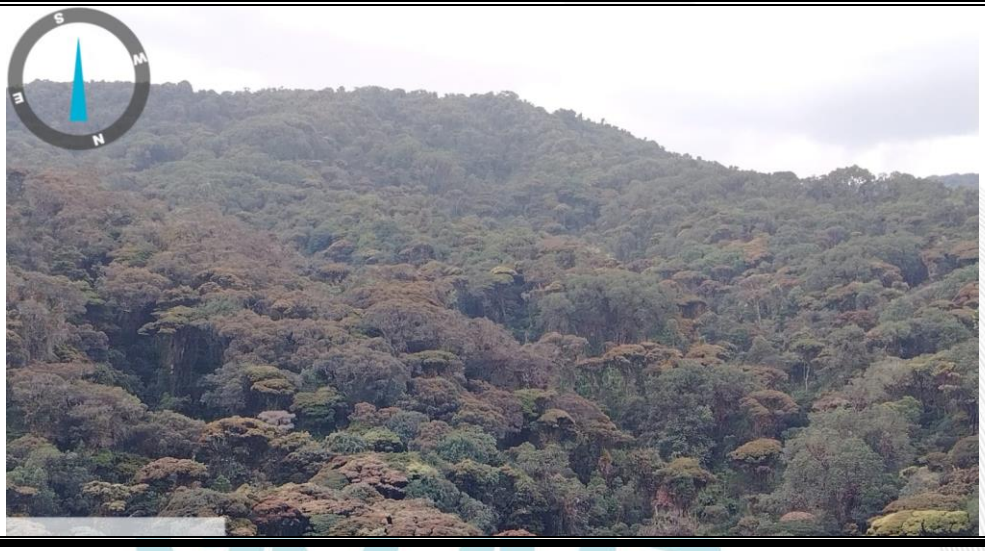
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
GOBERNACION DEL CAUCA

TIPO DE INMUEBLE:
LOTE DE TERRENO

SECTOR:
CORREGIMIENTO DE PALETARÁ - PURACE

PROPIETARIOS:
VICTOR HUGO RUIZ CARVAJAL - GERARDINA CARVAJAL

FECHA DEL ESTUDIO:
DICIEMBRE DE 2024

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1. Solicitante:

Doctor Cesar Augusto Gonzales coordinador proyecto AIERH de la Gobernación del Departamento del Cauca o quien haga sus veces, quién representa en todos los asuntos que se susciten en la ejecución del contrato y con plena atribución para actuar y hacer el seguimiento permanente al mismo.

Fecha de solicitud del avalúo: diciembre de 2024.

1.2. Tipo de inmueble:

Lote de terreno rural predio de interés hídrico

1.3. Tipo de avalúo:

Avalúo comercial

1.4. Departamento:

Departamento del Cauca

1.5. Municipio o Distrito:

Purace

1.6. Vereda o corregimiento:

Paletara

1.7. Dirección del inmueble:

LT

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Abscisado Inicial:	N/A
Abscisado Final:	N/A

1.9. Uso actual del inmueble:

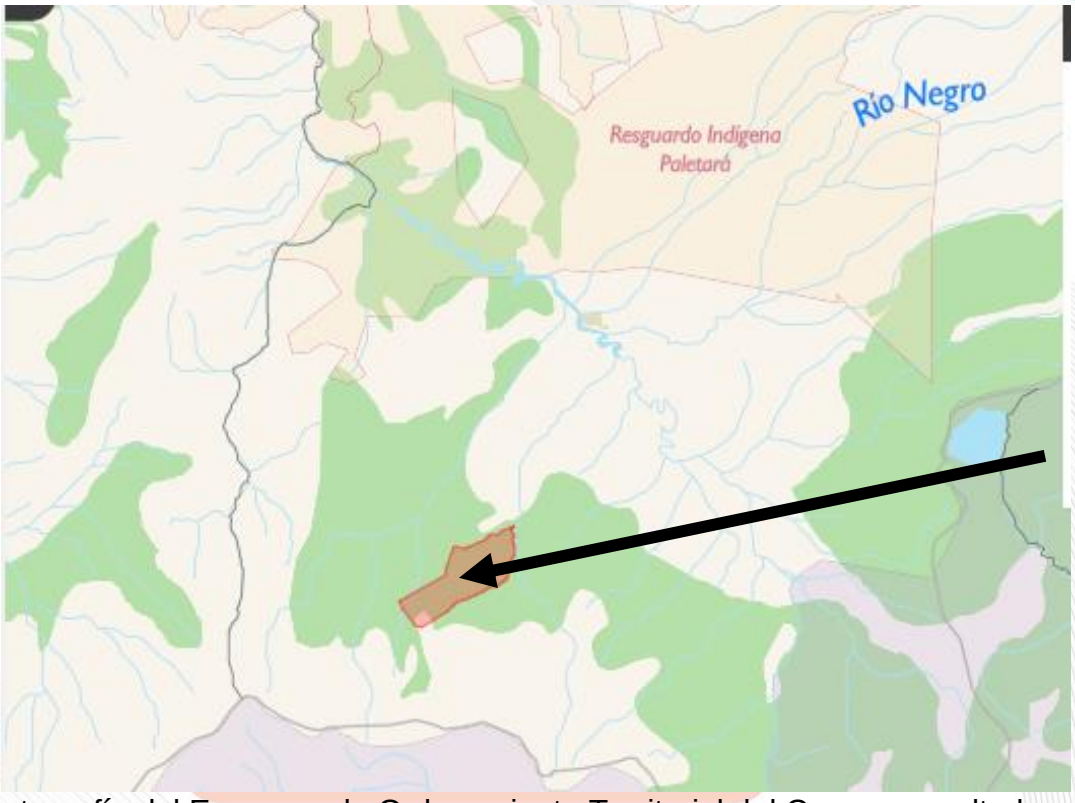
Destinación pasturas y bosque

1.10. Uso por norma:

Que, una vez consultada la información aportada por el solicitante, el predio se clasifica como protección y conservación.

Cobertura Corine Land Cover





Fuente: Cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial del Cauca consultada por el perito

1.11. Información catastral:

Número predial	19585000100000002008400000000
Fuente: Información catastral suministrada por el contratante	

1.12. Fecha de visita al predio:
11 de diciembre del 2024.

1.13. Fecha de entrega de avalúo:
Diciembre 16 de 2024

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS – CONSULTADOS O ENCONTRADOS PARA LA PRÁCTICA DE ESTE INFORME DE AVALÚO:

a. Certificación de tradición y libertad	SI
b. Escrituras públicas.	SI
c. Certificado catastral.	NO
d. Ficha Predial	NO
e. Estudios de títulos.	SI
h. Planos topográficos, de afectaciones o urbanísticos.	NO
i. EOT y cartografía	SI

NOTA: La información suministrada por la gobernación del Cauca es coincidente con la suministrada en el expediente de cada predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
CARVAJAL GERARDINA RUIZ CARVAJAL VICTOR HUGO	34541742 4664445
Fuente: Información tomada del estudio de títulos aportado por el solicitante	

3.2. Título(s) de adquisición:

Anotación No.1 SENTENCIA 103 DEL 27-10-2010 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
A: CARVAJAL GERARDINA CC# 34541742
A: CARVAJAL RAUL CC# 10535304

Anotación No. 2 ESCRITURA 1946 DEL 04-07-2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% SOBRE ESTE INMUEBLE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
DE: CARVAJAL RAUL CC# 10535304
A: RUIZ CARVAJAL VICTOR HUGO CC# 4664445.

Anotación No.3 ESCRITURA 1946 DEL 04-07-2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% SOBRE ESTE INMUEBLE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
DE: CARVAJAL RAUL CC# 10535304
A: RUIZ CARVAJAL VICTOR HUGO CC# 4664445

3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matrícula Inmobiliaria	Círculo Registral
120-182087	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán
Fuente: Información tomada del certificado de tradición	

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del sector:

El predio objeto de estudio se encuentra sobre ubicado en el corregimiento de Paletará vereda Rio Claro, municipio de Puracé y ocupa una zona de conformación irregular más concretamente delimitada de la siguiente manera:

Por el Norte:	Con Paletara
Por el Sur:	Con el Cauca y Huila
Por Oriente:	Con el puente mazamorras
Por el Occidente:	Con vereda San Roque



Fuente: Punto de referencia localización en aplicativo Google earth

4.2. Actividad predominante:

El sector se caracteriza por tener una actividad predominante de agricultura y ganaderia. Para comprender mejor el sector, a continuación de describe la normativa que aplica a la zona.

Según el esquema de ordenamiento territorial del municipio, el predio objeto de estudio corresponde a un predio Rural con uso netamente de conservación.

4.3. Topografía:

Inclinada y Escarpada

4.4. Características climáticas:

El Municipio de Puracé-Coconuco, se encuentra ubicado en la zona centro del Departamento, su Cabecera Municipal dista 26 Km de la ciudad de Popayán y está localizada a los 2° 20' de latitud norte y 76° 28' de longitud al oeste del Meridiano de Greenwich; posee una extensión de 707 Km2, de los cuales 167 Km2, corresponden a clima frío y 540 Km2, a clima de páramo.

La altura del Municipio sobre el nivel del mar comprende desde los 1.650 hasta los 4.700 m., la temperatura media es de 16°C, con precipitaciones anuales entre 1.600 y 2.500 mm.; regularmente las épocas de verano se presentan en los meses de junio, julio, agosto y parte de diciembre y enero; el resto del año es invierno intermitente.

4.5. Servicios públicos:

Acueducto:	No aplica.	
Alcantarillado:	No aplica.	
Energía Eléctrica:	No aplica.	
Internet - TV – Telefonía:	No aplica.	
Gas Natural:	No aplica.	
Otro:	No aplica.	

4.6. Condiciones agrologicas:

En el agrupamiento por capacidad se reconocen ocho categorías a nivel de clase, que se designan con números romanos de I a VIII. Las tierras de las primeras cuatro clases son susceptibles de cultivarse y producir cosechas remuneradas, aplicando buenas prácticas de manejo, pero desde luego, con más eficacia en la Clase I que en la II y en ésta más que en las otras dos. Las clases V, VI y VII, son aceptables para el desarrollo de plantas nativas de la zona y eventualmente para pastos y árboles forestales. La clase VIII requiere practicas demasiado costosas para su recuperación y por tanto no ofrece utilidad inmediata

4.7. Servicios comunales:

El sector cuenta con la presencia de equipamientos y establecimientos educativos y recreativos, todos ellos con diferentes niveles de alcance y tanto públicos como privados, dentro de los que se destacan los siguientes:

- Termales de Coconuco
- Institución educativa Paletara

4.8. Vías de acceso y Transporte:

El sector cuenta con camino de herradura para llegar al lote, sin embargo, para llegar al predio se requiere de servicio de transporte público el cual es prestado sobre la vía que de Popayán conduce a Paletara.

4.9. Estratificación:

El predio objeto de estudio tiene estratificación rural.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Acuerdo numero 016 de octubre 5 del 2001 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial de Purace.

Objetivos del ordenamiento territorial del municipio.

En materia ambiental:

- Hacer buen uso del suelo en las zonas de conservación establecidas para el municipio dentro del EOTM
- Propender por la permanencia y rehabilitación dentro del desarrollo sostenible, de áreas de significancia ambiental.
- Proteger el componente hídrico como elemento fundamental para alimentar los nacimientos de los ríos y quebradas que nacen en el municipio

ARTICULO 170: DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL. Hace parte de ésta categoría los suelos no incluidos dentro del perímetro urbano y de expansión urbana y que se establecen dentro de sus límites municipales según las Ordenanzas correspondientes y comprende el territorio demarcado entre las áreas de expansión urbana y los límites municipales comprendiendo el Parque Nacional Natural Purace; el Corregimiento de Santa Leticia; los Corregimientos, Resguardos Indígenas de Puracé.

CAPÍTULO 4
SUELOS DE PROTECCIÓN.
ARTÍCULO 19: DEFINICIÓN. Está conformado por las zonas y áreas de terreno localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural, cuyas características naturales (Hora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de recursos naturales vitales como el agua, el suelo y el aire puro, y que restringida la posibilidad de urbanizarse o desarrollarse para cualquier fin que sea distinto al de protección de los recursos naturales o ambientales.

ARTÍCULO 20; DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN. ¡Hacen parte integral de éste tipo de suelos en el municipio de Puracé — Cauca, todos aquellos suelos que por su valor ambiental, paisajístico, geográfico por ser zonas de amen a zas y riesgos no mitigables,

pertenecer a reservas de suelo para servicios públicos o pertenecer a ecosistemas endémicos, fueron catalogados como tal y quedaron explícitamente indicados en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 24: ZONA DE RESERVA FORESTAL: Son coberturas boscosas que se constituyen en franjas de protección del recurso hídrico y suelos frágiles y susceptibles a procesos erosivos, Generalmente se sitúan en áreas de alta pendiente por lo que su conservación es esencial para garantizar la estabilidad de los terrenos circundantes, Estas zonas son un verdadero patrimonio ecológico por cuanto albergan ejemplares de especies de flora v fauna de gran valor biológico

ARTICULO 34; El presente Acuerdo adopta los usos establecidos en el documento de formulación de Ordenamiento Territorial para la zona rural indicados en el Mapa de Propuesta de Uso y Ocupación del Suelo y que en su leyenda respectiva están clasificados como principales, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.

Cuadro 12. Usos del suelo para áreas de recuperación / mejoramiento y restauración ecológica.

Uso Principal	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos.
Conservación, Restauración y Recuperación Ecológica.	Actividades agro-silvo-pastoriles.	Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.	Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Fuente: CAR-Parques Nacionales.

Cuadro 13. Usos del suelo para áreas de restauración de ecosistemas o áreas periféricas a nacimientos y cuerpos de agua

Uso Principal	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	Recreación pasiva o contemplativa.	Captación de agua o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y roceria de la vegetación.

Fuente CAR-Parques Nacionales

ARTÍCULO 40;
VIVIENDA RURAL,
Corresponde a los asentamientos concentrados y dispersos localizados en el suelo rural del municipio. Los asentamientos concentrados se denominan Cabeceras Rurales, de los cuáles se identifican en el Municipio de Puracé los siguientes: Puracé, Paletará, Santa Leticia y e! Reasentamiento de Juan Tama,

ARTÍCULO 45; USO DE PROTECCIÓN. Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y del medio ambiente.

ARTÍCULO 90: PRESERVACIÓN ESTRICTA. Se refiere a los terrenos que aunque se encuentran localizados al interior de! área urbana, contienen ecosistemas naturales valiosos y/o presentan alto nivel de amenaza natural, por lo cual debe evitarse cualquier tipo de intervención antrópica que !o afecbs: Zonas localizadas bajo íns torres de alta tensión y zonas de ríos y quebradas.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación:

El predio se ubica en el corregimiento de Paletará, vereda Rio Claro, municipio de Puracé; departamento del Cauca

6.2. Áreas del terreno:

Descripción	Cantidad M2	Cantidad Ha
Área total del predio	1.698.978	169.8978
Total área requerida para compra	1.698.978	169.8978
Fuente: Información tomada del estudio de títulos aportado por la entidad.		

6.3. Linderos:

Los linderos del inmueble son los contenidos en la Escritura Pública No.1946 del 4 de julio de 2012 otorgada en la Notaria Segunda de Popayán Cauca y son los siguientes:

- NORTE: con predio de propiedad de Elvira Carvajal, en extensión de 1342 metros aproximadamente.
- ORIENTE: en una extensión aproximada de d1683.45 metros con predio de Abraham Legarda, quebrada de Tusas de por medio en toda la extensión
- SUR: en una extensión aproximada de 1546.87 metros, con propiedad de Guillermo de Jesús Valencia
- OCCIDENTE: en una extensión aproximada de 2075.83 metros con predio de José Varón, quebrada extensión aproximada de 2075.83 metros con predio de José Varón, quebrada de Dantas al medio de toda su extensión.

Fuente: Información tomada del estudio de títulos aportado por la entidad.

6.4. Vía de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio	
Nomenclatura:	Camino de herradura
Clasificación	Vía terciaria
Terminado:	No Pavimentada
Andenes:	No.
Sardineles:	No.
Separador:	No.
Iluminación:	No.

6.5. Servicios públicos:

Acueducto:	No aplica.	
Alcantarillado:	No aplica.	
Energía Eléctrica:	No aplica.	
Internet - TV – Telefonía:	No aplica.	
Gas Natural:	No aplica.	
Otro:	No aplica.	

6.6. Unidades fisiográficas:

El polígono de terreno del área requerida del predio objeto de estudio, es una zona que tiene la misma topografía, normatividad e igualdad de condiciones intrínsecas de la zona, lo que la hace una zona homogénea en uso, normatividad y condiciones de predio, razón por la cual se confirma una (1) sola unidad fisiográfica.

6.7. Clases Agrologicas

Principales limitantes: Fuertes pendientes, erosión moderada y severa con alta susceptibilidad a los movimientos en masa, alta acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja
Usos recomendados: Conservación de los recursos naturales y plantaciones forestales

Prácticas de manejo: Implementarse prácticas intensivas para la recuperación y protección de los suelos afectados por la erosión. Además, proteger los nacimientos de agua, fauna y flora silvestre
Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cauca
Escala: 1:100.000
Año: 2009

6.8. Area Geologíca

Tomando los estudios geológicos regionales realizados por INGEOMINAS y consignados en las planchas geológicas de los departamentos del Cauca y Huila, y de acuerdo con el mapa de geoformas de Colombia (INGEOMINAS, 1987), en el Macizo existe una gran variedad de litounidades, entre las que se encuentran: rocas metamórficas de edad paleozoica, rocas cretáceas metasedimenatarias y sedimentarias de origen marino, y rocas volcánicas intercaladas con depósitos aluviales y flujos de lodo de edad cuaternaria (Diago, 2004).
Las rocas de mayor predominancia en las depresiones intercordilleranas de los departamentos de Cauca y Huila, son las ignimbritas, rocas de origen volcánico asociadas a una megaestructura de edad terciaria, a la cual se le denomina “Caldera de Paletará” (Torres et al. 1995). Otros depósitos de gran importancia en el área del Macizo corresponden a los productos proximales emitidos por el vulcanismo reciente de los centros eruptivos de la Cadena Volcánica de los Coconucos y del Volcán Sotará.
La Cadena Volcánica de Los Coconucos (CVLC) es un conjunto de 11 centros eruptivos alineados en dirección N39ºW y con evidencias de actividad post-glaciar, localizado al sureste de Popayán. En el extremo noroeste de esta cadena volcánica se localiza el volcán Puracé y en el extremo sureste, el Pan de Azúcar. Los estudios sobre la CVLC, han hecho énfasis en la descripción geológica de los 11 cráteres que la componen, así como en la

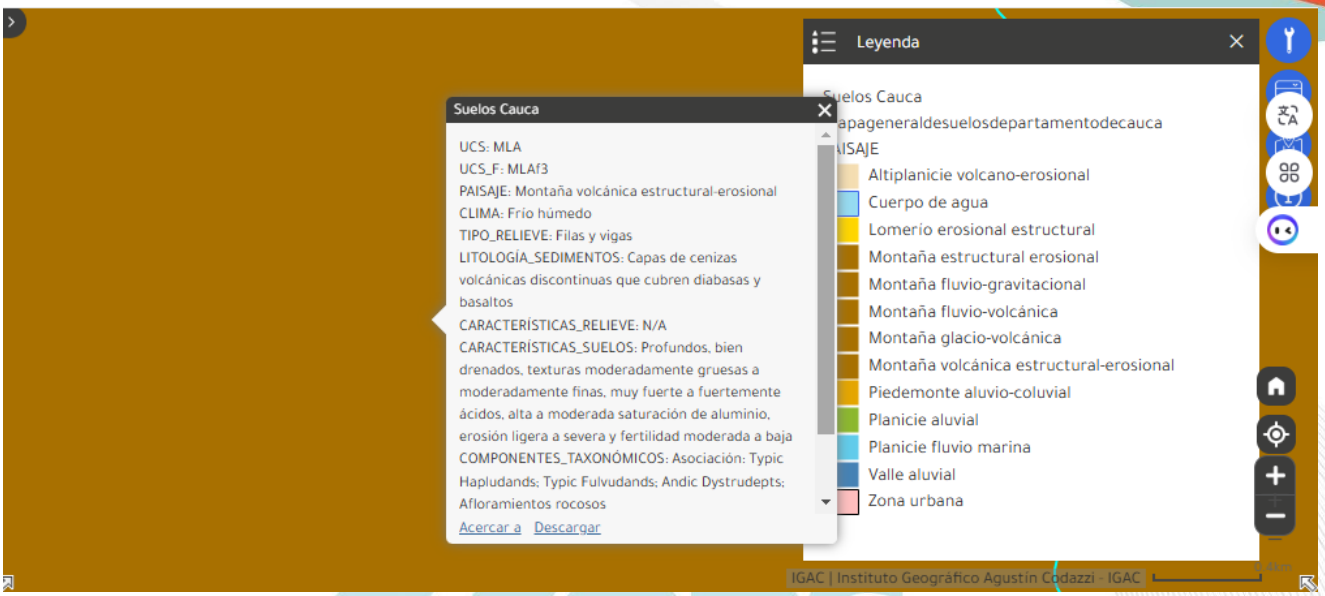
6.9. Area Geomorfología

Sobre la Cordillera Central la mayoría de las fallas tienen formas inversas de ángulo alto, sin embargo, algunas de éstas se han movido en dirección este-oeste por lo menos una vez durante su evolución. Las unidades litológicas que se encuentran en el área oscilan en edades que van desde el Cuaternario hasta el Paleozoico Superior; se caracterizan por ser rocas y depósitos estratificadas, rocas intrusivas y rocas paleozoicas; conos aluviales (Qca) concentrados a lo largo del flanco occidental de la Cordillera Central. Los conos aluviales (Qca) son, en general, depósitos múltiples que tienen poca estratificación y están compuestos de cantos, guijarros y gravas, con

cantidades menores de arenas, limos y arcillas. Corresponden a depósitos dinámicos y su composición refleja la geología regional de la Cordillera Central que litológicamente está conformada por varios grupos de rocas metamórficas como neises y rocas afines del Precámbrico, rocas metamórficas de edad paleozoica correlacionables con el Grupo Cajamarca por un metamorfismo característico de alta presión, y en gran extensión, por rocas derivadas de la actividad cenozoica de los volcanes Puracé, Pan de Azúcar, Sotará y las Animas (INGEOMINAS, 1999).

6.10. Area Hidrografía

El Macizo colombiano se identifica como el área a partir de la cual se diferencian más claramente los sistemas cordilleranos de Colombia y se le conoce como la Estrella Fluvial, ya que allí nacen cuatro de los principales ríos de nuestro país: Magdalena, Cauca, Caquetá y Patía, y más de 100 lagunas: Laguna de La Magdalena, Santiago, San Patricio, Ortiz, San Luís, Cusiyaco, Sucubún, Negra, Providencia, Presentación, Aguilillas, Laguna del Buey, Verde, San Rafael, Larga, Sánchez, El Dorado, entre otras. Los ríos Magdalena y Cauca forman el principal sistema hidrográfico, ligado el recurso agua del centro y norte del país; mientras que, los ríos Caquetá y Patía transcurren perpendiculares a las cordilleras. Directa o indirectamente todos los centros urbanos del suroccidente de Colombia se abastecen de las aguas que fluyen del Macizo de Almaguer y de las cordilleras que de él se desprenden.
Aportan a la cuenca del Magdalena los siguientes ríos: Cuchigüaico, Río Claro, Ovejeras, Majuas, Blanquito, Mulales, Mazamorras, Naranjos, Quinchana, Granates, Páez, Quebrada Negra, Bordones, Loro y Bedón. A la cuenca del Cauca aportan los ríos: Blanco, Yerbasbuenas, Ullucos, Negro Oriente, Negro Occidental, Sotará, Río Grande, Vinagre, los Robles, Palacé, Río Piedras, Ovejas, Molino y Ejido. Del Patía son afluentes los ríos: Guachicono, Quilcacé, Osoguaico, Blanco, Blanquito, Sombreros, Pujuyaco, Presidente, Flautas, Piedras, San Jorge, Molino. Al Caquetá aportan los ríos: Oyola, Tambor, Cusiyaco, Sucubún, Río Negro, Cascabel, Villalobos, Río Blanco, Mandiyaco y Putumayo.



Fuente: Geoportal del IGAC

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Para la determinación del valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo:

Con la finalidad de obtener el valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo, se decidió utilizar inicialmente, el *Método de Comparación o de Mercado*, el cual cuenta con la siguiente definición y aplicación, según lo estipulado en los Artículos 1º y 10º de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año 2008 (por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997):

CAPÍTULO I DEFINICIONES:

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.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS:

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. 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 dar cumplimiento a esta metodología, se procedió entonces a realizar la búsqueda de ofertas de mercado de inmuebles de características y condiciones similares a las que posee el inmueble objeto de avalúo, teniendo como referencia aspectos tales como topografía, características climáticas, condiciones agrológicas, servicios públicos, servicios comunales, vías de acceso y transporte mencionadas en punto 4.0 de este informe de avalúo (Descripción del sector), más concretamente los numerales 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 y 4.9; así como también, lo relacionado con la información sobre ubicación, vías de acceso al predio, servicios públicos, unidades fisiográficas y cultivos, referida en el punto 6.0 de este informe de avalúo (Descripción del inmueble), más concretamente los numerales 6.1, 6.4, 6.5, 6.6 y 6.10.

CAPÍTULO I DEFINICIONES:

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

- *La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.*
- *El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.*
- *Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes)* ***o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.*** *(negrilla y subrayado nuestro).*
- *La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.*
- *La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.*
- *Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.*
- *El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.*
- *En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.*
- *Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.*

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

8.1 Criterios preliminares:

El presente estudio se desarrolla según lo estipulado en la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Inicialmente aclaramos que el alcance principal de este avaluó, es la importancia estratégica del recurso hídrico, buscando conservar y proteger los ecosistemas y la biodiversidad, para garantizar los servicios ambientales, así como evitar la pérdida del hábitat de fauna y flora y aumentar la oferta del recurso hídrico mejorando el acceso a los servicios de agua potable y saneamiento básico, así como busca mejorar la gestión integral de los recursos naturales para la sostenibilidad del territorio y asegurar la oferta de bienes y servicios ambientales.

Sin embargo y teniendo claro el alcance principal, antes de presentar las ofertas de mercado seleccionadas, es pertinente informar que el avaluó de un predio con la importancia estratégica del recurso hídrico se basa principalmente en el uso y la reglamentación urbanística y una vez se realizó investigación de mercado en el departamento del Cauca para encontrar predios que ofrecieran homogéneamente lo mismo, nos encontramos que no hay predios con el mismo uso en el departamento ni en ofertas publicadas en diarios o internet, así como no se encontraron predios con el mismo uso durante nuestra investigación y trabajo de campo. Por lo que se realizó investigación de mercado en zonas de otros departamentos, teniendo en cuenta la localización y el uso del suelo.

A continuación, presentamos las muestras encontradas en nuestra investigación

No.	UBICACIÓN	FUENTE	Area Ha	Valor Pedido	Factor de Comercialidad	Valor Depurado	VALOR HECTAREA	LINK DE CONSULTA
1	YACOPI CUNDINAMARCA	Código Fincaraíz: 7846476	70	595.000.000	2,00%	583.100.000	$ 8.330.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-otros-municipios/7846476
2	VILLA GOMEZ - CUNDINAMARCA	Código Fincaraíz: 7493516	80	600.000.000	2,00%	588.000.000	$ 7.350.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/191589294
3	TIMBIO CAUCA	Código Fincaraíz: 7129581	100	1.500.000.000	2,00%	1.470.000.000	$ 14.700.000	https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Timb%C3%ADo-Cauca/terreno-de-100-hectareas-en-timbio-816
4	HUILA HOBO	Código Fincaraíz: 7129582	16	150.000.000	2,00%	147.000.000	$ 9.187.500	https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Neiva-Huila/finca-jose-1117
5	SONSON - ANTIOQUIA	Mercado Libre Publicación #2398568782	47	350.000.000	2,00%	343.000.000	$ 7.297.872	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2398568782-vendo-finca-lote-de-47-hectareas-en-reserva-natural-en-sonson-_JM#polycard_client=search-nordic&position=39&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d73238e7-7206-41a7-866f-79bba83d3db6
6	SALAMINA CALDAS	Mercado Libre Publicación #2763502872	132	1.500.000.000	2,00%	1.470.000.000	$ 11.136.364	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2763502872-venta-finca-productiva-132-hectareas-entre-pacora-y-salamina-caldas-_JM#polycard_client=search-nordic&position=10&search_layout=stack&type=item&tracking_id=bd766723-bb2f-4d75-a8be-6a6478281155
7	PACORA CALDAS	Código Fincaraíz: 3003424	32	250.000.000	2,00%	245.000.000	$ 7.656.250	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2385718952-venta-finca-castilla-pacora-32-hectareas-finca-productiva-en-venta-_JM#polycard_client=search-nordic&position=34&search_layout=stack&type=item&tracking_id=3afcef32-ee83-4480-b035-224d9608cb1d

A través de la puntuación estándar eliminaremos los puntos críticos de las observaciones que es el número de desviaciones estándar que hay por encima o por debajo de la media de poblacional.

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ANÁLISIS Y ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS

MUESTRA ORIGINAL				
n	**Ha**	**U.M./Ha**	**Zi = (Xi - X)/s**	**¿Es outlier?**
1	70	$ 595.000.000	0,20	No
2	80	$ 600.000.000	0,19	No
3	100	$ 1.500.000.000	1,40	Outlier
4	16	$ 150.000.000	0,98	Outlier
5	47	$ 350.000.000	0,63	No
6	132	$ 1.500.000.000	1,40	Outlier
7	32	$ 250.000.000	0,81	No

Zcrit	1,0

Una vez tenemos los puntos críticos las muestras saneadas son las siguientes:

DATO DE MERCADO No.1			**DATO DE MERCADO No.2**		
Código:	Of_01		**Código:**	Of_02	
Ubicación:	Cundinamarca		**Ubicación:**	Cundinamarca	
Municipio o Corregimiento:	Yacopi		**Municipio o Corregimiento**	Villa Gomez	
Uso:	Bosque Nativo y pasturas		**Clasificación del suelo:**	Bosque Nativo y pasturas	
Tipo de inmueble:	Finca con pastos naturales.		**Tipo de inmueble:**	Finca con pastos naturales.	
Área lote:	Has.	7	**Área lote:**	Has.	80,00.
	m2	70.000.		m2	800.000.
Área construida:	0 m2.		**Área construida:**	0.00 m2	
Valor oferta:	$595.000.000		**Valor oferta:**	$600.000.000.	
Otras normas:	No aplica.		**Otras normas:**	No aplica.	
Contacto:	Código Fincaraíz: 7846476		**Contacto:**	Código Fincaraíz: 191589294	
Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-otros-municipios/7846476		**Fuente:**	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/191589294	

DATO DE MERCADO No.4		
Código:	Of_04	
Ubicación:	Quindío	
Municipio o Corregimiento	Pacora	
Clasificación del suelo:	Bosque nativo y agricola	
Tipo de inmueble:	Finca con pastos naturales y bosque	
Área lote:	Has.	32
	m2	320.000
Área construida:	72 m2	
Valor oferta:	$250.000.000.	
Otras normas:	No aplica.	
Contacto:	Mercado libre Publicación #2385718952	
Fuente:	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2385718952-venta-finca-castilla-pacora-32-hectareas-finca-productiva-en-venta-_JM#polycard_client=search-nordic&position=34&search_layout=stack&type=item&tracking_id=3afcef32-ee83-4480-b035-224d9608cb1d	

Nota: Los links suministrados en la presente investigación tienen vigencia temporal.

FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF1

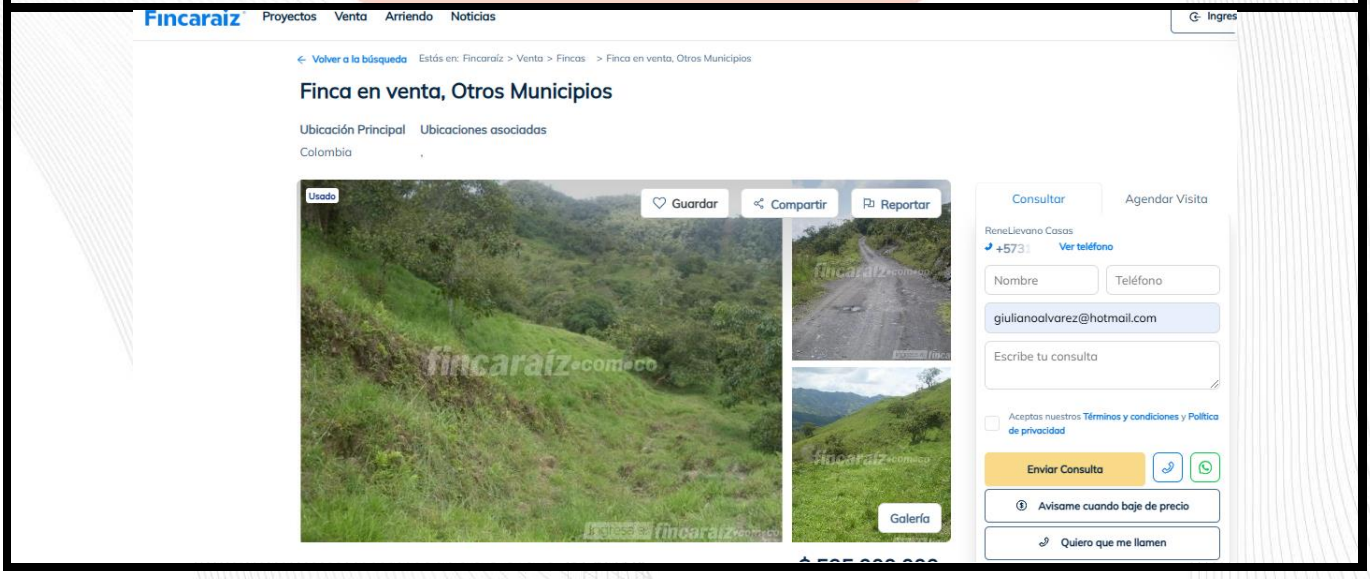


FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_2

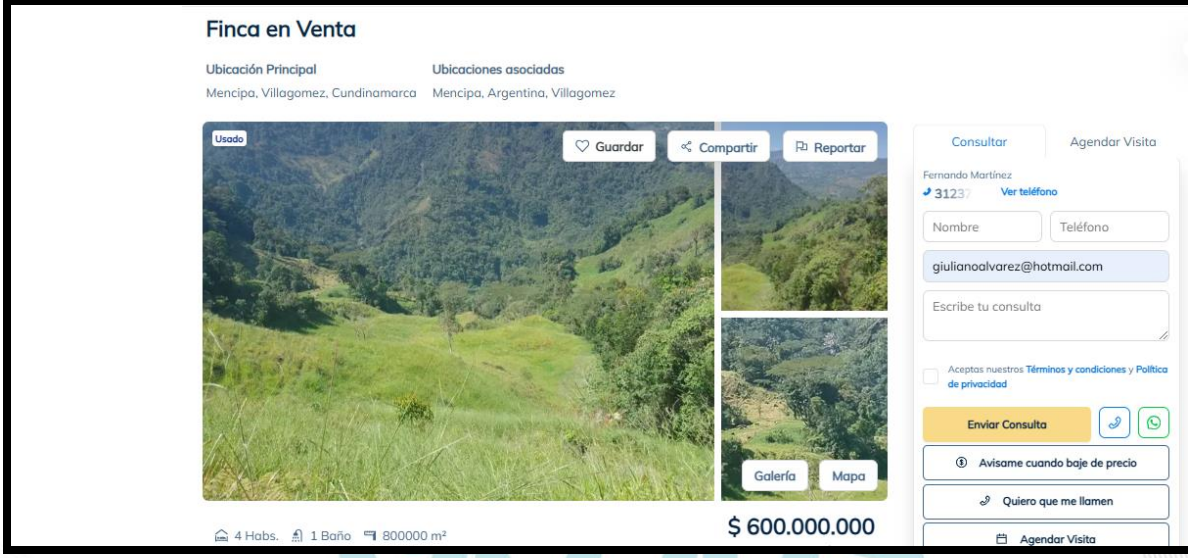
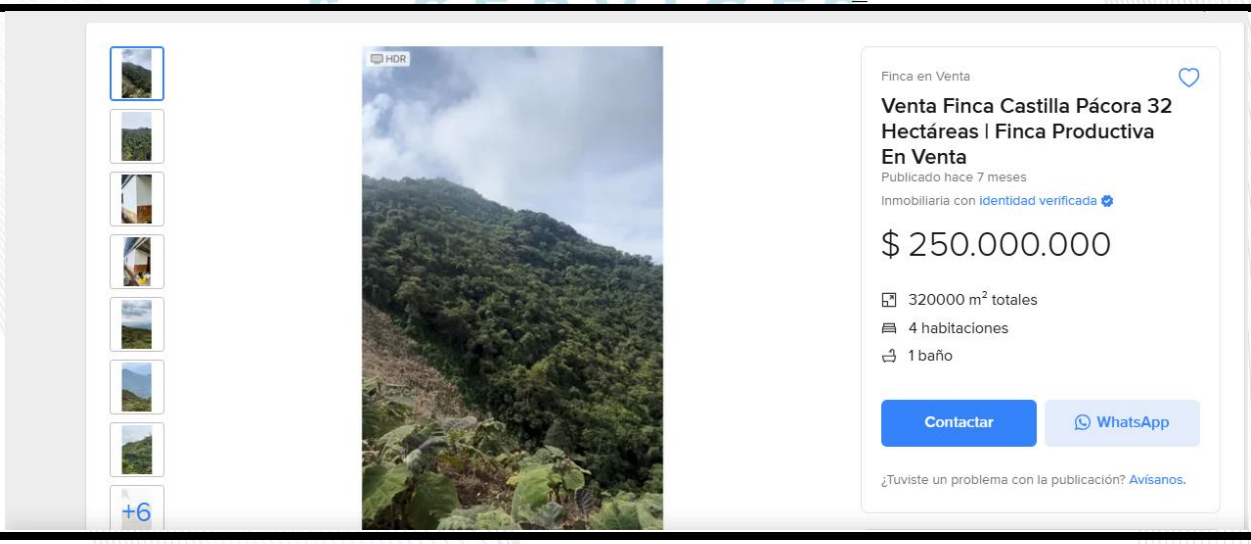


FOTO DATO DE MERCADO No.12 – OF_12



Análisis de las condiciones normativas de los datos de mercado encontrados desde el punto de vista de los usos del suelo de la muestra de mercado inicial:

Como mencionamos anteriormente, la búsqueda de datos de mercado se realizó tomando como base la coincidencia entre los inmuebles ofertados y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados como Suelos Rurales en suelos de protección, con bosque entre otros y se debe anotar en este punto que encontrar ofertas de inmuebles bajo esta condición no es sencillo, por lo que consideramos a partir de nuestra experiencia que en este caso en particular, los cuatro (04) datos de mercado encontrados presentan la misma área de actividad entre ellos, así como también con relación al inmueble objeto de avalúo; razón por la cual no es necesario realizar ningún tipo de análisis diferencial o depuración en este sentido.

Respecto a la extensión superficiaria los predios que conforman la muestra de mercado obtenida:

En este sentido, es importante anotar que al tratarse de un sector rural, no existe una tipología predial claramente definida; es decir, se trata de predios que van desde parcelas individuales hasta predios de mayor extensión, algunos de los cuales se encuentran sin explotar agrícolamente o permanecen con cobertura en pastos naturales o naturales mejorados.

8.2. Depuración de mercado:

Depuración por factor de negociación:

Uno de los criterios que se utilizan para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con lo que se conoce como factor de negociación, el cual, como su nombre lo indica, corresponde a un descuento o ajuste que el propietario normalmente está dispuesto a otorgar sobre el valor comercial inicial del inmueble ofertado; es decir, se espera que en la negociación entre el vendedor y el comprador, este último solicita un descuento sobre el valor inicial u oferta un valor inferior al solicitado inicialmente por el propietario.

En algunas ocasiones, dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el avaluador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:
VA = VTo*(1-%C)
En donde:
VA = Valor ajustado.
VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

Para el caso presente, los porcentajes de negociación fueron asignados tomando como base el estudio adelantado por AFYDI y MLS, Los resultados del mencionado estudio en los cuales nos basamos son los siguientes:

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN RESUMEN

INMUEBLES COMERCIALES

	VENTAS	ARRIENDOS
2019	11.10%	11%
2020 I	10.5%	9%
2020 II	8.1%	13%
2020 III	8.0%	10%
2020 IV	9.8%	10%
2021 I	11.1%	9%
2021 II	10.3%	11%
2021 III	10.5%	9%

INMUEBLES RESIDENCIALES

	VENTAS	ARRIENDOS
2019	8.70%	7.80%
2020 I	7.1%	7.8%
2020 II	7.8%	8.3%
2020 III	7.1%	7.4%
2020 IV	7.4%	7.8%
2021 I	6.9%	7.2%
2021 II	6.2%	7.0%
2021 III	6.1%	6.8%

[AFYDI]

:

En este caso los factores de negociación utilizados se mantuvieron por debajo del rango del uso residencial y el uso comercial según el cuadro anterior y que corresponde a los tipos de inmuebles afectados en épocas de la pandemia y postpandemia. Por esta razón los porcentajes anteriores se han asumido como los máximos aplicables en la mayoría de los casos, teniendo presente la recuperación económica que en el último año han evidenciado las diferentes actividades, observando una reactivación de los negocios inmobiliarios de acuerdo con el uso de los inmuebles. Lo anterior para definir el 3% como factor de comercialización a criterio del avaluador.

<u>Depuración por descuento de la componente construcción sobre el valor de la oferta:</u>
Otro de los criterios que se utilizan, además del anterior, para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con el descuento que se debe realizar del valor de la oferta, la componente construcción. Es decir, como el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la componente lote de terreno como la componente construcción (nadie publica la oferta de un inmueble discriminando o separando cuanto pide por el lote de terreno y cuanto pide por la construcción sobre él levantada), se hace necesario efectuar un proceso por parte del avaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la

componente lote de terreno. Esto se logra con un ejercicio mediante el cual el avaluador, basado en la información publicada por el ofertante (fotografías, descripción, áreas, etc.) o por otras fuentes, define el valor de la componente construcción del inmueble en venta ofertado, tomando en consideración el costo actual de remplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (método conocido como Fitto y Corvini), siguiendo el avaluador el siguiente proceso:

1. Determina el *valor de reposición* a nuevo de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble. Este valor debe ser sustentado respecto de su origen; es decir, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo ese valor.
2. Establece la *edad* aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. La edad es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo análisis.
3. Establece el *estado de conservación* aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. El estado de conservación se califica a criterio del avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:
   1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
   2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
   3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
   4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
   5. Clase 5: Sin valor.
4. Establece la *vida técnica* aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando sistema de sustentación estructural. Ahora bien, según el parágrafo único del Artículo 2 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), "*Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*" Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables *edad* y *vida técnica* se dividen para ser expresadas porcentualmente).

5. Determina el *área construida* del inmueble, así como el área del lote de terreno del inmueble ofertado, ya sea porque fueron publicadas o porque las obtuvo de otra fuente como la plataforma IDESC – Infraestructura de Datos Espaciales de Cali.
6. Utiliza el método de depreciación conocido como el *método de Fitto y Corvini*, el cual es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posean la edificación al momento de la ejecución del respectivo análisis. Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1: 0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5: 0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2: 0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5: 0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3: 0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5: 0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4: 0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5: 0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5: 100%.

Para este caso en particular, aunque la oferta 4 presenta construcción levantada sobre ella, esta no debe ser descontada del valor total, toda vez que forman parte de la infraestructura de cada predio. En consecuencia, procedemos a continuación a calcular el valor total del lote de terreno de cada uno de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado. Se incorpora también en el análisis la aplicación del factor de negociación que fue explicado previamente.

No.	UBICACIÓN	Fuente	Area Ha	Valor Pedido	Factor de Comercialidad	Valor Depurado	Valor Ha
1	YACOPI CUNDINAMARCA	Código Fincaraíz: 7846476	70	595.000.000	2,00%	583.100.000	$ 8.330.000
3	VILLA GOMEZ - CUNDINAMARCA	Código Fincaraíz: 7493516	80	600.000.000	2,00%	588.000.000	$ 7.350.000

12	PACORA CALDAS	Código Fincaraíz: 3003424	32	250.000.000	2,00%	245.000.000	$ 7.656.250

Con los valores unitarios de terreno obtenidos, procederemos a continuación a analizarlos estadísticamente:

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO

Media	$ 472.033.333	$ 7.778.750
Desviación	$ 196.631.898	$ 501.353
Coef. Var	41,66%	6,45%
# de datos	3	3
Raíz	1,280	1,280
t(N)	1,6377	1,6377
Límite Superior	668.665.231	8.280.103
Límite Inferior	275.401.435	7.277.397

Como se observa en este cuadro, la muestra **cumple** con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6,45% (inferior al 7.5% requerido por norma), según lo estipulado en el Artículo 11 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008); por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. En resumen, el valor de la hectárea de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **$7.778.750/Ha** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **$501.353/Ha**; es decir, entre **$8.280.103/Ha** y **$7.277.397/Ha**.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

No se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio.

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

No se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio; tampoco se realizó un procesamiento estadístico.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

Estos procedimientos ya fueron explicados en el Capítulo 8 de este informe de avalúo.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta las características de ubicación de este inmueble, por encontrarse en el municipio de Purace en el departamento del Cauca, se decidió acoger la media aritmética, es decir que se tomará un valor unitario de **$ 7.778.750/Ha**, el cual será asignado a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo.

11. CONSIDERACIONES GENERALES:

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justo valor comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DE LAS VÍAS DE ACCESO
El inmueble tiene regulares condiciones de acceso debido a que cuenta con acceso en placa huella y la via no tiene pavimento.

DE LOCALIZACIÓN
El predio se encuentra localizado en el departamento del Cauca.

DE LA NORMA URBANISTICA
Se trata de un lote de terreno en suelo de protección.

DEL TERRENO
Se trata de un lote de terreno en suelo rural, predio de mayor extensión, sin urbanizar, de relieve ondulado y montañoso, características típicas rurales de predios boscosos.

12. RESULTADO DE AVALÚO:

VALOR AVALUO						
DESCRIPTION	**ÁREAS**		**VR. UNITARIO**		**VR. TOTAL**	
ÁREA DE TERRENO	169,8978	HA	$ 7.778.750	HA	$	1.321.592.512
VALOR APROXIMADO					$	1.321.600.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:					**$**	**1.321.600.000**
SON: MIL TRESCIENTOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE						

MARCO GIULIANO TASCON
Avaluador
R.A.A. No AVAL-94.429.100

13. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 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).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

14. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación y ha encontrado que el proyecto ya fue desarrollado.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas..
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

17. VIGENCIA DE AVALÚO:

- Conforme a lo señalado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se pueden efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- La resolución 898 de 2014, es contundente en cuanto al termino actualización del avalúo, el cual menciona que se debe realizar nuevamente. Resolución 898 de 2014 “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013”.
- […] Artículo 3. Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones.
- […] Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término de la vigencia del anterior.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto parcial del predio



Foto parcial del predio

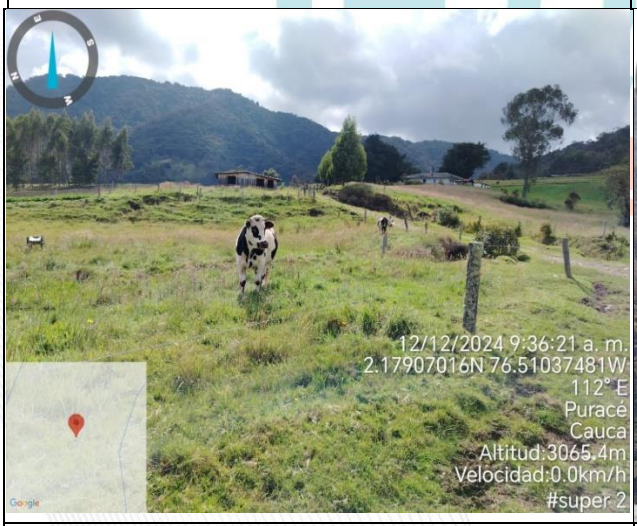


Foto parcial del predio

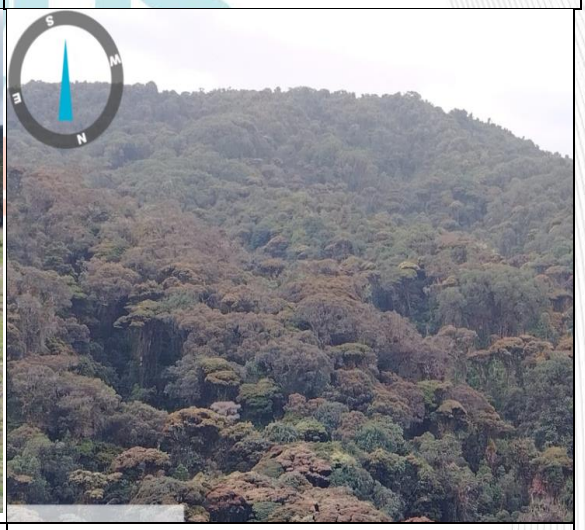


Foto parcial del predio



Foto parcial del predio

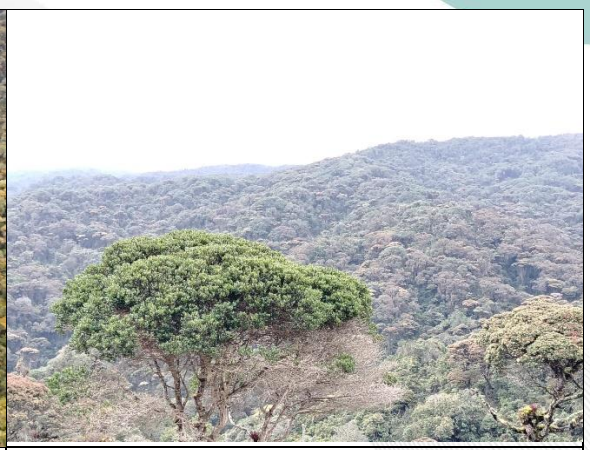


Foto parcial del predio



Foto parcial del predio



Foto parcial del predio



oto parcial del predio



Foto parcial del predio

PIN de Validación: b06a0ac4

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
27 Abr 2017	**Regimen de Transición**	**03 Nov 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Regimen de Transición**	**03 Nov 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Bogotá D.C. Colombia
Carrera 15 # 88–21 – Oficina 702
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 0178908
+57 (316) 2987689

Cali, Valle del Cauca, Colombia.
Carrera 83 C #20-35 Barrio el Ingenio.
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 2987689
(602) 3472 777

PIN de Validación: b06a0ac4

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Regimen de Transición**	**03 Nov 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b06a0ac4

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Bogotá D.C. Colombia
Carrera 15 # 88–21 – Oficina 702
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 0178908
+57 (316) 2987689

Cali, Valle del Cauca, Colombia.
Carrera 83 C #20-35 Barrio el Ingenio.
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 2987689
(602) 3472 777

PIN de Validación: b06a0ac4

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
14 Ene 2019	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0381, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0118, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 83C # 20 - 35 OFICI 201 CALI CARRERA 15 # 88 – 21 – OFICI 702 BOGOTA
Teléfono: 3176394990
Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.
Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.

Bogotá D.C. Colombia
Carrera 15 # 88–21 – Oficina 702
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 0178908
+57 (316) 2987689

Cali, Valle del Cauca, Colombia.
Carrera 83 C #20-35 Barrio el Ingenio.
admin@goodsandservicescia.com
+57 (316) 2987689
(602) 3472 777

PIN de Validación: b06a0ac4

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

ANA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 94429100

El(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCON AGUDELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b06a0ac4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal