AVALÚO CORPORATIVO RURAL
PREDIO FINCA EL PENSIL

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=VALOR COMERCIAL de FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, MUNICIPIO LA CELIA, DPTO. RISARALDA
M.I.297-5950, R.C. 66383000300000001002100000000

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL:
$ 84.597.750

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, LA CELIA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	4,9924	$ 8.267.311	$ 41.273.721
2	CONSTRUCCIONES	121,64	$ 244.284	$ 29.714.705
3	CULTIVOS: VALOR PRESENTE			$ 13.609.324
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 84.597.750
Fuente: Memorias de cálculos presentadas anteriormente				

ACTUALIZADO: 31-01-2023
05 DE ENERO DE 2023
PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de FINCA EL PENSIL, ubicada en VEREDA MONBLAN, MUNICIPIO LA CELIA, RISARALDA M.I.297-5950, R.C. 66383000300000001002100000000

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 de FINCA EL PENSIL, ubicada en VEREDA MONBLAN,, MUNICIPIO DE LA CELIA, RISARALDA, como predio de importancia estratégica para protección del recurso hídrico.
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: Martes 03 de Enero de 2023, guiados por el Sr. Fernando López, Guardabosques, Contratista de las Empresas Públicas, E.S.P. de La Virginia, Departamento de Risaralda.
4.2	**FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 05-ENERO-2023**
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 FINCA EL PENSIL, EN LA VEREDA MONBLAN, MUNICIPIO DE LA CELIA, 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: En la tradición figura como Rural El Pensil, pero la carta catastral lo registra como El Pencil.
6.1-	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**[1]: ANOTACION: N° 002 Fecha: 05-10-2005 Radicación: 771 Doc: **E.P.46/05-07-1995, N**otaria de Balboa, VALOR ACTO: $1.700.000, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN 0125, COMPRA VENTA ESTE Y DERECHOS Y ACCIONES SUCESORALES EN OTRO, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
6.2-	DE: TABARES PORRAS ORLANDO DE JESÚS, A: **TABARES PORRAS JORGE IVÁN, CC. 4.378.682, X** **LINDEROS FINCA EL PENSIL** Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I. 297-5950. Ver linderos contenidos en la E.P.220/22-12-1991 Notaría de La Celia.

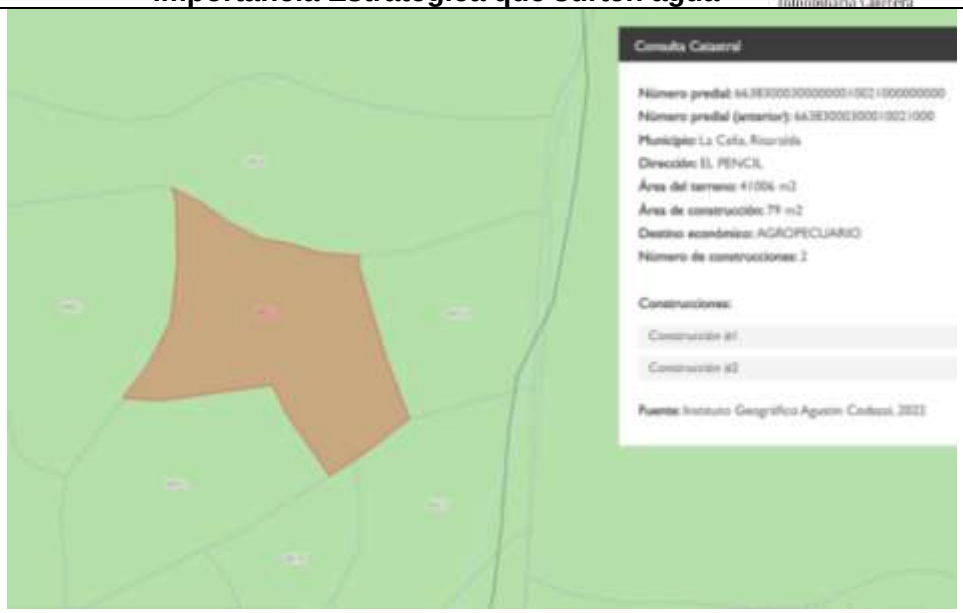
[1] Certificado de Tradición M.I.297-5950/16-11-2022

Pero, la carta catastral y su polígono asociado muestran los siguientes linderos:
ORIENTE: con el predio identificado con R.C. 66383.0003.0001.0023.000 denominado La Soledad, en la misma VEREDA MONBLAN.
OCCIDENTE: con el predio identificado con R.C. 66383.0003.0001.0057.000 denominado Lote Relleno Sanitario que lo separa del predio 66383.0003.0001.0019.000 denominado Altamira, ya adquirido por Empresas Públicas, en el Municipio de LA CELIA, según informa el Guardabosques.
NORTE: con el predio identificado con el R.C. 66383.0003.0001.0031.000 llamado EL PENCIL.
SUR: con los predios identificados con los R.C. 66383.0003.0001.0022.000 llamado Lote Monblan.
SURESTE: con los predios identificados con R.C. 66383.0003.0001.0014/0013.000 denominados El Brillante y Lote, respectivamente.
No obstante, el Topógrafo Aldúber Ocampo B. T.P.01-2438 CPNT, tel. 315 5139172 encontró una geometría diferente al levantar el siguiente plano que difiere del polígono catastral:



Para el topógrafo, el área del predio es **49.924 m^2= 4,9924 Há** y sus linderos son los siguientes:
ORIENTE: con la Quebrada La Esmeralda, con predio de Nolberto Betancur y con las Quebradas La Esmeralda y Alejandría
OCCIDENTE: con predio de las Empresas Públicas de La Virginia
NORTE: con predio propiedad de la Familia Rodas
SUR: con predio de las Empresas Públicas de La Virginia y con predio de Nolberto Betancur.
Además, registra la Quebrada El Pensil, cruzando el predio de oeste a oriente, como se ve en el plano, afluente de la Quebrada La Esmeralda.

7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAIS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2	DEPARTAMENTO: Risaralda
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: LA CELIA, RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, EN EL MUNICIPIO DE LA CELIA, RISARALDA M.I.297-5950
7.5	**CARTA CATASTRAL**: muestra un área total de **4,1006 Há** pero la tradición registra 12 Há y el Topógrafo Aldúber Ocampo B. T.P.01-2438 CPNT, tel. 315 5139172, certifica área: **4,9924 Há**



- **MAPA CATASTRAL DEL PREDIO FINCA EL PENSIL/26-12-2022 (Fuente Geoportal IGAC)**

El TERRENO de la FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN tiene un área de **4.9924 Há** (según levantamiento topográfico certificado por Aldúber Ocampo B, T.P.01-2438 CPNT, tel. 315 5139172) que difiere en área y forma de la carta Catastral), aunque la tradición registra 12 Há.

7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA MONBLAN, Sector Rural Oriental de LA CELIA, RISARALDA.



La flecha señala la ubicación de Finca El Pensil: 4,97662 N, 75,96849 W. Se muestra la Escuela Monblan adelante de la cual, hacia el norte, se desprende el ramal carreteable descendente hacia el Nor-oriente que conduce al predio (Fuente: Googlemaps)

8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA MONBLAN, donde se encuentra el predio FINCA EL PENSIL, está al ORIENTE respecto a la zona urbana del Municipio de LA CELIA, RISARALDA, en la vía que conduce desde BALBOA a LA CELIA, al norte de la Escuela Monblan, sector VEREDA MONBLAN, descendiendo por un carreteable y tomando camino descendente hacia el sureste (aproximadamente 2 Km), cruzando por el Predio Altamira, propiedad de Empresas Públicas de La Virginia, hasta llegar a la vivienda de la Finca El Pensil.

8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con servicios públicos: Acueducto veredal, pozos sépticos, energía eléctrica.
8.3	**USOS PREDOMINANTES**: Uso agropecuario, cultivos de café, plátano y aguacate, cría de aves de corral, (gallinas y pavos). Bosques nativos.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: CONCEJO MUNICIPAL DE LA CELIA, ACUERDO N° 009/2000, por el cual se adopta el Esquema de ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de LA CELIA, modificado por Acuerdo 002/22-04-2012.
8.5	**VÍAS DE ACCESO:** Via rural terciaria que comunica Balboa con La Celia, hasta el sitio Vereda Monblan, sobre el costado oriental se desciende al nordeste por carreteable 1 Km y se toma camino en dirección sureste, ingresando al predio Altamira, propiedad de Empresas Públicas de La Virginia, unos 2 Km aproximadamente hasta la Finca EL PENSIL. El camino de ascenso es bastante pendiente y se recorre en 38 minutos aproximadamente.
8.5.1	ELEMENTOS: Via rural terciaria Balboa-La Celia, ramal nordeste descendente y camino de herradura en regular estado de conservación y mantenimiento, en medio de vegetación boscosa muy tupida y enmontada en algunos tramos.
8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: Camino de herradura en regulares condiciones: demasiado enmontado y estrecho, solo 2 Km aproximadamente
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La vía que conduce de BALBOA a LA CELIA tiene buena señalización horizontal y vertical, la vía de acceso desde la Vereda Monblan hasta iniciar el camino de herradura carecen de ella. El acceso hasta El Pensil es descendente, estrecho y bastante enmontado, en regulares condiciones.
8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: La casa de la Finca EL PENSIL está en plena ladera, entre los cultivos y la vegetación boscosa, la topografía desciende desde la vía pavimentada que comunica Balboa-La Celia hacia el oriente, el sur y el norte, siendo la altitud menor que la de la zona urbana de La Celia (1.559 msnm) con pendientes mayores al 25%. **ALTITUD: 1.383 msnm** (Fuente: Google Earth)

8.9 **CLASE AGROLOGICA:**

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[2] del sector es 18°C, la humedad relativa es 83%, la pluviosidad media es 2.169 mm/año; de manera que el Triángulo de Zonas de vida de Holdridge indica que el predio FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, Municipio de LA CELIA corresponde a **Bosque Húmedo**. En La Celia, los veranos (época seca) son cortos y cómodos, los inviernos (época lluviosa) son cortos y frescos y está mojado y nublado todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 14 °C a 22 °C y rara vez baja a menos de 13 °C o sube a más de 25 °C. La temporada templada dura 1,8 meses, del 4 de julio al 29 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 22 °C. El mes más cálido del año en La Celia es julio, con una temperatura máxima promedio de 22 °C y mínima de 15 °C.

La temporada fresca dura 1,9 meses, del 13 de octubre al 9 de diciembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 21 °C. El mes más frío del año en La Celia es noviembre, con una temperatura mínima promedio de 14 °C y máxima de 21 °C.

Análogamente, la clase agrológica[3] 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.

[2] https://es.weatherspark.com/y/22424/Clima-promedio-en LA CELIA, Risaralda-Colombia-durante-todo-el-año

[3] CLASES AGROLÓGICAS DEL SUELO EN COLOMBIA: IGAC (Adaptación de la clasificación de Klingebiel y Montgomery)

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.

La mayor parte del municipio de LA CELIA[4], se encuentra ubicado entre los 1000 y 2000 m.s.n.m., y la unidad de suelo que le corresponde se denomina SUELO DE VERTIENTE DE CLIMA MEDIO, HÚMEDO (CHINCHINÁ CH). Comprende parte de la vertiente occidental del río Cauca, estos son suelos que con buen manejo se pueden dedicar a cultivos de semi bosque (café y plátano) y pastos de corte, y en las zonas escarpadas el uso más adecuado es el de bosque protector y productor.

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CELIA RISARALDA: El EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial) de La Celia, clasifica las áreas de los suelos de protección ambiental de acuerdo con las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial de la CARDER[5].

PARQUE NACIONAL NATURAL TATAMÁ: El PNN Tatamá fue declarado en el año 1987 por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, bajo el soporte de declaratoria (INDERENA Resolución Ejecutiva N° 190/19 de octubre). La superficie total del área protegida es de 51.900 Há, de las cuales 17.12 Há hacen parte del Municipio de La Celia, ubicadas en la vereda de Chorritos y destacadas por su excelente estado de conservación y su inexistente intervención antrópica.

ZONA DE AMORTIGUACIÓN DEL PNN TATAMÁ: De acuerdo al Decreto 62215 de 1997, exactamente en el artículo 5º se define como —Zona en la cual se atenúan las perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, con el fin de impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de estas áreas", la zona posee un área definida de 347 hectáreas, comprendiendo las veredas de Chorritos, El Tigre, Caimalito, La Secreta y Zelandia.

PARQUE REGIONAL NATURAL VERDUM (PRNV): El parque Verdum desde el año 1999 se creó con la categoría de Parque Municipal Natural, no obstante, el Concejo directivo CARDER en el año 2011 por medio del Acuerdo 26, cambia su categoría a la de Parque Regional Natural (PRN) que, según la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza), se define como "una superficie de tierra y/o mar especialmente consagrada a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados y manejada a través de medios jurídicos y/o otros medios eficaces" es una estrategia importante para lograr la conservación de la biodiversidad y para garantizar la prestación de otros servicios ambientales como por ejemplo: suministro de aire, agua no contaminada, absorción de carbono, conservación de suelos y de material genético, atractivo turístico y recreativo entre otros. El PRN Verdum cuenta con un área total de 574.96 Há, siendo compartida con el Municipio de Santuario, para el caso del Municipio de La Celia, le

[4] Reinel Antonio Hernández Ladino, Ana Felipa Ladino Trejos y Oscar Alejandro Ramírez Espinosa: DIAGNOSTICO SOBRE EL ESTADO ADMINISTRATIVO DE LOS ACUEDUCTOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE LA CELIA, Universidad Tecnològica de Pereira, Tecnologìa Industrial, CERES QUINCHÌA, 2014

[5] https://1library.co/article/%C3%A1reas-de-protecci%C3%B3n-del-municipio-de-celia-risaralda.q5m4w3ry

	corresponde el 54,64% de superficie del área protegida como lo demuestra el Sistema de Información Ambiental Estadístico (SIAE). En cuanto a flora y fauna, el PRN Verdum es de gran importancia, pues es conocido principalmente por su gran diversidad, endemismo y concentración de especies amenazadas. El Plan de Manejo Verdum según las investigaciones realizadas, inventarios e información provista por la comunidad sobre las especies de flora y fauna de la zona, ha logrado identificar 30 especies de árboles, 16 especies de mamíferos medianos y 104 especies de aves, de éstas últimas se destacan 3 especies endémicas que son: Tángara, Toche y Candelita. El actual EOT del Municipio de La Celia Risaralda contempla aquellas **ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**, siendo divididas de la siguiente manera: Para la **PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO**: (Microcuencas abastecedoras de acueductos, municipal, comunitarios rurales, veredales y otros), Predios adquiridos por el municipio, la CARDER y el Departamento, por último, aquellas áreas forestales protectoras para la protección del agua. **PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**: Se encuentran las siguientes áreas de reserva (Cuchilla de la Julia, Cuchilla la Polonia – Chorritos, **Cuchilla del Río Totuí** y del Río Monos), también se encuentran aquellos humedales y lagunas, relictos de bosques y el jardín botánico. Por último, se encuentran aquellas áreas expuestas a riesgo no mitigable y amenazas altas, aquellas áreas protectoras no asociadas a corrientes hídricas con pendientes mayor a 60%. **ÁREA DE RESERVA CUCHILLA DEL RÍO TOTUÍ** y del Río Monos: Se encuentra ubicada entre las veredas de **Momblan** (donde se encuentra el predio objeto del presente estudio) Patio Bonito, El Cóndor, El Silencio, El Tambo, El Brillante, La Zelandia y la Playa, comprendiendo un área total de 739 Há. Esta área es de gran importancia, pues en ella se encuentran los acueductos de las siguientes veredas: El Tambo, La Zelandia alta – baja y La Playa, beneficiando una población aproximada de 238 habitantes, además de las llamadas bocatomas unifamiliares. Debe destacarse que el Río Totuí surte al Acueducto del Municipio de La Virginia beneficiando a 28.500 habitantes.
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** todo tipo de vehículos hasta la Vereda Monblan, después de la Escuela Monblan al norte se desciende 500 m aprox. y se toma el camino de herradura con dirección al sureste bajando 2 Km aprox. hasta llegar a la vivienda de la Finca El Pensil.
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps
8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** 1. QUEBRADA EL PENSIL: es un pequeño afluente de la Quebrada La Esmeralda, nace y fluye por la Finca El Pensil, objeto del presente estudio valuatorio. 2. Quebrada LA ESMERALDA: recorre la Vereda Monblan desde el oeste al oriente y luego hacia el norte, sirviendo de lindero oriental al predio El Pensil, objeto del presente estudio. 3. QUEBRADA ALEJANDRÍA: discurre por la Vereda Monblan de sur a norte, recibe las aguas de la Quebrada La Esmeralda y es afluente del Río Totuí. 4. Río TOTUI: nace en la Vereda El Silencio, fluye de norte a sur, entrega sus aguas al Río Risaralda, después de recorrer las veredas El Silencio, Patiobonito y Monblan en La Celia, además de Peralonso y Carminales en Santuario. Su mayor importancia se debe a que surte el Acueducto del Municipio de La Virginia.
9	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	**TIPO DEL BIEN INMUEBLE**: Predio rural FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN, La Celia
9.1.2	**USO ACTUAL**: Agropecuario: cultivo de café y plátano principalmente y cría de pocas aves de corral (gallinas y pavos), cuenta con bosques y vegetación nativa. Bosque de protección de las

	Quebradas El Pensil, La Esmeralda y Alejandría.
9.1.3	**UBICACIÓN:** FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN en el Municipio de LA CELIA RISARALDA: **4°58´35.832" N, 75°58´06.564"W**
9.1.4	**TERRENO:** Lote de terreno rural de **4,9924 Há.** confirmado por levantamiento topográfico respaldado por el Top. Aldúber Ocampo B. T.P.01-2438 CPNT, tel. 315 5139172, pero la tradición registra 12 Há y la Carta Catastral 4,1006 Há
9.1.4.3	**CERRAMIENTOS**: en cercas vivas y/o en troncos de guadua y alambre de púas
9.1.4.4	**FORMA:** Irregular poligonal, como se ve en el plano catastral pero el Topógrafo encontró un polígono completamente diferente, como se mostró anteriormente
9.1.4.5	**SUPERFICIE**: del terreno -según topógrafo- es 4.9924 Há, con valores distintos en la tradición y en catastro.
9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** 1 casa de habitación en bahareque, inconclusa y regular estado de conservación y mantenimiento.
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA: M.I. 297-5950, R.C.66.383.0003.0000.0001.0021.0.0000.0000**
10.2	**TÍTULO DE PROPIEDAD: E.P.46/5-07-1995 Notaría de Balboa,** Propietario **JORGE IVÁN TABARES PORRAS, CC. 4.378.682.**
11	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** Se valoran terreno, construcciones y cultivos.
12.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:** Mediante Correo electrónico/ jue, 29 dic 2022, 11:16 originado en alejandra.ramirez@risaralda.gov.co se ordena**:** *Buen día por instrucciones del Dr. Mauricio Vega remito documentos remitidos por las empresas públicas de la virginia para avalúos. contacto: VALENTINA VELASQUEZ teléfono 3188452680,* originado en Empresa de Servicios Públicos de La Virginia E.S.P. que decía: Amablemente me permito anexar los PAZ y SALVO por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO de los predios EL MONTE y EL PENCIL. Agraedecemos toda la disposición para el apoyo con el proceso de avaluos en los predios designados de la Microcuenca del Río Totuí, siendo de gran importancia y ayuda para el desarrollo y conservación para el departamento.
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 la FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN, **NO** está sujeto al Régimen de P.H. se entrega el valor del área del terreno, y las construcciones y cultivos se valoran por separado.

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**: El predio presenta nacimiento de quebrada El Pensil, de suma importancia para el cuidado y conservación del recurso hídrico.
14.3	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**: se conoció el documento titulado "*Contrato de Convenio especial para permitir la hecha de una servidumbre Carretera y posesión de la misma la cual atraviesa 2 fincas*" suscrito entre José Hetaín Correa Gutiérrez, antiguo propietario de la Finca Altamira, R.C.0003.0001.0019 y Jorge Iván Tabares Porras, propietario de la Finca El Pensil, R.C.0003.0001.0021 Extensión 1 Km por 6.0 m de ancho, autenticado ante la Notaría de Balboa/17-06-2000 y con Recibo comprobante de pago/03-12-2000. Según informa la cónyuge del Propietario, Edelmira Galeano de Tabares, la carretera fue construida pero luego abandonada por lo cual hoy es un estrecho camino de herreadura, totalmente cubierto de vegetación.
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 se permite usar muestras de otros municipios y determinar factores de homogenización que lleguen al valor más adecuado para el terreno. Para las construcciones y cultivos se utilizará un método de reposición a nuevo que 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, para valorar el terreno 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. Se valoran parcialmente cultivos (café, plátano, aguacate) por cuanto también hay bosques secundarios espontáneos y matorrales no cultivados con propósitos comerciales que se consideran carentes de valor comercial.
16.3-	**BIENES Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS, BSE**: 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 aplicaría 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.

16.4-

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).

16.5

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:

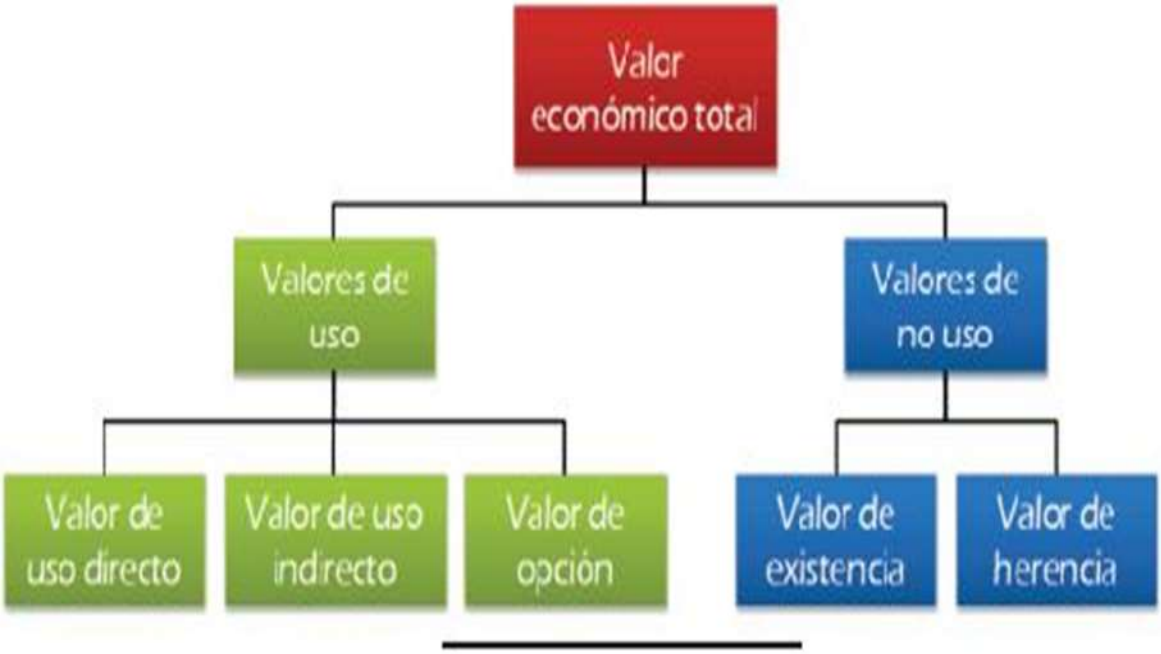


Figura 2. Tipología del valor económico total
Fuente: Modificado de Azqueta (2002: 71)

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.

16.6	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.
16.7	**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.
16.8	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. **SUELO DE PROTECCIÓN:** 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:

1	INMUEBLES COMPARABLES CON PREDIOS RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CELIA (Recuperado 6-01-2023)						
2	DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	AREA HA	VALOR TOTAL	VALOR HA	VALOR HOMOGENIZADO	FUENTES DE INFORMACIÓN	
3	Finca La Celia Risaralda Hermosa finca se encuentra ubicada en vereda la primavera 15 minutos del pueblo, a 100 m de escuela rural principal de la vereda, extensión: 28 cuadras o fanegadas repartidas en 6 fanegadas en caña de azúcar y 4 fanegadas en plátano, la finca cuenta con 3 casas de 50 m².	**17,9200**	$ 500.000.000	$ 27.901.786	9.207.589,29	http://www.doomos.com.co/de/6086898_vendo-o-permuto-ganga-de-finca-en-la-celia--risaralda.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	
4	LA CELIA RISARALDA venta Finca Casa de 350 m2, 3 baños, se vende amplia finca con actividad de cultivo en Risaralda Vereda El caimal, La celia 6-432, se vende linda finca 8 Há	**8,0000**	$ 190.000.000	$ 23.750.000	9.500.000,00	METRO LONJA PEREIRA: Avalúos para Empresa de Servicios de La Virginia E.S.P. 2021, Estudio de Mercado	
5	Finca venta La Celia: casa de 200 m2, 3 Alcobas, 1 baño, 27 cuadras: cultivos de plátano, café, bosques	**17,2800**	$ 400.000.000	$ 23.148.148	9.027.777,78	METRO LONJA PEREIRA: Avalúos para Empresa de Servicios de La Virginia E.S.P. 2021, Estudio de Mercado	
6	se vende finca en el municipio de La Celia, Risaralda 89,600 m2, a 1h 20´pueblo por carretera veredal. Se entrega limpia lista para sembrar, Wasi 3660227	**8,9600**	$ 220.000.000	$ 24.553.571	9.084.821,43	METRO LONJA PEREIRA: Avalúos para Empresa de Servicios de La Virginia E.S.P. 2022, estudio de mercado	
7	**SUMAS**	**52,16**	$ 1.310.000.000	$ 25.115.031	La Finca El Pensil, Vereda Monblan, Municipio La Celia es predio rural 4,9924 Há: 32,550 m² de bosques y rastrojos, 17,212,46 m² cultivados en Café, 18 árboles de aguacate papelillo, casa de 1 piso en bahareque inconclusa en construcción, calificada importante para conservación del recurso hídrico y seleccionado para zona de reserva y protección ambiental		
8	**MEDIA ARITMETICA**		$ 24.838.376	$ 9.205.047			
9	**DESVIACIÓN TÍPICA**		$ 2.121.872	$ 210.462			
10	**COEFICIENTE DE DESVIACIÓN**		8,54%	2,29%			
11	**FINCA EL PENSIL MUNICIPIO LA CELIA**	**4,9924**	**$ 45.955.277**	**$ 9.205.047**			

Como se observa la media aritmética directa de las muestras no puede aplicarse porque los valores de las muestras están dispersos, por encima o por debajo de la media, eje central bajo la curva de distribución de frecuencias (distribución normal o campana de Gauss), es necesario homogenizarlos o hacerlos más parecidos para lo cual se emplea la técnica de homogenización con lo que, gráficamente, se está acercando su valor al eje central donde se ubica la media, aplicando los siguientes factores:

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
NEGOCIACIÓN	ACCESIBILIDAD	TOPOGRAFÍA	ÁREA	PRODUCTO
2	0,09	0,51	3,59	0,33
2	0,13	0,98	1,60	0,41
2	0,17	0,33	3,46	0,38
2	0,34	0,31	1,79	0,37

Cada uno de estos factores presentan la siguiente sustentación, resumida en el siguiente cuadro:

SUSTENTACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
NEGOCIACIÓN	ACCESIBILIDAD	TOPOGRAFÍA	ÁREA	FACTOR
Para todas las muestras se aplica un factor de negociación de 2 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 0,09**	**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 simplemente el producto de los factores parciales
	Distancia y accesibilidad aplica factor de 0,13	**Respecto a objeto estudio topografía de muestra afecta su valor en 0,98**		
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,17	**Topografía de muestra afecta su precio en 0,33**		
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,34	**Topografía de muestra afecta su precio en 0,31**		

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. De manera que el mercado indica que el valor unitario del terreno de la Finca El Pensil es **$ 9.205.047/Há**

16.91-**FACTORES DE VALOR DEL SUELO:** 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. Se selecciona FPT=0.77 (ALTITUD: 1.383 msnm)

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. Se selecciona FT=1.6 (Tamaño: 4.9924 Há)*

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	

De acuerdo con la información suministrada por el DANE, la población del Municipio de La Virginia, cuyo acueducto se surte del Río Totuí y sus afluentes la cantidad de usuarios beneficiados en promedio son 28.500 usuarios, de manera directa.

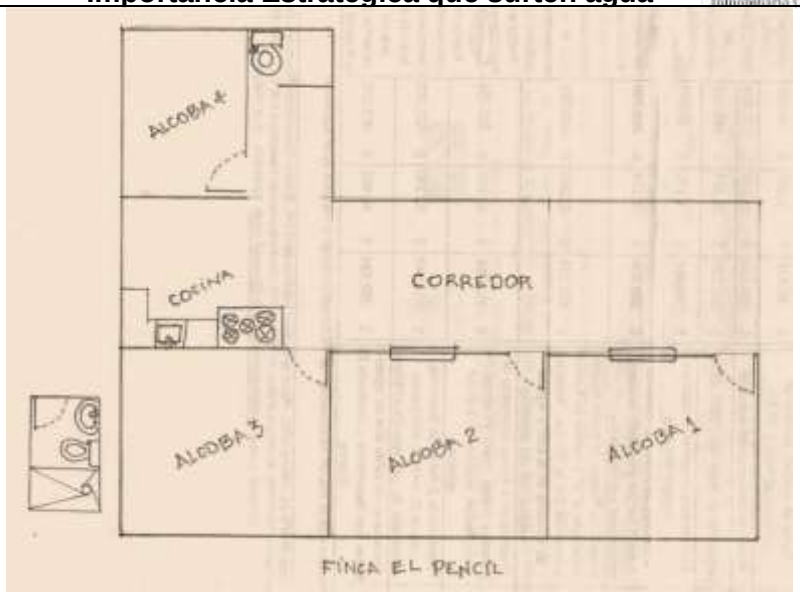
Los factores de mercado y de beneficiarios, FM y FUB son multiplicativos pero el factor de comercialización es diferencial porque resta un porcentaje determinado por el tamaño al valor (entre más grande sea el predio será más difícil comercializarlo): resta un porcentaje al valor inicial.

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 del valor de terreno se muestran a continuación:

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, MUNICIPIO LA CELIA		
VB: Valor base	$ 9.205.047	
FPT; factor piso térmico	77,00%	$ 7.087.886
FTP: factor tamaño del predio	160,00%	$ 11.340.618
FM: factor de mercado	100,00%	$ 11.340.618
FUB: factor usuarios beneficiados	90,00%	$ 10.206.556
FC; factor de comercialización	10,00%	$ 9.185.901
FA: factor accesibilidad	10,00%	$ 8.267.311
		41.273.721



CROQUIS DE LA VIVIENDA (Fuente: Inspección Técnica)

16.92- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: Para valorar las construcciones se aplica la metodología ordenada por la Resolución 620/2008 IGAC en su *Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitte y Cervini.

16.93- DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: La carta catastral registra 2 construcciones con área total de 79 m^2 pero la inspección técnica detectó: 1 VIVIENDA de 1 piso con 121.64 m^2 construida en bahareque, inconclusa, en proceso de construcción, cimentaciones confinadas, pisos en mortero mineralizado, mampostería parte en ladrillo farol a la vista, mayor parte en bahareque, con repello, cubierta en guadua con teja ondulada de latón Zinc, unidad sanitaria en ramada anexa construida en ladrillo farol con piso en mortero, paredes enchapadas en cerámica, regular estado de conservación y mantenimiento, Edad: 5 años, *Clase 4.0: Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, LA CELIA							
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	COSTO NUEVO $/m²	Fitte & Cervini %	DEPRECIACIÓN $/m²	COSTO DEPRECIADO $/m	VALOR RAZONABLE $
1	Casa de habitación 1 piso, Edad 5 años, Clase 4,0	121,64	$ 530.360	53,94%	$ 286.076	$ 244.284	$ 29.714.701
3	SUMA AVALÚO DE CONSTRUCCIONES	121,64					$ 29.714.701
Fuente: IGAC, Subdirección de Catastro: Catálogo de Presupuestos para tipologías constructivas, región Magdalena Medio							

16.92- VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS: Como ya se ha dicho, en la Finca EL PENSIL se encontraron bosques nativos, yerbas y matorrales espontáneos con extensión de 32.550,45 m², sin valor comercial que evidencian la presencia de humedales y riqueza en fuentes hídricas y, medidos por el Topógrafo, 17.212,46 m² cultivados en Café variedad Colombia, compartiendo suelo con 150 matorrales de plátano en pleno desarrollo pero mal cuidados y aproximadamente 20 árboles de aguacate en regulares condiciones de conservación y mantenimiento, porque -según declara la cónyuge del Propietario, Sra. Edelmira Galeano, desde cuando les dijeron que les iban a comprar la Finca han ido abandonando las labores culturales y hasta la construcción de la vivienda anterior la demolieron por fallas geológicas del asentamiento.

Para la valoración del cultivo de café se tiene en cuenta[6] que en este tipo de sistemas se utilizan densidades de siembra altas, entre 7.500 y 10.000 plantas/Há y son de una alta productividad (2500-4000 kg café pergamino seco/Há), actualmente, el promedio en Colombia está en 1,2 kg/c.p.s./planta y que, de acuerdo con las cifras de la Federación Nacional de Cafeteros, el valor de la carga (10 @ arrobas, 1 @=12.5 Kg) de café pergamino seco, en promedio, durante 2021 estuvo en $1.520. 595, mientras que en 2022 el precio está en $2.177.000 Pero, dadas las condiciones de conservación y mantenimiento de los cultivos se aplica densidad de solo 2.000 plantas/Há y como el Topógrafo midió 17.212,46 m² en café, significa que hay 3.442 palos de café en producción mínima. Estos palos se valoran a $3.700 c/u pero debe sumarse el valor presente de la cosecha aplicando la Resolución 620/2008 IGAC en su *Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja**, traídos a valor presente**. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.*

En cambio, para el cultivo de plátano se tiene en cuenta que en Colombia[7] existen actualmente más de 400,000 Há cultivadas con plátano, de las cuales 280,600 Há se encuentran en la zona central cafetera, cuyo volumen de producción es del orden de 1.7 millones de toneladas al año, con un rendimiento promedio de 6.1 ton/Há. Como se contabilizaron solo 150 matas de plátano y caben mínimo 2.500 matas/Há, quiere decir que se cultivan 0.06 Há; además, se logran racimos de 13 kilos por planta y producciones entre 45 a 50 toneladas/Há. Respecto a precios, *"El plátano guineo pasó de $1.500 a $1.700 el kilo al mayorista; el plátano maduro está en $47.000 la bolsa de 20 kilos; el plátano verde, a $48.000 y el plátano llanero a $55.000 la bolsa o canastilla de 20 kilos al mayorista*", lo cual significa que, en promedio, el ingreso es $2.575/Kg de plátano.

Finalmente, para el cultivo de aguacate[8], del cual se contabilizan unos 20 árboles en producción, se considera: Variedad de aguacate Lorena Variedad Antillano, reconocida comercialmente por su facilidad para llegar a la madurez, con corteza delgada verde claro, que fácilmente se desprende de la pulpa, de ahí que se conoce como "aguacate papelillo" cantidad: 20 palos aprox. Se necesitan alrededor de 8 años para que un nuevo árbol de aguacate se convierta en un árbol adulto completamente productivo. Un árbol adulto produce alrededor de 80-100 kg de fruta por año; pero la producción nacional de Hass asciende a 27.532 toneladas anuales, con un rendimiento promedio de 4,03 toneladas/hectárea y de 19 Kg/árbol; de la variedad Lorena cada árbol al llegar a los 6 años logra producir entre 90 y 100 kilos anuales de fruta, manteniendo esta condición por más de 15 años, bajo buenas condiciones agronómicas. Dadas

[6] FINAGRO: www.finagro.com.co/café.docx

[7] ICA: www.ica.gov.co

[8] FINAGRO: Ficha de inteligencia Aguacate Elaborado por Unidad de Gestión de Riesgos Agropecuarios -UGRA Vicepresidencia de Garantías y Riesgos Agropecuarios, Julio 2018

las condiciones actuales de los cultivos, se aplica, en el presente estudio valuatorio, 45 Kg/árbol/año,y un precio de Aguacate Papelillo: $7.800/Kg. El resumen de la valoración de los cultivos se presenta en el siguiente cuadro, explicando que los valores brutos calculados por concepto de compra de ejemplares vegetales y de los correspondientes ingresos de producción son valores futuros que deben traerse a VALOR PRESENTE, como lo ordena la norma metodológica, lo cual -entonces- entrega un valor mucho menor:

VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS EN LA FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, LA CELIA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO $/m²	VALOR RAZONABLE $	VALOR PRESENTE
1	CULTIVO EN CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA	3.442	$ 3.703	$ 12.745.726	Estos son valores futuros que deben traerse a VALOR PRESENTE con una tasa actual de 12,84% (BBVA 2022)
2	Producción en 1 año: 1,2 Kg/planta	4.130	$ 17.416	$ 71.935.046	
3	CULTIVO DE PLÁTANO	150	$ 5.017	$ 752.550	
4	Producción de plátano en 1 año: 13Kg/mata	1.950	$ 2.575	$ 5.021.250	
5	CULTIVO DE AGUACATE COMÚN	20,00	$ 8.500	$ 12.745.726	
6	Producción de aguacate en 1 año: 45 Kg/palo	900,00	$ 7.800	$ 71.935.046	
7	Para PAGO PERIÓDICO/MES, CUOTA		$ 14.594.612	$ 175.135.345	$ 13.609.324,30
Fuentes: indicadas dentro del texto: FINAGRO, ICA y BOLSA AGROPECUARIA/precios actuales					

En resumen, el resultado final del estudio valuatorio de la Finca EL PENSIL, ubicada en la VEREDA MONBLAN, Municipio de LA CELIA, incluyendo terreno, construcciones y cultivos es:

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA EL PENSIL, VEREDA MONBLAN, LA CELIA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	4,9924	$ 8.267.311	$ 41.273.721
2	CONSTRUCCIONES	121,64	$ 244.284	$ 29.714.705
3	CULTIVOS: VALOR PRESENTE			$ 13.609.324
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 84.597.750
Fuente: Memorias de cálculos presentadas anteriormente				

SON: OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS

16.93	**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.

16.94	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Medianas, por ubicación, aunque, debido a la pandemia del Covid 19, es probable que este tipo de inmuebles (destino turístico) experimente valorización por la demanda como ya se ha comenzado a observar por la normalización de actividades productivas.
16.95	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. Se valoraron comercialmente el terreno, las construcciones y los cultivos (Café, plátano y aguacate) como se muestra en las memorias de cálculo correspondientes.
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: construcciones y cultivos.
17.7.3	**VALORES UNITARIOS**: Se concluye que el valor unitario del avalúo de terreno de FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN es de **$ 8.267.311/Há** de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la FINCA EL PENSIL VEREDA MONBLAN **es $ 84.597.750, incluyendo terreno, construcciones y cultivos**
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** 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. k) 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. 
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 Avaluador E.P.46/05-07-1995 Notaría de Balboa, compraventa Certificado de Tradición M.I.297-5950 Propietario: JORGE IVÁN TABARES PORRAS, CC.4.378.682 Factura I.P.U. Predio R.C. 66383000300000001002100000000/2022

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 03-01-2023, fuentes: Inspección Técnica)



VEREDA MONBLAN SOBRE LA VIA BALBOA-LA CELIA: AL FRENTE INICIA DESCENSO AL PREDIO



CARRETEABLE VEHICULAR INICIAL



CAMINO DESCENDENTE AL PREDIO



CAMINO DESCENDIENDO A EL PENSIL



CAMINO DESCENDENTE A EL PENSIL



CASA DE HABITACIÓN EN EL PENSIL



ALCOBA #1



ALCOBA #3



ALCOBA #2



SALA COMEDOR



CAMINO INICIANDO DESCENSO



BOSQUES Y MATORRALES



UNIDAD SANITARIA



CULTIVO DE PLÁTANO



CULTIVO DE AGUACATE



COCINA DE LA VIVIENDA



CULTIVO DE CAFÉ Y PLÁTANO



CULTIVOS DE CAFÉ Y PLÁTANO AL LADO CAMINO DE LLEGADA