AVALÚO CORPORATIVO RURAL
PREDIO FINCA LOS ENCUENTROS

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=VALOR COMERCIAL de FINCA LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, MUNICIPIO BALBOA, DPTO. RISARALDA M.I.297-416, R.C. 66075000200000020028000000000

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL: $ 28.164.000

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	2,0000	$ 8.235.959	$ 16.471.917
3	CULTIVOS: VALOR PRESENTE			$ 11.692.083
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 28.164.000
Fuente: Memorias de cálculos presentadas anteriormente				

25 DE ENERO DE 2023

PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de FINCA LOS ENCUENTROS, ubicada en VEREDA LLANOGRANDE, MUNICIPIO BALBOA, RISARALDA

M.I.297-416, R.C. 66075000200000002002800000000

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 LOS ENCUENTROS, ubicada en VEREDA LLANOGRANDE, MUNICIPIO DE BALBOA, 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: Miércoles 25 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: 25-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 LOS ENCUENTROS, EN LA VEREDA LLANOGRANDE, MUNICIPIO DE BALBOA, 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 LOS ENCUENTROS, y la carta catastral lo registra con el mismo nombre.
6.1-	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**[1]: ANOTACION: N° 009 Fecha: 09-11-2011 Radicación: 726 Doc: **E.P.162/16-10-2011, N**otaria de BALBOA, VALOR ACTO: $11.000.000, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN 0125, COMPRA VENTA ESTE Y OTRO, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
6.2-	DE: Luis Antonio Bermúdez, A: **NIETO PEÑA GOMER, CC. 12.205.480, X** Se detecta error en el encabezado del registro inmobiliario que ubica el predio Los Encuentros en la Vereda Tres Esquinas, debiendo corregirse por lo correcto que es **VEREDA LLANOGRANDE, Municipio Balboa.** Las anotaciones 05/07-07-1978 y 07/22-04-1982 registran **Hipoteca y ampliación de la O.H.** a favor del Banco Cafetero, hoy Davivienda. **LINDEROS FINCA LOS ENCUENTROS** Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I. 297-416 cuyos linderos aparecen en la tradición así:

[1] Certificado de Tradición M.I.297-416/02-11-2022

*"Un lote de terreno de una extensión superficiaria de 2 Há o menos que linda empezando en un mojón de piedra que está al pie de un árbol carbonero al frente de la mortuoria del Sr. Juan Valencia, de aquí sigue derecho o recto para abajo hasta una quebrada, sigue el curso de la quebrada hacia abajo con la misma sucesión de Juan Valencia hasta la quebrada La Estrella, ésta abajo lindando con el Sr. José J. Cuervo, sigue hasta un mojón de piedra lindero con predio de Manuel Ruiz y este mojón se halla al pie de la quebrada La Estrella continúa de para arriba lindando con el citado Ruiz hasta un mojón de piedra que hay al pie de un árbol aguacate nombrado La Colmena, de este mojón en línea recta, en travesía, hasta otro mojón que está al pie de otro árbol de Aguacate, de aquí sigue en línea recta en travesía y pasando por el pie de un árbol llamado Mestizo hasta llegar al mojón punto de partida o sea el primer lindero"***.**

Pero, la carta catastral y su polígono asociado muestran los siguientes linderos:

NORTE: con el predio identificado con R.C. 66075.0002.0002.0028.000 denominado El Azuceno, La Vaga, La Edelmira pero la Casa tiene el letrero El Prado, donde vive el propietario de ambos predios.

ORIENTE: con el predio identificado con R.C. 66075.0002.0002.0028.000 denominado El Azuceno, La Vaga, La Edelmira, pero la Casa tiene el letrero El Prado, donde vive el propietario del predio Los Encuentros, objeto de estudio.

OCCIDENTE: con el predio identificado con R.C. 66075.0002.0002.0031.000 denominado La Cascada, separados por una Quebrada afluente de La Estrella que, a su vez es afluente de la Quebrada Cristales la cual alimenta al Río Totuí.

SUR: con el predio identificado con R.C.66.075.0002.0002.0037.000 llamado El Diamante, separados por la Quebrada La Estrella.



POLÍGONO CATASTRAL QUE MUESTRA LOS LINDEROS DEL PREDIO LOS ENCUENTROS (Fuente: igac.gov.co)

El predio Los Encuentros con área real de 7.729 m^2 cultivados en café (2.000 palos), cacao (800 árboles), también se observó 1 papayo y 1 mata de plátano, carentes de valor comercial.

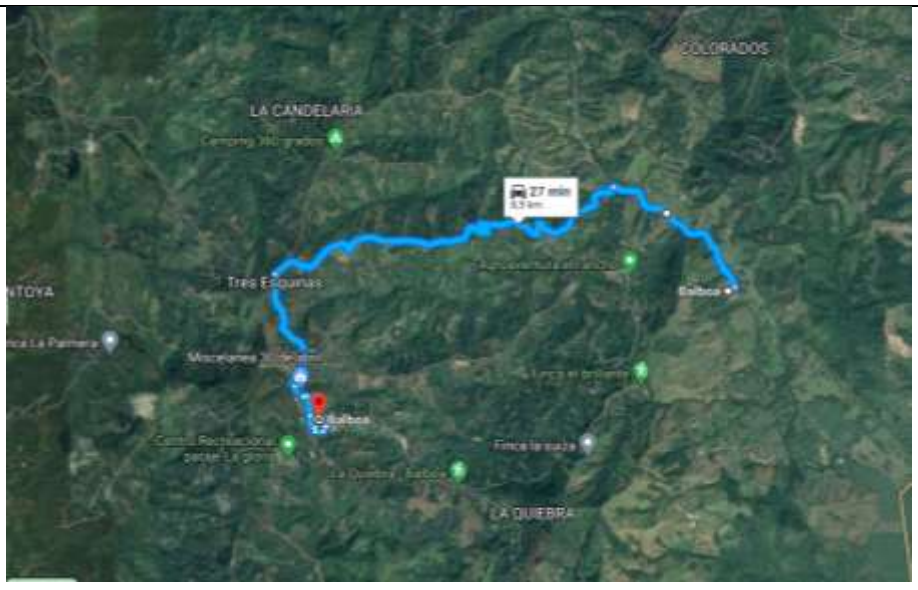
Número predial: 66075000200000002002800000000
Número predial (anterior): 660750002000200280000
Municipio: Balboa, Risaralda
Dirección: LOS ENCUENTROS
Área del terreno: 7729 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Fuente: Instituto Geográfico Agustin Codazzi, 2022

CARTA CATASTRAL IGAC: ÁREA 7.729 m^2 (Fuente: igac.gov.co)

7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAIS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2	DEPARTAMENTO: Risaralda
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: BALBOA, RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: FINCA LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, EN EL MUNICIPIO DE BALBOA, RISARALDA M.I.297-416
7.5	**CARTA CATASTRAL**: muestra un área total de **7.729 m^2,** la tradición registra 2 Há por lo cual se recomienda practicar levantamiento topográfico, solemnizarlo en escritura pública, registrar y gestionar la corrección de área y linderos ante el IGAC.

El TERRENO de la FINCA LOS ENCUENTROS VEREDA LLANOGRANDE tiene un área de **7.729 m^2** (según Carta Catastral) que difiere en área con la tradición.

7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA LLANOGRANDE, Sector Rural NorOriental de BALBOA, RISARALDA.



La trayectoria azul señala la ruta desde la zona urbana de Balboa, vía a La Celia, hasta la Vereda Tres Esquinas, descendiendo hacia el oriente hasta la Vereda Llanogrande (7.9 Km), Finca El Prado del mismo propietario, y bajando por camino peatonal unos 550 m (295 m hasta la Casa de la Finca El Prado y 255 m hasta el predio LOS ENCUENTROS: 4,96122 N, 75,92136 W (Fuente: Googlemaps)	
8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA LLANOGRANDE, donde se encuentra el predio FINCA LOS ENCUENTROS, está al NORORIENTE respecto a la zona urbana del Municipio de BALBOA, RISARALDA, en la vía que conduce desde el centro poblado de la Vereda Tres Esquinas, desviándose hacia el oriente por vía vehicular pavimentada con huellas de concreto hasta la Vereda Llanogrande (2 Km aprox. descendiendo) hasta llegar a la Finca El Prado, del mismo propietario Gomer Nieto Peña y caminando en descenso muy pronunciado (aprox-75%, unos 250 m), hasta llegar al Predio LOS ENCUENTROS.
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, y otros frutales.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: CONCEJO MUNICIPAL DE BALBOA, ACUERDO N° 040/2006-12-27, por el cual se adopta la Revisión del Esquema de ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de BALBOA.
8.5	**VÍAS DE ACCESO:** vía rural secundaria que comunica Balboa con La Celia y gira al este hacia el centro poblado de la Vereda Tres Esquinas tomando ramal sureste hasta el sitio VEREDA LLANOGRANDE, se toma camino peatonal descendente de 500 m en dirección sureste, ingresando al predio Finca LOS ENCUENTROS.
8.5.1	ELEMENTOS: Via rural secundaria Balboa-La Celia, ramal oriental vehicular descendente hacia el sureste en regular estado de conservación y mantenimiento y luego camino peatonal de fuerte pendiente (50°) descendente hasta el predio.
8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: hasta Tres Esquinas vía vehicular pavimentada en buen estado, ramal al oriente por centro poblado, pavimentada con placa huellas, parcialmente destapada en regular estado, el ramal sureste que se toma para la VEREDA LLANOGRANDE está en balasto y grava, solo 2 Km aproximadamente y está en regular estado de conservación.
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La vía que conduce de BALBOA a La Celia tiene buena señalización horizontal y vertical, el ramal al sureste hacia la VEREDA LLANOGRANDE se encuentra transitable, en regulares condiciones.
8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: El predio Finca LOS ENCUENTROS carece de construcciones y está sobre una fuerte pendiente descendente de 50° con cultivos de café y cacao siendo la altitud de 1.300 msnm, menor que la de la zona urbana de BALBOA (1.550 msnm) con pendientes mayores al 65%. **ALTITUD: 1.300 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 20°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 LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, Municipio de BALBOA corresponde a **Bosque Húmedo**. En BALBOA, 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 BALBOA 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 BALBOA 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 BALBOA, 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 BALBOA[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 BALBOA RISARALDA: El EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial) de BALBOA, clasifica las áreas de los suelos de protección ambiental de acuerdo con las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial de la CARDER[5].

PARQUE NATURAL MUNICIPAL, ÁREA DE RECREACIÓN ALTO DEL REY[6]: El Área de Recreación Alto del Rey se encuentra ubicada en la vertiente oriental de la cordillera Occidental, en el municipio de Balboa, Risaralda (Mapa 1). Tiene una extensión total de 137,5 hectáreas y se ubica en un rango altitudinal de 1350 -1475 m.s.n.m. El acceso al área se realiza por la vía que conduce del municipio de La Virginia a Balboa, con la entrada principal por la vereda Carminales Alto, por la vía terciaria en el sitio llamado La Quiebra. El área es en su gran mayoría propiedad privada, aunque existen algunos predios adquiridos por la CARDER y la Administración municipal para la conservación del recurso hídrico.

El Área de Recreación Alto del Rey fue identificada de importancia para la conservación de la biodiversidad y el recurso hídrico en el municipio de Balboa por su riqueza paisajística, esta es considerada una **estrella hídrica por los 15 a 20 nacimientos de agua** que produce, con quebradas de importancia como La Bedoya, Carminales, La Toma, La Bella, El Rey, La Ginebra, La Rosa, El Pedrero, Cañada Honda, La China, El Plan Mata de Guadua, Cascabel, Granatal, entre otras. Aunque estas fuentes de agua no abastecen el acueducto municipal de Balboa, si abastecen a los habitantes del área y varias veredas de la parte baja del área protegida. Esta fue declarada **Parque Municipal Natural en 1996** y en el 2011 hizo parte del proceso de recategorización a través de la aplicación del decreto 2372 de 2010. Por medio de este se unificaron las categorías de áreas protegidas para el nivel regional, cambiando de categoría a Área de Recreación Alto del Rey, el cual según la definición del decreto es un “espacio geográfico en los que los paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional, mantienen la función, aunque su estructura y composición hayan sido modificadas, con un potencial significativo de recuperación y cuyos valores naturales y culturales asociados, se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su restauración, uso sostenible y disfrute”.

[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 BALBOA, Universidad Tecnològica de Pereira, Tecnologìa Industrial, CERES QUINCHÌA, 2014

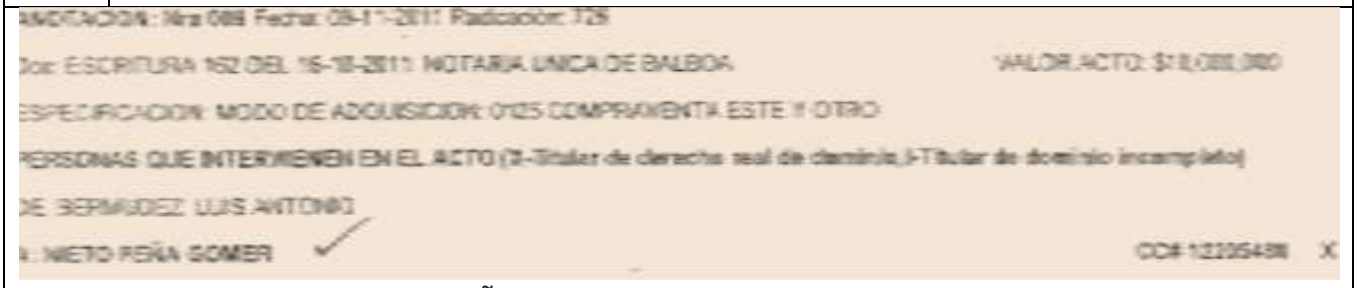
[5] https://1library.co/article/%C3%A1reas-de-protecci%C3%B3n-del-municipio-de-celia-risaralda.q5m4w3ry

[6] CARDER: Área de Recreación Alto del Rey, Plan de Manejo 2021-2026

	ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE BALBOA[7]: zonas de protección especial y ecosistemas estratégicos son el ALTO DEL REY, El CERRO DE LA BURRA, el JARDÍN BOTÁNICO ANTURIO NEGRO y el SANTUARIO DE LA GIRONDA, entre otros, harán parte de nuestra agenda ambiental. . El actual EOT del Municipio de BALBOA 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**: Aunque se encuentran en La Celia, tienen efectos sobre Balboa, 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 mayores a 60%, como el caso del predio bajo estudio. **ÁREA DE RESERVA CUCHILLA DEL RÍO TOTUÍ** y del Río Monos: Se encuentra ubicada entre las veredas de **Momblan** (Municipio de Balboa) y en La Celia: 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. En efecto, el **Plan de Desarrollo de Balboa** afirma: Se asumirán compromisos y tareas para la conservación del sistema hídrico, el cual comprende acciones desde la responsabilidad de la municipalidad con los ríos Cauca y Risaralda y actuando directamente sobre las subcuencas y microcuencas como el Cañaveral, **Totuí**, La Eme, **Cristales**, La Mancha, Cuba, La Gloria, La Sirena y Tabor. Para ello se insertarán propuestas de estímulos a las comunidades para profundizar en su compromiso con la conservación y protección del sistema hídrico y de manera especial aquellas que son utilizadas para el abastecimiento de acueductos. Objetivo destacable del Plan Municipal de Desarrollo de Balboa es: Prestar especial atención y reclamar espacios de participación y trabajo concertado con los municipios limítrofes y con la CARDER para la formulación e implementación de los procesos de ordenación de la subcuenca del río Totuí.
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** todo tipo de vehículos hasta el sector Tres Esquinas, solo vehículos altos en el ramal de penetración a la VEREDA LLANOGRANDE, con dirección al sureste bajando 2 Km aprox. hasta llegar a la vivienda de la Finca El Portal perteneciente al mismo propietario del predio LOS ENCUENTROS.
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps
8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** 1. QUEBRADA LA ESTRELLA: es un pequeño afluente de la Quebrada Cristales, afluente del Río Totuí, que nace y fluye por la VEREDA LLANOGRANDE, donde está el predio LOS ENCUENTROS, objeto del presente estudio valuatorio, al cual le sirve de lindero sur. 2. Quebrada en Los Encuentros es un pequeño afluente de la Quebrada La Estrella que sirve

[7] BALBOA, Alcadlía Municipal: Plan de Desarrollo

	de lindero oeste al predio, objeto de estudio valuatorio. 3. Río TOTUI: nace en la VEREDA EL SILENCIO, La Celia, fluye primero de oeste a oriente, toma luego dirección de norte a sur, y torciendo hacia el nordeste entrega sus aguas al Río Risaralda, después de recorrer las veredas El Silencio, Patiobonito y Monblan en BALBOA, 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 LOS ENCUENTROS VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA
9.1.2	**USO ACTUAL**: Agropecuario: cultivo de café y cacao principalmente. Bosque de protección de la Quebrada La Estrella.
9.1.3	**UBICACIÓN:** FINCA LOS ENCUENTROS VEREDA LLANOGRANDE en el Municipio de BALBOA RISARALDA: **4°57´40,392" N, 75°55´16,896"W**
9.1.4	**TERRENO:** Lote de terreno rural de **2,0000 Há.** según certificado de tradición inmobiliaria que riñe con la Carta Catastral que, mediante técnicas aerofotogtamétricas satelitales ha medido solamente 7.729 m^2 por lo cual se recomienda practicar levantamiento topográfico.
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 cuasi-rectangular, como se ve en el plano catastral
9.1.4.5	**SUPERFICIE**: del terreno -según catastro- es 7.929 m^2, con diferente valor en la tradición que dice 2 Há o menos..
9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** Ninguna
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA: M.I. 297-416, R.C.66.075.0002.0000.0002.0028.0.0000.0000**
10.2	**TÍTULOS DE PROPIEDAD:**



El propietario es: GOMER NIETO PEÑA, CC. 12.205.480, advirtiendo que el predio soporta Hipoteca ampliada en favor del Banco Cafetero, hoy Davivienda, según Anotaciones 005/1978 y 007/1982 en la tradición inmobiliaria

11	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** Se valoran terreno 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

13	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. Habiendo quedado pendiente un último avalúo para el cumplimiento del contrato CO1.PCCNTR3909901/2022, se reciben instrucciones verbales para realizar el presente estudio valuatorio que hace parte de la cuenca del Río Totuí. -**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 LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, Municipio Balboa, **NO** está sujeto al Régimen de P.H. se entrega el valor del área del terreno 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 colinda con los cauces de un afluente de y con la Quebrada La Estrella, afluente de la Quebrada Cristales, que desagua al Río Totuí, de suma importancia para el cuidado y conservación del recurso hídrico.
14.3	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**: Ninguna detectada. El predio carece de acceso directo por carretera, debe hacer uso de servidumbre a través del predio vecino norte que pertenece al mismo propietario.
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 continúa afectando los precios con tendencia a la baja.
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 los cultivos se utilizará un método de reposición que tenga en cuenta sus condiciones de productividad y rendimiento.. **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.* Pero, como aquí se trata de un predio recurso ambiental cuyo objeto valuatorio es destinarlo a B.S.E. bien de servicios ecosistémicos para protección del recurso hídrico, al valor encontrado por estudio de mercado se le aplicarán los factores que permitan valorarlo como recurso ecológico, como se detalla más adelante. **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 los cultivos existentes. Se valoran parcialmente cultivos (café, cacao) por cuanto también hay pequeños bosques secundarios espontáneos protectores al borde de las 2 Quebradas que circundan el predio por sus linderos oeste y sur que se consideran carentes de valor comercial **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.
16.1	
16.2	
16.3	

	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,

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.

VALORACIÒN ECONÒMICA DEL MEDIO AMBIENTE

16.4- 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.

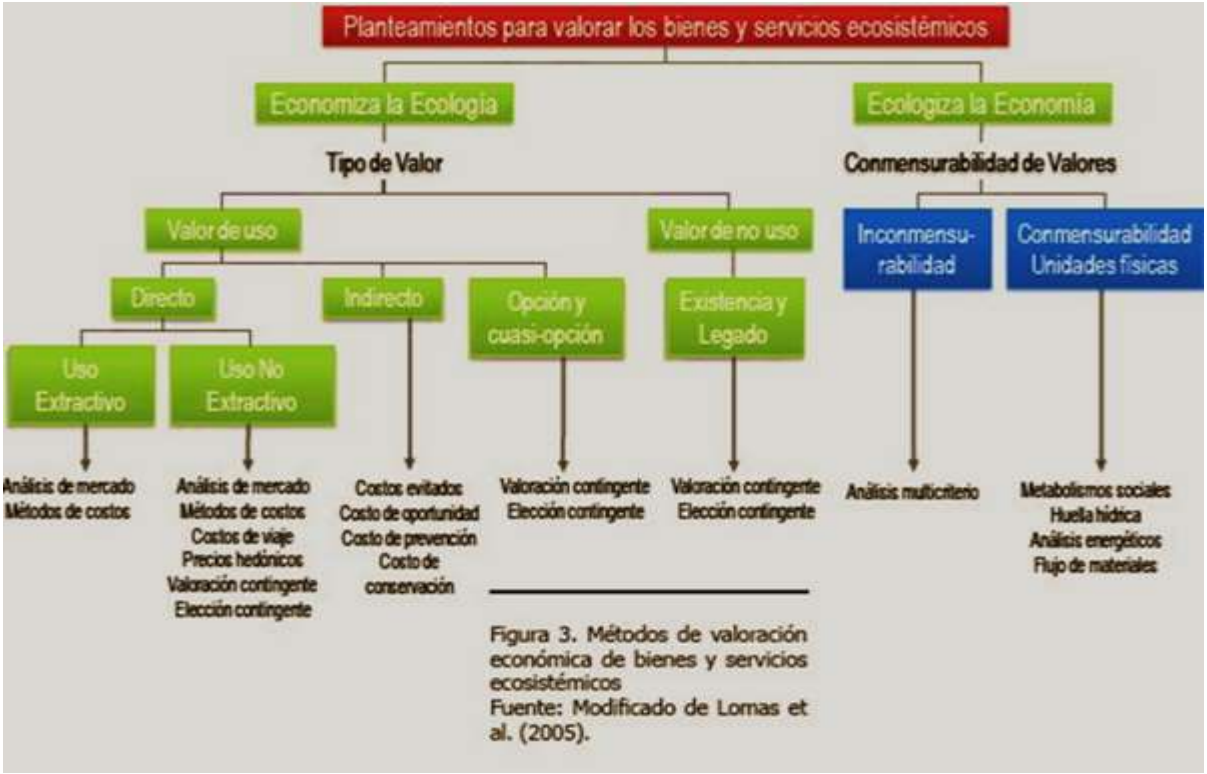


Figura 3. Métodos de valoración económica de bienes y servicios ecosistémicos
Fuente: Modificado de Lomas et al. (2005).

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)

16.6	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.
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. 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.
16.8	**MEMORIA DEL CALCULO**: El Estudio comparativo de mercado se presenta a continuación:

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO					
INMUEBLES COMPARABLES CON INMUEBLES EN BALBOA RISARALDA (Recuperado 19-12-2022)					
DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	**ÁREA Há**	**VALOR TOTAL**	**VALOR UNITARIO $/Há**	**HOMOGENIZADO**	**FUENTES DE INFORMACIÓN**
venta finca a 5 minutos de Balboa Rda., cerca a la escuela. con vivienda de dos alcobas, dos baños, cocina y sala comedor. La finca tiene dos suministros de agua: propia y acueducto; tiene cultivos de plátano, banano, y aguacate. Posee certificación ICA y de Asofrucol y contrato comercial con Colsubsidio y Fritolay.	**4,86**	$ 300.000.000	$ 61.728.395	$ 7.407.407	*https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1037176937-venta-o-permuta-de-finca-via-balboa-rda-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=1d6fd623-cedb-431a-b8eb-42f6d46139d0*
VENDE FINCA CAFETERA BALBOA RISALDA ubicada en la VEREDA TAMBORES, a 9 kilometros de Balboa Risaralda y a 11 kilometros de LA VIRGINIA, Esta a 1.500 msnm, se puede cultivar CUALQUIER PRODUCTO, tiene vista hacia la Quebrada LA ESMERALDA, CARTAGO VALLE Y PEREIRA, esta finca esta constituida por 44.000 Matas de Cafe, las cuales el 60% esta RENOVADO	**7,04**	$ 365.000.000	$ 51.846.591	$ 7.258.523	*https://www.doomos.com.co/de/8017979_se-vende-finca-productora-eje-cafetero-balboa-risalda-cw5675827-agv.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer*
Venta finca 18 cuadras-Casa para trabajadores-2 apartaestudios amoblados para el propietario-Amplia zona para asados con fogón y horno de leña-Beneficiadero de café-20.000 árboles de café en producción-9.000 plataneras en producción -Cultivo de sávila-Árboles	**11,52**	$ 550.000.000	$ 47.743.056	$ 7.161.458	*https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/10483787-venta-de-casa-permuta-finca-cafetera-a-10-min-de-balboa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer*
Se vende finca con casa y 16 cuadras sembradas en café y plátano.procesamiento del café y un cuartel para trabajadores de 4.Cuenta con agua de acueducto .Cuenta con agua de acueducto y dos afloramiento de agua propio, la finca queda a 500 metros de la vía principal que comunica con balboa cuenta con amplias zonas verdes nacimiento, topografía Ondulada, buenas vías de acceso a 15 minutos de la Cabecera Municipal.	**10,24**	$ 600.000.000	$ 58.593.750	$ 7.617.188	*https://www.clasf.co/venta-finca-en-pl%C3%A1tano-y-caf%C3%A9-en-balboa-en-balboa-risaralda-6088648/*
SUMAS	**34**	$ 1.815.000.000	$ 53.921.569	El predio FINCA LOS ENCUENTROS es un BSE, Bien de servicios ecosistémicos, colindante con 2 Quebradas, afluentes de la Quebrada La Estrella, que desemboca a la Quebrada Cristales, afluente del Río Totuí, cultivado en café y cacao, carente de construcciones. Aquí se valora el terreno, por cuanto los cultivos se valoran por separado.	
MEDIA ARITMÉTICA		$ 54.977.948	$ 7.361.144		
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 6.345.382	$ 198.414		
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		11,54%	2,70%		
PREDIO LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA RISARALDA	**2,00**	**$ 14.722.288**	**$ 7.361.144**		

Como se observa la media aritmética directa de las muestras no puede aplicarse porque los valores de las muestras están dispersos, alejados 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 cual, gráficamente, se están acercando sus valores 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. De manera que el mercado indica que el valor unitario del terreno de la Finca LOS ENCUENTROS es **$ 7.361.144/Há**, valor mucho mayor al encontrado en estudios de mercado anteriores, pero que tienen justificación por el menor tamaño del predio. Se aplicaron los siguientes factores de homogenización:

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN					
Negociación	**Ubicación**	**Topografía**	**Área**	**FACTOR**	**HOMOGENIZACIÓN**
10	**1,65**	**1,00**	**2,43**	**40,10**	**60%**
10	**9,00**	**0,09**	**3,52**	**28,51**	**71%**
10	**0,40**	**1,00**	**5,76**	**23,04**	**77%**
10	**0,31**	**2,00**	**5,12**	**31,74**	**68%**

Cada uno de estos factores tiene su justificación o sustentación en la celda correspondiente del siguiente cuadro:

SUSTENTACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN					
	Ubicación	**Topografía**	**Área**	**FACTOR**	**HOMOGENIZACIÓN**
Para todas las muestras se aplicó un factor de comercialización de 1 punto porcentual	La ubicación de esta muestra respecto al predio de estudio se calificó con 50 puntos porcentuales	Por topografía se aplicó un factor de 10%	El factor de área para todas las muestras corresponde simplemente a la relación entre el área de la muestra y la respectiva área del predio bajo estudio.	El factor de homogenización equivale al producto de los factores de homogenización parciales por cada concepto	Es el mismo factor de homogenización expresado en porcentaje
	La ubicación respecto al predio de estudio se calificó con 40 puntos porcentuales	Por topografía se aplicó un factor de 10%			
	La ubicación respecto al predio estudio se calificó con 30 puntos porcentuales	Por topografía se aplicó factor de 9%			
	La ubicación respecto al predio de estudio se calificó con 25 puntos porcentuales	Por topografía se aplicó un factor de 10%			

Al valor determinado por el mercado se la aplican los factores de valor del suelo o ponderación para recursos naturales como se explica a continuación:

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:*

$$VA = VB \times FAR$$

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:

$$FAR = FPT \times FTP$$

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: 1.300 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=2.0 (Tamaño: 2,0000Há)*

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 LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA		
VB: Valor base	$ 6.950.000	
FPT; factor piso térmico	77,00%	$ 5.351.500
FTP: factor tamaño del	200,00%	$ 10.703.000
FM: factor de mercado	100,00%	$ 10.703.000
FUB: factor usuarios	90,00%	$ 9.632.700
FC; factor de comercialización	10,00%	$ 8.669.430
FA: factor accesibilidad	5,00%	$ 8.235.959
ÁREA Há	2,00	$ 16.471.917

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.

16.92- VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS: En la Finca LOS ENCUENTROS se encontraron bosques nativos, yerbas y matorrales espontáneos sobre las orillas de las 2 Quebradas colindantes por el occidente y por el sur del inmueble, sin valor comercial que evidencian la presencia de humedales y riqueza en fuentes hídricas y cultivos en Café variedad Castilla, compartiendo suelo con árboles de cacao en pleno desarrollo en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

Para la valoración del cultivo de café se tiene en cuenta[8] 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 2023 el precio está en $1.947.000 Pero, según el propietario, en el predio hay sembradas **2.000 plantas** de café, lo cual significa que hay 2.000 palos de café en producción media. 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, en condiciones silvestres el cacao crece regularmente en densidades muy bajas, de alrededor de 5 plantas por hectárea con escasa producción de flores y frutos. En condiciones de cultivo es posible cultivar unas 1000 plantas por hectárea. El propietario informa que tiene 800 árboles de cacao en este predio, lo cual es indicativo del área real del mismo (poco menos de 1Há); el cacao se comercializa en sacos de fique de 60 kilos. Los destinos principales son las ciudades donde más se procesa el producto que son Bogotá, Medellín y Manizales, Los productores de cacao están convencidos de que esta es una actividad productiva lícita, viable y rentable, porque en este momento producir un una rentabilidad

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

bastante alta", señala, y asegura al mismo tiempo que por eso se ha visto el interés de empresarios de apostarle a estos cultivos. El conocimiento que se tiene en Colombia sobre el cultivo del cacao hace posible producir cerca de 2.000 Kg/Há de cacao seco, siempre y cuando se apliquen las labores requeridas y necesariamente partiendo de la instalación de las plantaciones cuyas semillas sean reproducidas eficazmente. Los árboles de cacao florecen dos veces al año, siendo el principal periodo de floración en junio y julio. En los meses de septiembre y octubre tiene lugar una segunda floración pero más pequeña. En el presente caso, el propietario informa que en el predio hay sembrados 800 árboles con edad de 8 años, cuya plena producción se presenta después de 9 años y logra recolectar unos 800 Kg/año de cacao. Respecto a precios de venta se cuenta con la siguiente información: Grano Cacao Orgánico 1Kg=$18.000 · Cacao Tostado · Cacao En Grano, Origen Quindio, Colombia $17.250/Kg y cada árbol: Arbol de cacao ; 114843 pesos

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 LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO $/m²	VALOR RAZONABLE $	VALOR PRESENTE
1	CULTIVO EN CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA	2.000	$ 3.703	$ 7.406.000	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	2.400	$ 15.576	$ 37.382.400	
3	CULTIVO DE CACAO	800	$ 114.843	$ 91.874.400	
4	Producción de Cacao en 1 año:800Kg/año	800	$ 17.250	$ 13.800.000	
7	Para PAGO PERIÓDICO/MES, CUOTA		$ 12.538.567	$ 150.462.800	$ 11.692.083
Fuentes: indicadas dentro del texto: FINAGRO, ICA y BOLSA AGROPECUARIA/precios actuales 2023, 1 carga, 10 @=125 Kg:$1,947,000=$15,576/Kg, https://mercadolibre.com.co/árboldecacao					

En resumen, el resultado final del estudio valuatorio de la Finca LOS ENCUENTROS, ubicada en la VEREDA LLANOGRANDE, Municipio de BALBOA, incluyendo terreno, construcciones y cultivos es:

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA LOS ENCUENTROS, VEREDA LLANOGRANDE, BALBOA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	2,0000	$ 8.235.959	$ 16.471.917
3	CULTIVOS: VALOR PRESENTE			$ 11.692.083
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 28.164.000
Fuente: Memorias de cálculos presentadas anteriormente				

SON: VEINTIOCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL 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: cultivos.
17.7.3	**VALORES UNITARIOS**: Se concluye que el valor unitario del avalúo de terreno de FINCA LOS ENCUENTROS VEREDA LLANOGRANDE es de **$ 8.235.959/Há** de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la FINCA LOS ENCUENTROS VEREDA LLANOGRANDE **es $ 28.164.000, incluyendo terreno 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. 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 Certificado de Tradición M.I.297-416 Propietarios: GOMER NIETO PEÑA, CC. 12.205.480 Carta Catastral www.igac.gov.co/66075000200000002002800000000

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 25-01-2023, fuentes: Inspección Técnica)



BOCACALLE EN VEREDA TRES ESQUINAS, ENTRADA



FINCA EL PRADO DEL MISMO PROPIETARIO



VÍA VEHICULAR FINAL DE ACCESO A EL PRADO



CAMINO DESCENSO A LOS ENCUENTROS



CAMINO PEATONAL DESCENSO AL PREDIO



CULTIVO DE CAFÉ EN LOS ENCUENTROS

 **CULTIVO DE CACAO**	 **CULTIVO DE CACAO DE 8 AÑOS**
 **CAMINO DENTRO DEL PREDIO**	 **TERRENO PENDIENTE EN TODO EL PREDIO**

 **VISTA DEL PREDIO HACIA EL SUR**	 **VISTA DEL PREDIO HACIA EL ORIENTE**
 **VISTA DEL PREDIO HACIA EL OESTE**	 **CULTIVO DE CAFÉ Y MATORRALES**

 **LINDERO NORTE DEL PREDIO CON FINCA EL PRADO**	 **LA ZOCA DE CAFÉ PERTENECE A FINCA EL PRADO**