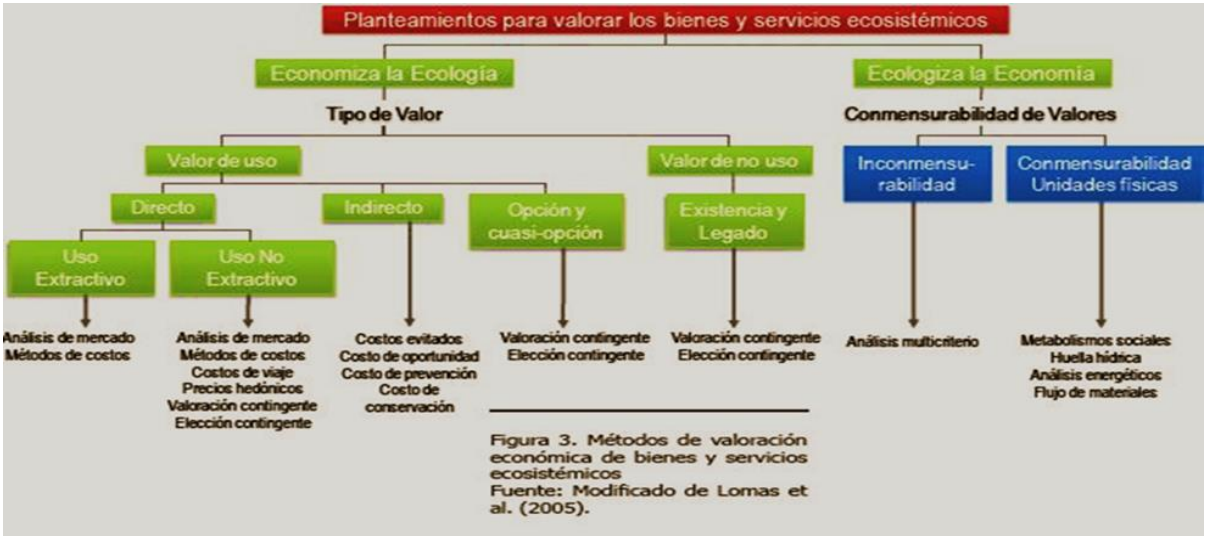


Figura 3. Métodos de valoración económica de bienes y servicios ecosistémicos
Fuente: Modificado de Lomas et al. (2005).

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.

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.

16.3

MEMORIA DEL CALCULO:

El Estudio comparativo de mercado se presenta a continuación:

INMUEBLES COMPARABLES CON PREDIOS RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE APIA (Recuperado 12-11-2022)

DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	AREA HA	VALOR TOTAL	VALOR HA	VALOR HOMOGENIZADO HA	FUENTES DE INFORMACIÓN	
Se vende hermosa finca en el municipio de Apia Tiene 51 hectareas:80 cuadras. El acceso puede ser en cualquier tipo de vehículo. Tiene una altura promedio entre 1.600m y 1.950 m sobre el nivel del mar, también cuenta con siete nacimientos de agua propia y acueducto regional. Cultivo de café con 44.000 arboles - Potreros en mantenimiento, topografía variada	**51,00**	$ 2.000.000.000	$ 39.215.686	11.111.111,11	Se vende hermosa finca en el municipio de Apia!!! (mitula.com.co)	
Finca en venta Vereda San Rafael - Apia - Risaralda.	**16,00**	$ 600.000.000	$ 37.500.000	10.416.666,67	Finca en Venta - - Apia | Código: 7126702 (fincaraiz.com.co)	
Finca de 126 cuadras en santuario, risaralda, 110 en café y un monte natural de 16 cuadras que alimenta un depósito de 15.000 lts de agua con las mejores instalaciones para el beneficio de café.397.000 plantas de café, de las variedades supremo, catimore, ramírez y caturro. cuatro casas. precio 2.500.000.000 comedor diarioagua corriente	**126,00**	$ 2.500.000.000	$ 19.841.270	11.111.111,11	Finca En Venta En Risaralda (waa2.com.co)	
Espectacular finca de 401 cuadras o 257 hectáreas. Bañada por el río Tatamá y la quebrada Agua Clara. Además con 31 nacimientos internos. Es una propiedad ideal para el cultivo de trucha y la siembra de aguacate. La topografía es variada y posee grandes extensiones planas. El río Tatamá recorre 4 kilómetros dentro de la finca	**257,00**	$ 7.218.000.000	$ 28.085.603	12.030.000,00	Finca para aguacate y cría de peces (mitula.com.co)	
SUMAS	**450,00**	$ 12.318.000.000	$ 27.373.333		El inmueble Finca Santa Rita, ubicada en la Vereda Yarumal, Municipio de Pueblo Rico es un predio rural de 180 Há cubierto de bosques secundarios, con una construcción sin valor comercial calificado como importante para la conservación del recurso hídrico y seleccionado para destinarlo a zona de reserva y protección ambiental	
MEDIA ARITMETICA		$ 31.160.640	$ 11.167.222			
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 8.993.613	$ 661.820			
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		28,86%	5,93%			
FINCA SANTA RITA VEREDA YARUMAL PUEBLO RICO	**180,00**	**$ 2.010.100.000**	**$ 11.167.222**			

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 HOMOGENIZACION				
NEGOCIACION	**ACCESIBILIDAD**	**TOPOGRAFÍA**	**ÁREA**	**PRODUCTO**
5,00	**0,80**	**0,25**	**0,28**	**0,28**
5,00	**2,50**	**0,25**	**0,09**	**0,28**
5,00	**0,80**	**0,20**	**0,70**	**0,56**
5,00	**0,40**	**0,15**	**1,43**	**0,43**

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:

SUSTENTACION FACTORES DE HOMOGENIZACION				
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 0,80**	**La topografía de esta muestra se califica con factor de 0,25**	**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: 0,28**
	Distancia y accesibilidad aplica factor de 2,50	**Respecto a objeto estudio topografía de muestra afecta su valor en 0,25**		**0,28**
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,80	**Topografía de muestra afecta su precio en 0,20**		**0,56**
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,40	**Topografía de muestra afecta su precio en 0,15**		**0,43**

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 (PT) (m.s.n.m.)	Factor de Piso Térmico (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.

FACTOR DE TAMAÑO DEL PREDIO	
Tamaño Predio (Has.)	Factor de Tamaño (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

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 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

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

VALOR POR HECTAREA

COMERCIAL ANTES DE LOS FACTORES

De acuerdo a la priorizacion Análisis de los criterios para la priorización de predios, **Acuerdo No. 020 del 10 Junio de 2000** Articulo No. 23, Municipio de Pueblo Rico.

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.

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	

Los cálculos finales se muestran a continuación:

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL FINCA SANTA RITA, VEREDA YARUMAL, PUEBLO RICO			
VB: Valor base	**$ 11.167.222**		
FPT; factor piso térmico	**89,00%**	**$**	**9.938.828**
FTP: factor tamaño del predio	**100,00%**	**$**	**9.938.828**
FM: factor de mercado	**110,00%**	**$**	**10.932.711**
FUB: factor usuarios beneficiados	**60,00%**	**$**	**6.559.626**
FC; factor de comercialización	**20,00%**	**$**	**5.247.701**
FA: factor accesibilidad	**10,00%**	**$**	**4.722.931**
ÁREA Há	**180,00**	**$**	**850.127.580**

SON : OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA 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 SANTA RITA VEREDA YARUMAL es de $4.722.931 para la Há de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la SANTA RITA VEREDA YARUMAL **es de $850.127.580**
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 ADOLFO FORERO G. AVALUADOR HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS. AVALUADOR
20.4	FIRMA DE LOS VALUADORES
20.5	ANEXOS: MATERIAL FOTOGRAFICO, DOCUMENTOS R.A.A.





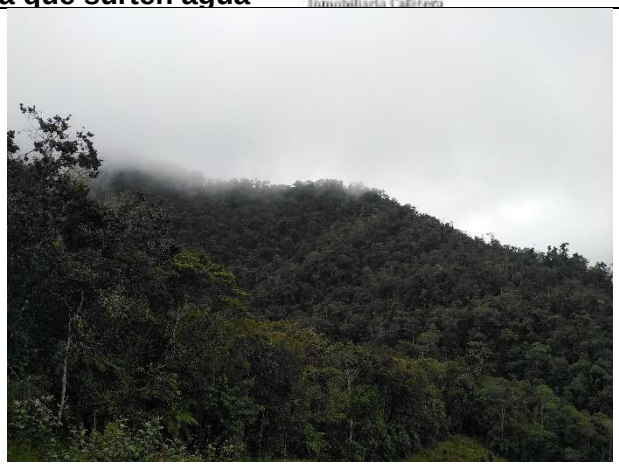
ASPECTOS INTERIORES DEL PREDIO





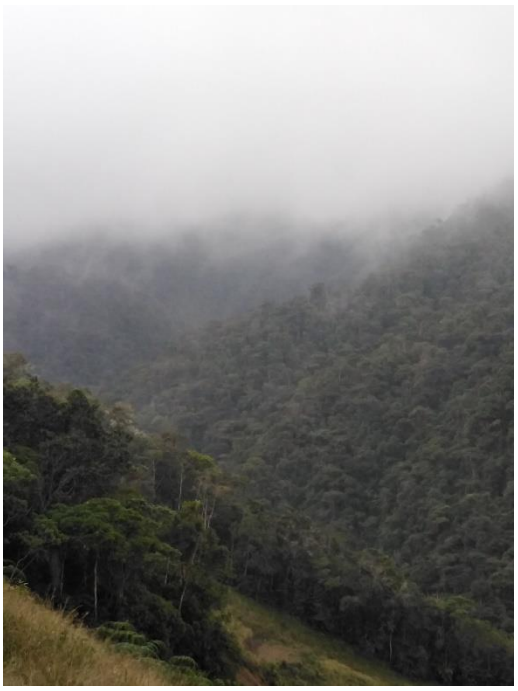
ASPECTOS INTERIORES DEL PREDIO





ASPECTOS INTERIORES DEL PREDIO





ASPECTOS INTERIORES DEL PREDIO





ASPECTOS INTERIORES DEL PREDIO