

AVALUO COMERCIAL A PREDIO RURAL

FINCA LEJANÍAS
VEREDA LA TRINIDAD

PUEBLO RICO, RISARALDA – 2023



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

CONTENIDO

1. DATOS DEL INFORME. 5
1.1 Fecha del Informe 5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural 5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 5
2.1 Nombre o Razón Social 5
2.2 Tipo Documento 5
2.3 Número de Documento 5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. 5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. 5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS. 5
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 5
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS. 6
6.3 LINDEROS. 6
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. 6
6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. 6
6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 7
6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD. 7
6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL 7
6.9 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8) 8
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. 8
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. 8
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS. 8
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN. 9
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 9
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. 10

8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....10
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. 11
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. 12
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DE LA CABECERA MUNICIPAL. 12
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. 12
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN. 12
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE 12
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA. 12
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. 13
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS.....13
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS. 13
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO. 13
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. 13
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES 13
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE 14
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?. 14
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO 14
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas). 14
10.2 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO. 14
10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO. 14
10.4 USO ACTUAL DEL SUELO. 15
10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. 15
10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. 15
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES 15
12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS 15
13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO.....16
14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS 16
15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE 16
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....16
16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR – VEREDA LA TRINIDAD. 16
16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. 17
16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO. 19

17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 20
17.1 TIPO DE NORMA. 20
17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA. 21
18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN 23
19. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 23
19.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. 23
19.2 IMPACTOS AMBIENTALES. 23
19.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES. 23
19.4 SEGURIDAD 23
20. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 24
20.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 24
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE 24
20.2 MEMORIAS DE CÁLCULO. 24
20.2.1 Datos del Sujeto. 24
20.2.2 Estudio de Mercado. 26
20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final. 27
21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. 28
22. CONSIDERACIONES GENERALES. 28
Anexo 1. Fotografías del predio. 30

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural
15 de diciembre de 2023	FINCA LEJANÍAS

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
GOBERNACIÓN DE RISARALDA - SECRETARIA DE PLANEACIÓN	NIT	**891.480.085-7**

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble RURAL identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 292-6455 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Apía, predio denominado **LEJANÍAS**, ubicado en la Vereda La Trinidad, jurisdicción del Municipio de Pueblo Rico (Risaralda); con una extensión superficiaria de 45 hectáreas + 8.389 m2, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición y demás documentos que suministra el cliente del avalúo.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Gobernación de Risaralda - Secretaría de Planeación.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
30 de noviembre de 2023	15 de diciembre de 2023

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	101 Compraventa por escritura pública

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	JOSE IGNACIO GOMEZ GALEANO	**4.527.816**	100

6.3 LINDEROS.

Este: En 1.017 mts. con Luis Eduardo Zapata (punto 14 al 8).
Suroeste: En 685 mts. con baldíos nacionales (punto 8 al 5).
Noroeste: En 560 mts. con Javier Morales (punto 5 al detalle 1). En 690 mts. con quebrada Piedras Negras (detalle 1 al punto 16).
Noreste: En 372 mts. con quebrada El Chorro (Punto 16 al 14 y encierra).

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	Lejanías.
Dirección	Vereda La Trinidad.
Municipio	Pueblo Rico.
Departamento	Risaralda.

6.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 01. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

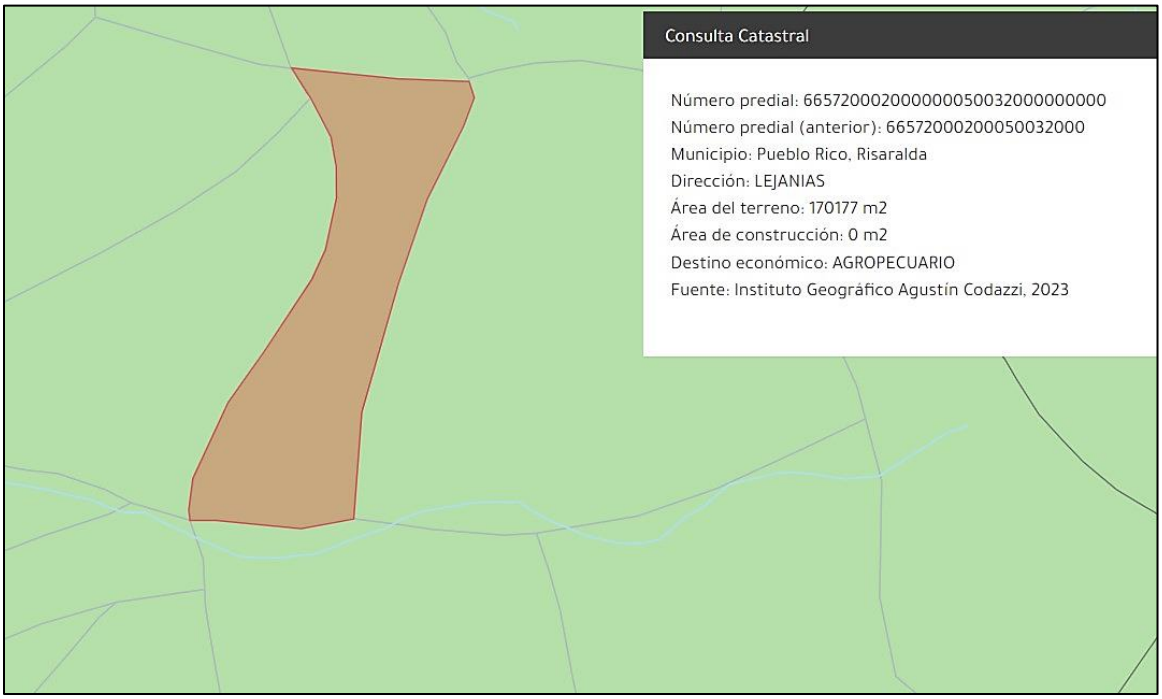
Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide	Área (Ha)
Escritura pública	30	21 de abril de 2021	Notaría Única de Pueblo Rico	45 + 8.389 m2

6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro	Área (Ha)
ACTIVO	292 – 6455	30 de noviembre de 2023	Apía	45 + 8.389 m2

6.8 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide
Lejanías: 66572-00-02-0005-0032-000		14-diciembre-2023		GEOPORTAL IGAC
Municipio	**Departamento**	**Área Construida (m^2)**	**Área del Lote (m^2)**	**El Área corresponde con el Certificado de Tradición?**
Pueblo Rico	Risaralda	0	170.177	NO



6.9 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8).

El área que figura en el portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi NO corresponde con las áreas reportadas en las escrituras.

Se deben hacer las respectivas correcciones ante los organismos pertinentes, según proceso de deslinde y amojonamiento (Artículo 400 y siguientes de la Ley 1564 del 2014).

Fuente de la consulta catastral:

https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

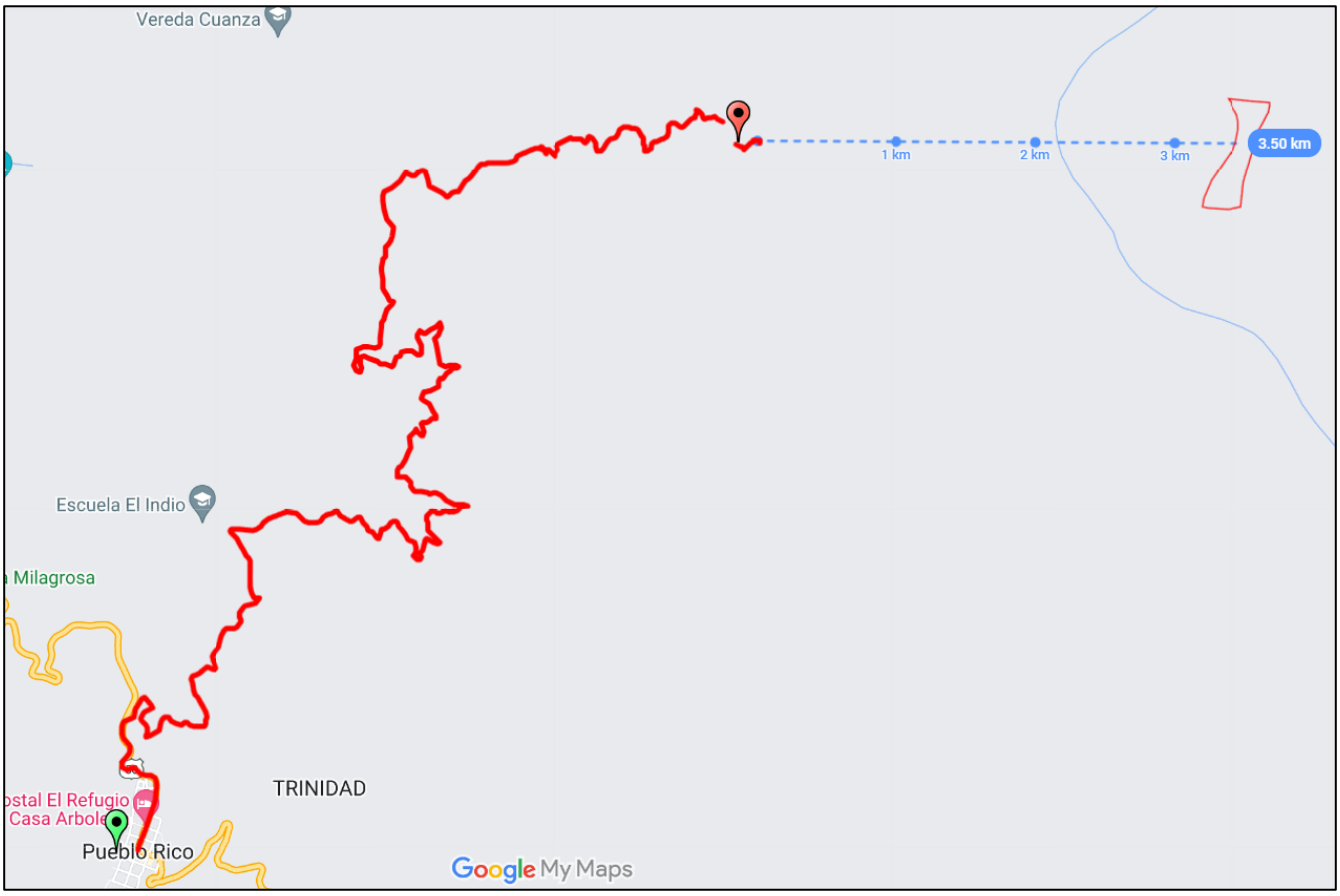
Nombre del Predio		Dirección del Predio	
Finca Lejanías		Vereda La Trinidad	
Corregimiento/Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**País**
Villa Clareth	Pueblo Rico	Risaralda	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	1. Partiendo de la zona urbana del Municipio de Pueblo Rico, se toma la vía pavimentada hacia Santa Cecilia, luego de 1.5 kms. se toma una desviación a la derecha por vía sin pavimentar hacia el corregimiento de Villa Clareth por aproximadamente 6.7 kms. hasta llegar al Alto Pelahuevos, a partir de allí se toma un camino de herradura durante 2.4 kms. y luego se sigue por trocha aproximadamente 3.5 kms. hasta el predio.

Lote	Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (O)	Altitud (Z)
Lejanías	WGS84	5°15'56.98"N	75°57'36.84"O	1.850 m.s.n.m.

Imagen 02. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.



Elaboración propia del Avaluador con Google MyMaps

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

NORTE : Con la Vereda Rincón Santo.

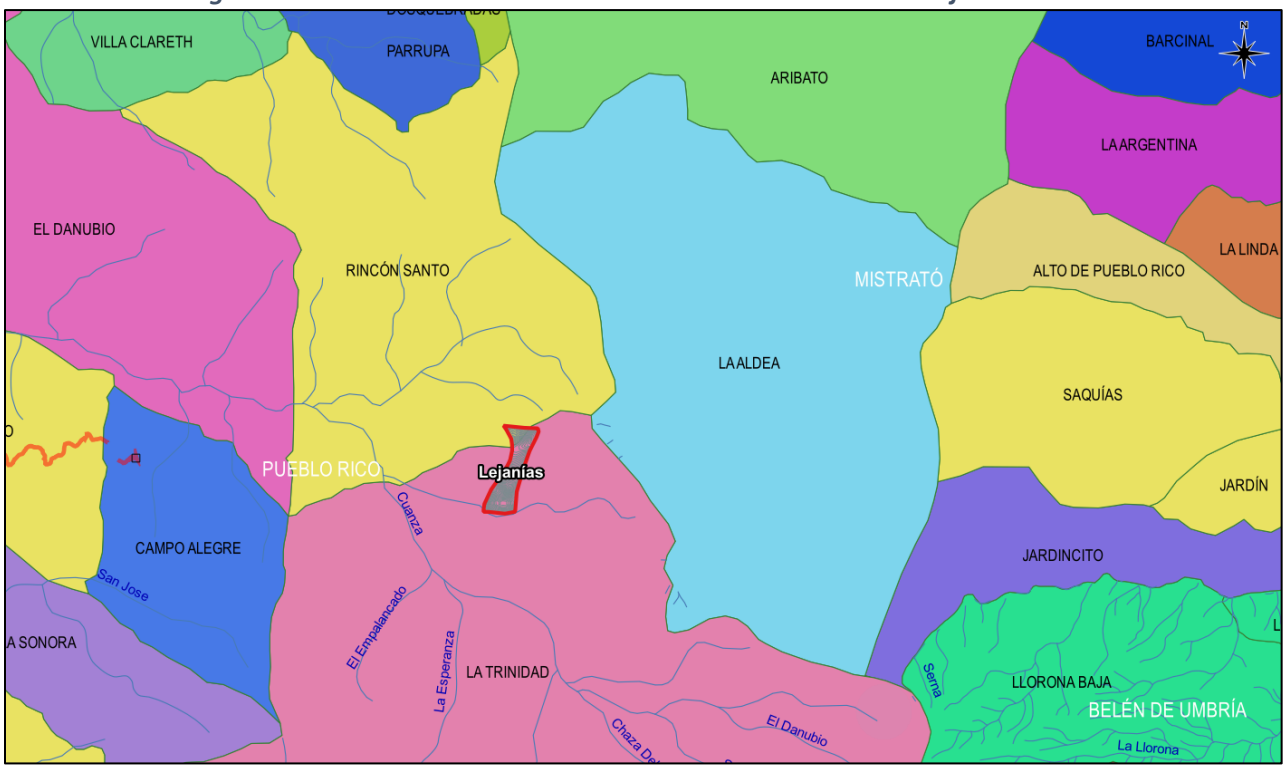
SUR : Con la Vereda La Trinidad.

OCCIDENTE : Con las Veredas Campo Alegre y el Danubio.

ORIENTE : Con la Vereda La Aldea.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311 617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Imagen 03. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

La actividad predominante en el sector es la actividad forestal.

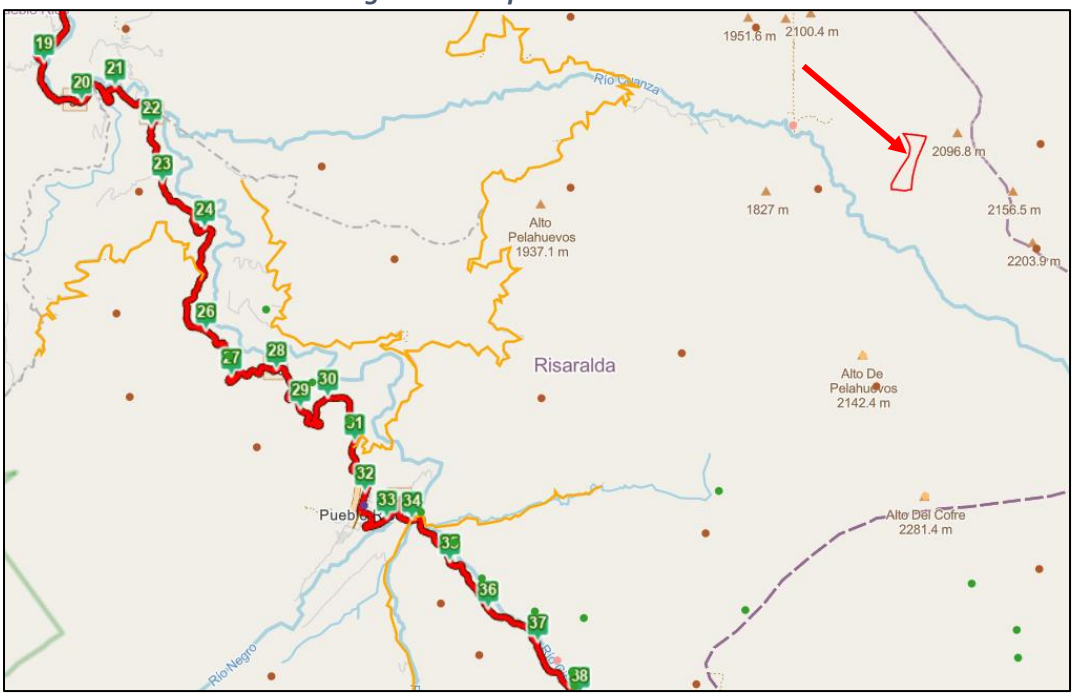
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Pueblo Rico
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	15 kilómetros aproximadamente
Estrato socioeconómico predominantes en la región	1 y 2
Economía de la región	Actividades de tipo forestal
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agroforestal.
Cambios en la actividad económica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la región	Pequeños

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El sector de ubicación del inmueble corresponde a la vereda La Trinidad, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agrícola y forestal. En cuanto al tema de infraestructura vial existe una forma de desplazarse hasta la vereda que es la vía veredal, sin pavimentar, que conduce al corregimiento de Villa Clareth, la cual queda a unos 5 kms. del predio Lejanías.

Imagen 04. Mapa de vías del sector



Fuente: Invías

Imagen 05. Registro fotográfico de las vías del sector.



Vía de acceso Pueblo Rico – Villa Clareth



Camino

8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El principal centro de consumo agrícola donde se comercializan los productos del sector es la cabecera municipal de Pueblo Rico localizada a 15 kms. aproximadamente.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DE LA CABECERA MUNICIPAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
Estación de Policía	**Banco**	**Cajeros Electrónico**	**Ferreterías**	**Almacén Agrícola**	**Restaurante**	**Hotel**	**Terminal de Transporte**
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	No se observa crecimiento
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica, el desarrollo del sector, y las condiciones de acceso

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (km)	Descripción del frente sobre la vía principal
No		El predio se encuentra a 5 kms. de la carretera que conduce al corregimiento de Villa Clareth

9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
No	N/A	El predio a avaluar no tiene cercas perimetrales
Tiene cercas internas	**Estado de las cercas internas**	**Descripción de las cercas internas**
No	N/A	El predio a avaluar no tiene cercas internas

9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
No	Regular	Camino o trocha

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
No	N/A	No hay vías internas

9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

No se evidenciaron.

9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

El predio Lejanías no cuenta con ningún tipo de explotación agropecuaria.

9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

0% mecanizable.

9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
N/A	No	No	No	No	No	No	No

9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No tiene ningún sistema de riego.						

9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.

El predio no hace parte de ningún distrito de riego.

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).



Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze, según IGAC

10.2 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO.

Relieves quebrados y escarpados, de pendientes largas y empinadas de grado 25-50%. Hay presencia de materiales de texturas finas y moderadamente finas de colores rojizos. Son profundos, bien drenados, ligeramente ácidos, de capacidad catiónica de cambio mediana. Contenidos de calcio, potasio y magnesio muy altos. (fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda – IGAC).

10.3 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO.

El uso intensivo e inadecuado de los suelos en la agricultura y la tala de bosques ocasionan fenómenos de erosión tales como desprendimientos, deslizamientos, reptación y escurrimientos difusos. (fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda – IGAC).

10.4 USO ACTUAL DEL SUELO.

Las tierras en general están dedicadas a la actividad forestal.

10.5 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

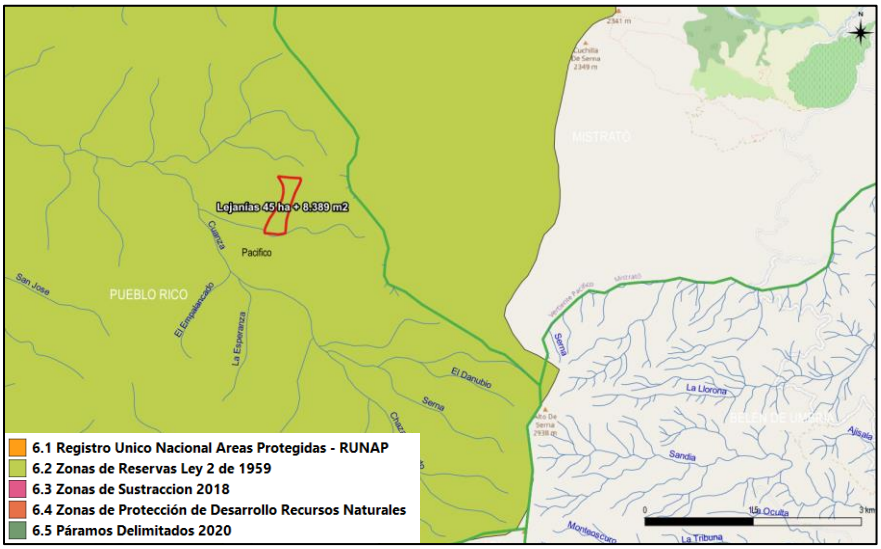
No se evidenciaron.

10.6 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

El predio se encuentra dentro de las zonas de reserva de la Ley 2ª de 1959.

El predio no tiene áreas de protección declaradas, pero está cubierto en un 100% por bosques maduros y secundarios.

El predio denominado **"LEJANÍAS"** es un área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico en las poblaciones de la vereda La Trinidad y aledañas y para la conservación de ecosistemas de alto valor biológico.



11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Sobre el predio no hay construcciones.

12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

El predio Lejanías no cuenta con cultivos. Se encuentra en su totalidad en bosques maduros y secundarios.

13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

El predio no ha sido mejorado para cultivos por tratarse de una zona de bosque.

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

En el inmueble no se evidenció la presencia de ningún tipo de explotación de tipo pecuario.

15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

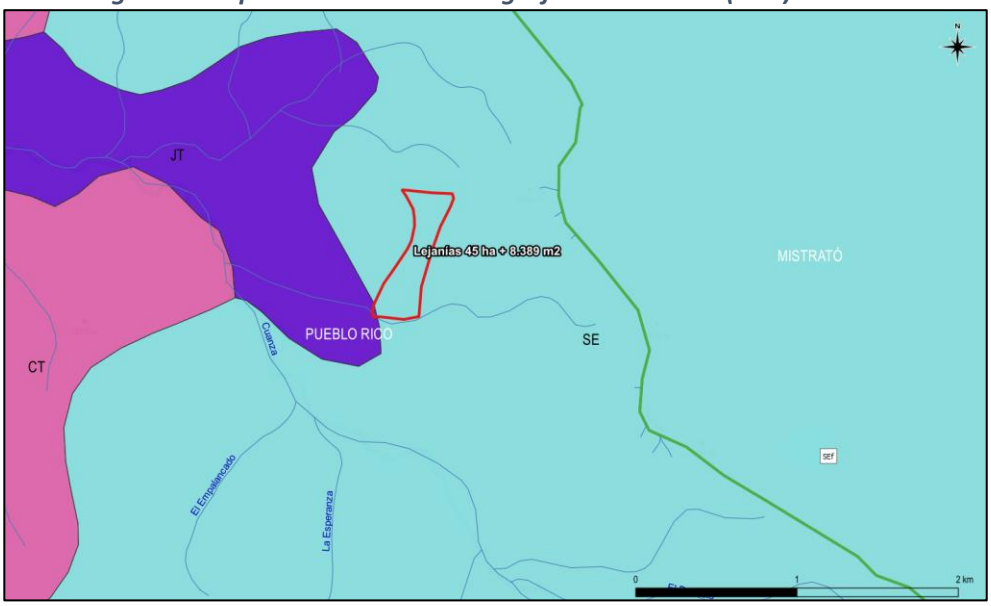
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS

16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR – VEREDA LA TRINIDAD.

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, la vereda La Trinidad, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Risaralda en formato shape; y el Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Risaralda realizado por el IGAC.

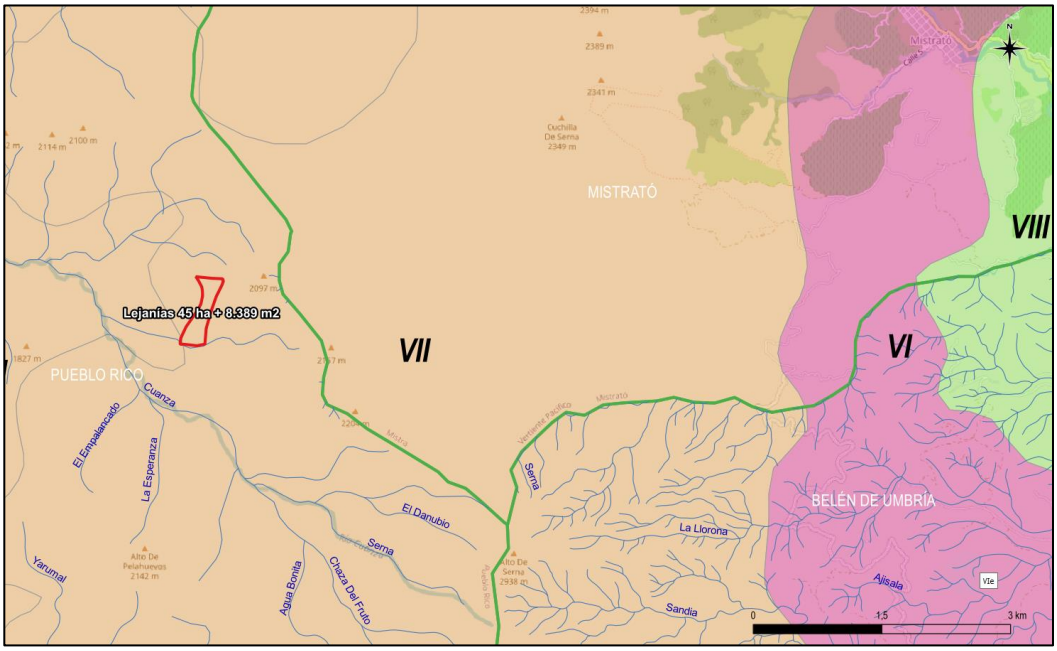
De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Risaralda.

Imagen 6. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Risaralda
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze.

Imagen 7. Mapa de Clases Agrológicas del Sector – Veredas San José – La Sonora



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Risaralda
Elaboración propia en software libre QGIS 3.28.5 Firenze.

Clase VII:

Las tierras de esta clase agrológica presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos;

Tienen aptitud forestal;

El bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor,

Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión.

La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.

La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

A continuación, se hace una descripción de los tipos de suelos en la región donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, clasificados por clase agrológica y Unidad Cartográfica de Suelo (UCS). La siguiente descripción, es general para toda el área de la respectiva clase agrológica y no específica del predio objeto de avalúo.

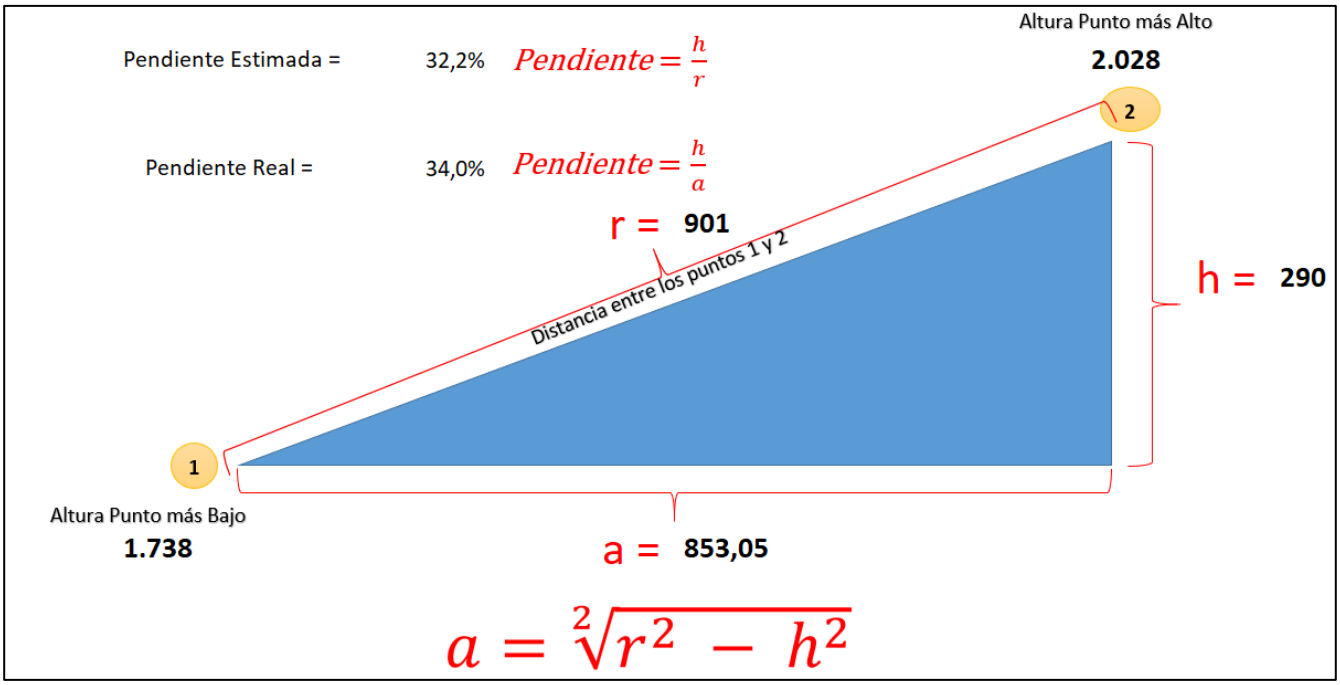
Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Unidad Cartográfica de Suelo	Área (Ha)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VII	esc2	CT	45.8	Montaña	Frío y muy húmedo	50-75%	Vertientes

Componente de Suelo	Capas delgadas de cenizas volcánicas sobre esquistos y cuarcitas micáceas
Usos Recomendados	Sólo permiten una explotación forestal con bosque de tipo protector-productor
Características	Se localiza en el piso térmico frío y muy frío, sobre relieves escarpados cuyas pendientes varían de 25 a 75%. Los suelos presentan elevados contenidos de materia orgánica poco descompuesta, son muy pobres en bases y fósforo, infértiles Suelos profundos en las laderas y superficiales en las crestas, bien drenados, de texturas medias, ricos en carbón orgánico, fuertemente ácidos y de fertilidad baja. Relieves escarpados y quebrados de vertientes fuertes, cuyas laderas han sido modeladas por movimientos en masa y terracetas.
Principales Limitantes	Las condiciones propias del clima, en adición a las características químicas y a las fuertes pendientes, constituyen los limitantes de primer orden para el uso de estas tierras.
Prácticas de Manejo Recomendadas	En estas tierras se debe evitar la tala indiscriminada de las especies forestales y las quemas y fomentar el desarrollo de especies maderables nativas.

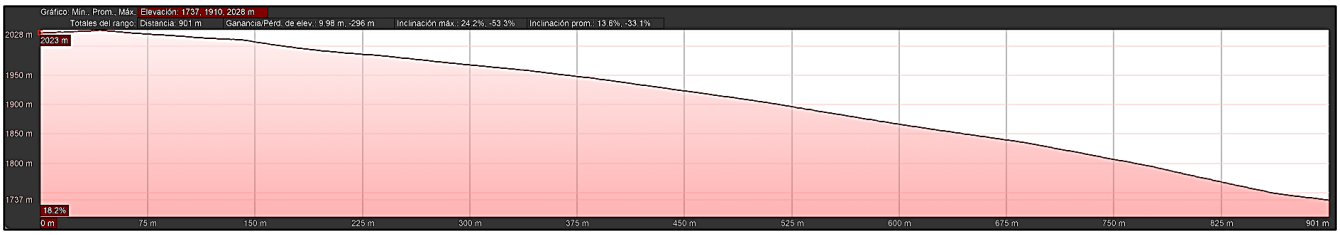
Erosión	**Tipo**	**Grado**	**Clase**	**Zonificación**
	Sin evidencia			Sin Evidencia de Erosión
Salinización	**Grado**		**Clase**	**Zonificación**
	Muy ligera			
Vocación de Uso del Suelo	**Código**	**Vocación**		**Uso Principal**
	FPP	Forestal		Protección – producción

Fuente: IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento del Risaralda

Cálculo de la pendiente:



Perfil de elevación:



16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.738 – 2.028	Ver Imagen 09. Perfil de Elevación y cálculo de la pendiente en el Área Objeto de Avalúo
Temperatura	16 - 20		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Piso Térmico	Frío		Ver Imagen 10. Temperatura Media Anual y Piso Térmico en el Área Objeto de Avalúo.
Humedad Relativa	%	85-90	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. Ver Imagen 11. Humedad Relativa Anual en el Área Objeto de Avalúo
Brillo Solar	horas/día	3-4	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual. Ver Imagen 12. Brillo Solar medio diario anual en el Área Objeto de Avalúo
Precipitación	mm/año	1500-2000	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual. Ver Imagen 13. Precipitación Media Total Anual en el Área Objeto de Avalúo
Régimen de Lluvias	BM5		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual. Ver Imagen 14. Régimen Pluviométrico en el Área Objeto de Avalúo.
	Bimodal 5 (Bm5). Es el régimen típico del centro occidente de la Región Andina, se presenta sobre las cuencas de los Ríos Risaralda-Saldaña y Otún y es similar al anterior, pero las dos temporadas secas de inicio y mitad de año tienen el mismo comportamiento.		

17. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

17.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de primera generación, adoptado mediante Acuerdo municipal 020 de junio 10 de 2000.

17.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

USOS DEL SUELO RURAL

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
1. AREAS NATURALES PROTEGIDAS				
1.1. Parque Nacional Natural Tatamá – PNNT	Bosque protector	Infraestructura, control, información, educación ambientla e investigación.	Ecoturismo	Cualquier otro tipo de acción productiva
1.2. Parque Municipal Natural Rionegro	Bosque protector – productor	Infraestructura, control, información, educación ambientla e investigación.	Ecoturismo y Actividades Agropecuarias	Actividades agropecuarias a gran escala y construcción de grandes obras de infraestructura.
1.1.3. Jardín Botánico	Instalaciones para recreación pasiva, educación ambiental e investigación	Instalaciones de recreación activa	Actividades Agropecuarias	
2. AREAS NATURALES PROTEGIDAS DE CARACTER ETNICO				
2.1. Zona de manejo ambiental de los ríos Aguita y Mistrató (zona indígena)	Bosque Protector	Investigación	Ecoturismo	Actividades Productivas, construcción de obras de infraestructura.
2.2. Zona de manejo especial de la cuenca alta ríos Amurrapá y Taibá (comunidad negra)	Bosque protector, Conservación Corredor Natural, Bosque Protector en pendientes superiores al 50% y Protector Productor en menos fuertes.	Investigación, educación ambiental, instalaciones para investigación, cultivos tradicionales.	Según se establezca el Plan de Manejo, ecoturismo, aprovechamiento de productos del bosque (maderas, fauna, entre otros).	Construcción de grandes obras de infraestructura, producción a gran escala, monocultivos.
3. AREAS NATURALES DE IMPORTACIA REGIONAL				
3.1. Zona de amortiguación Parque Nacional Natural Tatamá	Bosque Protector en pendientes mayores al 50% y Protector Productor en menores	Investigación, Educación Ambiental, Ecoturismo	Actividades agropecuarias, con tecnologías no apropiadas	Ampliación de la frontera agricola
3.2 Corredor natural regional La Línea -San Antonio del Chamí.	Bosque Protector en pendientes mayores al 50% y Protector Productor en menores	Investigación, Educación Ambiental, Ecoturismo	Actividades agropecuarias, con tecnologías no apropiadas	Ampliación de la frontera agricola

3.3 Corredor Natural Regional Caramanta – Tatamá	Bosque Protector en pendientes mayores al 50% y Protector Productor en menores	Investigación, Educación Ambiental, Ecoturismo	Actividades agropecuarias, con tecnologías no apropiadas	Ampliación de la frontera agricola
4.BOSQUES PROTECTORES				
4.1. Cuencas altas de los ríos Guarato, Gitó, Cinto y Piedras	Bosque protector (Depende de la delimitación concertada conla comunidad)	Investigación, Educación Ambiental	Ecoturismo	Actividades Economicas

(Continúa)

4.2. Cuenca media de los ríos Lloraudó, Oscordó y Amurrapá	Bosque protector (Depende de la delimitación concertada conla comunidad)	Investigación, Educación Ambiental	Ecoturismo	Actividades Economicas
4.3. Zonas aferentes de acueductos y de nacimientos de agua	Bosque protector (Depende de la delimitación concertada conla comunidad)	Investigación, Educación Ambiental	Tala en área de protección de 100 mtrs. a la redonda de la delimitación realizada, ecoturismo.	Actividades Economicas
5. BOSQUES PROTECTORES – PRODUCTORES				
5.1. Cuenca baja del río San Juán (corregimiento de Santa Cecilia)	Bosque protector productor con énfasis en agroforestería	Investigación, educación ambiental, sistemas silvopastoriles	Ganaderia Extensiva, cultivos limpios, instalaciones ecoturisticas.	Ampliación frontera agricola, Cultivos limpios.
5.2. Cuenca media y baja del río Tatamá	Bosque protector productor con énfasis en Agroforestería	Investigación, educación ambiental, sistemas silvopastoriles	Ganaderia Extensiva	Ampliación frontera agricola.
5.3. Cuenca media de los ríos Guarato, Gitó, Cinto y Piedras.	Bosque protector productor con énfasís en agroforesteria.	Investigación, educación ambiental, sistemas silvopastoriles.	Ganaderia extensiva	Ampliación frontera agricola, cultivos limpios.
6. Areas de riesgo y amenaza				
6.1 Sector del matadero - llanura aluvial río Tatamá	Agropecuario y silvopastoril	Instalaciones ecoturismo y recreación activa y pasiva		Asentamientos humanos e infraestructura
6.2 Zona de inundación ríos Taibá y Tatamá (vereda Taibá)	Agroforestería, construcción infraestructura de protección.	Instalaciones para recreación pasiva y activa	Equipamientos colectivos	Asentamientos humanos y construcción de infraestructura
6.3. Zona de inundación riveras del río San Juán (Veredas Piedras y Cinto)	Agroforestería, construcción infraestructura de protección.	Instalaciones para recreación pasiva y activa	Equipamientos colectivos	Asentamientos humanos e infraestructura

ARTÍCULO 37. POLITICAS DE USO EN ZONA FORESTAL.

1. En las zonas de amortiguación se adelantarán programas de sistemas de bosques protectores productores.
2. Desarrollar programas silvopastoriles y agroforestales, que permitan tener una diversificación en la producción de la zona.
3. Limitar todo tipo de cultivo limpio que no admitan protección arbórea, especialmente en terrenos de pendientes fuertes.
4. Establecimiento de bosques leñeros con especies nativas de rápido crecimiento, de buena capacidad de rebrote y alto poder calórico, para evitar la presión sobre el bosque natural.
5. Fomento de bosque de galería para la protección de las riberas de las corrientes superficiales y de los nacimientos de agua mediante el empleo de especies aprovechables.
6. Permitir únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, reforestación, preferiblemente con especies nativas con fines de protección, investigación y educación ambiental.
7. Diseño de planes de manejo para las zonas de protección ambiental que tengan bosques protectores y bosques protectores productores.
8. Fortalecimiento al control de la explotación maderera.

18. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998**. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008**. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013**. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014**. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997**. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02**. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

7) Decreto 466 del 2000

19. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

19.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

En el inmueble objeto de avalúo no se observaron problemas de inestabilidad de suelos.

19.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

En el inmueble objeto de avalúo aparentemente no se observan problemáticas de impacto ambiental.

19.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan servidumbres.

19.4 SEGURIDAD

Buena

20. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

20.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios en zonas del Municipio de Pueblo Rico y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial con la utilización de estas metodologías.

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 1	**Artículo 3º. De la Regional Antiguo Caldas.** **Zona Relativamente Homogénea No. 1:** Comprende **todo el municipio de Pueblo Rico** (Risaralda) y de Tadó (Chocó), la franja limítrofe con Pueblo Rico hasta la inspección de policía de Playa de Oro. **Unidad agrícola familiar**: Según la potencialidad: agrícola: 10 a 15 hectáreas; mixta o ganadera: 15 a 30 has.	Resolución 041 de 1996 del INCORA

20.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

20.2.1 Datos del Sujeto.

Código	Tipo de Inmueble	Tipo de Vía	Pendiente	Servicios	Área Lote (Ha)
SUJETO	PREDIO RURAL	8	50 - 75%	1	45.84

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 5.10 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

Servicios Públicos:

Alumbrado P.	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 5.11 Servicios. 2012. P 75.

20.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Pueblo Rico y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996, con características similares que nos permitieron llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN RISARALDA								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA HECTAREA	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Accesibilidad	Factor comercial	Valor Hectarea
1	Finca en Pueblo Rico	44,00	225.000.000	6063357823	100%	95%	95%	4.615.057
2	Finca en Pueblo Rico	60,00	320.000.000	3209960948	100%	95%	95%	4.813.333
3	Finca en Pueblo Rico	250,00	1.375.000.000	3013236826	100%	95%	95%	4.963.750
4	Finca en Balboa	48,60	280.000.000	3127611802	100%	95%	95%	5.199.588

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían. Se aplicaron 3 factores, factor ubicación, factor accesibilidad y factor de comercialización.

20.2.3 Análisis de Varianza y resultado final.

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN RISARALDA								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA HECTAREA	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Ubicación	Factor Accesibilidad	Factor comercial	Valor Hectarea
1	Finca en Pueblo Rico	44,00	225.000.000	6063357823	100%	95%	95%	4.615.057
2	Finca en Pueblo Rico	60,00	320.000.000	3209960948	100%	95%	95%	4.813.333
3	Finca en Pueblo Rico	250,00	1.375.000.000	3013236826	100%	95%	95%	4.963.750
4	Finca en Balboa	48,60	280.000.000	3127611802	100%	95%	95%	5.199.588
					Promedio			$ 4.897.932
					Desviación ST			$ 246.647
					Coeficiente de Variación			5,04%
					Limite inferior			$ 4.651.285
					Limite superior			$ 5.144.579

Valor Lote Ha	
Promedio	4.897.932
Factor de Merito	1
Valor de Mérito	4.897.932
Valor Final Ajustado	4.898.000

Valor adoptado **$ 4’898.000 por Ha**

ÍTEM	ÁREA/Ha	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	45.84	$ 4.898.000	$ 224’524.320
Total Terreno			**$ 224’524.320**

SON: DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS.



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
Avaluador Panamericano – U.P.A.V. 587
RAA – AVAL 10094175.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

22. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.

2. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.

9. El avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.

12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Fotografías del predio.



VIA DE ACCESO











