AVALÚO CORPORATIVO RURAL
PREDIO FINCA LA FLORIDA

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=VALOR COMERCIAL de FINCA LA FLORIDA, VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, MUNICIPIO QUINCHÍA, DPTO. RISARALDA M.I.293-27917, R.C. 66594000100000001004300000000

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL:
$ 175.264.449

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA LA FLORIDA, VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, QUINCHÍA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	8,3886	$ 8.185.481	$ 68.664.725
2	CONSTRUCCIONES	182,00		$ 55.399.724
3	CULTIVOS: PASTO YARAGUÁ/PUNTERO, MICAY	12.800,00	$ 4.000	$ 51.200.000
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 175.264.449
Fuente: Mercado libre.com/pasto natural por metro, viveros de Pereira. No incluye transporte				

ACTUALIZADO: 31-01-2023
28 DE DICIEMBRE DE 2022
PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de FINCA LA FLORIDA, ubicada en VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, MUNICIPIO QUINCHÍA, RISARALDA

M.I.293-27917, R.C. 665940001000000010043000000000

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1	DEPARTAMENTO DE RISARALDA
1.2	NIT 891.480.085-7
2	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN: ➥ Sustentar Avalúo Comercial del FINCA LA FLORIDA, ubicada en VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, MUNICIPIO DE QUINCHÍA, RISARALDA
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: ➥ Departamento de RISARALDA
3	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:** La responsabilidad y los deberes del Avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.
4	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1	FECHA DE VISITA, INSPECCIÓN TÉCNICA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: Miércoles 28 Diciembre Sr. Antonio de Jesús Guevara Betancourt, Líder y Exrepresentante legal de la Asociación de Usuarios del Acueducto Regional de Bonafont, Corregimiento del Municipio de Riosucio, Departamento de Caldas; y el Sr.Henry Antonio Guapacha Largo, Fontanero.
4.2	**FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:** 28-12-2022, 31-01-2023
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 LA FLORIDA, EN LA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME DEL MUNICIPIO DE QUINCHÍA, RISARALDA, en calidad de COMPRAVENTA, de manera ordenada, libre, sin factores externos de alteración de ninguna clase. Este VALOR es neto, no incluye impuestos, ni tarifas adicionales excepto las expresamente pactadas entre las partes. Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes. Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable. En el momento actual, **la pandemia afecta la libertad de los propietarios** de inmuebles comerciales que están viendo cómo les restituyen numerosas áreas donde se desarrollaban actividades económicas hoy todavía paralizadas, como expendios de tiquetes de viaje, oficinas de turismo, restaurantes, hospedajes, sedes de líneas aéreas, etc.
6-	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:** Titularidad de los derechos de dominio
6.1-	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**[1]: ANOTACION: N° 1 Fecha: 13-12-1945 Radicación: SIN Doc: **E.P.533/17-11-1945, NOTARIA UNICA DE RIOSUCIO**, VALOR ACTO: $1.500, ESPECIFICACION: 101 MODO DE ADQUISICIÓN, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: MORALES ROBERTO CC 312449, A: **MORALES TREJOS ALEJANDRO, CC. 1.108.286, X**
6.2-	ANOTACIÓN #2/10-06-1953, Radicación: SIN, Doc: E.P.640/24-08-1952 Notaría de Quinchía, COMPRAVENTA PARCIAL DE 1½ CUADRAS (9.600 m^2) dando origen a la M.I.293-27916; De: Morales Trejos Alejandro, A: JOSÉ FRANCISCO HERNÁNDEZ, CC. 2.689.817. Téngase en cuenta que, aunque las facturas de I.P.U. aparecen a su nombre, es decir el IGAC lo tiene registrado como propietario del predio, José Fco. Hernández es propietario solo de 1 cuadra y media desenglobadas del predio con M.I.293-27917, tal como aparece registrado aquí. En cambio, para el ejercicio valuatorio se hizo entrega de la E.P.492/27-10-2017 pasada en la

[1] Certificado de Tradición M.I.293-27917/16-11-2022

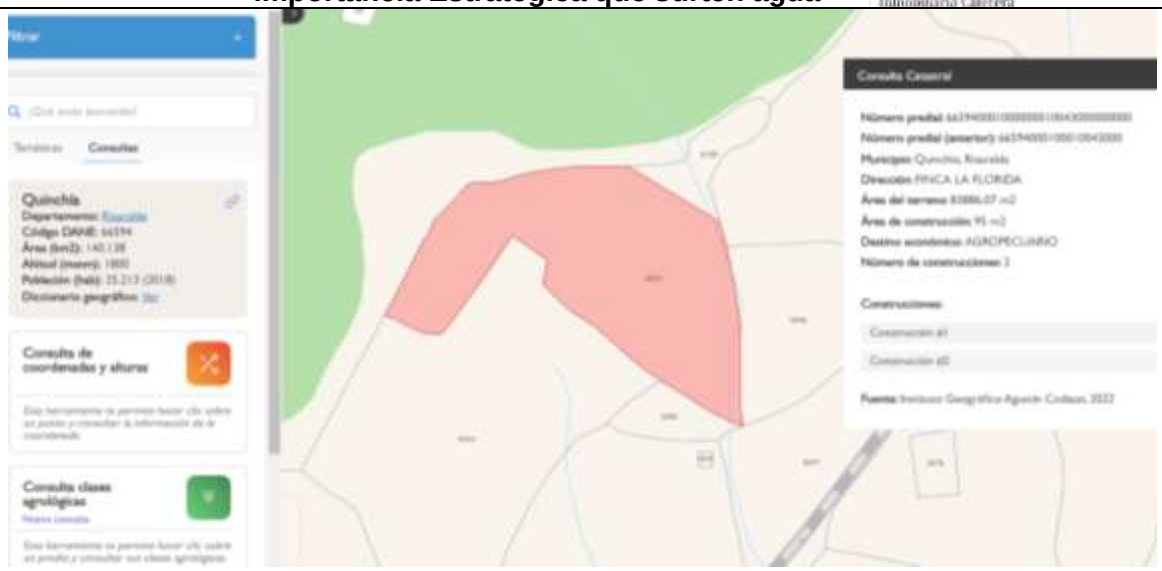
	Notaría de Riosucio mediante la cual los herederos de Alejandro Morales Trejos y Esposa venden los derechos y acciones herenciales a EDGAR ELIÉCER UCHIMA MORALES, CC. 15.920.139 pero no indican área, ni linderos del predio; escritura NO REGISTRADA, por lo cual se concluye: 1- Que **la sucesión del propietario inscrito ALEJANDRO MORALES TREJOS no ha sido liquidada**, 2- Que es erróneo el propietario registrado en Catastro, y que la carta catastral no registra el desenglobe de la 1½ cuadras vendidas a José Fco.Hernández, 3- **Que el propietario del predio identificado con M.I.293-27917 es ALEJANDRO MORALES TREJOS, fallecido, cuya sucesión no ha sido liquidada.** **LINDEROS FINCA LA FLORIDA** Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I. 293-27917.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FINCA TERRITORIAL COMPUESTA DE CASA DE HABITACIÓN CON PAREDES DE BAHAREQUE Y TECHO DE TEJAS DE BARRO, MEJORADA CON PASTO COMÚN, MICAY, YARAGUÁ Y COMPUESTAS TAMBIÉN DE RASTROJERAS Y ALINDERADA ASÍ: ### POR EL PÍE CON PROPIEDAD DEL SEÑOR LORENZO MESA; POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DE JESÚS HERNÁNDEZ; POR OTRO COSTADO, CON PROPIEDADES DE LOS SEÑORES: VICENTE BETANCUR Y EL COMPRADOR SEÑOR ALEJANDRO MORALES Y, POR LA CABECERA CON PROPIEDAD DEL SEÑOR DANIEL ALARCÓN###

Pero, la carta catastral y su polígono asociado, muestran los siguientes linderos:
ORIENTE: con los predios identificados con los R.C. 66594.0001.0001.0100/0046.000 en la misma Vereda El Tabor, antes llamada Anchisme, según la tradición.
OCCIDENTE: con los predios identificados con los R.C. 66594.0001.0001.0042.000 denominado La Florida El Sinaí ubicado en el Departamento de Caldas, Municipio de Riosucio y el predio 66594.0001.0001.0044.000 en el Municipio de Quinchía
NORTE: con el predio identificado con el R.C. 66594.0001.0001.0042.000 llamado La Florida o El Sinaí, ubicado en el Municipio de Riosucio, Caldas
SUR: con los predios identificados con los R.C. 66594.0001.0001.0044/0085.000 en la Vereda El Tabor, antes llamada Anchisme, según la Tradición.

7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAIS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2	DEPARTAMENTO: Risaralda
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: QUINCHÍA, RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME EN EL MUNICIPIO DE QUINCHÍA, RISARALDA M.I.293-27917
7.5	**CARTA CATASTRAL**: muestra un área total de **8,3886 Há** no registrada en la tradición.



- **PLANO CATASTRAL DEL PREDIO FINCA LA FLORIDA/26-12-2022 (Fuente Geoportal IGAC)**

El TERRENO de la FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME tiene un área de 8.3886 Há (visto en la carta Catastral).	
7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA EL TABOR, antes ANCHISME, Sector Rural Norte de Quinchía, RISARALDA.
8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA EL TABOR, antes ANCHISME, donde se encuentra situado el predio FINCA LA FLORIDA, está al NORTE respecto a la zona urbana del Municipio de QUINCHÍA RISARALDA, en la vía que conduce desde La Ceiba (entrada a Quinchía, sobre Vía Panamericana) hacia Riosucio, sector Vereda El Tabor, colindando con el Municipio de Riosucio, Departamento de Caldas.

8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con servicios públicos: Acueducto veredal, pozos sépticos, energía eléctrica.
8.3	**USOS PREDOMINANTES**: Uso agropecuario, cultivos de caña panelera, mora, plátano, cacao y pastos dedicados a ganadería extensiva (bovinos y porcinos). Bosques nativos.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: CONCEJO MUNICIPAL DE QUINCHÍA, ACUERDO N° 024/01-09-1999, por el cual se adopta el Plan Básico de ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Quinchía *en uso de las atribuciones que le confieren el artículo 311 de la Constitución Política, el artículo 32 de la ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios y en cumplimiento del artículo 11 de la ley 1228 de 2008.*
8.5	**VÍAS DE ACCESO:** Via rural terciaria que parte del sitio El Tabor sobre el costado occidental de la Carretera Panamericana, vía que conduce desde Quinchía hacia Riosucio, se asciende por carreteable con huellas en concreto a la Institución Educativa Escuela El Tabor, se ingresa por vía privada a la Finca Mi Tierrita hasta una curva pavimentada desde donde se deriva un camino de herradura hacia el norte, en 2 Km aproximadamente se encuentra la Casa principal de la Finca La Florida, en medio de un potrero.
8.5.1	ELEMENTOS: Via rural terciaria de propiedad privada que parte del sitio Vereda El Tabor, sobre el costado oeste de la Vía pavimentada que conduce del Municipio de QUINCHÍA, Risaralda al

	Municipio de Riosucio, Caldas y camino de herradura en regular estado de conservación y mantenimiento.



La flecha amarilla señala la FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME en el Municipio de QUINCHÍA, RISARALDA: 5°23´36.41”N, 75°43´30.99”W. (Fuente: Google Earth) Se observa la carretera vehicular pavimentada, en buenas condiciones de conservación y mantenimiento, que conduce desde La Ceiba (entrada a Quinchía, Risaralda, por la Via Panamericana) hacia Riosucio en el Departamento de Caldas; en el sitio El Tabor señalado con gota roja (Piqueteadero El Descanso), se asciende en sentido norte vía pavimentada con huellas de concreto entrada al Colegio de El Tabor y la Finca Mi Tierrita y en la 2°curva pavimentada se toma camino de herradura. La Florida queda en el lindero con el Departamento de Caldas, como se muestra.

8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: Camino de herradura en regulares condiciones: demasiado fangoso y estrecho, solo 2 Km aproximadamente
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La vía que conduce de Quinchía a Riosucio tiene buena señalización horizontal y vertical, la vía de acceso a la Finca Mi Tierrita y el camino de herradura carecen de ella. El acceso hasta Mi Tierrita está pavimentado con huellas de concreto en buenas condiciones.
8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: La casa y el establo de la Finca La Florida están en medio de un potrero (con área aproximada 1 cuadra) meseta plana que desciende hacia el sur y hacia el oriente; pero asciende con fuerte pendiente hacia el occidente y hacia el norte, donde se observan tierras de relieves escarpados con pendientes mayores al 75%. Fuertes pendientes. ALTURA 2.361 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 14°C, la humedad relativa es 79%, la pluviosidad media es 2.301 mm/año; de manera que el Triángulo de Zonas de vida de Holdridge indica que el predio FINCA LA FLORIDA, VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, Municipio de Quinchía corresponde a **Bosque Húmedo**.

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.

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 Quinchía[4], se encuentra ubicado entre los 1000 y 2000

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

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

[4] Reinel Antonio Hernández Ladino, Ana Felipa Ladino Trejos y Oscar Alejandro Ramírez Espinosa: DIAGNOSTICO SOBRE EL ESTADO

	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. Como bosque protector se encuentran 843.125 Há, que equivalen al 6 % del área total del municipio, por encima de los 2.000 m.s.n.m., en esta área están ubicados los nacimientos del acueducto urbano, del acueducto Regional de Miracampos, que abastece 9 veredas y del acueducto Regional de Bonafont que abastece 6 veredas de Quinchía y 12 de Bonafont (Caldas). Según información del Líder del Acueducto Bonafont, Jesús Guevara, las quebradas nacidas en este predio, Finca la Florida, llamadas Quebrada El Chisme (como parece en Google Maps) y El Batero fluyen hacia la Quebrada La Lutera que es afluente del Río Quinchía. Las Quebradas surten la bocatoma del Acueducto Regional Bonafont ya descrito.
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** todo tipo de vehículos hasta la entrada a la finca Mi Tierrita, después de la 2°curva se toma el camino de herradura transitable solo en bestia o a pie pero es corta la distancia, aproximadamente 2 Km.
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps
8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** 1. QUEBRADA EL CHISME: aparece en Google maps en la Vereda El Tabor, pero los vecinos la conocen con el nombre de El Batero, afluente de la Quebrada La Lutera 2. Quebrada LA LUTERA: Atraviesa el municipio de oeste a este, al norte de la cabecera municipal, para entregarle sus aguas al Río Quinchía en el nororiente. 3. Río Quinchía: fluye de oeste a oriente, entrega sus aguas al Río Cauca
9	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	**TIPO DEL BIEN INMUEBLE**: Predio rural FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME.
9.1.2	**USO ACTUAL**: Agropecuario: cultivo de mora terminal sin valor comercial, pastos (2 cuadras aprox.) con ganado bovino explotación extensiva, Vegetación nativa. Bosque de protección
9.1.3	**UBICACIÓN:** FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME en el Municipio de QUINCHÍA RISARALDA: **5°23´36.41" N, 75°43´30.99"W**
9.1.4	**TERRENO:** Lote de terreno rural de 8,3886 Há. (confirmado por la consulta catastral), la tradición no registra área
9.1.4.3	**CERRAMIENTOS**: en cercas vivas y/o en troncos de guadua y alambre de púas o alambre liso
9.1.4.4	**FORMA:** Irregular oblonga cuasirectangular, como se ve en el plano catastral
9.1.4.5	**SUPERFICIE**: del terreno -según catastro- es 8.3886 Há, sin registro por la Tradición.
9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** 1 casa de habitación en proceso de construcción 2 pisos inconclusa, 1 pequeño establo cochera porcina en estado ruinoso
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA**: **M.I. 293-27917, R.C.66.594.0001.0000.0001.0043.0.0000.0000**

ADMINISTRATIVO DE LOS ACUEDUCTOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE QUINCHÍA, Universidad Tecnològica de Pereira, Tecnologìa Industrial, CERES QUINCHÌA, 2014

10.2	**TÍTULO DE PROPIEDAD: E.P.533/17-11-1945 Notaría de Riosucio,** Propietario **ALEJANDRO MORALES TREJOS, CC. 1.108.286, fallecido, sucesión ilíquida.**
11	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** Ninguna.
12. **13**	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:** Mediante Correo electrónico/lun 5-dic-2022, 16:13 originado en Director de Gestión Ambiental y Desarrollo Territorial, carlos.rendon@risaralda.gov.co se ordena**:** *Doc envió documentos del predio de Quinchía para avalúo. del acueducto Bonafont , para que favor solicite el avalúo al contratista de la lonja intercafe. El contacto del señor para la visita es: Jesús Guevara tele: 3148786793, Muchas Gracias,* originado en Ambiente Alcaldía Quinchía ambiental@quinchia-risaralda.gov.co que decía: Buenos días, *Les comparto los documentos que me envían del predio La Florida, que es el que surte el acueducto, Bonafont. Quedo pendiente a solicitudes o inquietudes adicionales. Xilena Yanine Camacho Mosquera, Contratista de apoyo a la Gestión Ambiental Municipal, Secretaría de Planeación y Gestión Territorial, Alcaldía Municipal de Quinchía, Risaralda, Cra. 6 No. 5 - 13, Centro Administrativo Municipal, Teléfono: (57) 6 3563015 Ext. 116, Fax: (57) 6 3563015, Código Postal: 664001* -**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 LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME**, 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 humedales y nacimiento de quebradas de suma importancia para el cuidado y conservación del recurso hídrico.
14.3	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**: No se evidencian.
14.4	**SEGURIDAD**: Buena.
14.5	**PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS**: Ninguna detectada.

15	**DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:** - Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación: El mercado inmobiliario está por fuera de condiciones normales debido a la pandemia declarada por el Gobierno Nacional desde el 24-03-2020: la parálisis de las actividades económicas, muchas de las cuales aún no se han reiniciado, ha provocado y sigue causando el cierre de numerosísimos negocios cuyos propietarios se han visto obligados a entregar los inmuebles que estaban usufructuando en calidad de arrendatarios. Esta disminución en la demanda ha ocasionado que, **en el momento, se estén ofreciendo inmuebles a precios artificialmente bajos**. En el caso particular de este predio se observa, con base en los documentos suministrados, que quien se dice ser el propietario, EDGAR EL,IÉCER UCHIMA MORALES, representado por el Líder del Acueducto de Bonafont Antonio de Jesús Guevara, quien acompañó y guió al perito para la Inspección técnica en compañía del Fontanero Henry Antonio Guapacha Largo, exhibe como título la E.P.492/27-10-2017 Notaría de Riosucio, que lo acredita como comprador de derechos y acciones herenciales de los presuntos herederos del propietario inscrito en la tradición Alejandro Morales Trejos y Esposa, ya fallecidos. Pero la citada E.P. no hace mención del presente inmueble, ni lo describe con su dirección, su área y sus linderos y no aparece inscrita en la tradición inmobiliaria del predio objeto de avalúo. Ésto significa que la sucesión del inscrito propietario Alejandro Morales Trejos no ha sido liquidada
16 **16.1**	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:** El predio será valorado por la comparación de mercado de predios similares en lo posible, sin embargo, por lo especial del predio podremos usar muestras y determinar factores de homogenización que lleguen al valor más adecuado para el terreno. Para las construcciones y cultivos se utilizará un método de reposición a nuevo donde se tenga en cuenta el estado actual de la construcción. **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 (solo pastos) por cuanto los existentes son bosques secundarios espontáneos no cultivados con propósitos comerciales y el pequeño cultivo de mora variedad Castilla encontrado en el extremo oriental del predio se encuentra en estado terminal, abandonado, por lo cual se considera carente 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

16.4-

valor físico que sirve para medir un valor económico, pero no comercial porque el lote ya no se vende, ni se comercializa.

VALORACIÒN ECONÒMICA DEL MEDIO AMBIENTE

La Constitución Política de Colombia, llamada Constitución Ecológica, dispone que los bienes públicos ambientales están por encima de los bienes fiscales y privados. La Ley 99/1993 otorga facultades a los entes territoriales y a las corporaciones ambientales para congelar el desarrollo agrícola o urbano en regiones que se consideren vitales para la protección de los recursos naturales, el agua, el aire, el paisaje, la fauna o la flora, DECLARANDO PARQUES NATURALES, SANTUARIOS DE FAUNA Y FLORA, ZONAS DE RESERVA FORESTAL Y ÁREAS DE PROTECCIÓN PARA RECURSOS HÍDRICOS Y ZONAS DE VALOR AMBIENTAL URBANAS. Al congelarse el uso de estos predios, o declararlos fuera de uso comercial, como se está haciendo con este Lote, objeto del presente estudio, se los saca del mercado, porque no pueden tener uso ni agropecuario, ni urbano. Su derecho de propiedad queda nudo, o despojado del derecho de usufructo, o la mayor parte de sus posibilidades de uso, porque la comunidad los necesita para proteger su medio ambiente. Las normas legales le dan al propietario la opción de venderlo al Estado y a los entes territoriales la obligación de destinar 1% de su presupuesto para la compra de reservas ecológicas por declaratoria de utilidad pública o conveniencia ambiental. El problema es su valoración, puesto que es indispensable contar con información confiable sobre los valores económicos de estos ecosistemas.



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

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.

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.

16.6 **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.
16.7	**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:

1	INMUEBLES COMPARABLES CON PREDIOS RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE QUINCHÍA (Recuperado 28-12-2022)						
2	DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	AREA HA	VALOR TOTAL	VALOR $/Há	VALOR HOMOGENIZADO	FUENTES DE INFORMACIÓN	
3	Administra Bienes Raíces ofrece para la Venta finca ganadera ubicada en el corregimiento de Irra Risaralda a 10 minutos de la Vereda Sausagua. Tiene a su alrededor un caserío de la vereda donde también se encuentra el colegio, la escuela y la carretera principal que pasa por	**11,00**	$ 460.000.000	$ 41.818.182	10.036.364	https://casas.mitula.com.co/adform/0000001610010660995763557?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=808ab0ff-4c9c-4de9-8965-94cf90286b3e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	
4	Finca en Venta en Guatica. Cuenta con un área de 90m2 construidos y 128.000m2 de lote aprovechable, 3 habitaciones, 1 baño, parqueaderos descubiertos: 3, Cocineta, Sala-Comedor. Cuenta con nacimiento de agua y grandes extensiones ganaderas.	**12,80**	$ 350.000.000	$ 27.343.750	10.390.625	https://casas.mitula.com.co/adform/0000007200009662810333368?page=2&pos=2&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=808ab0ff-4c9c-4de9-8965-94cf90286b3e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	
5	Finca en Belen de Umbria, cultivos de mandarina oneco, arrayana, naranja sweety, limon tahiti, limon mandarino, guayaba pera. Con nacimiento de agua en el guadual, 2 quebradas.5 cuadras en guadual. casa con piscina, bodega para fruta, bodega para insumos, cuartel de trabajadores	**25,79**	$ 2.000.000.000	$ 77.549.438	10.081.427	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3162-7f40dcf9aa68-9f69-3be93634-1eac?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7979e111-eb9d-40a2-bb9c-c8a714db557e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	
6	se vende finca en el municipio de Quinchía, Risaralda con un área de 18.4 Hectáreas, a 3 km del pueblo por carretera veredal. Tiene nacimiento de agua con un tanque de 12.000 litros y un rio que atraviesa la finca. La casa	**18,40**	$ 770.000.000	$ 41.847.826	10.043.478	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta-otros-municipios-quinchia.1WRPeS1b1o1v	
7	**SUMAS**	**67,99**	$ 3.580.000.000	$ 52.654.802	El inmueble Finca La Florida, ubicada en la Vereda El Tabor, antes Anchisme, Municipio de Quinchía es un predio rural de 8,3886 Há cubierto de bosques secundarios, y con 1 cuadra cultivada en pastos, casa de 2 pisos inconclusa en proceso de construcción y 1 establo pequeño y en estado ruinoso, calificado como importante para la conservación del recurso hídrico y seleccionado para destinarlo a zona de reserva y protección ambiental		
8	**MEDIA ARITMETICA**		$ 47.139.799	$ 10.137.973			
9	**DESVIACIÓN TÍPICA**		$ 21.392.789	$ 169.592			
10	**COEFICIENTE DE DESVIACIÓN**		45,38%	1,67%			
	FINCA LA FLORIDA MUNICIPIO DE QUINCHÍA	**8,39**	**$ 85.043.404**	**$ 10.137.973**			

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

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

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

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
NEGOCIACIÓN	ACCESIBILIDAD	TOPOGRAFÍA	ÁREA	FACTOR
2	0,23	0,40	1,31	0,24
2	0,25	0,50	1,53	0,38
2	0,21	0,10	3,07	0,13
2	0,23	0,24	2,19	0,24

La sustentación de los anteriores factores de homogenización se resume en el siguiente cuadro:

SUSTENTACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
ACIÓN	ACCESIBILIDAD	TOPOGRAFÍA	ÁREA	PRODUCTO
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 acceso se califica con factor 0,23	La topografía de esta muestra se califica con factor de 0,4	El factor de homogenización por áreas es una 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 0,25	Respecto a objeto estudio topografía de muestra afecta su valor en 0,5		
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,21	Topografía de muestra afecta su precio en 0,1		
	Factor de accesibilidad al predio calificada con 0,23	Topografía de muestra afecta su precio en 0,24		

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=0.89 (ALTITUD: 2.361 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: 8.3886 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	

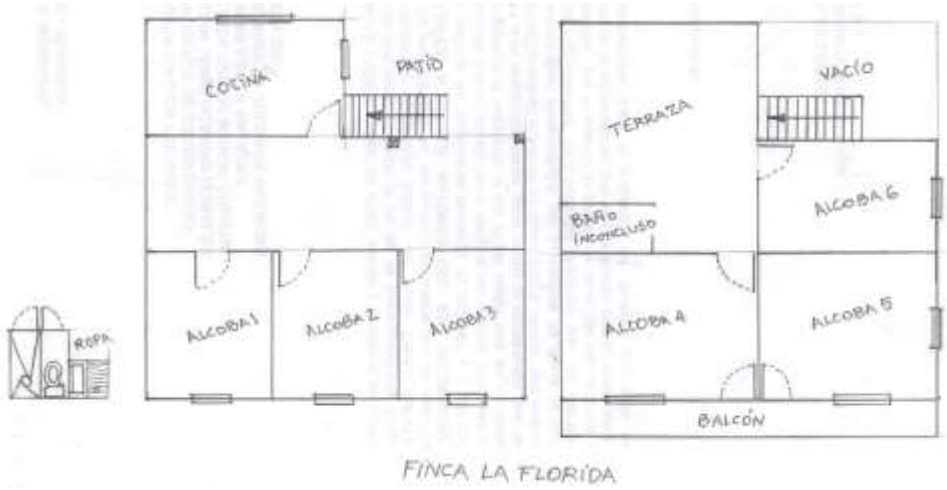
De acuerdo con el líder de la Asociación de usuarios del Acueducto Regional Bonafont, Antonio de Jes´s Guevara Betancourt, Municipio de Riosucio, Caldas, la cantidad de usuarios beneficiados en promedio son 980 usuarios, de manera directa y 5.000 en 12 veredas de Quinchía y 12 Veredas del Corregimiento de Bonafont, Riosucio.

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 LOTE LA FLORIDA, VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, MUNICIPIO DE QUINCHÍA		
VB: Valor base	$ 10.137.973	
FPT; factor piso térmico	89,00%	9.022.796
FTP: factor tamaño del predio	160,00%	14.436.474
FM: factor de mercado	100,00%	14.436.474
FUB: factor usuarios beneficiados	70,00%	10.105.532
FC; factor de comercialización	10,00%	9.094.979
FA: factor accesibilidad	10,00%	8.185.481
	8,3886	68.664.725



CROQUIS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES (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: 1 VIVIENDA de 1 piso con 76 m^2 que, en realidad es de 2 pisos, en proceso de construcción, inconclusa, cimentaciones confinadas, pisos en mortero mineralizado, mampostería en ladrillo farol parcialmente revocada y estucada, cubierta en madera con teja ondulada de fibro cemento, balcón con chambranas en cuartón de madera y macanas, unidad sanitaria en ramada anexa construida en ladrillo farol con piso en mortero, cubierta precaria en latón de Zinc sobre estructura en guadua, regular estado de conservación y mantenimiento, área medida: 163 m^2, Edad: 10 años, *Clase 3.5: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes;* y 1 RAMADA de 1 piso, con 19 m^2 que es una construcción usada como cochera, en ladrillo farol a la vista, con cubierta en guadua y teja de barro, estado ruinoso, muy deteriorada, piso en mortero, edad 15 años, *Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES							
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	COSTO NUEVO $/m²	Fitte & Cervini %	DEPRECIACIÓN $/m²	COSTO DEPRECIADO $/m	VALOR RAZONABLE $
1	Casa de habitación 2 pisos, Edad 10 años, Clase 3,5	163,00	$ 530.360	36,87%	$ 195.544	$ 334.816	$ 54.575.084
2	Ramada Establo, Edad 15 años, Clase 4,0	19,00	$ 191.536	77,34%	$ 148.134	$ 43.402	$ 824.639
3	SUMA AVALÚO DE CONSTRUCCIONES						$ 55.399.724
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 La Florida se encontraron un pequeño cultivo de mora en estado terminal y abandonado, carente de valor comercial, bosques nativos, yerbas y matorrales espontáneos de gran extensión sin valor comercial que evidencian la presencia de humedales y riqueza en fuentes hídricas y aproximadamente 2 plazas cultivadas en pasto común, micay y yaraguá o puntero que se están aprovechando comercialmente en ganadería bovina extensiva (se observaron varias cabezas de ganado, vacas, terneros que, según información del representante del Sr.Uchima, son ajenas y pagan el consumo de pasto). Por estas razones como cultivos solo se valoran los pastos, que se observan en buen estado de conservación y mantenimiento, aplicando la metodología de costo de reposición sin depreciación, así:

VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS DE PASTO				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	COSTO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	PASTO YARAGUÁ, PUNTERO O MICAY	12.800	$ 4.000	$ 51.200.000
2	SUMA AVALÚO DE CULTIVOS			$ 51.200.000
Fuente: Mercado libre.com/pasto natural por metro, viveros de Pereira. No incluye transporte				

En resumen, el resultado final del estudio valuatorio de la Finca La Florida, ubicada en la Vereda El Tabor, antes Vereda Anchisme, Municipio de Quinchía, incluyendo terreno, construcciones y cultivos es:

RESUMEN DEL AVALÚO: VALOR RAZONABLE=AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA LA FLORIDA, VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME, QUINCHÍA, RISARALDA				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA Há, m²	AVALÚO UNITARIO $/m²	VALOR RAZONABLE $
1	TERRENO	8,3886	$ 8.185.481	$ 68.664.725
2	CONSTRUCCIONES	182,00		$ 55.399.724
3	CULTIVOS: PASTO YARAGUÁ/PUNTERO, MICAY	12.800,00	$ 4.000	$ 51.200.000
4	SUMA TOTAL AVALÚO			$ 175.264.449
Fuente: Mercado libre.com/pasto natural por metro, viveros de Pereira. No incluye transporte				

SON: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE 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 de pasto 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 de pasto.
17.7.3	**VALORES UNITARIOS**: Se concluye que el valor unitario del avalúo de terreno de FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME es de **$ 8.185.481/Há** de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la FINCA LA FLORIDA VEREDA EL TABOR, ANTES ANCHISME es **$ 175.264.449, 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.492/27-10-2017 Notaría de Riosucio, compraventa de Derechos y Acciones Herenciales de Herederos de Alejandro Morales Trejos y Señora a Edgar Eliécer Uchima Morales, CC. 15.920.139 Certificado de Tradición M.I.293-27917 Propietario: ALEJANDRO MORALES TREJOS, CC.1.108.286 Factura I.P.U. Predio R.C. 66594000100000001004300000000/2022

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 28-12-2022, fuentes: Inspección Técnica)



VEREDA EL TABOR: VIA RIOSUCIO-QUINCHÍA: ACCESO AL COLEGIO EL TABOR



COLEGIO EL TABOR: OESTE SUBIENDO A MI TIERRITA



ENTRADA A MI TIERRITA, AL COLEGIO Y AL PREDIO



CAMINO DESPUÉS DE MI TIERRITA



TERMINA EL PAVIMENTO DE MI TIERRITA



2°CURVA PAVIMENTADA: EMPIEZA EL CAMINO QUE LLEVA AL PREDIO FINCA LA FLORIDA, 2 Km APROX.



LINDERO ORIENTAL DEL PREDIO



MONTES NATIVOS DE LA FLORIDA, EL TABOR



POTREROS Y MONTE BOSCOSO AL NORTE DEL PREDIO, RAMADA COCHERA A DERECHA



BOSQUES NATIVOS EN EL PREDIO LINDERO CON POTREROS



BOSQUES NATIVOS Y POTREROS



POTREROS Y BOSQUE NATIVO EN EL PREDIO



VIVIENDA 2 PISOS INCONCLUSA



UNIDAD SANITARIA ANEXA A LA VIVIENDA



PASTOS VALORADOS COMO POTREROS



RAMADA ESTABLO COCHERA EN ESTADO RUINOSO