AVALÚO CORPORATIVO RURAL
PREDIO LOTE SECTOR EL ABEJERO

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=VALOR COMERCIAL de LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, MUNICIPIO BELÉN DE UMBRÍA, DPTO. RISARALDA
M.I.293-11347, R.C. 66088000300000090047000000000

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL:
$ 180.147.503

VALOR RAZONABLE = AVALÚO COMERCIAL LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, BELÉN DE UMBRÍA		
VB: Valor base	$ 27.929.688	
FPT; factor piso térmico	89,00%	$ 24.857.422
FTP: factor tamaño del predio	160,00%	$ 39.771.875
FM: factor de mercado	120,00%	$ 47.726.250
FUB: factor usuarios beneficiados	90,00%	$ 42.953.625
FC; factor de comercialización	10,00%	$ 38.658.263
FA: factor accesibilidad	20,00%	$ 30.926.610
ÁREA Há	5,8250	$ 180.147.503

11 DE FEBRERO DE 2023

PEREIRA, RISARALDA, COLOMBIA

AVALÚO CORPORATIVO RURAL de VALOR RAZONABLE=VALOR COMERCIAL de LOTE SECTOR EL ABEJERO, ubicada en VEREDA ALTURAS, MUNICIPIO BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA M.I.293-11347, R.C. 66088000300000009004700000000

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 LOTE SECTOR EL ABEJERO, ubicada en VEREDA ALTURAS, MUNICIPIO DE BELÉN DE UMBRÍA, 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: Viernes 10 de Febrero de 2023, practicada por el Avaluador Juan Camilo Varela Ochoa.
4.2	**FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 11-FEBRERO-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°

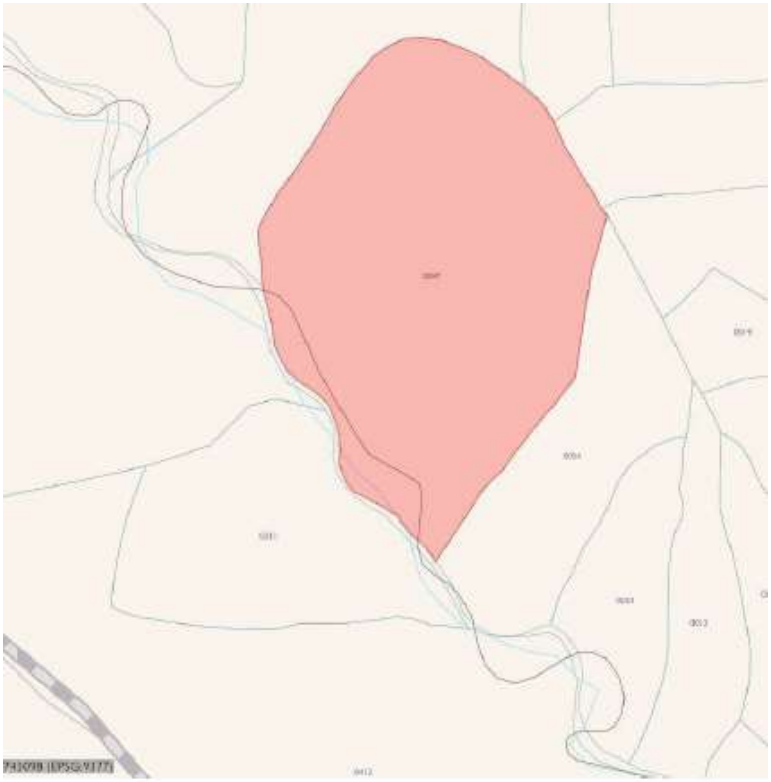
5.2	**DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR** **Fair Value o VALOR RAZONABLE**, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es "El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una **transacción ordenada** entre participantes 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 LOTE SECTOR EL ABEJERO, EN LA VEREDA ALTURAS, MUNICIPIO DE BELÉN DE UMBRÍA, 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° 002 Fecha: 02-11-2006 Radicación: 1562 Doc: **E.P.398/13-09-2000, N**otaria de BELÉN DE UMBRÍA, VALOR ACTO: $11.000.000, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN 0125, COMPRA VENTA, personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) de: José Manuel Rivera Herrera, A: **GERARDO DE JESÚS MEZA, CC. 4.391.123, X**
6.2-	Deben destacarse las anotaciones #03/20-02-2008 registra **EMBARGO** del Banco Agrario de Colombia, #04/17-02-2015 registra EMBARGO del Municipio de Belén de Umbría por impuesto predial unificado; #05/04-05-2016 registra Resolución 493/18-03-2016 de Unidad Administrativa especial de Gestión de Tierras despojadas de Pereira, Medida Cautelar 0482 Protección jurídica del predio Decreto 4829/2011; #06/14-08-2019, CARDER Corporación Autónoma Regional de Risaralda: Oficio 11764/23-07-

[1] Certificado de Tradición M.I.293-11347/02-11-2022

2019: **Declaración, Alinderación y Creación de Distritos de Manejo integrado**
LINDEROS LOTE SECTOR EL ABEJERO, Vereda Alturas, Municipio de Belén de Umbría Predio identificado con matrícula inmobiliaria, M.I. 293-11347 cuyos linderos aparecen en la tradición así:

"Tomando como punto de partida la estaca marcada con el #1 en lindero con propiedad de Aníbal Ruiz y la Quebrada La Juventud, se sigue hasta la estaca #2, hasta la estaca #3, pasando por las propíedades de Aníbal Ruiz y Vicente Moreno (lindero con dichas propiedades), se voltea hacia la derecha, partiendo de la estaca #3, donde se encuentra una mata de cabuya, hacia abajo, hasta encontrar un árbol espadero y de éste a encontrar, siguiendo de para abajo, una cañada y por la cañada abajo hasta caer al Río Guarne, se voltea hacia la derecha por el río Guarne arriba pasando por un Guamo hasta encontrar el desemboque de la Quebrada La juventud, se voltea a la derecha para arriba por la Quebrada La Juventud hasta llegar a la estaca #1, punto de partida"

Pero, la carta catastral R.C. 66088.0003.0009.0047.000 y su polígono asociado muestran los siguientes linderos:
NORESTE: con los predios identificados con R.C. 66088.0003.0009.0063/37/17/16.000 denominados Las Brisas, Brisas Altas, La Juventud 17 y La Juventud 16, respectivamente.
SURORIENTE: con el predio identificado con R.C. 66088.0003.0009.0054.000 denominado La Argentina
SUROCCIDENTE: con los predios identificados con R.C. 66088.0003.0009.0311/008.000 denominados La Esperanza y Buenavista, separados por el Río Guarne.
NOROESTE: con el predio identificado con R.C.66.088.0003.0009.0063.000 llamado Las Brisas, separados por la Quebrada La Julia, antes conocida como Quebrada La Juventud.



POLÍGONO CATASTRAL QUE MUESTRA LOS LINDEROS DEL PREDIO LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, BELÉN DE UMBRÍA (Fuente: igac.gov.co)

El predio LOTE en Sector El Abejero con área de 5.8250 Há/tradición pero con área de 19.1000 Há/IGAC Carece de construcciones y de cultivos, todo el predio está enmontado, cubierto de bosques espontáneos porque el predio dejó de cultivarse desde hace algún tiempo.

Número predial: [illegible]	**Ubicación**
Número predial (anterior): [illegible]	**Coordenada geográfica:**
Municipio: Belén De Umbría, Risaralda	5° 10' 15.9439" N 75° 55' 18.0782" W
Dirección: ALTURAS	**Coordenada plana (EPSG:9377):**
Área del terreno: 19000 m2	N: 2130142.391755, E: 4676194.188527
Área de construcción: 0 m2	**Altura:** 2050 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:25.000 | 2014 - Hoja 205IC)
Destino económico: AGROPECUARIO	
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023	

Para el IGAC, el predio se denomina ALTURAS, ÁREA 19.1000 m², Altitud: 2.050 msnm (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: BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, EN EL MUNICIPIO DE BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA M.I.293-11347
7.5	**CARTA CATASTRAL**: muestra un área total de **191.000 m²,** la tradición registra 58.250 m², menos de la mitad, equivalentes a 5,8250 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 del LOTE SECTOR EL ABEJERO VEREDA ALTURAS tiene un área de **191.000 m²** (según Carta Catastral) que difiere en área con la tradición puesto que solo registra 58.250 m²

7.5	NOMBRE DEL CASERÍO: VEREDA ALTURAS, Sector Rural Suroccidental de BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA.



La trayectoria azul señala la ruta desde la zona urbana de BELÉN DE UMBRÍA, vía al Corregimiento Taparcal, hasta el sector El Abejero, descendiendo hacia el occidente hasta la VEREDA ALTURAS (21 Km), y de allí hasta el predio LOTE, ubicado en Coordenadas Geográficas: 5,171° N, 75,922° W (Fuente: IGAC y Googlemaps)

8	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**

8.1	**LOCALIZACIÓN**: El sector rural VEREDA ALTURAS, donde se encuentra el predio LOTE SECTOR EL ABEJERO, está al SUROCCIDENTE respecto a la zona urbana del Municipio de BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA, en la vía que conduce desde la zona urbana de Belén de Umbría hacia el Corregimiento Taparcal, luego hacia la vereda Alturas hasta llegar al Predio LOTE en sector El Abejero.



VISTA SATELITAL DE LA ZONA URBANA DE BELÉN DE UMBRÍA, EL CORREGIMIENTO TAPARCAL, EL SECTOR EL ABEJERO Y EL PREDIO LOTE EN VEREDA ALTURAS

8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con servicios públicos: Acueducto veredal, pozos sépticos, energía eléctrica.
8.3	**USOS PREDOMINANTES**: Uso agropecuario, pero los cultivos fueron abandonados y el predio está cubierto de bosques y matorrales.
8.4	**NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**: CONCEJO MUNICIPAL DE BELÉN DE UMBRÍA, ACUERDO N° 055/2000-12-09, por el cual se adopta el Plan Básico de ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de BELÉN DE UMBRÍA, modificado por Acuerdo 022/2008, modificado por Acuerdo 008/09-02-2015 y modificado por Acuerdo 09/31-08-2016.
8.5	**VÍAS DE ACCESO:** vía rural terciaria que comunica BELÉN DE UMBRÍA con el Corregimiento Taparcal y gira al suroeste hacia el centro poblado de la Vereda Alturas, ingresando al predio LOTE SECTOR EL ABEJERO.
8.5.1	ELEMENTOS: Vía rural secundaria BELÉN DE UMBRÍA-Taparcal, ramal suroccidental vehicular descendente en regular estado de conservación y mantenimiento
8.5.2	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**: hasta Taparcal vía vehicular pavimentada en buen estado, ramal al suroccidente por centro poblado, pavimentada con placa huellas, parcialmente destapada en regular estado, el ramal noroeste que se toma para la VEREDA ALTURAS está en balasto y grava, 21 Km aproximadamente desde la zona urbana y está en regular estado de conservación.
8.6	**AMOBLAMIENTO URBANO**, La vía que conduce de BELÉN DE UMBRÍA a Taparcal tiene buena señalización horizontal y vertical, el ramal al noroeste hacia la VEREDA ALTURAS se encuentra transitable, en regulares condiciones.

8.7	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO**: Rural estrato 1
8.8	**TOPOGRAFÍA Y ALTURA**: El predio LOTE SECTOR EL ABEJERO carece de construcciones y está sobre una fuerte pendiente descendente de 50° carente de construcciones, ni cultivos siendo la altitud de 2.050 msnm, menor que la de la zona urbana de BELÉN DE UMBRÍA (1.634 msnm) con pendientes mayores al 65%. **ALTITUD: 2.050 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 LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, Municipio de BELÉN DE UMBRÍA corresponde a **Bosque Húmedo**. En BELÉN DE UMBRÍA, 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 BELÉN DE UMBRÍA es julio, con una temperatura máxima promedio de 22 °C y mínima de 15 °C. El Municipio de Belén de Umbría[3] se encuentra localizado sobre un territorio montañoso, con

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

[3] U.T.P. LINA MARCELA VALENCIA MARÍN ALEXANDRA VILLEGAS MORALES. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN BÁSICO DE

una temperatura media de 20° C y una precipitación media de 2.177 mm/año, variando entre 1377 mm/año y 3431 mm/año, por lo cual ofrece cuatro diferentes pisos térmicos: cálido, medio, frio y páramo; lo cual influye en la gran variedad de fauna y flora allí presente. El municipio se localiza aproximadamente en la posición media de la zona de convergencia intertropical, hecho que determina las características más relevantes del clima regional como lluvias abundantes y alto contenido de humedad en el aire.

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 BELÉN DE UMBRÍA es noviembre, con una temperatura mínima promedio de 14 °C y máxima de 21 °C.

Análogamente, la clase agrológica[4] 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. Los suelos de Belén de Umbría, se caracterizan en su mayoría por poseer tierras de relieve fuertemente quebrado, los cuales son muy susceptibles a la erosión, ricos en materia orgánica, moderadamente profundos, fértiles y altamente fijadores de nitrógeno, lo cual los hace aptos para cultivos densos como café, plátano o pastos, siendo estos los cultivos más representativos actualmente en el municipio generando la mayor parte de beneficios económicos para el Municipio Belén de Umbría, aunque es claramente notorio el conflicto de uso del suelo debido a la presión que ejerce la producción agropecuaria en los suelos, representado ésto en el deterioro de la calidad y cantidad de agua y pérdida de suelo por el acelerado acrecentamiento de los procesos erosivos. La mayor parte del municipio de BELÉN DE UMBRÍA[5], 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 BELÉN DE UMBRÍA RISARALDA: El PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) de BELÉN DE UMBRÍA, clasifica las áreas de los suelos de protección ambiental de acuerdo con las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial de la CARDER[6].

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE BELÉN DE UMBRÍA[7]: zonas de protección especial y ecosistemas estratégicos son:

ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BELÉN DE UMBRÍA, 2009

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

[5] 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 BELÉN DE UMBRÍA, Universidad Tecnològica de Pereira, Tecnologìa Industrial, 2014

[6] https://1library.co/article/%C3%A1reas-de-protecci%C3%B3n-del-municipio-de-belén-de-umbría-risaralda

[7] BELÉN DE UMBRÍA, Alcaldía Municipal: Plan de Desarrollo

	PARQUE NATURAL REGIONAL SANTA EMILIA[8]: Creado mediante Acuerdo 045/1995, se encuentra ubicada en la vertiente centrooriental de la cordillera Occidental, en el municipio de BELÉN DE UMBRÍA, Risaralda. Su plan de manejo fue adoptado por Acuerdo 021/2001. La CARDER por Acuerdo 025/17-06-2011 decidió reservar, delimitar, declarar y alinderar 528.72 Há de extensión total y se ubica en un rango altitudinal de 1350 -1475 m.s.n.m. que tiene como función la protección de la microcuenca Santa Emilia para garantizar el abastecimiento del agua para la cabecera municipal y los corregimiento de Taparcal y Columbia, así como para su aprovechamiento paisajístico y turístico. **ZONA DE PROTECCIÓN CERRO DEL OBISPO** cuya función principal es la de darle carácter recreativo, preservación del paisaje y de interés histórico. **ZONA DE PROTECCIÓN EL ALTO PIÑALES:** su función es la preservación del espejo de agua y de las microcuencas que allí se originan. Además, el actual PBOT del Municipio de BELÉN DE UMBRÍA 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. 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.
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:** todo tipo de vehículos hasta el Corregimiento Taparcal, solo vehículos altos en el ramal de penetración a la VEREDA ALTURAS, con dirección al suroeste y luego al noroeste, totalizando 21 Km desde el casco urbano.
8.10.1	**TIPO DE TRANSPORTE**: Servicio de camperos y Jeeps
8.11	**RECURSOS HIDRICOS:** En cuanto a su red hidrográfica, se pueden destacar dos ríos muy importantes, el Río Risaralda y el Río Guarne. RIO RISARALDA: posee una alta reserva de aguas subterráneas, buena oferta de agua en cantidad y calidad; también presenta un alto potencial bioenergético, aunque en la actualidad este se ve afectado por problemas de contaminación puntual, por aguas residuales de actividades domésticas, por el beneficio de café, el uso y manejo de plaguicidas, desperdicio y mal uso del agua RÍO GUARNE: es de suma importancia ya que partiendo de la Vereda Alturas, baña el Sector El Abejero y alcanza a regar la zona urbana del Municipio desembocando al Río Risaralda. Quebrada La Emilia: baña el importante Parque Regional Natural del mismo nombre. QUEBRADA LA JULIA, antes llamada Quebrada La Juventud: nace en la VEREDA Alturas, sector El Abejero, juega un papel de gran importancia en el abastecimiento de agua para el municipio, y para las diversas actividades que allí se practican.
9	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	**TIPO DEL BIEN INMUEBLE**: Predio rural LOTE SECTOR EL ABEJERO VEREDA ALTURAS, BELÉN DE UMBRÍA
9.1.2	**USO ACTUAL**: Agropecuario aunque carece de cultivos comerciales. Bosque de protección de la Quebrada La Julia y del Río Guarne, bosques que están cubriendo totalmente el predio.

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

9.1.3	**UBICACIÓN:** LOTE SECTOR EL ABEJERO VEREDA ALTURAS en el Municipio de BELÉN DE UMBRÍA RISARALDA: **5°10´15,9439" N, 75°55´18,0782"W**
9.1.4	**TERRENO:** Lote de terreno rural de **5.8250 Há.** según certificado de tradición inmobiliaria que riñe con la Carta Catastral que, mediante técnicas aerofotogramétricas satelitales ha medido solamente 191.000 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 191.000 m^2, con diferente valor en la tradición que dice 5.8250 Há. Se recomienda levantamiento topográfico que debe protocolizarse mediante escritura pública para gestionar la corrección de área y linderos ante el gestor catastral.
9.1.5	**CONSTRUCCIÓN:** Ninguna
10	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
10.1	**MATRÍCULA INMOBILIARIA**: **M.I. 293-11347** **R.C.66.088.0003.0000.0009.0047.0.0000.0000**
10.2	**TÍTULOS DE PROPIEDAD:**
El propietario es: **GERARDO DE JESÚS MEZA, CC. 4.391.123**, advirtiendo que el predio soporta 2 EMBARGOS en favor del Banco Agrario de Colombia y del Municipio, además de Creación y alinderamiento de Distrito de Manejo integrado creado por la CARDER, según se lee en la tradición inmobiliaria	
11	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:** Se valora solo terreno porque el predio carece de construcciones, ni cultivos
12. **13**	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:** Mediante Correo electrónico/ lun, 5 dic 2022, 16:17 originado en alejandra.ramirez@risaralda.gov.co se ordena**:** *Doc , buenas tardes envío documentos del predio para avalúo del municipio de Belen Umbria por solicitud del Alcalde del municipio para que sea remitido al contratista: Lonja Intercafe . El contacto es Julian Medina -secretario de Planeación del municipio tel :3148296433; Señores. LONJA INTERCAFE. Por favor adelantar este avalúo del municipio de Belén de Umbría. Muchas gracias.* -**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE O EXTENSIÓN DEL TRABAJO DE VALUACIÓN:** Se aplica lo ordenado por la Resolución 620/2008 IGAC que dice: *"Art.10: Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área requerida de construcción…*Además el *"Artículo 31º.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva. Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto). Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes. Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar*

	si el valor dado por los entrevistados también las incluyen". Es decir, como el LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, MUNICIPIO BELÉN DE UMBRÍA, **NO** está sujeto al Régimen de P.H. se entrega el valor del área del terreno, ya que no hay construcciones, ni cultivos comerciales.

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 el Río Guarne, de suma importancia para el cuidado y conservación del recurso hídrico.
14.3	**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**: Ninguna detectada.
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 **16.1** **16.2** **16.3**	**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 ambiental o 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. No se valoran por cuanto solo hay bosques secundarios espontáneos protectores al borde de los 2 afluentes (Río Guarne y Quebrada La

	Julia, antes llamada Quebrada La Juventud) que circundan el predio por sus linderos oeste y norte 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. 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,
16.4-	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** 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:

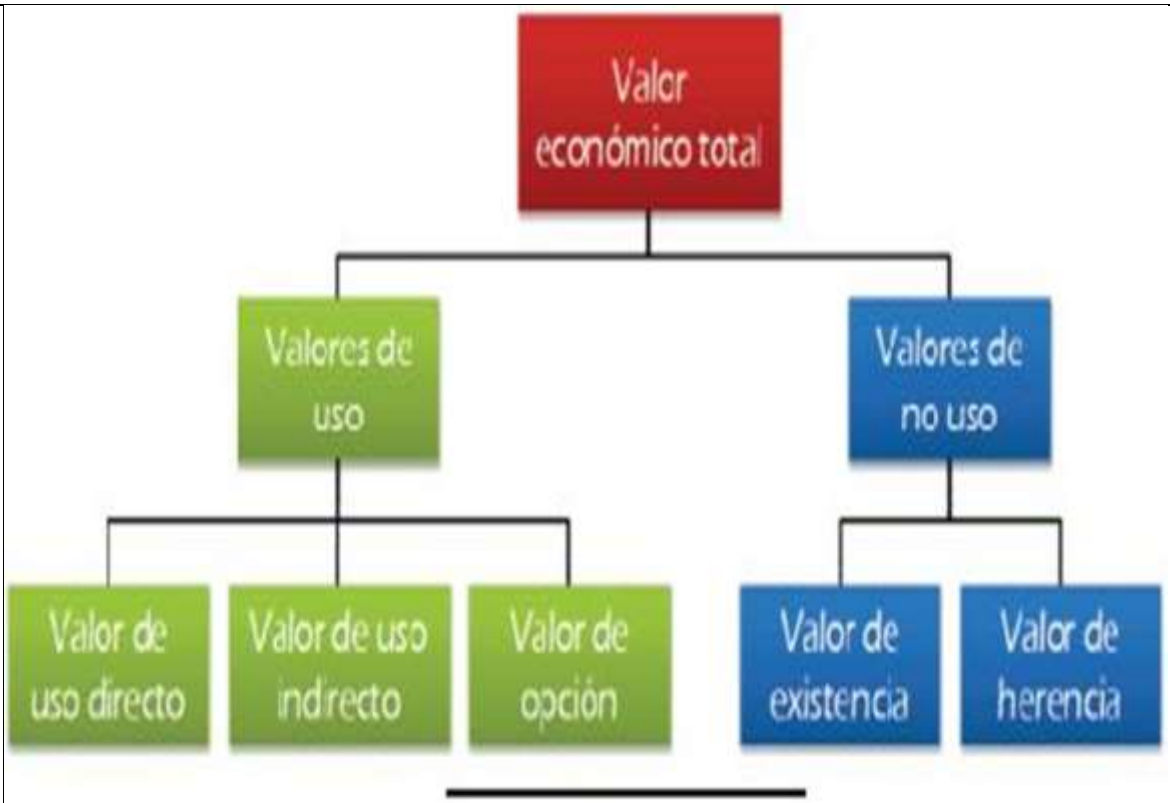


Figura 2. Tipología del valor económico total
Fuente: Modificado de Azqueta (2002: 71)

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.

VALORACIÓN DE RESERVAS FORESTALES, ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES ECOLÓGICOS

Al tenor del artículo 35, Ley 388/1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de

	terreno localizados dentro de cualquiera de las clases (urbano, suburbano, de expansión, rural) que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenaza de riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
16.7	De manera que ESTE PREDIO DEBE SER AVALUADO 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 ha sido impulsada por 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 RURALES EN BELÉN DE UMBRÍA RISARALDA (Recuperado 18-01-2023)

DIRECCIÓN Y ESPECIFICACIONES	ÁREA Há	VALOR TOTAL	VALOR Há	HOMOGENIZADO SOLO TERRENO $/Há	FUENTES DE INFORMACIÓN
Venta hermosa finca ideal para compartir en familia. La finca cuenta con 24.000 m2, cuenta con agua de nacimiento y luz eléctrica, se tienen sembrados 7.000 palos de café próximos a entrar en producción.	2,4000	$ 130.000.000	$ 54.166.667	$ 28.166.667	*https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/9772079-casa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer*
Venta Lote de 9 cuadras sembrado en platano, ubicado en vereda El Congo a 10 minutos de Belen de Umbria. Carretera destapada	5,7600	$ 300.000.000	$ 52.083.333	$ 27.083.333	*https://inmuebles.wasi.co/Lote-Vender-Belen%20de%20Umbr%C3%ADa/4630207?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer*
Se vende finca a tan solo 1000 mts. del pueblo de Belén de Umbría, 16 cuadras en tamaño, casa de dos pisos en material en excelente estado, cultivos de plátano y café, cafeteras nuevas, beneficiaderos tecnificados, excelente ubicación y carretera en perfecto estado.	10,2400	$ 600.000.000	$ 58.593.750	$ 30.468.750	*https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-belen-de-umbria-risaralda_FIV19170.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer*
Venta de 2 fincas en la vereda Maira baja a 30 min de Belén de Umbría, Risaralda. Finca: El Porvenir. (Escriturada) Finca: La Tulia. (Escriturada), cuenta con café, plátano, frutales, pastos, beneficiadero de café, cochera, corral para gallinas, agua de nacimiewnto.	10,0000	$ 500.000.000	$ 50.000.000	$ 26.000.000	*https://www.nestoria.com.co/adform/000000672002067179 1405937?search_terms=belen-de-umbria&page=1&pos=22&pt=1&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDt TRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0dc711be-980a-484d-8aca-6e948a3512a0*
SUMAS	28,4000	$ 1.530.000.000	$ 53.873.239	*El predio objeto de estudio valuatorio es LOTE rural carente de construcciones, ni cultivos, rodeado por el Río Guarne en su lindero oeste y por la Quebrada La Julia, antes llamada La Juventud por su lindero norte, ubicado en el Sector El Abejero, Vereda Allturas, Municipio de Belén de Umbría, siendo considerado de gran importancia para la protección del recurso hídrico*	
MEDIA ARITMÉTICA		$ 53.710.938	$ 27.929.688		
DESVIACIÓN TÍPICA		$ 3.672.860	$ 1.909.887		
COEFICIENTE DE DESVIACIÓN		6,84%	6,84%		
Lote rural El Abejero, Belen de Umbría	5,8250	$ 162.690.430	$ 27.929.688		

Como se observa la media aritmética directa de los valores de las muestras puede aplicarse porque están agrupados en torno a la media, eje central bajo la curva de distribución de frecuencias (distribución normal o campana de Gauss), no es necesario homogenizarlos o hacerlos más parecidos pero se homogeniza al 52% para obtener solo el valor de terreno porque se valora solo terreno. La Resolución 620/2008 exige 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 del LOTE SECTOR EL ABEJERO es **$ 27.929.688/Há**

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 900/01-04-1997 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:

$$FAR = FPT \times FTP$$

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: 2.050 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: 5,8250 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 (24 SMMLV), el número de usuarios beneficiados[9] (27.754 habitantes) 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 (21 Km), 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	

[9] http://poblacion.population.city/colombia/belen-de-umbria/

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 Belén de Umbría, cuyo acueducto se surte del Río Guarne y sus afluentes la cantidad de usuarios beneficiados en promedio son 27.754 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 LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS, BELÉN DE UMBRÍA		
VB: Valor base	**$ 27.929.688**	
FPT; factor piso térmico	**89,00%**	**$ 24.857.422**
FTP: factor tamaño del predio	**160,00%**	**$ 39.771.875**
FM: factor de mercado	**120,00%**	**$ 47.726.250**
FUB: factor usuarios beneficiados	**90,00%**	**$ 42.953.625**
FC; factor de comercialización	**10,00%**	**$ 38.658.263**
FA: factor accesibilidad	**20,00%**	**$ 30.926.610**
ÁREA Há	**5,8250**	**$ 180.147.503**

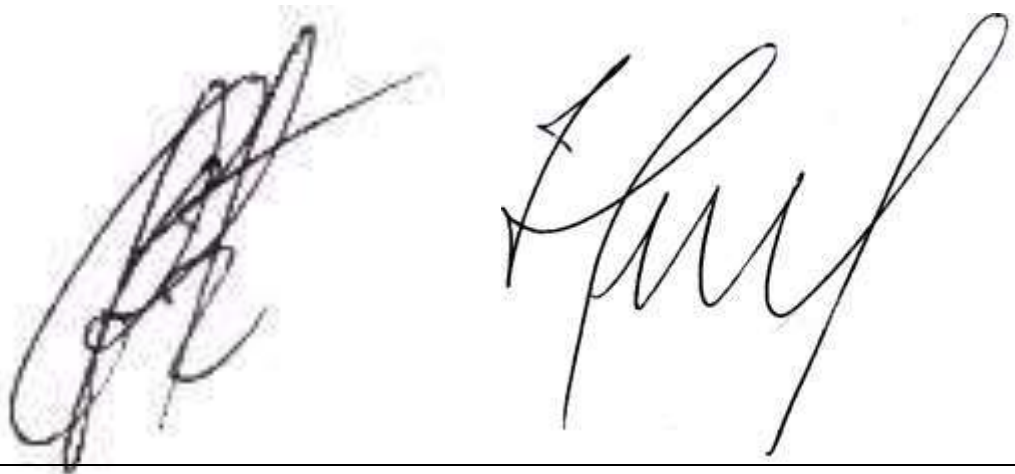
En resumen, el resultado final del estudio valuatorio de la LOTE SECTOR EL ABEJERO, ubicada en la VEREDA ALTURAS, Municipio de BELÉN DE UMBRÍA, incluyendo terreno, carente de construcciones ni cultivos es:

SON: CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRES 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, NO fue necesario adoptar factores de homogenización debido a que los valores de las muestras están gráficamente agrupados bajo la curva normal o campana de Gauss por lo cual el coeficiente de desviación que indica el grado de dispersión de los valores de las muestras es 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 LOTE SECTOR EL ABEJERO VEREDA ALTURAS es **$ 30.926.610/Há** de terreno.
17.7.4	**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**: Se concluye que el avalúo de la LOTE SECTOR EL ABEJERO VEREDA ALTURAS **es $ 180.147.503 solo terreno puesto que carece de construcciones, ni 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.293-11347 Propietarios: GERARDO DE JESÚS MEZA, CC. 4.391.123, Carta Catastral www.igac.gov.co/66088000300000009004700000000

5.3 ESTUDIO FOTOGRÁFICO (Obtenido el 10-02-2023, fuentes: Inspección Técnica)



BOSQUE ESPONTÁNEO EN EL PREDIO



BOSQUE EN LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS



BOSQUE EN LOTE SECTOR EL ABEJRO



OTRO ASPECTO DEL LOTE SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS



BOSQUES EN EL PREDIO



PREDIO COMPLETAMENTE ENMONTADO



ESTADO DEL BOSQUE



FUERTE PENDIENTE DENTRO DEL PREDIO



MATAS DE PLÁTANO IMPRODUCTIVAS



VISTA AÉREA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO HACIA EL SUR



VISTA DEL PREDIO HACIA EL ORIENTE



VEREDA ALTURAS, INICIO CAMINO AL PREDIO



SECTOR EL ABEJERO, VEREDA ALTURAS



VEREDA ALTURAS CARRETEABLE AL PREDIO



VISTA GENERAL DEL LOTE SECTOR EL ABEJERO