LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

Santiago de Cali, mayo 26 de 2025.

Señores
MUNICIPIO DE JAMUNDI
SECRETARIA DE AMBIENTE
DIDIER GIL
SECRETARIO
Ciudad

Apreciados Señores:

De acuerdo con su amable solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial de un lote de terreno localizado en suelo rural, predio “La Reforma”, Vereda La Primavera, Municipio de Jamundí - Valle del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe, conforme a sus requerimientos específicos que se detallan en el presente documento.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarles nuestros servicios.

Sin otro particular reciban un cordial saludo,

Atentamente,

MATEO CANO VERGARA
Avaluador Consultor
R.A.A. AVAL – 1144155201

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

VI. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

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

X. METODOLOGIA VALUATORIA

XI. AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS

LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO EN SUELO RURAL
DENOMINADO "LA REFORMA"
VEREDA LA PRIMAVERA
MUNICIPIO DE JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA



SOLICITADO POR:
MUNICIPIO DE JAMUNDI – SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE

JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA.
MAYO DE 2025

MATEO ISRAEL CANO VERGARA
ABOGADO
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.
Cel. 318 612 56 27
Correo-e: teo_0211@hotmail.com

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

MUNICIPIO DE JAMUNDI – SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE.

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.2.1 UBICACIÓN : Se localiza en el corregimiento de San Vicente, Vereda la primavera, aproximadamente a 1 kilómetro del emblemático cerro de “pico de Loro” o “Pico del Oro”, aproximadamente a 15 kilómetros de distancia del del casco urbano de Jamundi.

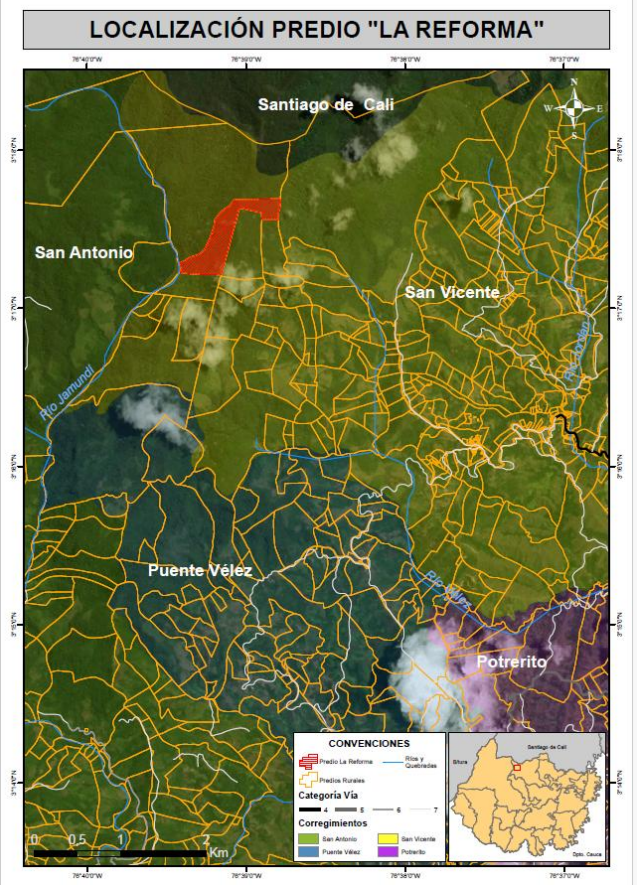
1.2.2 DIRECCIÓN **:** Predio “La Reforma”

1.2.3 CORREGIMIENTO : San Vicente.

1.2.4 VEREDA : La Primavera

1.2.5 CIUDAD : Jamundí.

1.2.6 DEPARTAMENTO : Valle del Cauca.



MATEO ISRAEL CANO VERGARA
ABOGADO
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.
Cel. 318 612 56 27
Correo-e: teo_0211@hotmail.com

1.3 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno en suelo rural, identificado con el nombre de " La Reforma".

1.4 MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad rural existente, se considera que, por las actuales condiciones de la zona, el mayor y mejor uso para el predio es el aprovechamiento de sus afluentes hídricas, la conservación y la preservación ambiental.

1.5 ENCARGO VALUATORIO

Determinar el valor comercial del bien inmueble, en el estado actual en que se encuentra normativamente, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo.

1.6 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe es expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).
- Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

1.8 FECHA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS

Abril 11 de 2025.

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia digital del certificado de tradición de la Matrícula Inmobiliaria 370-340395 del 30 de septiembre de 2.024 otorgado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Adicionalmente se consultó la Ventanilla Única de Registro VUR, evidenciando que su estado jurídico actual, no ha cambiado.
- Copia digital de la ficha predial.
- Copia digital de la escritura pública No 1458 del 13 de octubre de 2017 otorgada por la notaría primera (1) del círculo de Cali.
- Copia digital del impuesto predial unificado de 2.025.

1.10 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Mayo 09 de 2025.

1.11 FECHA DE PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Mayo 26 de 2025.

1.12 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando la condición física del inmueble avaluado no sufra cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Fin de página…

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

II. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO

MARCO ANTONIO BERRIO ZULUAGA
CC: 94.378.599

2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Según la información consignada en el Certificado de Tradición aportado por el solicitante, el predio (La Reforma), fue adquirido a través de compraventa Escritura Pública No. 1 4 5 8 del 13 de octubre de 2017 otorgada por la notaria primera (1) del círculo de Cali.
(anotación 004).

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA

370-340395.

2.4 CODIGO CATASTRAL

76364000200000001021700000000.

2.5 OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

- El área de terreno del predio La Reforma será tomada de los documentos suministrados

Fin de página…

III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



3.1 SECTOR CATASTRAL CORREGIMEINTO DE SAN VICENTE

Sector rural del municipio de Jamundí, se ubica a 14.9 kilómetros del centro de Jamundi aproximadamente, caracterizado por sus suelos de reserva forestal, suelos de protección, fuentes hídricas abundantes, sumado a sus hermosos paisajes y la localización del emblemático cerro de Pico de Loro.

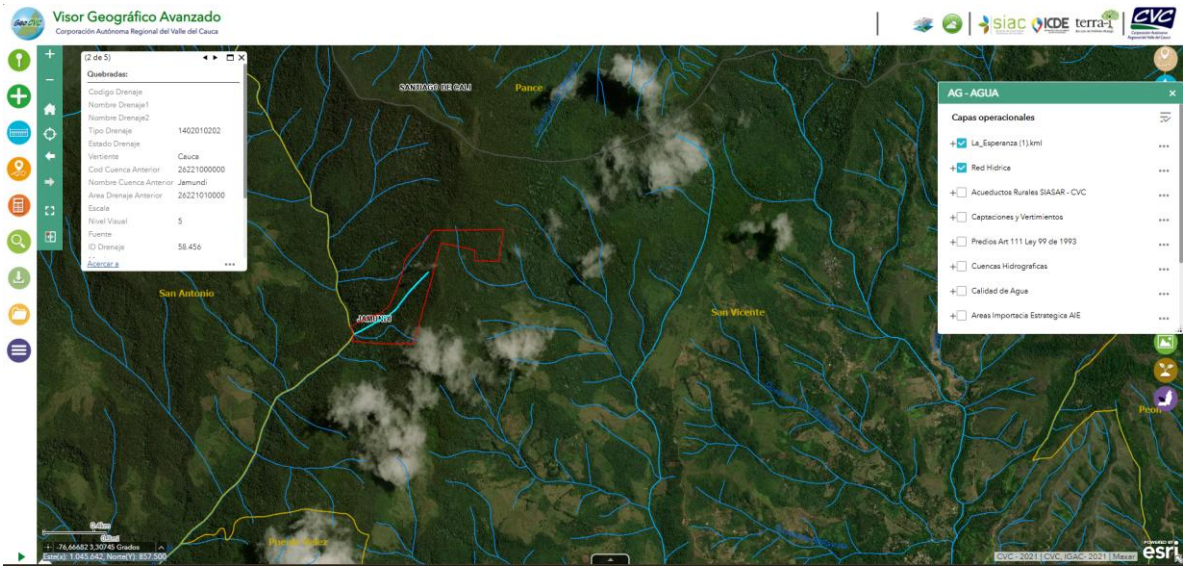
3.2 ENTORNO Y CORREGIMIENTOS CERCANOS

Corregimientos como San Antonio, Puerto Vélez, La Estrella, San Miguel, entre otros.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Corresponde al sector rural del municipio de Jamundi, se trata de una zona con más del 80% de la superficie catalogada como suelos de protección o reserva forestal, ocupando así uno de los principales renglones de las fuentes hídricas y preservación ambiental del municipio, cabe anotar que por ser suelos de protección, no hay desarrollo constructivo.

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS



3.4 VIAS DE ACCESO

Al sector se accede principalmente por el sendero que, de Pance, conduce al cerro de Pico de Loro. Presenta también múltiples accesos por predios privados desde los corregimientos y veredas contiguos.

El predio objeto de estudio se encuentra a 1 kilómetro del cerro de Pico de Loro.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

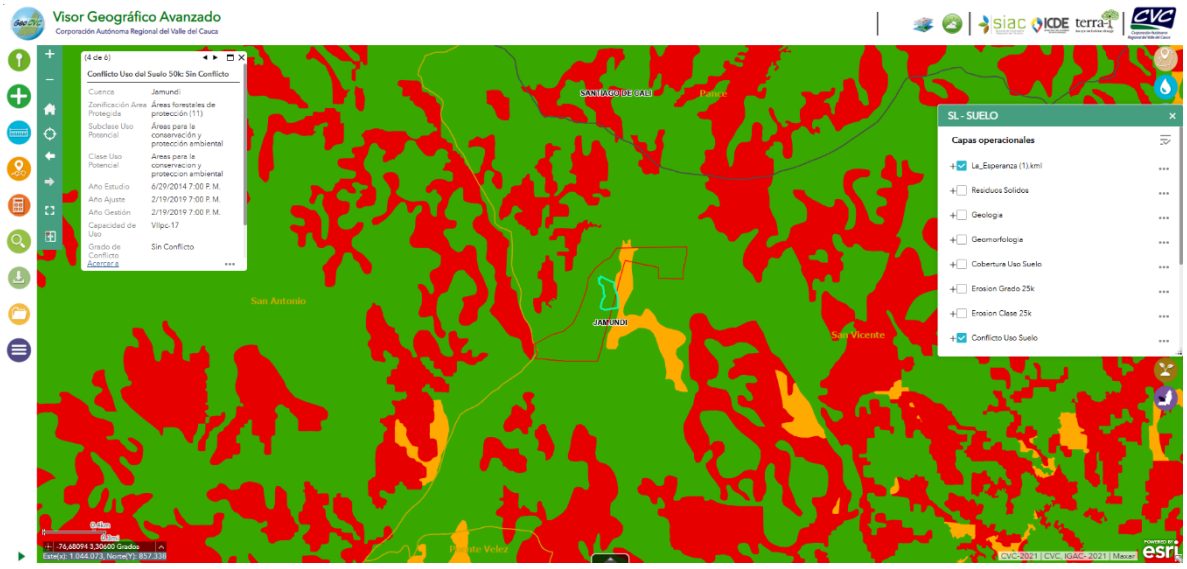
Conforme a las disposiciones del Departamento de Planeación Municipal, el cual adopta la estratificación en municipio de Jamundi y se determina su aplicación, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato P3 para predios o fincas rurales.

3.6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Departamento	:	Valle del Cauca.
Ciudad/Municipio	:	Jamundí.
Clase de suelo	:	Rural.
Sector	:	Corregimiento de San Vicente – Vereda La Primavera.

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

1. CONFLICTO DE USO DEL SUELO



Se clasifica dentro del suelo rural del municipio de Jamundí, dentro de las áreas forestales de protección (11); Con una subclase de uso potencial de las áreas para la conservación y protección ambiental SIN CONFLICTO DE USO DEL SUELO.

2. PENDIENTES DEL SUELO



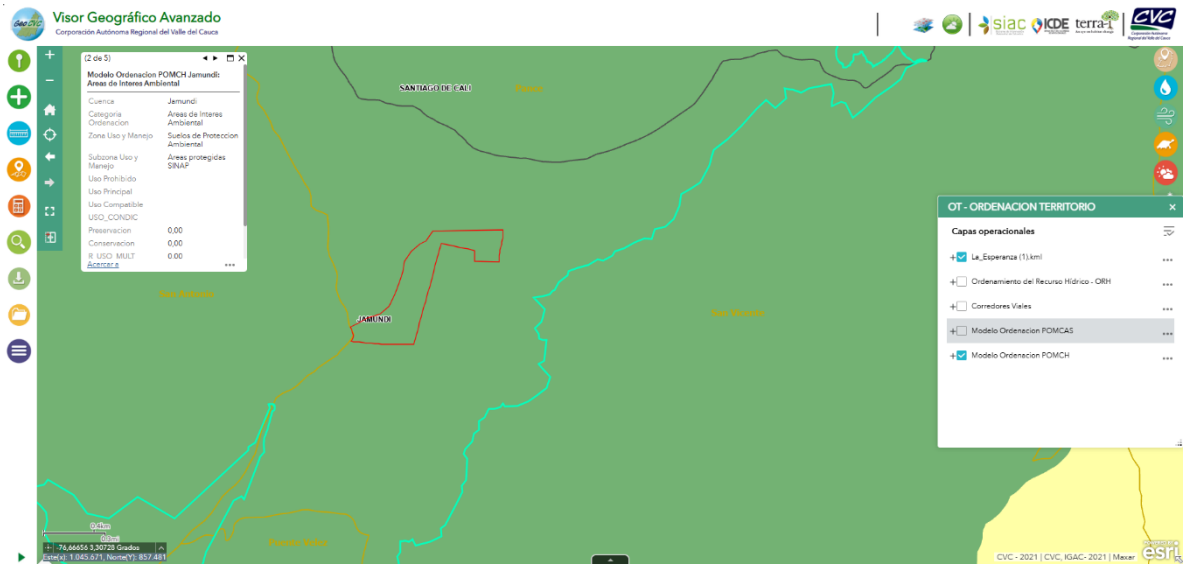
Presenta pendientes de rango MUY ESCARPADO (≥75%)

MATEO ISRAEL CANO VERGARA
ABOGADO
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.
Cel. 318 612 56 27
Correo-e: teo_0211@hotmail.com



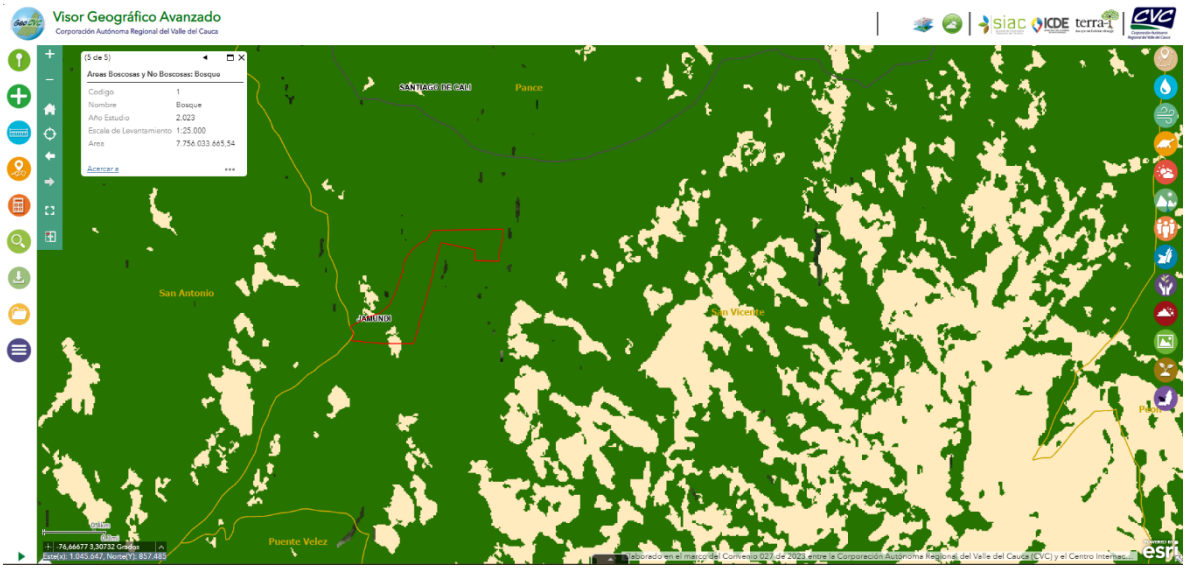
También presenta pendientes de rango ESCARPADO (50-75%)

3. MODELO DE ORDENACION POMCH

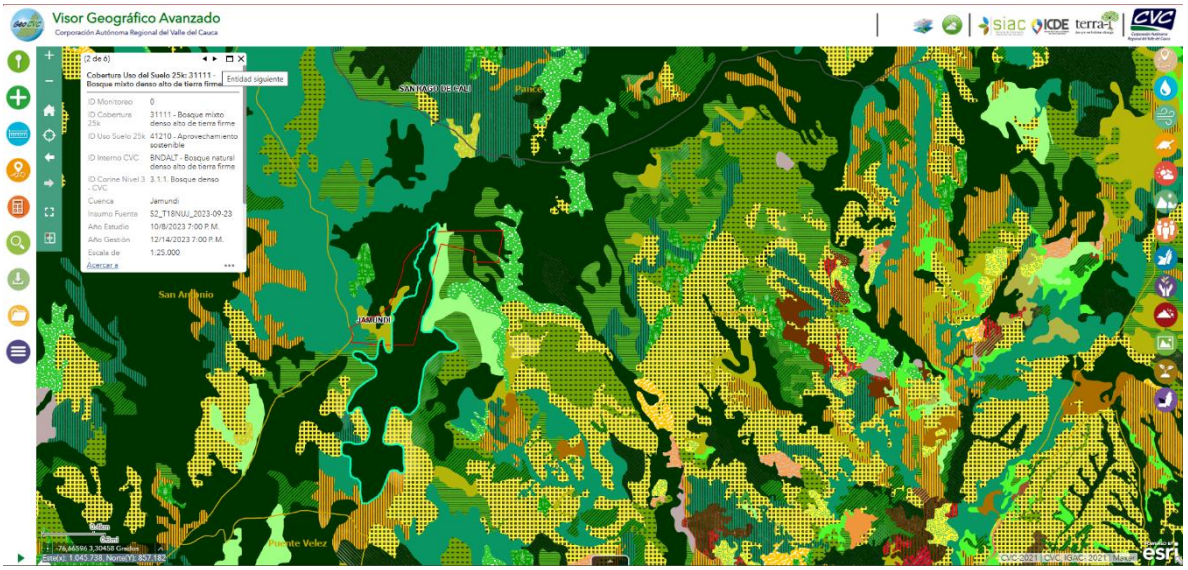


Se encuentra dentro de las áreas de interés ambiental, áreas protegidas SINAP

4. AREAS BOSCOSAS Y NO BOSCOSAS

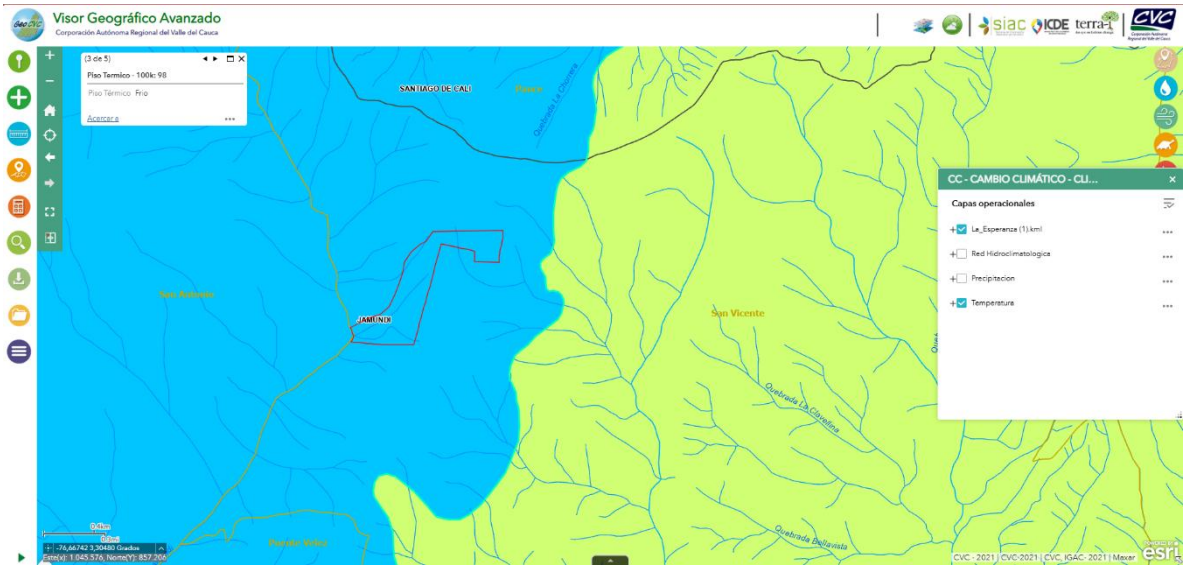


Se encuentra en un área de Bosque



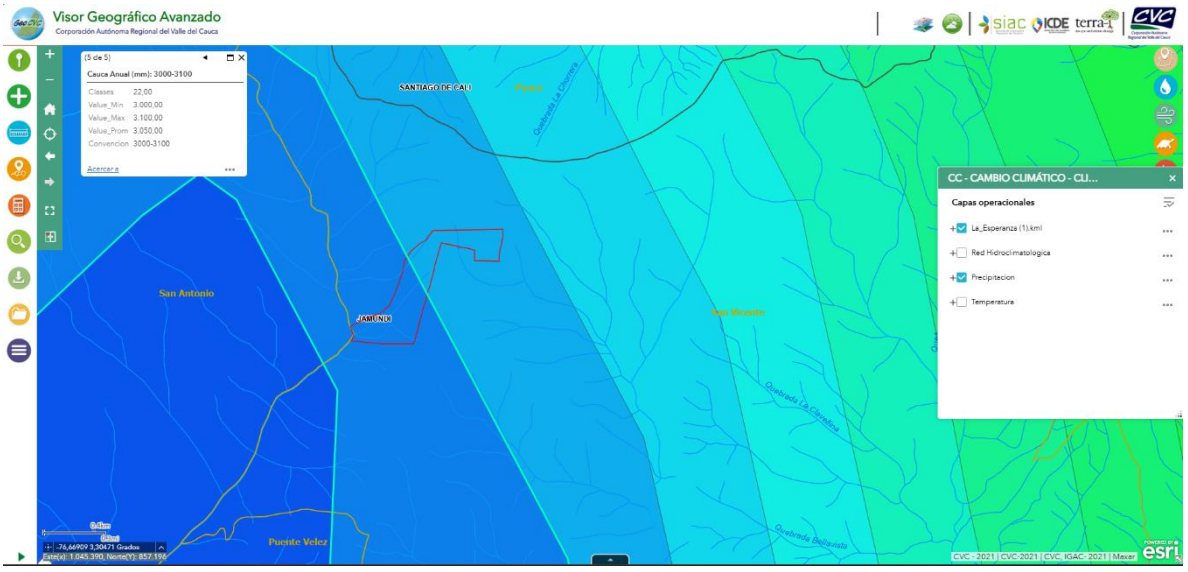
Cobertura de Bosque mixto denso alto de tierra firme; aprovechamiento sostenible

5. TEMPERATURA



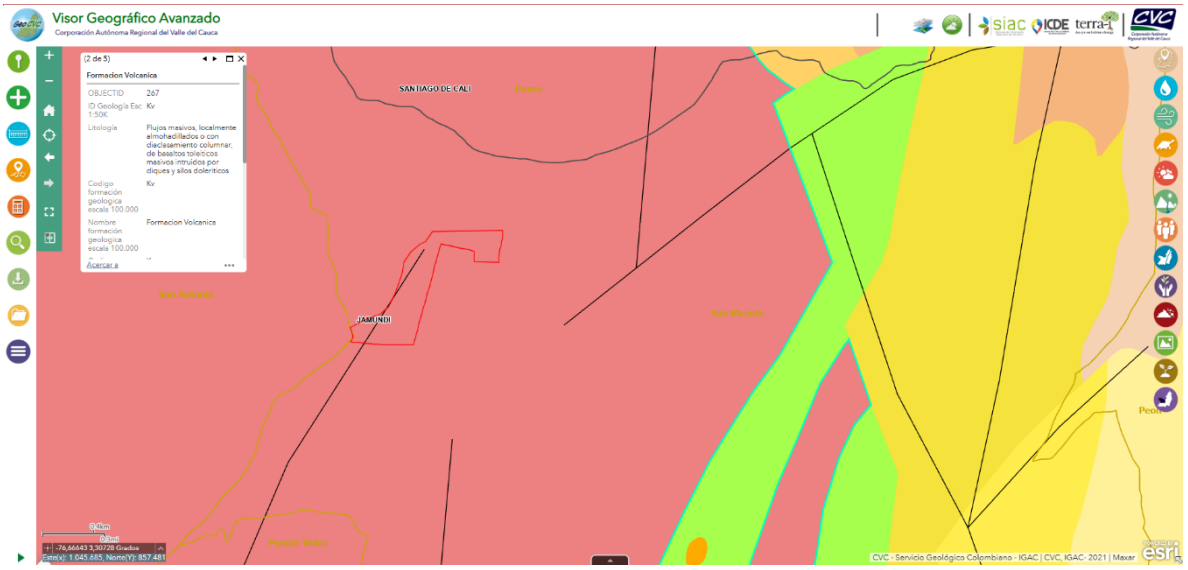
Piso térmico -100k: 98 FRIO

6. PRECIPITACION



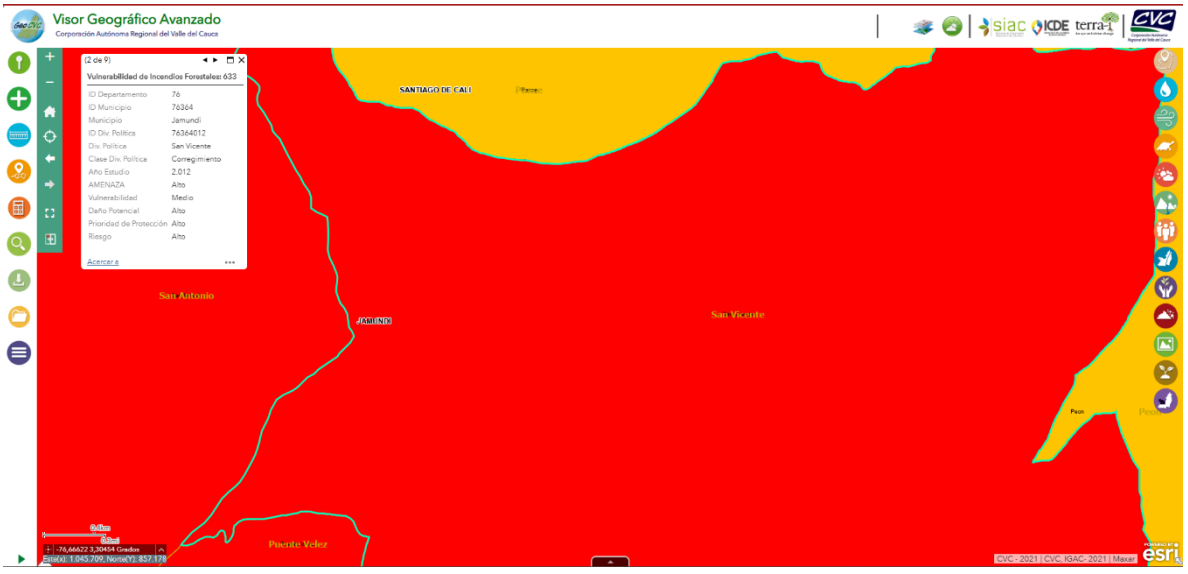
Cauca anual (mm): 3000-3100

7. FORMACION VOLCANICA



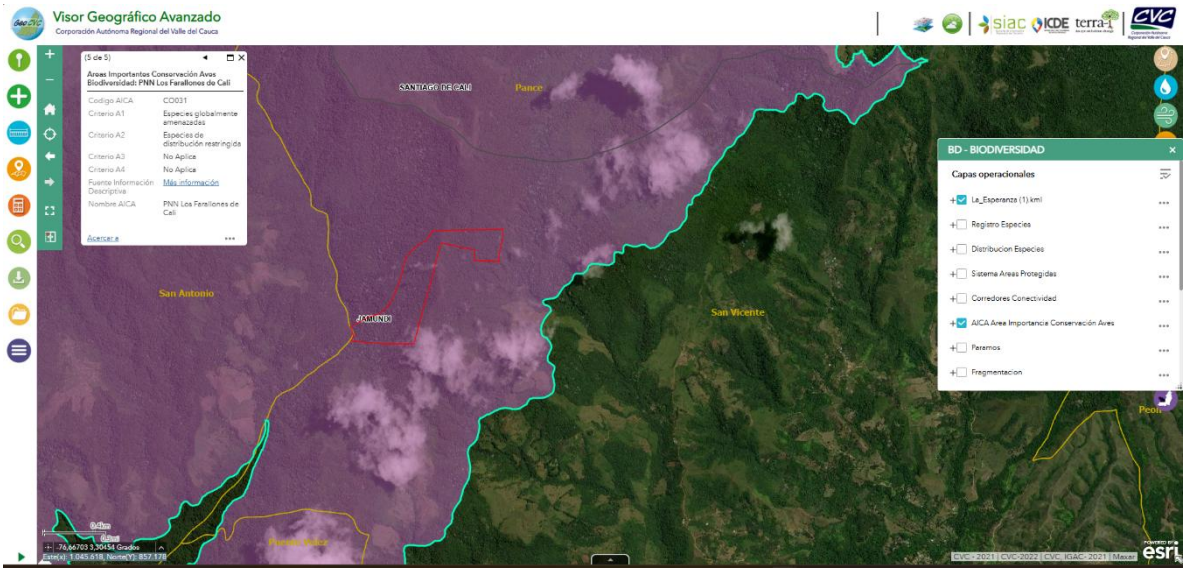
Flujos masivos, localmente almohadillados o con diaclasamiento columnar, de basaltos toleiticos masivos introducidos por diques y silos doleriticos

8. VULNERABILIDAD DE INCENDIOS FORESTALES



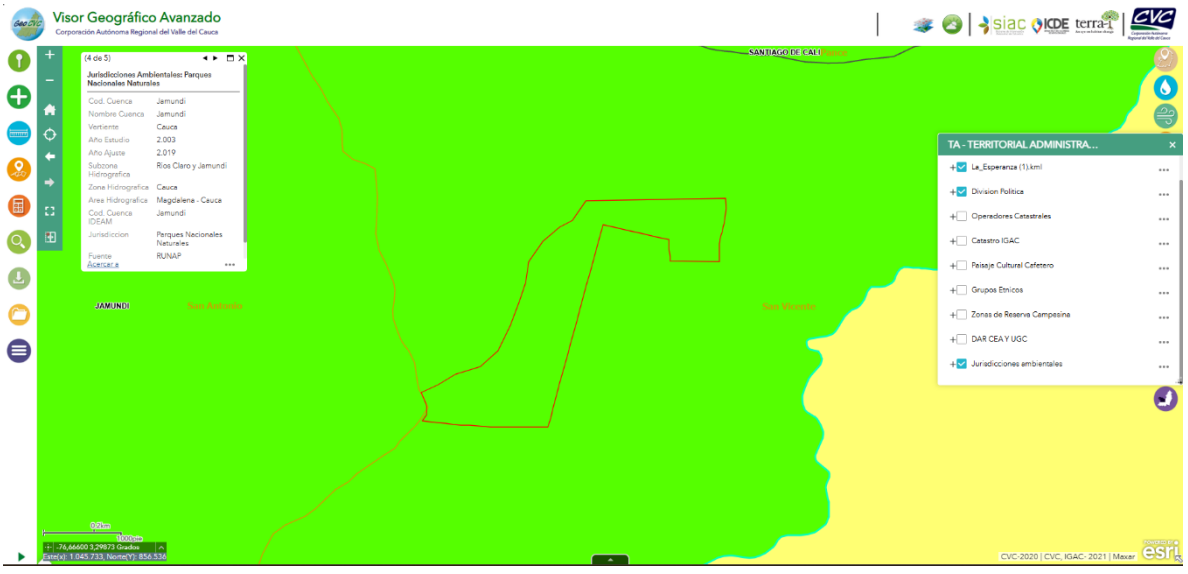
633 Amenaza: Alto Vulnerabilidad: Medio Daño potencial: Alto
Prioridad de protección: Alto Riesgo: Alto

9. AICA



Áreas importantes Conservación Aves Biodiversidad: PNN Los Farallones de Cali.
Especies globalmente amenazadas y especies de distribución restringida.

10. JURISDICCIONES AMBIENTALES



Parques Nacionales Naturales.
Área Hidrográfica: Magdalena – Cauca
Subzona Hidrográfica: Rio Claro y Jamundi-

IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



4.1 UBICACIÓN

Específicamente se localiza en las siguientes coordenadas:
La Reforma: 3.290924 N -76.652075 W.

4.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

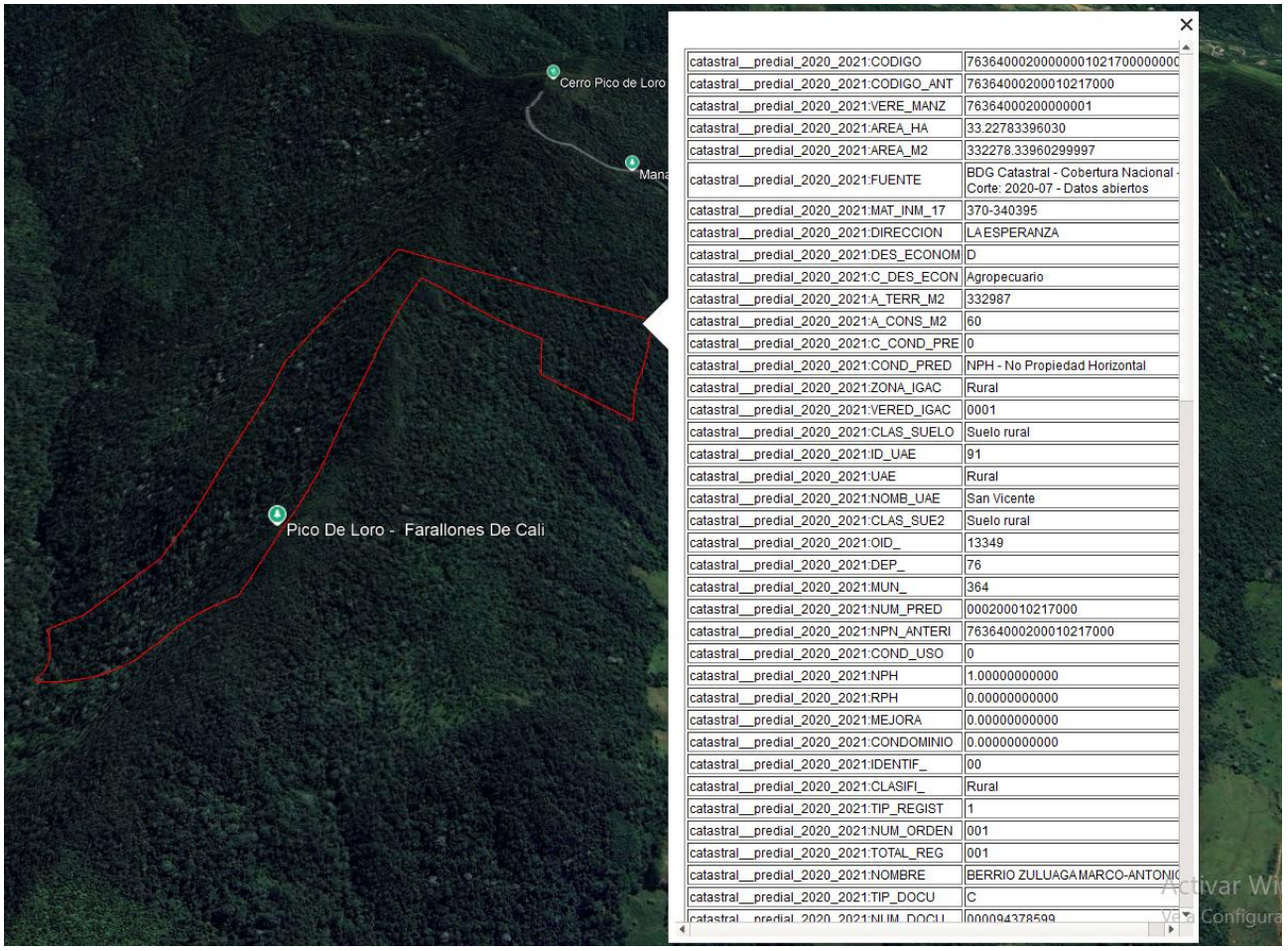
Lote de terreno en suelo rural de conformación irregular, relieve escarpado y muy escarpado.

4.3 USO ACTUAL

El inmueble en la actualidad se encuentra con la capa vegetal completa y no presenta ningún tipo de planicie lo largo de su extensión.

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio no cuenta con servicios instalados.



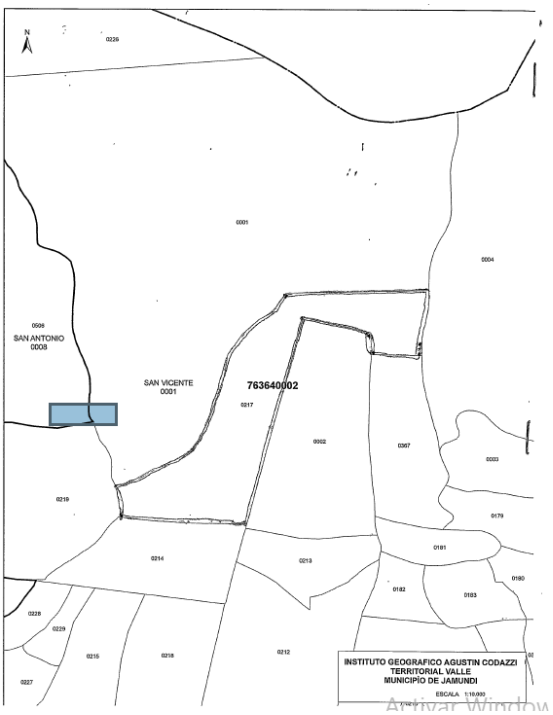
catastral__predial_2020_2021:CODIGO	76364000200000001021700000000
catastral__predial_2020_2021:CODIGO_ANT	76364000200010217000
catastral__predial_2020_2021:VERE_MANZ	76364000200000001
catastral__predial_2020_2021:AREA_HA	33.22783396030
catastral__predial_2020_2021:AREA_M2	332278.33960299997
catastral__predial_2020_2021:FUENTE	BDG Catastral - Cobertura Nacional - Corte: 2020-07 - Datos abiertos
catastral__predial_2020_2021:MAT_INM_17	370-340395
catastral__predial_2020_2021:DIRECCION	LA ESPERANZA
catastral__predial_2020_2021:DES_ECONOM	D
catastral__predial_2020_2021:C_DES_ECON	Agropecuario
catastral__predial_2020_2021:A_TERR_M2	332987
catastral__predial_2020_2021:A_CONS_M2	60
catastral__predial_2020_2021:C_COND_PRE	0
catastral__predial_2020_2021:COND_PRED	NPH - No Propiedad Horizontal
catastral__predial_2020_2021:ZONA_IGAC	Rural
catastral__predial_2020_2021:VERED_IGAC	0001
catastral__predial_2020_2021:CLAS_SUELO	Suelo rural
catastral__predial_2020_2021:ID_UAE	91
catastral__predial_2020_2021:UAE	Rural
catastral__predial_2020_2021:NOMB_UAE	San Vicente
catastral__predial_2020_2021:CLAS_SUE2	Suelo rural
catastral__predial_2020_2021:OID_	13349
catastral__predial_2020_2021:DEP_	76
catastral__predial_2020_2021:MUN_	364
catastral__predial_2020_2021:NUM_PRED	000200010217000
catastral__predial_2020_2021:NPN_ANTERI	76364000200010217000
catastral__predial_2020_2021:COND_USO	0
catastral__predial_2020_2021:NPH	1.00000000000
catastral__predial_2020_2021:RPH	0.00000000000
catastral__predial_2020_2021:MEJORA	0.00000000000
catastral__predial_2020_2021:CONDOMINIO	0.00000000000
catastral__predial_2020_2021:IDENTIF_	00
catastral__predial_2020_2021:CLASIFI_	Rural
catastral__predial_2020_2021:TIP_REGIST	1
catastral__predial_2020_2021:NUM_ORDEN	001
catastral__predial_2020_2021:TOTAL_REG	001
catastral__predial_2020_2021:NOMBRE	BERRIO ZULUAGA MARCO-ANTONIO
catastral__predial_2020_2021:TIP_DOCU	C
catastral__predial_2020_2021:NUM_DOCU	000094378599

4.5 TERRENO

4.5.1 Área

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
LA REFORMA	320.000,00

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad y escritura pública.



FUENTE: ficha predial.

4.5.2 Ubicación

El terreno presenta disposición medianera.

4.5.3 Linderos

Se encuentran protocolizados en la Escritura Pública No. 1458 de octubre 13 de 2017, notaria primera (1) de Cali.

Fin de página.

V. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del inmueble objeto de avalúo a 1 kilómetro del cerro de Pico de Loro.

- En cuanto a las características del terreno, se tuvieron en cuenta su disposición medianera, su cabida superficiaria y su configuración irregular, considerando además que por su condición es 100% apto para la preservación ambiental.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- Los datos consignados en el capítulo 2 del presente informe son una simple información sobre el inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El valor presentado corresponde al valor comercial o de mercado del bien inmueble en estudio expresado en dinero, entendiendo por valor comercial aquel **valor más probable** que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir **de contado** o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

- Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede un valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever.

- En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

- El presente estudio de valuación económica se realizó siguiendo parámetros en cuanto a metodología se refiere, contenidas en el Decreto 1420 de 1998 que hace referencia al tema de avalúos, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico; y en la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

- El valuador que participa en el presente estudio de avalúo, cuenta con las aptitudes y conocimientos necesarios para el buen desempeño del trabajo contratado; es valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de la Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

- El profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.

- Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador que participa en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.

- Por último, se señala que el profesional valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El valuador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Fin de página.

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo con lo establecido por la Secretaría de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el predio objeto de estudio está reglamentado como se describe en su capítulo correspondiente.

6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con área legal en cuanto al área reportada en documentos se refiere.

6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres ni afectaciones viales.

6.5 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afectan significativamente su comercialización.

6.6 GRAVAMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURIDICAS

Según el certificado de tradición y libertad suministrado sobre el predio no existen medidas o limitaciones jurídicas.

6.7 DERECHOS DE PROPIEDAD

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o su título legal.

6.8 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

La región en general presenta alteraciones de orden público, el sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no ha presenta problemas socioeconómicos significativos que en algún momento afecte la comercialización de este.

VII. 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 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.

VIII. 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 contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales”.

- 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 y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

- 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.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha 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.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. 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

X. METODOLOGÍA VALUATORIA

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

10.2 DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables. Los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

ARTÍCULO 9 RESOLUCIÓN 620 CONSULTA A EXPERTOS

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.

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

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.

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.

Soportado en la normatividad valuatoria de la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 dejo constancia bajo la gravedad del juramento que a la fecha de realización del estudio realizado para el informe de avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

CALCULO DEL VALOR DE TERRENO

El enfoque utilizado para determinar el valor del terreno parte del método de comparación o de mercado ya definido.

Consiste en elaborar una matriz de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria.

Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador 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 comercialización estimado o calculado.

Una vez calculado el valor ajustado de los datos de la oferta, se les determinó un valor de construcción para poder distribuirlo en las proporciones componentes del valor del inmueble (Terreno y Construcción), así:

$$VT = VA – VC$$

Donde,

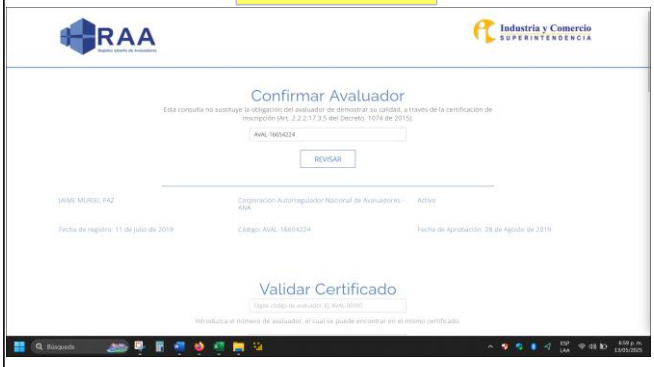
VT = Valor del terreno
VC = Valor de la Construcción.

Por tratarse de predios con normatividad de suelos protegidos, el análisis del valor se realiza desde el punto de vista de mercado de valores de suelos rurales con características similares en el municipio, pero ante la imposibilidad de encontrar predios comparables se determina la valoración aplicando el articulo 9 de la resolución 620 de 2008 IGAC.

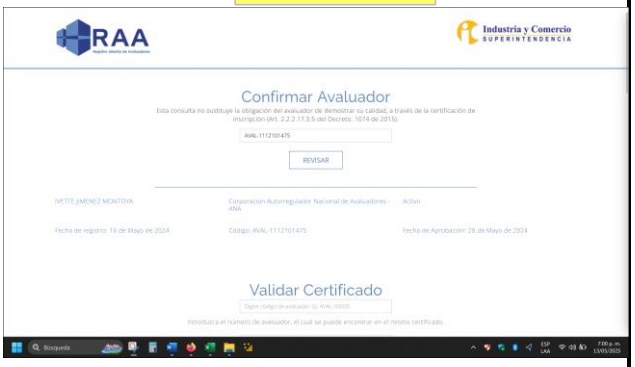
APLICACIÓN

DATOS ENCUESTADOS Y CONSULTA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA				
N.o ENCUESTADO	NOMBRE AVALUADOR O EXPERTO	RAA-AVAL	CEDULA	TELEFONO DE CONTACTO
1	FEDERICO ESTRADA LOZANO	AVAL-16915934	16915934	3188096738
2	IVETTE JIMÉNEZ MONTOYA	AVAL-1112101475	1112101475	3015487591
3	ANDRES ESTRADA LOZANO	AVAL-1107074004	1107074004	3108201205

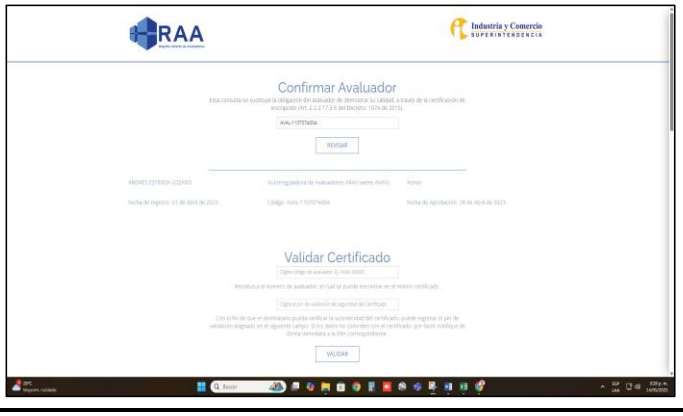
ENCUESTADO # 1



ENCUESTADO # 2



ENCUESTADO # 3



LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

MERCADO TERRENO ENCUESTAS SUELOS PROTEGIDOS RURALES JAMUNDI VALLE					
ENCUESTADO	UNIDAD DE MEDIDA	SECTOR	TELEFONO DE CONTACTO	VALOR OFERTA	VR M2
FEDERICO ESTRADA LOZANO	Ha	ZONA RURAL JAMUNDI SUELOS PROTEGIDOS	3188096738	$ 40.000.000,00	$ 4.000,00
IVETTE JIMÉNEZ MONTOYA	Ha	ZONA RURAL JAMUNDI SUELOS PROTEGIDOS	3015487591	$ 43.000.000,00	$ 4.300,00
ANDRES ESTRADA LOZANO	Ha	ZONA RURAL JAMUNDI SUELOS PROTEGIDOS	3108201205	$ 42.000.000,00	$ 4.200,00

Promedio	$ 4.166,67
Desviación estándar	$ 152,75
Coeficiente de variación Promedio	3,7%
Coeficiente de variación Mediana	3,6%
Coeficiente de variación Limite superior	3,5%
Coeficiente de variación Limite Inferior	3,8%
Limite superior	$ 4.319,42
Mediana	$ 4.200,00
Limite inferior	$ 4.013,91
Valor adoptado Ha	$ 4.166,67

Santiago de Cali 13 de mayo de 2025

Asunto: Encuesta experto en valoración

Yo FEDERICO ESTRADA LOZANO identificado con cc 16915934 de Cali declaro bajo la gravedad de juramento que el avaluador MATEO CANO VERGARA presento los análisis de predio ubicado en la zona rural de Jamundí Valle para sustentar valores de terreno en suelos protegidos, donde se presentan diferentes hipótesis de valor, pero ante la dispersión de los datos y la poca homogeneidad de las ofertas y escases de las mismas se da respuesta sobre el valor de suelos protegidos con las condiciones descritas y los análisis presentados por el avaluador, donde por experiencia en valoración de tierras o análisis realizados a suelos protegidos en el valle del cauca los valores promedio por hectárea par este predio en particular es de $40.000.000 teniendo en cuenta las condiciones de no explotación por ser suelos de conservación ambiental.

Atentamente;

FEDERICO ESTRADA LOZANO
AVAL 16915934
CEL 3188096738

MATEO ISRAEL CANO VERGARA
ABOGADO
CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.
Cel. 318 612 56 27
Correo-e: teo_0211@hotmail.com

LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

Santiago de Cali 13 de mayo de 2025

Asunto: Encuesta experto en valoración

Yo IVETTE JIMENEZ MONTOYA identificado con cc 1112101475 de Andalucía declaro bajo la gravedad de juramento que el avaluador MATEO CANO VERGARA presento los análisis de predio ubicado en la zona rural de Jamundí Valle para sustentar valores de terreno en suelos protegidos, donde se presentan diferentes hipótesis de valor, pero ante la dispersión de los datos y la poca homogeneidad de las ofertas y escases de las mismas se da respuesta sobre el valor de suelos protegidos con las condiciones descritas y los análisis presentados por el avaluador, donde por experiencia en valoración de tierras o análisis realizados a suelos protegidos en el valle del cauca los valores promedio por hectárea par este predio en particular es de $43.000.000 teniendo en cuenta las condiciones de no explotación por ser suelos de conservación ambiental.

Atentamente;

Ivette Jiménez M.

IVETTE JIMÉNEZ MONTOYA
AVAL 1112101475
CEL 3015487591

LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

Santiago de Cali 13 de mayo de 2025

Asunto: Encuesta experto en valoración

Yo ANDRES ESTRADA LOZANO identificado con cc 1107074004 de Cali declaro bajo la gravedad de juramento que el avaluador MATEO CANO VERGARA presento los análisis de predio ubicado en la zona rural de Jamundí Valle para sustentar valores de terreno en suelos protegidos, donde se presentan diferentes hipótesis de valor, pero ante la dispersión de los datos y la poca homogeneidad de las ofertas y escases de las mismas se da respuesta sobre el valor de suelos protegidos con las condiciones descritas y los análisis presentados por el avaluador, donde por experiencia en valoración de tierras o análisis realizados a suelos protegidos en el valle del cauca los valores promedio por hectárea par este predio en particular es de $42.000.000 teniendo en cuenta las condiciones de no explotación por ser suelos de conservación ambiental.

Atentamente;

ANDRES ESTRADA LOZANO
AVAL 1107074004
CEL 3108201205

Se realizó un análisis especial al predio por valoración de servicios ecosistémicos sustentados en diferentes estudios ambientales y las siguientes normas:

Marco Jurídico y Normativo
La presente valoración se fundamenta en el siguiente marco normativo:
- Constitución Política de Colombia, artículos 58 y 79
- Ley 388 de 1997 (función ecológica de la propiedad)
- Ley 99 de 1993 (Sistema Nacional Ambiental – SINA)
- Decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales)
- Ley 1673 de 2013 (Estatuto del Avaluador)
- Resolución 620 de 2008 y Resolución 1040 de 2023 del IGAC
- Normas Internacionales de Valoración (IVS)

Metodología de Valoración: Se emplea el método comparativo ajustado con valoración de servicios ecosistémicos mediante el método del valor presente neto (VPN). Las fuentes utilizadas corresponden a bases de datos ambientales, publicaciones institucionales y mercados de tierras en contexto de conservación.

CALCULOS DETALLADOS

Retención de sedimentos:
- Caudal de sedimentos retenido estimado por hectárea: 12.440,92 toneladas/año
- Valor unitario por tonelada: $20.000 COP
- Valor anual del servicio: 12.440,92 t * $20.000 = $248.818.400 COP

Aplicamos la fórmula del Valor Presente Neto (VPN):
VPN = Valor Anual × [(1 - (1 + r)^-n) / r]
Con r = 5% y n = 30 años:
VPN = 248.818.400 × [(1 - (1 + 0.05) ^-30) / 0.05] = $4.787.682.222

Valor del agua y carbono:
- Valor estimado del agua por hectárea/año: $50.000.000 COP
- Captura de carbono: 10 tCO_2 × $40.000 = $400.000 COP/año
- Total anual: $50.400.000
- VPN Agua/Carbono = 50.400.000 × [(1 - (1 + 0.05) ^-30) / 0.05] = $930.337.918

Valor combinado:
VPN total: $4.787.682.222 (sedimentos) + $930.337.918 (agua y carbono) = $5.718.020.140
Ajuste por índice de aprovechamiento efectivo del 0,007:

Valor ajustado = $5.718.020.140 × 0,007 = $40.026.140 por hectárea
Proyección del Valor por Servicios Ecosistémicos
La siguiente tabla resume los componentes del valor:

Servicio	Valor Anual (COP)	VPN (30 años, 5%)	Índice de Ajuste	Valor Ajustado (COP)
Retención de Sedimentos	$ 248.818.400,00	$ 4.787.682.222,00	0,007	$ 33.513.775,00
Agua + Carbono	$ 50.400.000,00	$ 930.337.918,00	0,007	$ 6.512.365,00

Total VPN	Total Ajustado (COP)
$ 5.718.020.140,00	$ 40.026.140,00

Restricciones Ambientales y Su Impacto en la Valoración: Según la Ley 99 de 1993, las zonas de conservación de bosques y nacimientos de agua son de utilidad pública y sujetas a restricciones de uso. No obstante, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha establecido que dichas limitaciones no eliminan el valor económico del predio, especialmente si existen mecanismos de compensación, PSA o uso regulado.

CONCLUSION

El valor ajustado propuesto de $40.026.140 COP por hectárea es técnica, normativa y ambientalmente defendible. Representa el valor presente de servicios ecosistémicos fundamentales para la sostenibilidad regional. Este valor puede ser aplicado por entidades públicas como base para procesos de compra, expropiación, compensación ambiental y pagos por servicios.

Bibliografía

- IGAC. Resolución 1040 de 2023.
- IGAC. Resolución 620 de 2008.
- Ley 388 de 1997. Función ecológica de la propiedad.
- Ley 99 de 1993. Sistema Nacional Ambiental.
- Manual de Servicios Ecosistémicos del IDEAM.
- IPBES, 2020. Global Assessment Report.
- Consejo de Estado, Sentencias sobre afectaciones ambientales en avalúos.

Fuentes y Estudios Consultados

• Ley 99 de 1993 – Ministerio de Ambiente – https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=311
• Resolución 1040 de 2023 – IGAC – https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/2023-05/RES1040-2023.pdf

- Resolución 620 de 2008 – IGAC – https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/2008/Res_620_2008.pdf
- Manual de Servicios Ecosistémicos – IDEAM – https://www.ideam.gov.co/web/ecosistemas/servicios-ecosistemicos
- Informe de Evaluación Global – IPBES 2020 – https://ipbes.net/global-assessment
- Observatorio del Mercado Inmobiliario – IGAC – https://www.igac.gov.co/es/contenido/observatorio-del-mercado-inmobiliario
- Finca Raíz – Ofertas rurales Buga – https://www.fincaraiz.com.co/finca-lote/venta/valle-del-cauca/buga/
- OLX Colombia – Análisis de suelos rurales – https://www.olx.com.co/item/finca-en-venta-en-buga-iid-1059746793

Ahora bien, después de realizar los análisis pertinentes al predio teniendo en cuenta sus características físicas, el análisis por pago de servicios ecosistémicos y las diferentes transacciones u ofertas de predios similares se opta por adoptar el análisis aplicando el articulo 9 de la resolución 620 de 2008 IGAC.

10.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Presenta una oferta nula en el sector inmediato de localización y una demanda media. Resaltamos que a la fecha muchas de las ofertas existentes, muestran cierto grado de especulación en los valores de pedido.

10.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización es un hecho cumplido que se analiza con base en el comportamiento de los precios observados, en este caso son los conocidos hasta hoy.

Fin de página…

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

XI. AVALUO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO EN SUELO RURAL
DENOMINADO "LA REFORMA"
VEREDA LA PRIMAVERA
CORREGIMIENTO SAN VICENTE
MUNICIPIO DE JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Ha	VALOR UNITARIO $/HA	VALOR TOTAL $
Lote de terreno	32,00	$ 40.026.140	$ 1.280.836.480
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 1.280.836.480**

SON: MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condición física del inmueble avaluado no sufra cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

MATEO CANO VERGARA
Avaluador Consultor
R.A.A. AVAL – 1144155201