INFORME DE SUPERVISIÓN Y/O ACTA DE PAGO N° 2	
1. Aspectos Generales del Contrato	
N° CONTRATO	**C.M.C -009-225-2025**
FECHA DEL CONTRATO	**(21 de Febrero 2025)**
NOMBRE DEL CONTRATANTE	Administración Municipal de Chinchiná, Representada Legalmente por el Dr. CARLOS ALBERTO RIVEROS LOPEZ.
NOMBRE DEL CONTRATISTA	**GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.022.018**
FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	**(21 de Febrero 2025)**
OBJETO	**"CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÙOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ÀREAS DE COMPENSACIÒN Y PREDIOS DE INTERÈS DEL MUNICIPIO, PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÒMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÀ – CALDAS".**
VALOR DEL CONTRATO	El valor del contrato para efectos fiscales de la vigencia 2025 es de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($ 35.000.000,00),** incluido IVA y todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones y descuentos que acaree la ejecución contractual, con cargo al CDP Nro. 60359 y con numero de RP 70478 del 2025.
ADICIÓN	N/A
PRORROGA	N/A
FECHA DE INICIO	**21 de Febrero 2025**
FECHA DE TERMINACIÓN	**31 de Diciembre 2025**
NOMBRE DEL SUPERVISOR	**ANA MARIA GOMEZ URIBE -SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**

2. Verificación de Obligaciones		
Descripción de las obligaciones específicas del contratista	**Actividades realizadas para el cumplimiento de las obligaciones**	**Descripción del Cumplimiento**
1) El contratista adjucatario deberá realiza el avalúo de los bienes muebles e inmuebles identificados por parte del municipio. **2)** Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido. **3)** Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes. **4)** Uso del inmueble y/o mueble. **5)** Valor de la reposición. **6)** Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen ver con el avalúo. **7)** Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos. **8)** El valor resultante del avalúo. **9)** La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. **10)** La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuesta por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016. **11)** Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los	En cumplimiento de las obligaciones contractuales, se llevaron a cabo las siguientes actividades: Los inmuebles evaluados incluyen los siguientes lotes de terreno: Lote de terreno rural para área de cesión en la Vereda la Paz, M.I: 100-25422. Adjunto el presente informe de actividades. En el CD se incluyen los avalúos realizados. Metodología aplicada: Para el lote rural y para la determinación del valor para el área de cesión, se empleó la técnica residual, considerando el uso potencial del suelo y las características urbanísticas. Recolección de información y documentación: Se realizó visita de inspección para verificar las características físicas del bien, incluyendo la toma de fotografías, las cuales se adjuntaron como parte del informe: Fotografías y documentación del lote (archivos: 1. AVALUO - LOTE DE TERRENO PUERTO ALEGRE - MI 100-25422). Verificación de documentos: Se revisaron fichas prediales, coordenadas, linderos y documentos	**En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En Ejecución** **En ejecución**

valores de referencia las fuentes y los cálculos respectivos. **12)** Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC. **13)** Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. **14)** Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar dicha proyección. **15)** Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar, cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. **16)** Revisar la ficha predial del bien inmueble, la cual es suministrada por el contratante, verificando que cumpla con los requisitos. **17)** Recolectar la información que permita identificar y verificar la ubicación y dirección del predio con sus respectivas coordenadas, linderos, área total del predio. **18)** Identificar la información jurídica básica, nombre del propietario y su correspondientes matricula inmobiliaria, titulo adquisitivo de dominio y sus observaciones.	para asegurar la precisión de la información registrada en el avalúo. Elaboración de informes: Se presento el informe detallado para del bien avaluado, incluyendo la metodología aplicada, resultados finales del avalúo, en formato digital, cumpliendo con los requisitos del contrato. Adjunto el presente informe de actividades. En el CD se incluyen los avalúos realizados. Cuadro resumen de valores: Se anexa al final de este documento el cuadro con las cantidades y valores unitarios correspondientes a los bienes evaluados. Cumplimiento normativo: Los avalúos se realizaron cumpliendo con las disposiciones de la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016, incluyendo la acreditación de los peritos responsables. Estas actividades aseguran que se cumplieron las especificaciones contractuales y las normativas vigentes para la correcta valoración de los bienes evaluados.	**En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución**

19) Identificar la normatividad aplicable al predio, de conformidad con el PBOT Vigente.		**En ejecución**
20) Entregar registro fotográfico de los predios sobre los cuales se realiza el avalúo.		**En ejecución**
21) Presentar estudio e informe de cada uno de los predios, de las condiciones analizadas y la metodología aplicada para el desarrollo del avalúo de manera física y digital.		**En ejecución**
22) Las demás obligaciones propias del objeto del contrato y que sean necesarias para dar cumplimiento al mismo.		**En ejecución**

Cuadro resumen de valores:

	AREA		VALOR IVA INCLUIDO	CANTIDAD ACTUAL ACTA	VALOR ACTA
PARA LOTES DE INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION	HASTA 300 M2		278.500	0	-
	DE 301 A 500 M2		318.000	0	-
	DE 501 A 1,000 M2		390.000	0	-
	DE 1,001 EN ADELANTE	DE 1001 M2 EN ADELANATE $202.176 ADICIONAL POR CADA 500 M²	283.000	0	-
PARA LOTES DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCION	**AREA**		**VALOR IVA INCLUIDO**	0	
	HASTA 500 M2		308.000	0	-
	DE 501 A 1,000 M2		375.000	0	-
	DE 1,001 A 5,000 M2		450.000	0	-

	DE 5,001 M2 EN ADELANTE	DE 5001 M2 EN ADELANATE $196.033 ADICIONAL POR CADA 500 M²	300.000	0	-
PARA LOTES DE TERRENO RURALES SIN CONSTRUCCION	**AREA**		**VALOR IVA INCLUIDO**		
	MENOR A 1 HA		460.000	0	-
	HASTA 10HA		600.000	1	600.000
	MAYOR A 10HA	MAYORES A 10HA $248,670 ADICIONAL POR CADA 5,000 M²	300.000	37,0	11.100.000
PARA INMUEBLES RURALES CON CONSTRUCCION	**AREA**		**VALOR IVA INCLUIDO**		
	HASTA 300 M2		250.000	0	-
	DE 301 A 500 M2		310.000	0	-
	DE 501 A 1000 M2		390.000	0	-
	DE 1,001 EN ADELANTE	DE 1001 M2 EN ADELANATE $225,404.033 ADICIONAL POR CADA 500 M²	300.000	0	-
PARA BIENES MUEBLES	**AREA**		**VALOR IVA INCLUIDO**		
	MOTOS		350.000	0	-
	CARROS		450.000	0	-
	MAQUINARIA AMARILLA		600.000	0	-
			VALOR TOTAL PRESENTE ACTA		**11.700.000**

3. Relación de Pagos		
Pago N° 1	**$ 5.496.000**	
Pago N° 2	**$ 11.700.000**	
Pago N° 3		
Pago N° 4		
Pago N°5		
TOTAL, EJECUTADO		**$17.196.000**
SALDO POR EJECUTAR		**$ 17.804.000**

4.	Verificación del cumplimiento del pago de Seguridad Social				
Meses	**N° Planilla**	**EPS Sura**	**Pensión Colpensiones**	**ARL Riesgos prof Colmena**	**Valor**
Junio	88112773	1.065.900	$ 1.449.700	$ 44.600	$ 2.560.200
	El supervisor del contrato da fe que el señor **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** aportó para el pago de la presente acta la planilla **88112773,** correspondiente al mes de Junio de 2025.				

Para su aprobación se firma en Chinchiná en el mes de Agosto de 2025

ANA MARIA GOMEZ URIBE
Secretaria Administrativa y Financiera

GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ
Contratista

Chinchiná, Caldas, 01 de Agosto de 2025

MUNICIPIO DE CHINCHINA -CALDAS
NIT 890.801.133-8

DEBE A:
GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ
C.C. 10.022.018

LA SUMA DE
ONCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (11.700.000)

Por concepto de:

Honorarios del contrato de prestación de servicios N° **C.M.C -009-225-2025**, por actividades correspondientes al desarrollo del objeto contractual **"CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÙOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ÀREAS DE COMPENSACIÒN Y PREDIOS DE INTERÈS DEL MUNICIPIO, PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÒMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÀ – CALDAS"**, en el período comprendido del mes de Junio - Julio de **2025.**

Por favor consignar en la Cuenta de Ahorros BANCOLOMBIA **No. 85139213411**

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ
C.C. 10.022.018

1. INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO

Contratista	***GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ***
Informe de Actividades Nº	***1 de 1***
Periodo	*01/06/2025 a 31/07/2025*
Número del Contrato	*C.M.C -009-225-2025*
Objeto:	*"CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÙOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ÀREAS DE COMPENSACIÒN Y PREDIOS DE INTERÈS DEL MUNICIPIO, PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÒMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÀ – CALDAS".*
Plazo	*El plazo para la ejecución de las obligaciones contractuales, será hasta el TREINTA Y UNO (31) de diciembre de 2025 o hasta el agotamiento del valor del contrato, lo primero que ocurra, a partir del inicio electrónico del contrato, en la plataforma transaccional Secop II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.*
Valor Total del Contrato	*$35.000.000.oo*
Valor del Periodo del Informe	*$11.700.000.oo*
Fecha de Inicio	*21/02/2025*
Fecha de Terminación	*31/12/2025*
Contratante	*Administración Municipal de Chinchiná*

2. DESARROLLO DEL CONTRATO

OBJETIVOS O ALCANCES DEL CONTRATO	ACTIVIDAD DESARROLLADA	REGISTRO	OBSERVACIONES
1) El contratista adjucatario deberá realiza el avalúo de los bienes muebles e inmuebles identificados por parte del municipio.	En cumplimiento de las obligaciones contractuales, se llevaron a cabo las siguientes actividades:	**En ejecución**	
2) Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.	Los inmuebles evaluados incluyen los siguientes lotes de terreno:	**En ejecución**	
3) Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.	Lote de terreno rural para área de cesión en la Vereda la Paz, M.I: 100-25422.	**En ejecución**	
4) Uso del inmueble y/o mueble.			
5) Valor de la reposición.	Adjunto el presente informe de actividades. En el CD se incluyen los avalúos realizados.	**En ejecución**	
6) Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen ver con el avalúo.		**En ejecución**	
7) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos.	Metodología aplicada:	**En ejecución**	
8) El valor resultante del avalúo.	Para el lote rural y para la determinación del valor para el área de cesión, se empleó la técnica residual, considerando el uso potencial del suelo y las características urbanísticas.	**En ejecución**	
9) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.		**En ejecución**	
10) La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuesta por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016.		**En Ejecución**	
11) Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia las fuentes y los cálculos respectivos.	Recolección de información y documentación:	**En ejecución**	
12) Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe	Se realizó visita de inspección para verificar las características físicas del bien, incluyendo la toma de fotografías, las cuales se adjuntaron como parte del informe:	**En ejecución**	

OBJETIVOS O ALCANCES DEL CONTRATO	ACTIVIDAD DESARROLLADA	REGISTRO	OBSERVACIONES
anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC. **13)** Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. **14)** Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar dicha proyección. **15)** Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar, cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. **16)** Revisar la ficha predial del bien inmueble, la cual es suministrada por el contratante, verificando que cumpla con los requisitos. **17)** Recolectar la información que permita identificar y verificar la ubicación y dirección del predio con sus respectivas coordenadas, linderos, área total del predio. **18)** Identificar la información jurídica básica, nombre del propietario y su correspondientes matricula inmobiliaria, título adquisitivo de dominio y sus observaciones. **19)** Identificar la normatividad aplicable al predio, de conformidad con el PBOT Vigente.	Fotografías y documentación del lote (archivos: 1. AVALUO - LOTE DE TERRENO PUERTO ALEGRE - MI 100-25422). Verificación de documentos: Se revisaron fichas prediales, coordenadas, linderos y documentos para asegurar la precisión de la información registrada en el avalúo. Elaboración de informes: Se presento el informe detallado para del bien avaluado, incluyendo la metodología aplicada, resultados finales del avalúo, en formato digital, cumpliendo con los requisitos del contrato. Adjunto el presente informe de actividades. En el CD se incluyen los avalúos realizados. Cuadro resumen de valores: Se anexa al final de este documento el cuadro con las cantidades y valores unitarios correspondientes a los bienes evaluados. Cumplimiento normativo:	**En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución** **En ejecución**	

OBJETIVOS O ALCANCES DEL CONTRATO	ACTIVIDAD DESARROLLADA	REGISTRO	OBSERVACIONES
20) Entregar registro fotográfico de los predios sobre los cuales se realiza el avalúo. **21)** Presentar estudio e informe de cada uno de los predios, de las condiciones analizadas y la metodología aplicada para el desarrollo del avalúo de manera física y digital. **22)** Las demás obligaciones propias del objeto del contrato y que sean necesarias para dar cumplimiento al mismo.	Los avalúos se realizaron cumpliendo con las disposiciones de la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016, incluyendo la acreditación de los peritos responsables. Estas actividades aseguran que se cumplieron las especificaciones contractuales y las normativas vigentes para la correcta valoración de los bienes evaluados.	**En ejecución** **En ejecución** **En ejecución**	

GUSTAVO ADOLFO FORERO G.
Contratista
C.C. 10.022.018 de Pereira.

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	10022018	GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ	FINCA SANTA TERESITA VEREDA EL [illegible]	3482493	forerogustavo@yahoo.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL / CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I – Independiente		RISARALDA	PEREIRA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPC
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				1	0
					TOTAL A PAGAR	
2025-08	2025-08	E	09/07/2025	88112773	$2.560.200	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD

Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS010	EPS Sura	800088702-2	1.062.500	0		0		0	5	3.400	0	1.065.900	1

TOTALES PENSIÓN

Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados
26-14	Colpensiones	900336004-7	1.360.000	0	0	42.500	42.500	5	4.300	400	1.449.700	1

TOTALES RIESGOS LABORALES

Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-25	Riesgos prof Colmena	800226175-3	44.400				44.400	5	200	44.600			444	44.600	1

TOTALES CAJAS

Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES

Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	5	0	0	0
ICBF				
0	5	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA

Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGE, LMA, IPP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	1.062.500	1.065.900
Pensión	1	1.445.000	1.449.700
Riesgos Laborales	1	44.400	44.600
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	3	2.551.900	2.560.200

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	10022016	GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ		FINCA SANTA TERESITA VEREDA EL [illegible]	3482493	forerogustavo@yahoo.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	I -- Independiente			RISARALDA	PEREIRA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPO
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-06	2025-06	I	09/07/2025	88112773	$2.560.200	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE								INFORMACIÓN NOVEDADES																PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES					
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Colombia	Exterior	Extranjero	Cotiz. especial	Desprendible	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC-LR	AVP	VCT	IRL	DIAS COTIZADOS	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario Afiliado	Voluntario Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	IBC EPS	Cotización/ Valor UPC	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	10022016	FORERO GONZALEZ GUSTAVO ADOLFO	69	0			N																25-14	6.500.000	1.300.000	0	0	42.500	42.500	EPS010	6.500.000	1.062.500	14-25	6.500.000	1	44.400			0	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

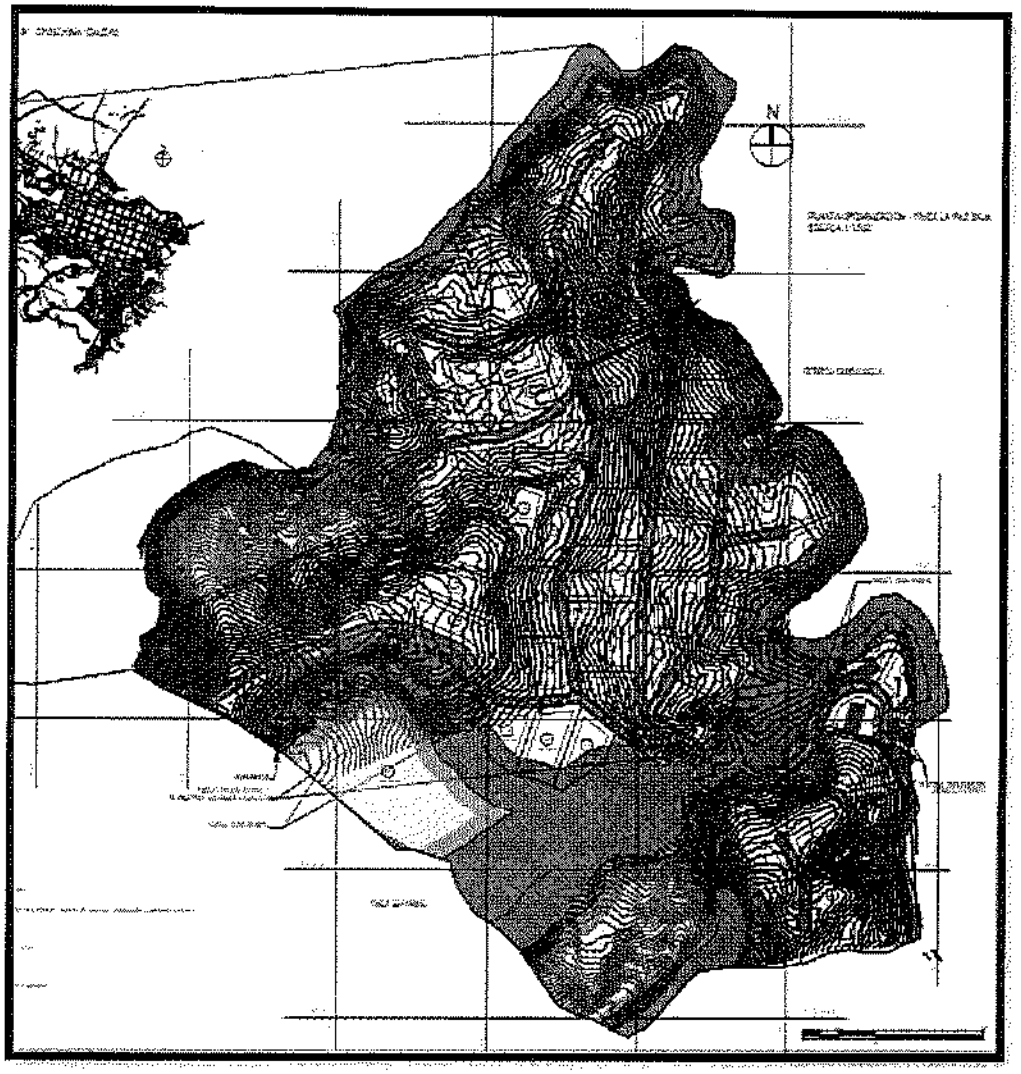
LOTE DE TERRENO RURAL - AREA DE CESION.

SIN DIRECCION PUERTO ALEGRE - VEREDA LA PAZ

M.I: 100-25422

R.C: 17174000000000014000900000000

CHINCHINÁ – CALDAS



SOLICITADO POR:

MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, CALDAS – OFICINA DE PLANEACIÓN

CHINCHINÁ, 24 DE JULIO DE 2025

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 5
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 15
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 16
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 16
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 16
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 17
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 17
17. VALUACIÓN 19
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 20
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 20
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 21
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 21
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 22

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: foreroqustavo@yahoo.com

1. **IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
   1.1. Municipio de Chinchiná – Caldas
   1.2. Nit: 890.801.133-8

2. **IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
   2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:
      2.1.1. Estimar el valor comercial del lote de terreno rural, con el fin de realizar la compensación correspondiente al área de cesión, para el predio ubicado en la vereda paz, predio denominado Puerto Alegre, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-25422, con corte a la fecha del avalúo.

      Esta valuación hace parte del contrato N° C.M.C -009-225-2025 que tiene como objeto "CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ÁREAS DE COMPENSACIÒN Y PREDIOS DE INTERÉS DEL MUNICIPIO, PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ – CALDAS"

   2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
      2.2.1. Municipio de Chinchiná – Caldas
      2.2.2. Nit: 890.801.133-8

3. **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**
   3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. **IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.**
   4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 11-07-2025
   4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 24-07-2025

5. **BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:**

   5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

      5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
      International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: foreroqustavo@yahoo.com

"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-100-6-12387

Doc: ESCRITURA 3083 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: $227,640,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%, CON OTRO PREDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HOYOS DE SALAZAR BELEN	CC# 24259537		
A: SALAZAR GOMEZ JUAN PABLO	**CC# 1053832673**	**X**	**EL 8.33%**
A: SALAZAR GOMEZ MARIA FERNANDA	**CC# 1053803983**	**X**	**EL 8.33%**
A: SALAZAR HOYOS CARLOS MARIO	**CC# 10244342**	**X**	**EL 16.66%**
A: SALAZAR HOYOS PEDRO NEL	**CC# 10272596**	**X**	**EL 16.66%**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-04-2015 Radicación: 2015-100-6-7525

Doc: ESCRITURA 894 DEL 09-02-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: $78,154,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 16.666% EN ESTE Y OTRO PREDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR HOYOS JOSE FERNANDO	CC# 10228456		
A: SALAZAR HOYOS CARLOS MARIO	**CC# 10244342**	**X**	**8.33%**
A: SALAZAR HOYOS PEDRO NEL	**CC# 10272596**	**X**	**8.33%**

Fuente:



Certificado tradición.pdf

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Chinchiná.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Predio denominado Puerto Alegre.
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	Vereda La Paz.
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Predio rural denominado Puerto Alegre, vereda la Paz, Municipio de Chinchiná - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Corresponde a una vía de conexión intermunicipal, pavimentada y en adecuado estado de mantenimiento, que comunica los municipios de Chinchiná (Caldas) y Pereira (Risaralda).
8.3. TOPOGRAFÍA:	Ondulada.

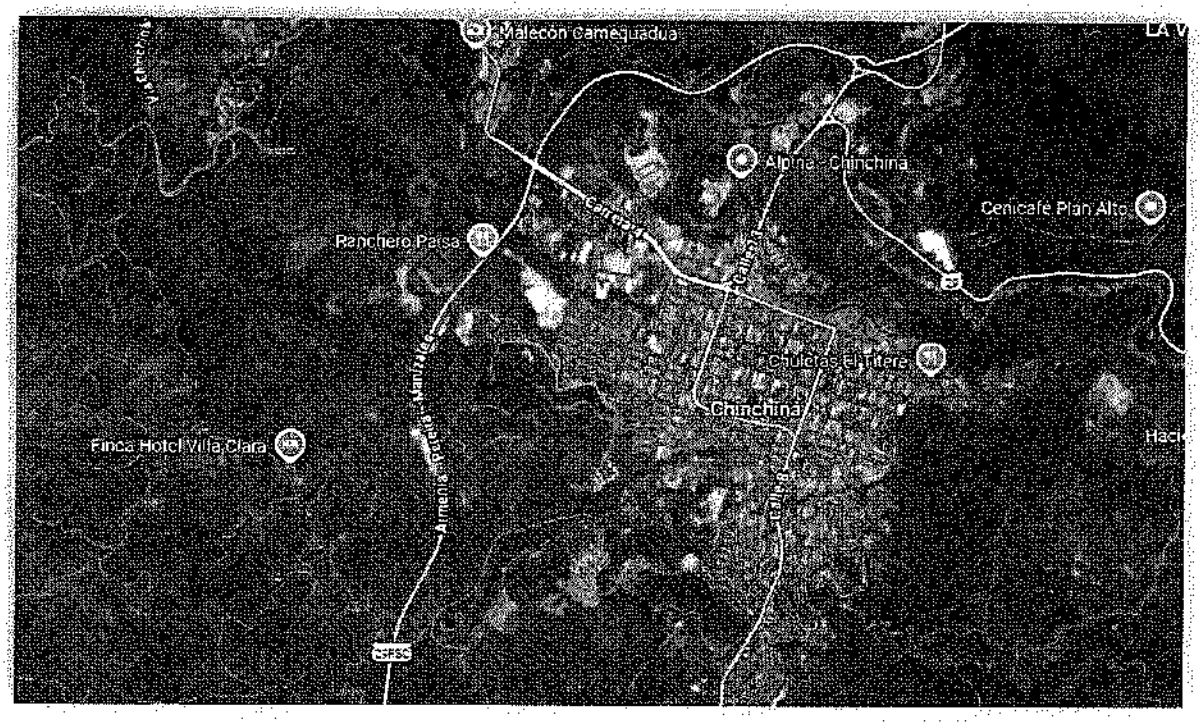
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio público de taxis y servicio intermunicipal.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	Alcaldía Municipal. Centros Educativos. Cuerpo de Bomberos. Templos religiosos. Hospital. Parques. Hoteles. Entre otros.

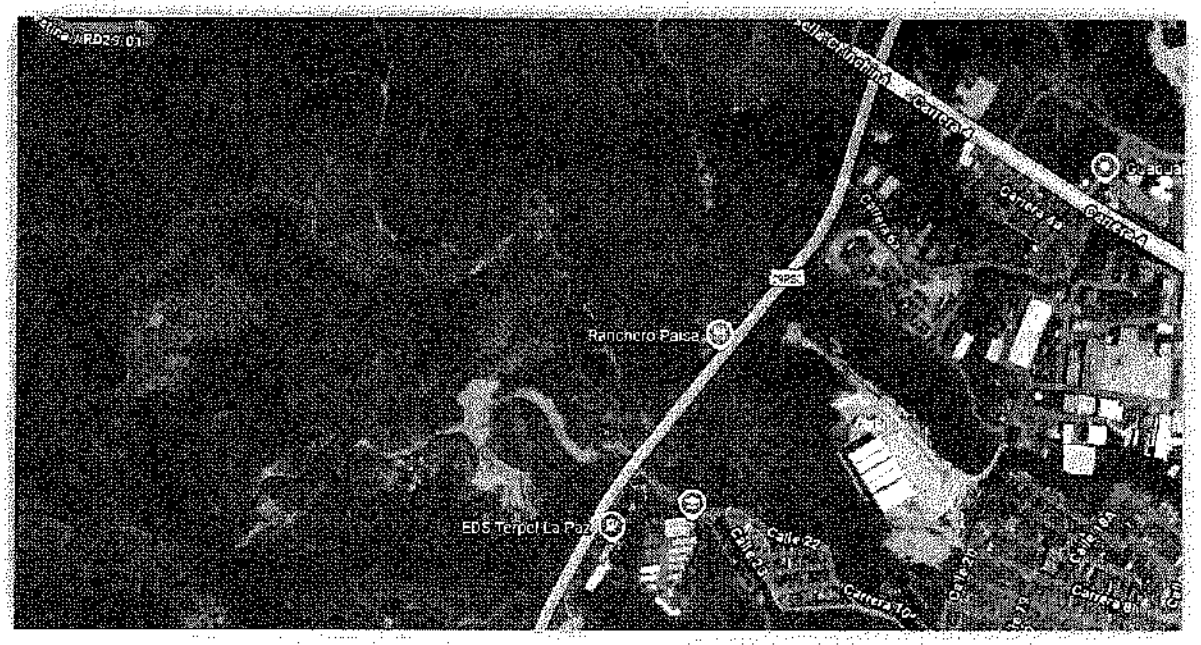
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1.	TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote de terreno Rural.
10.2.	UBICACIÓN:	Predio rural denominado Puerto Alegre, vereda la Paz, Municipio de Chinchiná - Caldas.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:



Coordenada geográfica: 4° 59' 29.0351" N 75° 37' 13.2209" W
Coordenada plana (EPSG:9377): N: 2110120.470289, E: 4709536.058420
Altura: 1366.672241 m.s.n.m. aproximadamente (Fuente: STRM30 NASA)
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.3. **TERRENO**

10.3.1. LINDEROS GENERALES: UNA FINCA RURAL MEJORADA CON CASA DE HABIT ACION MONTAJES DE BENEFICIADEROS CULTIVOS DE GAFE PLA T ANO ETC CON UNA CABIDA DE 28 HECTAREAS 5.143 M2 O SEAN 44.55 CUADRAS Y QUE LINDA PARTIENDO DE UN CARBONERO EN LA CARRETERA DE ENTRADA A LA HACIENDA DE AQUI LINEA RECTA HACIA EL OCCIDENTE HASTA ENCONTRAR EL MOJON DISTINGUIDO CON LA LETRA P, CLAVADO AL PIE DE UN CARBONERO Y LINDERO CON PROPIEDAD DE ROBERTO RIVAS S. DE AQUI ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL MOJON DISTINGUIDO CON LA LETRA O. DE AQUI SIGUIENDO UN CERCO IRREGULAR HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON LA LETRA N. CLAVADO AL PIE DE UNA CNADA Y LINDANDO SIEMPRE CON EL SE/OR ROBERTO RIVAS S. DEAQUI SIGUIENDO EN DIRECCION OCCIDENTAL Y SIGUIENDO LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON DELTA DE AQUI EN LINEA RECTA Y SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION HASTA ENCONTRAR UN CEDRO UBICADO AL BORDE DE UNA CARRETERA DE ACCESO Y LINDANDO SIEMPRE CON LA HACIENDA GUAIMARAL DEL CITADO RIVAS S. DE AQUÍ SIGUIENDO LINEA RECTA CRUZANDO UN GUADUAL HASTA LA QUEBRADA CURAZAO Y ENCONTRAR UN MOJON MARCADO CON LA LETRA Q., DE AQUI QUEBRADA ABAJO LINDANDO CON CURAZAO DE PROPIEDAD DE ALFREDO ARANGO HASTA ENCONTRAR LA LINEA DEL NIVLE DEL LAGO DE LA CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS SIGUIENDO ESTE NIVEL A ENCONTRAR EL CARBONERO DE LA ENTRADA PUNTO DE PARTIDA LOS LINDEROS ACTUALIZADOS SON POR EL ORIENTE CON LA CANTRAL HIDRO ELECTRICA DE CALDAS POR EL SUR CON PROPIEDAD QUE FUE DE SUSANA JARAMILLO DE ESCOBAR Y GERMAN ESCOBAR JARAMILLO HOY PROPIEDAD DE ROBERTO RIVAS S. (HACIENDA GUAIMARAL) Y POR EL OCCIDENTE Y EL NORTE CON PROPIEDAD DE ALFREDO ARANGO VALLEJO 01243560

Fuente: Certificado de tradición identificado con matricula inmobiliaria N° 100-25422

10.3.2. TOPOGRAFIA: Ondulada.

10.3.3. CERRAMIENTOS: Sin cerramiento.

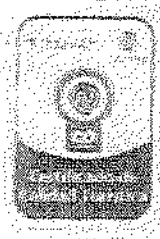
10.3.4. FORMA: Irregular.

10.3.5. SUPERFICIE: Área Total Predio:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Certificado de Tradición.	Área de Terreno: 285.143 m²
Consulta IGAC	Área de Terreno: 330.000 m² Área Construida: 751 m²

10.3.6. Reglamentación:

10.3.6.1. **NORMATIVIDAD:**



Alcaldía del Municipio de Chinchiná, Caldas, Colombia

DECRETO Nº 043 DEL 15 DE ABRIL DE 2025

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA REGLAMENTACIÓN FRENTE A LA SUSTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO EN ÁREAS CONSOLIDADAS Y LA COMPENSACIÓN DE LAS CESIONES GRATUITAS OBLIGATORIAS ESTABLECIDAS EN EL DECRETO No. 067 DEL 2017"

El alcalde municipal de Chinchiná, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 82, 311 y 315 de Constitución Política de Colombia, Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, las leyes 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1504 de 1998 y el Decreto 1077 de 2015, y

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 63 de la Constitución Política, reglamentado por la Ley 1675 de 2013 pregona que *"Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables."*

Que el artículo 82 de la Constitución Política señala: *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común."*

Que las áreas de cesión obligatoria son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Que el concepto de cesiones obligatorias tiene su origen constitucional en el reconocimiento y desarrollo del espacio público, que establece que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que el desarrollo normativo del espacio público llevó a concebir la institución jurídica de las áreas de cesiones obligatorias como el resultante de los procesos de

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

Todo proyecto con tratamiento de consolidación, en sectores urbanizados o urbanizables, deberá ceder una parte del área neta urbanizable, para equipamientos comunales, zonas verdes, servicios de infraestructura y obras de urbanismo que permitan el desarrollo urbanístico y constructivo del municipio.

1. *Toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, luego de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, deberá dejar las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos. Las áreas de cesión obligatorias harán parte del área neta urbanizable y deberán ser incorporadas y entregadas materialmente al municipio de conformidad con lo estipulado en los artículos 2.2.6.1.4.6 a 2.2.6.1.4.8 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya*

2. *Para cualquier actuación urbanística de urbanización o parcelación, el porcentaje de áreas de cesión será:*

PORCENTAJES ÁREAS DE CESIÓN	
UNIFAMILIAR- BIFAMILIAR	20%
MULTIFAMILIAR	20%
MIXTO (Vivienda y otro)	20%
OTRO USOS (Comercial / Industrial)	20%

3. *El cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destinación para zonas verdes y/o equipamiento comunal público deberá concentrarse en un solo globo de terreno. El área restante en cumplimiento con el porcentaje a entregar como área de cesión deberá distribuirse en globos no menores a 500m². En todo caso cuando el área del predio objeto de urbanización sea menor a esta área podrá acordarse con el municipio la compensación en dinero.*

4. *Los polígonos de las áreas de cesión deberán permitir que en cualquier superficie interior pueda ubicarse un rectángulo de mínimo quince metros por veinte metros (15m*20m).*

5. *Se deberá garantizar el acceso a las áreas de cesión desde una vía pública vehicular. En aquellos casos en que se entregue el área de cesión en un solo globo de terreno, se deberá garantizar que tengan frente sobre vía pública y el frente mínimo de cualquiera de los dos sea de 7 metros lineales.*

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

6. *La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal de los andenes en áreas de cesión destinadas a equipamientos colectivos será de 1.50 metros lineales.*

7. *En ningún caso se permitirá la localización de las cesiones en zonas de alto riesgo no mitigable, en predios inundables o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 15%.*

8. *Cuando se trate de un globo de cesión para Espacio Público Efectivo (Ver definiciones) mediante la tipología de alameda, este deberá cumplir con un ancho mínimo de 4 metros. En el caso de destinarse a parques, zonas verdes, áreas recreativas o culturales, no podrá ser inferior a 15 metros lineales.*

9. *Para toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, el porcentaje de cesión para equipamientos será del 5% del total del área neta urbanizable, el 15% restante se destinará a espacio público.*

10. *La relación entre frente y fondo de las cesiones para Espacio Público Efectivo (Ver definiciones) será máximo de uno (1) a cuatro (4).*

11. *Las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos en urbanizaciones o parcelaciones, solo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, como lo que se indica a continuación:*

ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
- Plazas - Plazoletas - Parques - Zonas verdes	- Equipamiento educativo - Equipamiento de salud - Equipamiento de bienestar social. - Equipamiento cultural - Equipamiento recreativo y deportivo - Equipamiento de seguridad ciudadana - Equipamiento de servicios de la administración pública.

12. *Las cesiones viales no se contabilizarán dentro de las áreas de cesión para equipamientos colectivos y espacios públicos en general.*

13. *Los antejardines de los predios privados resultantes de la urbanización, no hacen parte, en ningún caso, de las áreas de cesión.*

14. *En ningún caso se permitirá entrega de áreas de cesión sobre franjas de retiro obligatorio en cumplimiento del PBOT municipal, o en los casos en los*

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

que se deba aplicar retiros de vías nacionales en cumplimiento de la normatividad vigente.

15. Se debe garantizar el acceso directo a la totalidad de las cesiones desde al menos una vía pública vehicular, sin interrupciones de áreas privadas.

16. Todo urbanizador deberá proveer, construir y ceder gratuitamente a la entidad encargada de administrar el servicio en el municipio, la infraestructura correspondiente a los servicios públicos.

17. En los planos urbanísticos y en los cuadros de áreas objeto de trámite de la respectiva licencia urbanística, se deberán definir las cesiones para espacio público y para equipamientos, en cumplimiento a lo establecido en el presente acto administrativo. Si la planimetría que se presenta para el proceso de trámite de licencia de urbanización o parcelación, no contiene la información correspondiente al cuadro de áreas en el que se especifiquen las áreas de cesión y porcentajes de las mismas, esto devengara en un acta de observaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dentro de las cesiones no se contabilizarán las vías vehiculares ni los parqueaderos, ni áreas afectadas por franjas de retiros viales o áreas de afectación ambiental determinadas por la entidad correspondiente, ni áreas afectadas por líneas de alta tensión, o zonas donde se ubiquen tratamiento de aguas.

ARTÍCULO OCTAVO: ADICIÓNESE un artículo al Decreto N°067 de 2017 expedido por el alcalde de Chinchiná, Caldas para definir el sistema de indicadores para la compensación de cesiones urbanísticas conforme a las facultades otorgadas, el cual quedará así:

Artículo 18. Sistema de indicadores para compensación de cesiones urbanísticas

Créese el sistema para la compensación de cesiones de áreas de suelo en otros lotes diferentes al objeto de construcción, como mecanismo que permita equilibrar los mecanismos y las cargas urbanísticas entre distintos terrenos de un desarrollo o plan urbanístico, en terrenos distintos al lote original donde se va a desarrollar la actuación urbanística, así:

1. **Objetivo del sistema.**

Asegurar que las cesiones urbanísticas (como áreas verdes, espacios públicos, infraestructuras, etc.) sean equilibradas y proporcionales a las necesidades de la comunidad, independientemente de su ubicación geográfica.

Permitir que los desarrolladores o propietarios de terrenos puedan cumplir con las obligaciones de cesión sin que se vean obligados a realizar cesiones en el mismo lote donde se construya, y sin que se compensen en dinero.

2. **Indicadores Clave.** Los indicadores para la compensación de cesiones urbanísticas, incluyen:

Superficie Total de Cesión: Indicar la cantidad total de área que debe cederse para el desarrollo (porcentaje del total del terreno a urbanizar).

Proporcionalidad de la Cesión: El valor de la cesión debe ser proporcional a la superficie total del lote y a la capacidad constructiva del mismo (metros cuadrados de construcción permitidos).

Valor del Suelo: Se debe considerar el valor económico del suelo en la ubicación donde se hace la cesión, ajustando el valor de la compensación si el terreno de cesión está en una zona de mayor o menor valor.

Calidad de la Cesión: Evaluación del tipo de uso del suelo cedido (parques, equipamientos, infraestructuras) y su contribución al bienestar de la comunidad, ya que terrenos destinados a espacios públicos y servicios tienen un valor social adicional.

Accesibilidad y Conectividad: La ubicación de los lotes cedidos debe tener una conectividad adecuada y ser accesible para los residentes del nuevo desarrollo.

Plazos de Ejecución: Establecer un cronograma para la compensación de cesiones, asegurando que las cesiones de terrenos en otros lotes se realicen dentro de un plazo razonable que no afecte el desarrollo urbano.

3. **Metodología para la compensación.** Se deberá dar cumplimiento a la metodología y fórmulas establecidas en el presente decreto, teniendo como precepto las siguientes consideraciones.

Valoración del Suelo: La compensación debe calcularse considerando el valor del suelo tanto en el lote objeto de construcción como en el lote cedido. Si la cesión se hace en un área de mayor valor, la compensación podrá ser ajustada en función de la diferencia de valores.

Avalúo: Teniendo en cuenta que, para definir las compensaciones, es clave determinar el valor comercial del suelo objeto de la cesión, se determina, que el urbanizador y/o desarrollador inmobiliario, deberá aportar el avalúo del o los predios objeto de compensación, cuando así se requiera. El avalúo deberá ser elaborado por una lonja de propiedad raíz o avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de conformidad con el Artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto. 1074 de 2015.

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: foreroqustavo@yahoo.com

Índice de Conversión: Establecer un índice que permita convertir la cesión de metros cuadrados de un tipo de uso en metros cuadrados de otro tipo de uso (por ejemplo, metros cuadrados de espacio público a metros cuadrados de equipamiento).

Si un m^2 de espacio verde tiene un valor social más alto que un m^2 de espacio destinado a equipamientos urbanos, podría asignarse un factor de conversión como:

- 1 m^2 de espacio verde = 1.2 m^2 de equipamiento urbano.
- 1 m^2 de equipo urbano = 1 m^2 de vía o infraestructura urbana

Cálculo:

Área (m2) de cesión x 1.2 (factor de conversión) = 1200 m^2 de equipamiento urbano a ceder.

De esta manera, el índice de conversión facilita que el desarrollador cumpla con sus obligaciones de cesión urbanística, incluso si las cesiones no son en el mismo tipo de uso o en el mismo lote.

Factor de Ajuste por Distancia: Si la cesión se realiza en un lote alejado del desarrollo, se puede incorporar un factor de ajuste para compensar la lejanía, dado que una cesión más lejana podría generar menos beneficio para la comunidad.

4. **Procedimiento para la cesión en otro lote.**

Establecer el Lote de Compensación: Definir el área o terreno específico donde se llevará a cabo la compensación, asegurando que cumpla con las características necesarias para ser útil para la comunidad (espacios verdes, equipamientos).

Aprobación del Plan de Cesión: El plan de cesión debe ser aprobado por la autoridad local, es decir, la Oficina Asesora de Planeación e Infraestructura, que verificará que se cumplen los indicadores establecidos.

Monitoreo y Verificación: La Oficina Asesora de Planeación e Infraestructura, deberá vigilar que las cesiones se realicen de acuerdo con lo aprobado, y verificar si el valor de la cesión está alineado con los indicadores y estándares definidos en el presente Decreto.

5. **Ejemplo práctico.**

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: foreroqustavo@yahoo.com

Bajo el supuesto de que un desarrollador tiene un lote de 10.000 m² para construir un proyecto residencial y tiene que ceder un 20% del terreno para espacios públicos, el desarrollador debería ceder 2.000 m², pero en vez de ceder esos metros en el mismo terreno, puede ofrecer un lote de equivalente a los 2.000 m² o al valor por metro cuadrado establecido en el avalúo, en otra área cercana que cumpla con los criterios de accesibilidad y calidad para la comunidad. El valor del terreno cedido podría ajustarse si la ubicación es más o menos valiosa que el terreno original.

ARTÍCULO NOVENO: Las disposiciones del Decreto 087 de 2017 que no hubiesen sido objeto de modificación, adición y/o complementación continuarán vigentes.

ARTÍCULO DÉCIMO. SOBRE LA VIGENCIA: El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga aquellas disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el municipio de Chinchiná, a los 15 días del mes de abril de 2025.

CARLOS ALBERTO RIVEROS LÓPEZ
Alcalde municipal
Chinchiná, Caldas

Proyectó: Natalia Pineda P. Revisó: Sara T. Arq. Contratista Oficina Asesora de Planeación e Infraestructura
Laura Mejía M. Arq. Contratista Oficina Asesora de Planeación e Infraestructura
Revisó y aprobó: Julio Mauricio Alvarado A. – Asesor Jurídico Externo Oficina Asesora Jurídica
Revisó y aprobó: Mauricio Restrepo Tuta. Jefe Oficina Asesora de Planeación e Infraestructura
Aprobó: Nohemí Arango M. Gerente Jefe Oficina Asesora Jurídica

Fuente:



CESIONES_DECRET
O No. 043 DEL 15 DI

10.4. CONSTRUCCIONES: No Aplica.

El predio cuenta con una construcción destinada a vivienda principal, una casa de agregado y otras edificaciones complementarias. No obstante, de acuerdo con los términos de referencia establecidos por la entidad solicitante, el presente avalúo se limita al valor del terreno, sin incluir la valoración de construcciones ni estructuras adicionales. La finalidad de este avalúo es establecer el valor comercial del predio para efectos de compensación en área de cesión.

10.4.1. **Construcción:**

10.4.1.1.	NÚMERO DE PISOS:	No Aplica.
10.4.1.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.1.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	No Aplica.
10.4.1.4.	VETUSTEZ:	No Aplica.
10.4.1.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.6.	ESTRUCTURA:	No Aplica.
10.4.1.7.	FACHADA:	No Aplica.
10.4.1.8.	CUBIERTA:	No Aplica.
10.4.1.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.1.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.12.	ACABADOS:	No Aplica.
10.4.1.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	No Aplica.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-25422
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura 7142 del 30-08-2008 de la notaria Segunda de Manizales - Caldas. Escritura 894 del 09-02-2015 de la notaria Segunda de Manizales - Caldas.

11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	0109 Adjudicación en sucesión. 0307 Compraventa derechos de cuota.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17174000000000140009000000000.
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica.
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica.
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial del lote de terreno rural, con el fin de realizar la compensación correspondiente al área de cesión, para el predio ubicado en la vereda paz, predio denominado Puerto Alegre, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-25422, con corte a la fecha del avalúo.

Esta valuación hace parte del contrato N° C.M.C -009-225-2025 que tiene como objeto "CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ÁREAS DE COMPENSACIÒN Y PREDIOS DE INTERÉS DEL MUNICIPIO, PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ – CALDAS"

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector.

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. **METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:**

De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, para valorar el terreno se aplica el "*Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo* ***EL PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO****, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*"

16.2. **JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:**

La aplicación de la técnica del valor residual se justifica en la medida en que el objetivo del presente avalúo es **establecer el valor comercial del terreno** mediante la simulación de un proyecto urbanístico, acorde con las condiciones normativas y de mercado vigentes.

Aunque el inmueble se encuentra en suelo rural, presenta condiciones de localización y normatividad que permiten su análisis bajo el principio de **mayor y mejor uso**, proyectando un desarrollo potencial que refleje su valor económico más rentable.

En cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y teniendo en cuenta las condiciones del terreno y el comportamiento actual del mercado inmobiliario en el municipio de Chinchiná, Caldas, se consideró adecuado tomar como referencia el valor máximo de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en la región, establecido en $128.115.000. Este valor se emplea como ingreso por unidad vendible en el modelo de simulación, siendo pertinente para efectos de la presente valoración en tanto representa un referente de mercado compatible con las características proyectadas del producto inmobiliario.

16.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS:

- ***MÉTODO DE DESARROLLO POTENCIAL O TÉCNICA RESIDUAL:***

METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL				
MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
MATRICULA INMOBILIARIA:		100-25422		
FICHA CATASTRAL:		17174000000000014000900000000		
ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREAS			La información de uso del suelo, según lo establece el Acuerdo 030 de 1999, Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Chinchiná
2	AREA BRUTA DEL LOTE	285.143,00	100,00%	
3	RETIROS	71.285,75	25,00%	
	AREAS DE PROTECCION	37.068,59	13,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	176.788,66	62,00%	
5	AREAS COMUNES	44.197,17	25,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	1,00		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL			
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	132.591,50		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	132.591,50		
10	VALOR VIVIENDA VIP	128.115.000,00		
11	AREA VENDIBLE TOTAL	132.591,50		
12	PRECIO DE VENTA POR m² (Vivienda de 40 m²)	$ 3.202.875		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2025			$ 424.673.984.548

14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 324.875.598.179
15	**COSTOS**	**COSTO TOTAL**	**%**	
16	COSTOS DIRECTOS	$ 233.570.691.501	55,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 40.344.028.532	9,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 14.863.589.459	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 10.616.849.614	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 25.480.439.073	6,00%	
21	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**324.875.598.179,32**	**76,50%**	
22	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR $\forall = \alpha+\beta$	$ 99.798.386.369	23,50%	
23	UTILIDAD: FACTOR β	$ 59.454.357.837	14,00%	
24	VALOR DEL LOTE: FACTOR α	$ 40.344.028.532	9,50%	
25	AREA BRUTA (m²):	285.143,00		
26	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 141.487		
27	VALOR COMERCIAL m² AJUSTADO:	$ 141.000		

El factor β utilidad del Constructor se considera aceptable para efectos tributarios (DIAN dice > 11%), el factor α se juzga aceptable y el margen operacional, factor $\forall$ aplica para proyectos VIS

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas.

16.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de Terreno rural – Area de cesion.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1. Área Lote de Terreno(m²): **285.143,00 m²**
Fuente: Certificado de tradición identificado con matricula inmobiliaria N° 100-25422

17.2.2. LOTE DE TERRENO (m²): $141.000,00

17.3. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	m²	285.143,0	$ 141.000	$ 40.205.163.000
VALOR TOTAL				**$ 40.205.163.000**

SON: CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico.
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago,

la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ

GUSTAVO FORERO GONZALEZ
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

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

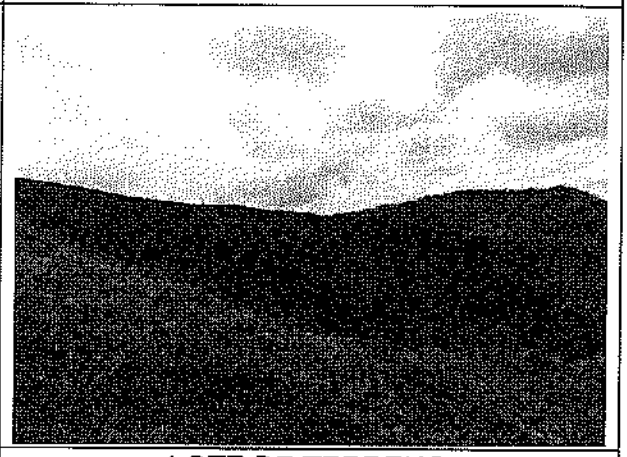
- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Municipio de Chinchiná, ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de

las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

22. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

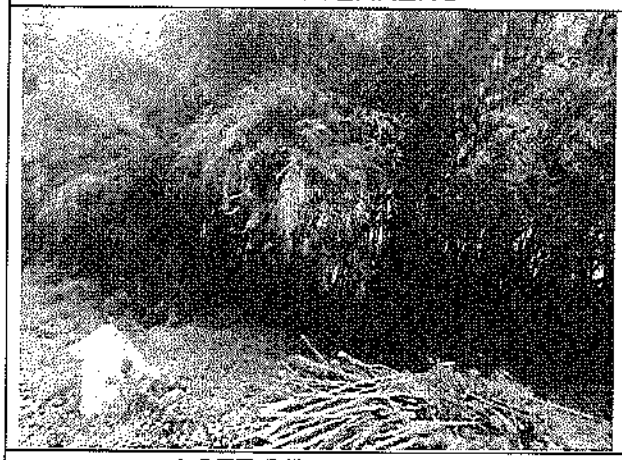
Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com



LOTE DE TERRENO



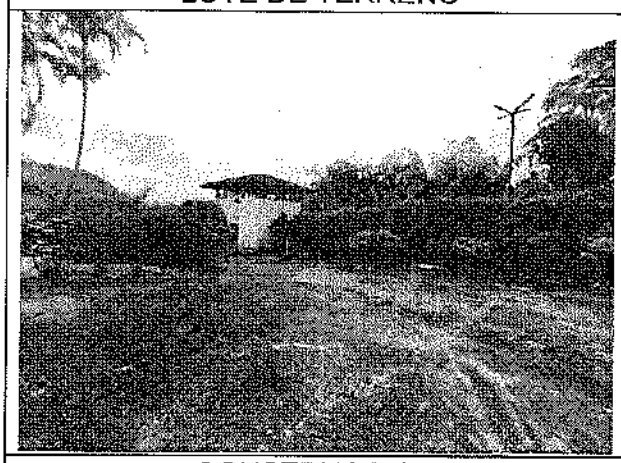
LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



CONSTRUCCION

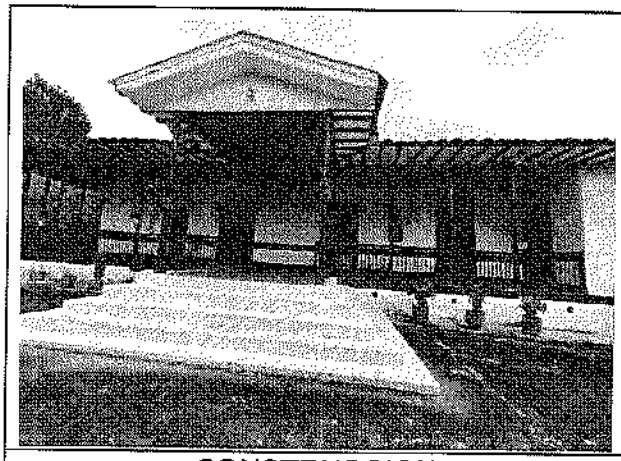


CONSTRUCCION



LOTE DE TERRENO

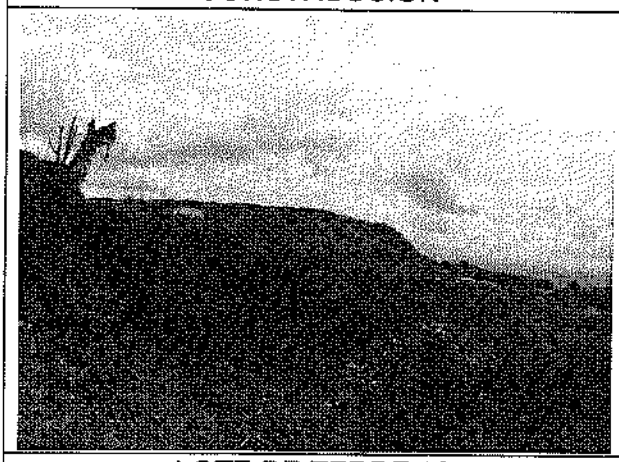
Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com



CONSTRUCCION



CONSTRUCCION



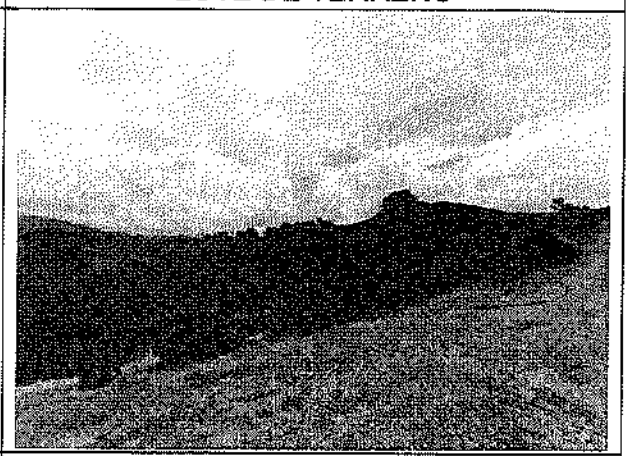
LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO

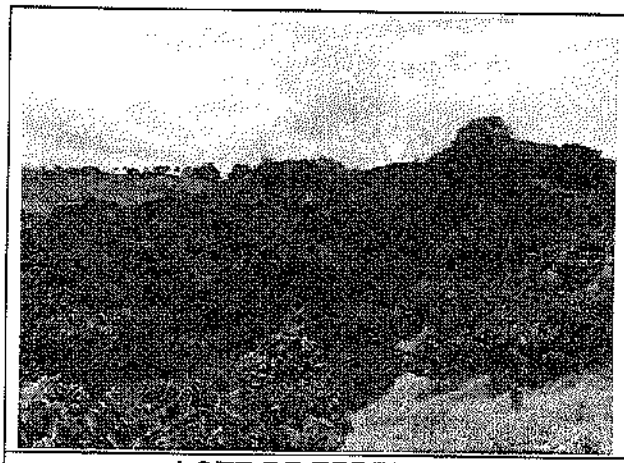


LOTE DE TERRENO

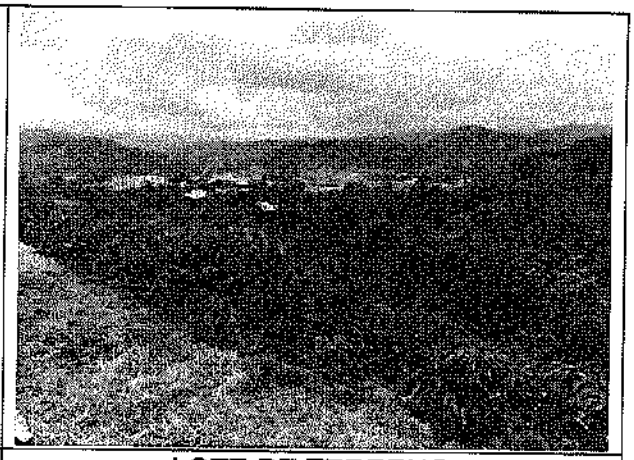


LOTE DE TERRENO

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: foreroqustavo@yahoo.com



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



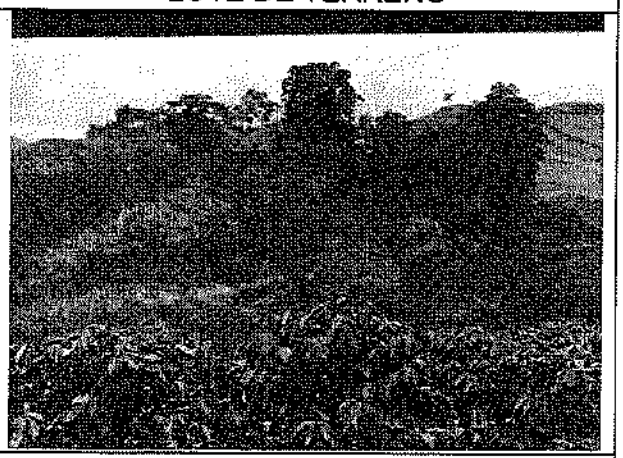
LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO

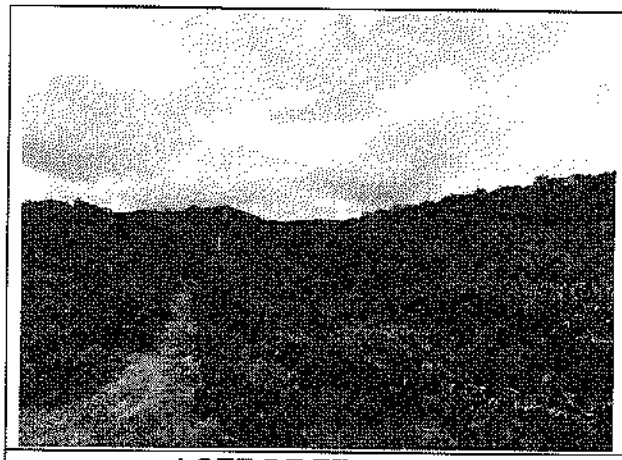


LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022016
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO