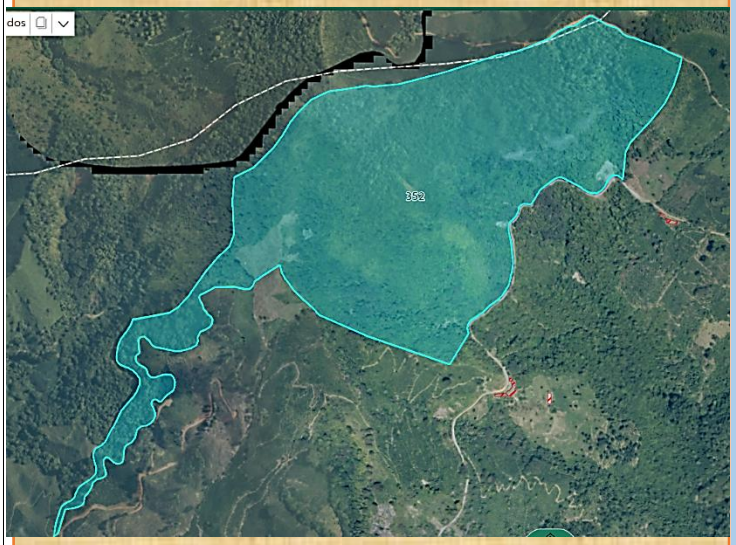
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

60126-1

CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES.
CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALESY SUELOS DE PROTECCIÓN.





PREDIO: 0352
FINCA MONTENEGRO
VEREDA: REMOLINOS
(SECTOR PUNTA BRAVA)

MUNICIPIO: CIUDAD BOLÍVAR

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

ENERO DE 2026

INSCRITO RAA Registro Abierto de Avaluadores
Carrera 95 AA # 80 – 12, Of.302 (Medellín - Colombia)
Cels.3207217045
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME. 5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 5
3. IDENTIFICACIÓN Y USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. 5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. 5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS. 6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 6
6.2 LINDEROS. 6
6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. 7
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. 8
6.5 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. 8
6.6 CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD. 8
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL 9
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7). 9
6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO. 9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. 10
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. 10
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS. 10
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN. 11
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 11
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. 12
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 12
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. 12
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. 12
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL: todas las necesarias para el desarrollo del centro poblado. 12
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. 12

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN. 13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE 13
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA. 13
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: 14
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS: N/A 14
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGRICOLAS. 14
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO. 14
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. 14
9.7 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE. 15
9.8 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO? 15
9.9 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE 15
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO 16
10.1 USO ACTUAL DEL SUELO. 16
10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. 17
10.3 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. 17
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES: N/A 17
12. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE 17
13. CONDICIONES AGROLÓGICAS 17
13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR. 17
13.3 FORMA GEOMÉTRICA. 21
14. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 22
14.1 TIPO DE NORMA. 22
14.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA. 22
15. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN 22
16. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 23
16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. 23
16.2 IMPACTOS AMBIENTALES. 23
16.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES. 23
16.4 SEGURIDAD 23
17. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 23
17.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 23
17.2 CONSIDERACIONES GENERALES. 24

18 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS). 25
18.1. RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS 25
18.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO 26
19. DATOS INICIALES 27
23. CALCULOS. 30
24. VALORES FINALES. 31
25. REGISTRO FOTOGRAFICO 32

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
6 de ENERO de 2026	60126-1

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 N.º de Documento
MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR	NIT	890980330-9

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

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

PARTE I -Determinar el valor comercial de un bien inmueble Rural, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No.: 005-34962 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Ciudad Bolívar (Antioquia), Predio 352, Predio Montenegro, ubicado en la Vereda Remolinos, Sector Punta Brava , jurisdicción del Municipio de Ciudad Bolívar (Antioquia); con una extensión superficiaria de 52,7581 cuadras* (337.652,00 m^2) (33,7652 ha) con sus mejoras y anexidades, teniendo en cuenta la especificación del Certificado de Tradición citado, la escritura pública N.º 656 del 4/11/2021 de la Notaría Única de Ciudad Bolívar y la Resolución 3921 de 14/02/2025.

PARTE II - Determinar el valor ambiental del bien inmueble avaluado según la normatividad vigente.

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria matrícula 005-34962, NO se encuentra inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados RUPTA que se lleva ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, y tampoco es objeto de la Acción de Restitución de Tierras ante los Jueces de Restitución de Tierras. (Ley 1448/2011).

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Municipio de Ciudad Bolívar, identificada con NIT No. 890980330-9

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

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

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
22 de noviembre de 2025	6 de enero de 2026

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

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

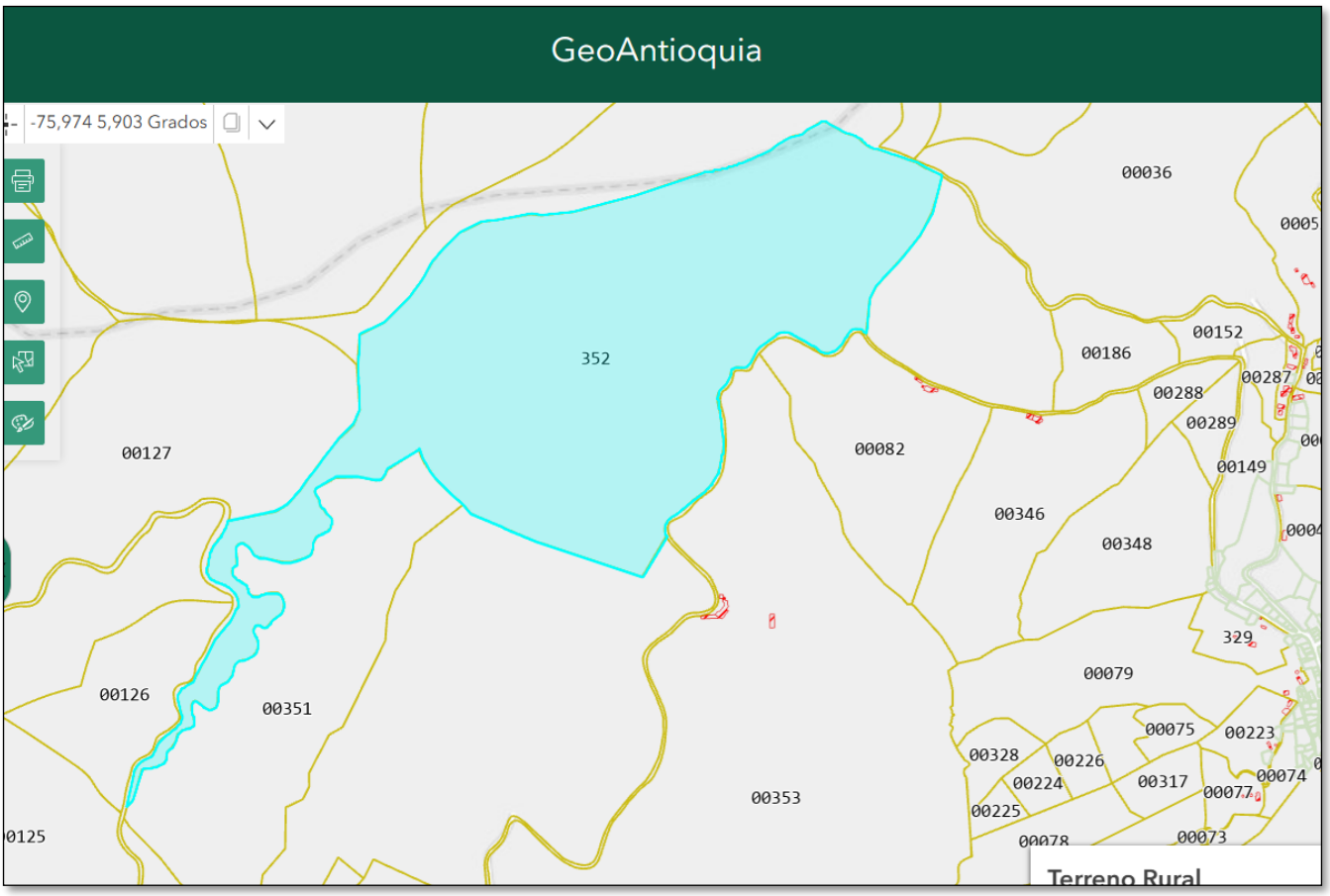
Propietario	C.C	Título de adquisición	Modo de Adquisición	%
JORGE ALEJANDRO ESCOBAR VARGAS	71786771	Escritura pública N.° 656 del 14/11/2021 Notaría Única de Ciudad Bolívar.	Compraventa	100

6.2 LINDEROS.

Anotados en la Escritura pública N.° 656 y en la Resolución 3921 del 14 de febrero de 2025 por medio de la cual se adelanta una actuación administrativa con efectos registrales de un predio ubicado en el Municipio de Ciudad Bolívar, conforme a lo dispuesto en la resolución conjunta 1101 IGAC-11344 SNR del 31 de diciembre de 2020.

LOTE 2 lote de terreno situado en el paraje san Gregorio, zona rural de municipio, denominado Montenegro, con un área de 287.907 m2 y delimitado por los siguientes linderos: por al norte: partiendo del punto 13, ubicado en el extremo noroeste, con coordenadas planas magna sirgas central x 790811metros, y 1144446 metros, pasando por el pasando por punto 14, con coordenadas planas magna sirgas central x 701141 metros, y 1144512 metros; hasta llegar al punto 1, ubicado en el extremo noreste, con coordenadas magna sirga central x 791580 metros, y 1144538 metros, con el municipio de salgar y con la vía veredal que conduce del centro poblado de san Gregorio a la vereda la Gulunga del municipio de salgar, en 821,43 metros; por el este y sureste: partiendo del punto 1, ubicado en el extrema noreste, con coordenadas planas magna sirga central 791580 metros, y 1144538 metros, pasando por los puntos 15, con coordenadas planas magna sirgas central x 791468 metros, y 1144300 metros; 16, con coordenadas magna sirga central x 701178 metros, y 1144001 metros, hasta llegar al punto 17, ubicado en el extremo sureste. planas magna sirgas central x 791135, y 1143940, con lote 3 de la presente subdivisión y con la vía que conduce de la cabecera municipal de ciudad Bolívar al centro poblado de san Gregorio, en 877,99 metros: por el sur: partiendo del punto 17, ubicado en el extremo sureste, con coordenadas planas magna sirgas central x 791135 metros, y 1143949 metros, hasta legar al punto 18, ubicado en el extremo sur, con coordenadas planas magna sirga central x 790078 metros, y 1144057 metros, con lote 3 de la presente subdivisión, en 284,31 metros: sión, en 284.31 metros, por el oeste, partiendo del punto 18, ubicado en el extremo sur, con coordenadas planas magna sirga central x 700878 metros, y 1144057 metros, hasta Segar al punto 13, ubicado en el extremo noroeste, con coordenadas pianas magna sirgas central x 790011 metros, y 1144446 metros, con el lote 1 de la presente subdivisión, en 429,67 metros, este lote tiene 287.967 m2 cuyo uso del suelo es bosque protector.

Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.



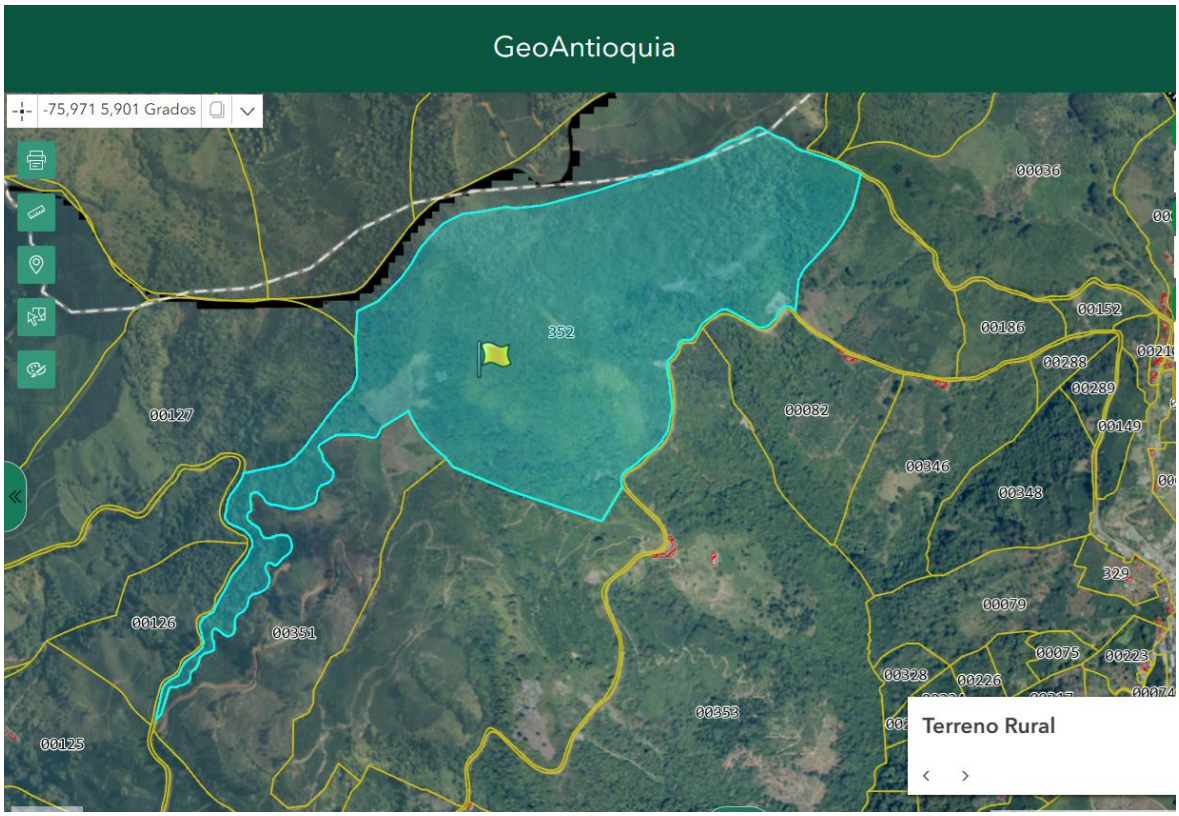
https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro

6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombres	Montenegro
Dirección	Vereda: Remolino/Punta Brava
Municipio	Ciudad Bolívar
Departamento	Antioquia

6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 02. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



6.5 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	656	4/11/2021	Notaría única de C. Bolívar
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**Área (m^2)**
Remolino	Ciudad Bolívar	Antioquia	337.652,00

6.6 CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrículas	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	005-34962	20 de marzo de 2025	C. Bolívar
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**Área (m^2)**
remolino	C. Bolívar	Antioquia	337.652,00

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial			Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide
05101000200000003035200000000			15 de diciembre de 2025		Geo portal IGAC
Municipio	**Departamento**	**Destino Económico**	**Área Construida (m^2)**	**Área del Lote (m^2)**	**¿El Área corresponde con el Certificado de Tradición?**
C. Bolívar	Antioquia	Agrícola		337.652,00	Si

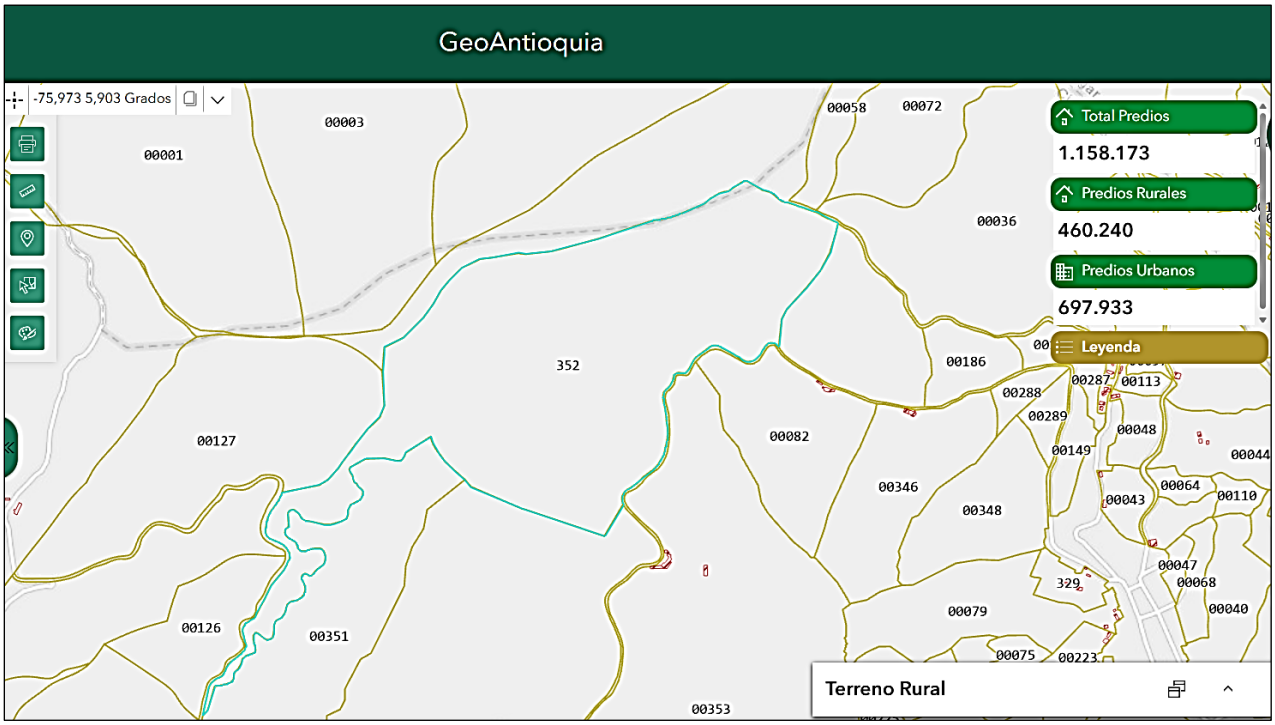
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

El área que figura en la cédula catastral ***corresponde*** con las áreas reportadas en la escritura pública, y el Certificado de Tradición y Libertad relacionados en los numerales 6.5 y 6.6 del presente informe.

Resolución 3921 del 14 de febrero de 2025 por medio de la cual se adelanta una actuación administrativa con efectos registrales de un predio ubicado en el Municipio de Ciudad Bolívar, conforme a lo dispuesto en la resolución conjunta 1101 IGAC-11344 SNR del 31 de diciembre de 2020.

6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

Imagen 03. Consulta de información Catastral. (PLANO DEL PREDIO)



7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

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

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
Montenegro		Corregimiento Alfonso López	
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**País**
Remolinos	C. Bolívar	Antioquia	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	El predio Montenegro identificado con la matricula inmobiliaria 005-34962 se encuentra a 40 minutos aproximadamente desde la cabecera municipal de Ciudad Bolívar en la Vereda Remolinos, a una distancia de aproximadamente 25 km del casco urbano por una vía en parte pavimentada y en parte destapada en dirección al Corregimiento de Alfonso López, 3 km antes del Corregimiento	
Sistema Coordenadas	**Latitud (N)**	**Longitud (W)**
MAGNA-SIRGAS	5°53’51.6’’	75°57’56.9’’

Imagen 04. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.

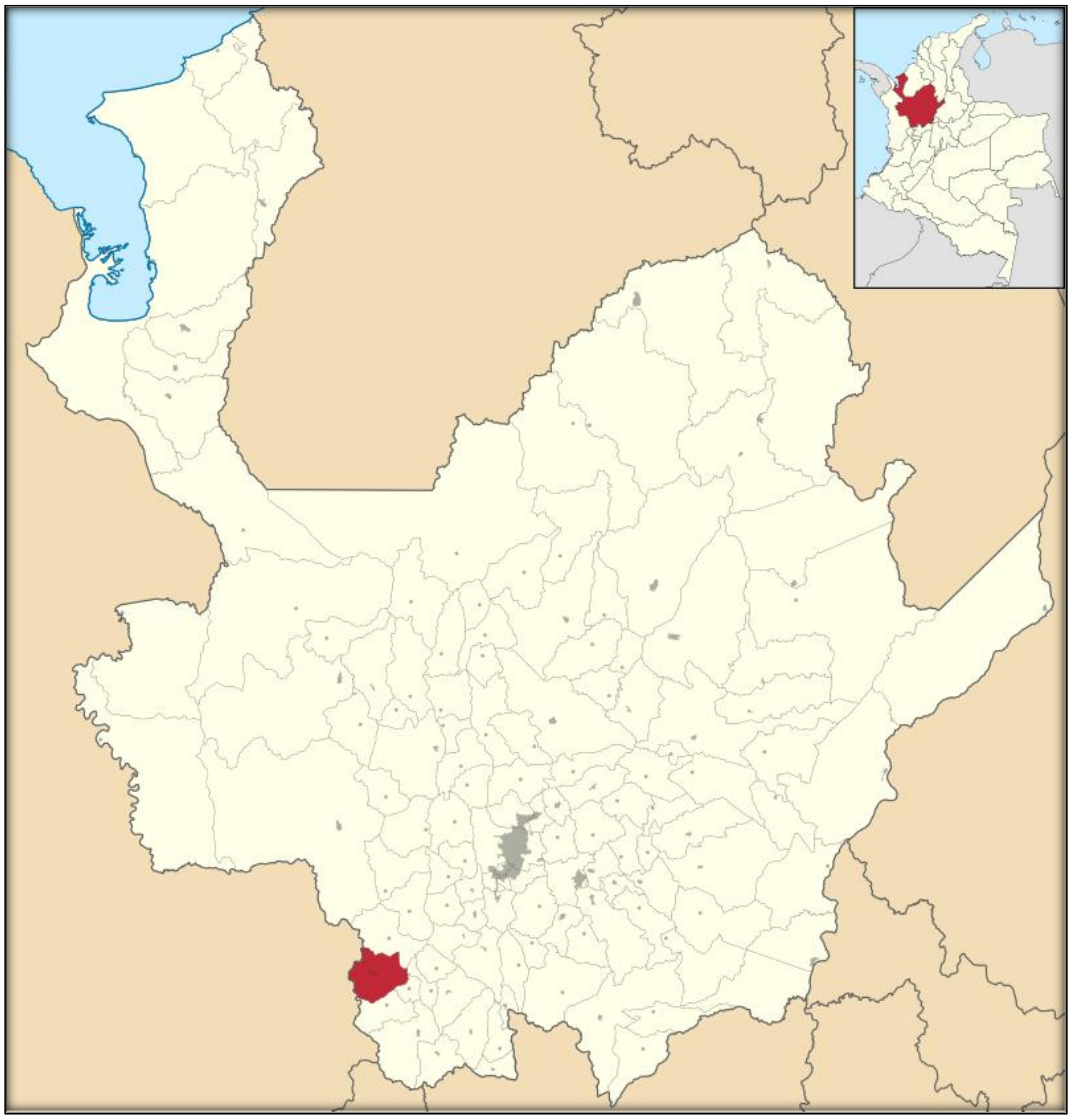


8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Ciudad Bolívar, es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Salgar, por el este con los municipios de Salgar, Pueblorrico e Hispania, por el sur con el municipio de Betania, y por el oeste con el departamento de Chocó.

Imagen 05. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo



8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

Principales: Producción agrícola y agroforestal

Registro Fotográfico





8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Municipio al que pertenece el predio objeto de avalúo	Ciudad Bolívar
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	25 kilómetros aproximadamente
Economía de la región	Actividad agrícolas, agroforestales.
Situación de orden público	Buena
Actividad económica principal	Agrícola
Cambios en la actividad económica principal	No se observaron
Tipos de productores que se observan en la región	de todo tipo

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El sector de ubicación del inmueble corresponde a la Vereda Remolinos, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agrícola y agroforestal en cuanto al tema de infraestructura vial, esta es regular por su las afectaciones del invierno y la falta de mantenimiento.

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

Municipio de Ciudad Bolívar, el cual se ubica a 25 km. aproximadamente.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL: todas las necesarias para el desarrollo del centro poblado.

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Tel. Fijo	Tel. Celular(señal)	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Veredal	Si	No	Si	Sistemas Sépticos	No	No

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

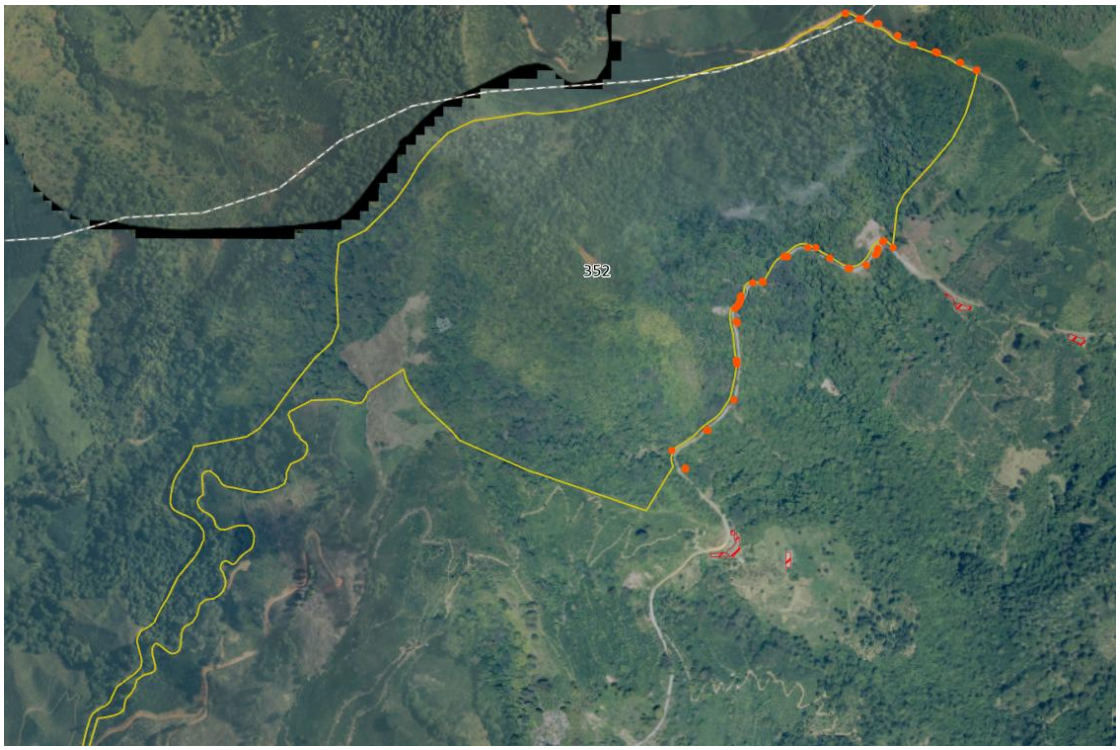
Tendencia de la valorización de los predios de la región	Estable
Sustentación de la tendencia de valorización	Estudio de mercado y conocimiento de la región.

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	1250 aproximadamente	Destapada debidamente asentada

Imagen 06. Frente sobre la vía.



Registro Fotográfico



9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:

Tiene cercas perimetrales	Estado	Descripción
Si	N/A	En parte vía veredal y cerco vivo
Tiene cercas internas	**Estado**	**Descripción**
No		

9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS: N/A

9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGRICOLAS.

Actividades Silvoagricolas (uso armonizado entre la agricultura y el componente Agroforestal)

9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

No se observaron

9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

10 % a criterio del avaluador

9.7 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.

Gravedad	Aspersión	Microaspersión	Goteo	Microtúbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	N/A						

9.8 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

No

9.9 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona UAF.	Descripción	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 4 — Suroeste	Comprende los municipios de: Andes, Amagá, Angelópolis, Armenia, Caramanta, Fredonia, Montebello, Santa Bárbara, Titiribí, Valparaíso, Venecia, Betania, Betulia, Bolívar, Concordia, Jericó, Pueblo Rico, Salgar, Támesis, Tarso, Hispania, Jardín y Urrao. Unidad agrícola familiar: según la potencialidad de explotación, así: agrícola: 5-7 has.; mixta: 13-17 has. y ganadera: 41-56 has.	Resolución 041 de 1996 del INCORA Artículo 2.de regional Antioquia

9.10 ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA (ZRH) A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Para efectos de análisis de mercado y analizar regiones y sectores homogéneamente similares se adapta la tabla de la ZRH_25 (Parte de la Zona cafetera del suroeste Antioqueño)

ZRH_25	Descripción	Fuente
La zona corresponde a los municipios de Andes, Betania, Ciudad Bolívar, Hispania, Jardín y Pueblorrico, que hacen parte de la subregión del Suroeste antioqueño. Esta zona es principalmente agrícola, con los mayores volúmenes de producción de café y los más altos índices de tecnificación del Departamento. Presentan una gran similitud en sus usos actuales y vocación, además de indicadores semejantes y una misma zona biofísica. Con vocación forestal y agroforestal, en LOTA se indica como uso preferente común a estos municipios el uso agrícola.	Las 3 principales vocaciones de uso del suelo de la ZRH25 son: -Áreas Reserva Natural (AP) -Forestal protectora (FPR) -Agro silvícola (AGS) Los usos agrícolas actuales principales son: Café y Plátano asociado. También hay cultivos de Maíz y Fríjol.	Convenio Interadministrativo No.00651 (INCODER) y No. 833 (CORANTIOQUIA) Medellín, abril De 2013 Numeral 3.3

Imagen 07. Zonas Relativamente Homogénea 25



10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

10.1 USO ACTUAL DEL SUELO.

Usos del suelo actuales: el predio en su totalidad está en bosque secundario, conformado por bosque fragmentado, arbustos y matorrales, el que se pretende adquirir para evitar su deterioro con posibles deforestaciones para ampliar el cultivo de café y cultivos de pan coger; el bosque en mención se ubica, una parte en la fuente Montenegro aguas arriba de la bocatoma de la Vereda San Miguel y otra parte en la zona alta de la vereda Remolino, la cual cuenta con pequeños afloramientos que abastecen de agua a algunas fincas del sector y con proyección de suministro de agua en temporadas de disminución del caudal al corregimiento Alfonso López,

10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

10.3 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Áreas Protegidas: Precisar si el predio hace parte de un área protegida ya declarada por la respectiva Corporación Autónoma Regional.
No Aplica

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES: N/A

12. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se observaron.

13. CONDICIONES AGROLÓGICAS

13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

Las condiciones agroecológicas de los suelos predominantes en este predio junto con la riqueza hídrica que posee la hacen muy atractiva para desarrollar actividades agrícolas y pecuarias, lo que generaría un impacto altamente negativo sobre el recurso hídrico, tanto en el aspecto protector como de contaminación, es por esta razón que el predio en mención debe de ser adquirido por el estado para su conservación y garantizar el recurso en calidad y cantidad para la comunidad, contando este en la actualidad con un estado avanzado de recuperación para la conservación del recurso hídrico, ya que este predio lleva más de 15 años sin desarrollar actividades agropecuarias

Se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio, además del uso del suelo por su uso principal y vocación.

Las Clases por capacidad agrupan suelos que presentan similitud en el grado relativo de limitaciones y/o en los riesgos en cuanto a deterioro de los suelos y los cultivos. Las Clases son ocho y se designan con números arábigos (1 a 8).

El predio se ubica en la clase agrologica 7 específicamente en la subclase,AGf1 y SBf2, cuya descripción se presenta en la tabla a continuación.

Tierras de la Clase 7

Las tierras de esta clase se encuentran localizadas en los climas cálido seco, cálido húmedo, cálido húmedo a seco, cálido muy húmedo, cálido húmedo a muy húmedo, templado húmedo a muy húmedo, frío húmedo, frío muy húmedo, frío húmedo a muy húmedo y muy frío muy húmedo.
Esta clase de tierras ocupa las posiciones geomorfológicas de vallecitos, filas vigas y espinazos del paisaje de montaña; lomas y colinas de los paisajes de lomerío y altiplanicie y terrazas de la altiplanicie. El relieve varía de plano a moderadamente escarpado, con pendientes que varían de 7a 75%. Algunas unidades presentan afloramientos rocosos, pedregosidad superficial o están afectadas por erosión moderada o por frecuentes movimientos en masa (pata de vaca, terracetas, deslizamientos).

Los suelos se han desarrollado a partir de rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas recubiertas en algunos sectores por cenizas volcánicas. Algunos suelos tienen como material parental depósitos orgánicos; son superficiales a profundos, reacción muy fuerte a ligeramente ácida, con alta a baja saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada.

Presentan limitaciones muy severas de uso por uno o más de los siguientes factores: temperaturas bajas, pendientes escarpadas, profundidad efectiva superficial, erosión severa, movimientos en masa frecuentes a muchos, abundantes afloramientos rocosos, abundante pedregosidad superficial, escasa y mala distribución de las lluvias; en menor grado de severidad tienen alta saturación de aluminio, acidez fuerte y fertilidad baja.
Las tierras de esta clase no son aptas para actividades agropecuarias; tienen aptitud para bosque protector o protector-productor y para conservación.

Vocación de Uso	Uso Principal	Descripción	Símbolo	Unidades Cartográficas de Suelos
FORESTAL	Forestal protectora	Tierras muy frágiles de relieve moderado a fuertemente escarpado, con pendientes superiores al 50%; los suelos tienen muy baja profundidad efectiva, muy baja fertilidad, presencia de afloramientos rocosos o pedregosidad superficial y procesos de erosión activa, ligeros a severos. Se requiere permanente con vegetación natural o plantaciones forestales, aprovechando la producción de frutos o productos secundarios del bosque, sin que esto desaparezca temporal ni definitivamente.	FPR	ABf, AEf2, AGf, AGf1, AGf2, ANf2, ANf3, BHf1, BHf2, CHfr, CNf2, CNfp2, CNfp3, DMf1, DMf2, ECf, ECf1, ECf2, ESf2, FRf2, GAf1, GAf2, GAfp2, GDf2, HBf, HBf1, HBf2, ITf1, ITf2, JRf2, JRg1, LRf2, NQf3, PÑf2, PSf2, RMf2, RVf1, RVf2, RVf3, RVfp2, SBf2, SCf1, SCf2, TEf2, VCf, VCf1, VCf2, VSf2, YAf2, YAg2, ZCf2, ZLf2, ZUe2.

UCS	UCS_F	PAISAJE	CLIMA	TIPO_RELIE
AG	AGf1	Montaña	Templado húmedo a muy húmedo	Filas y vigas

LITOLOGÍA
Rocas metamórficas indiferenciadas con intercalaciones de rocas ígneas y depósitos de cenizas volcánicas

CARACTERÍ
Profundos y superficiales limitados por roca, bien drenados, texturas finas y medias algunos tienen alta saturación de aluminio reacción muy fuerte a moderadamente ácida, fertilidad baja a moderada erosión ligera a moderada

COMPONENTE
Asociación Andes: Typic Dystrudepts; Typic Fulvudands; Humic Dystrudepts; Lithic Dystrudepts; Oxic Dystrudepts; Typic Eutrudepts

Imagen 08. Clases Agrológicas

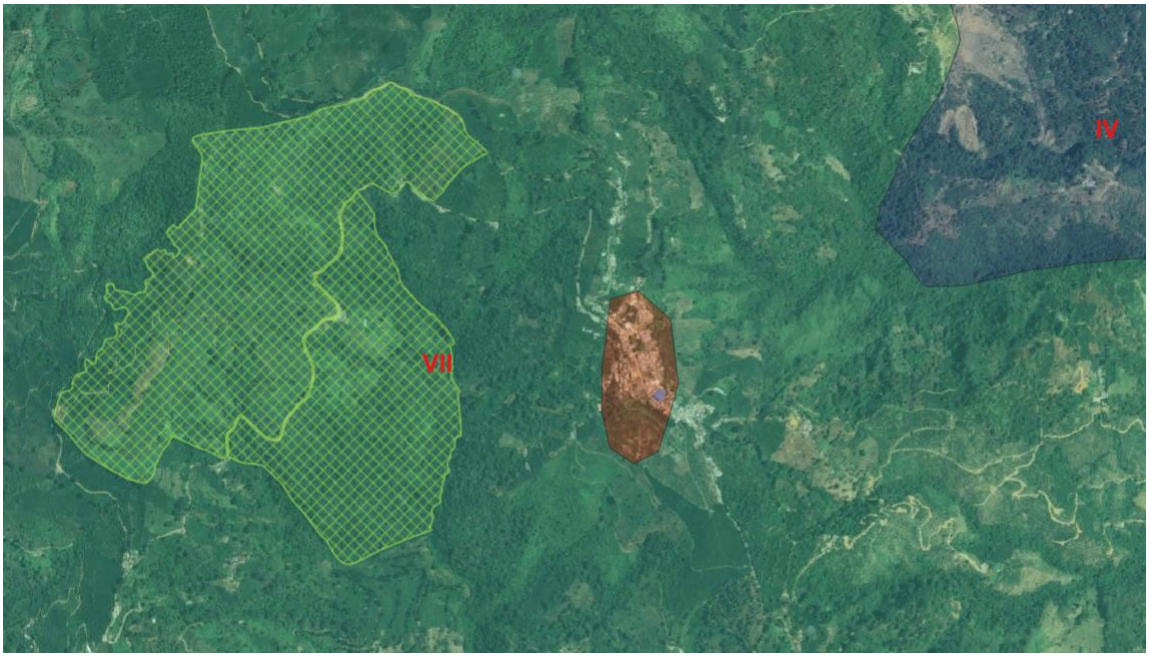


Imagen 08-A. Unidades Cartográficas Del Suelo

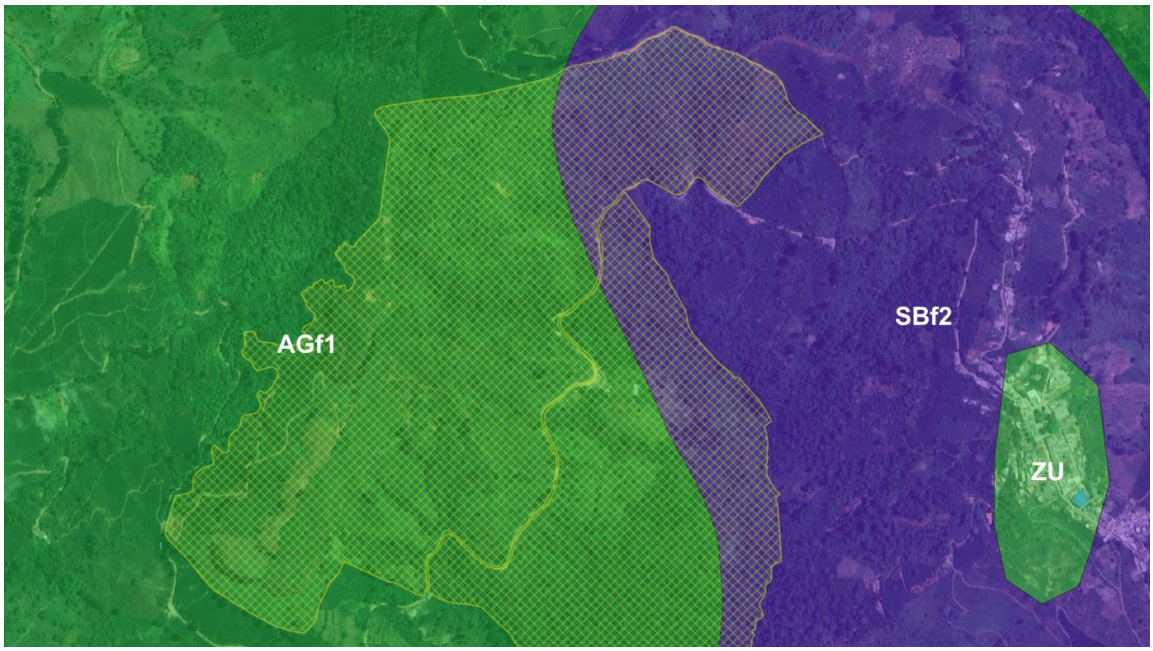


Imagen 08-B. Clima

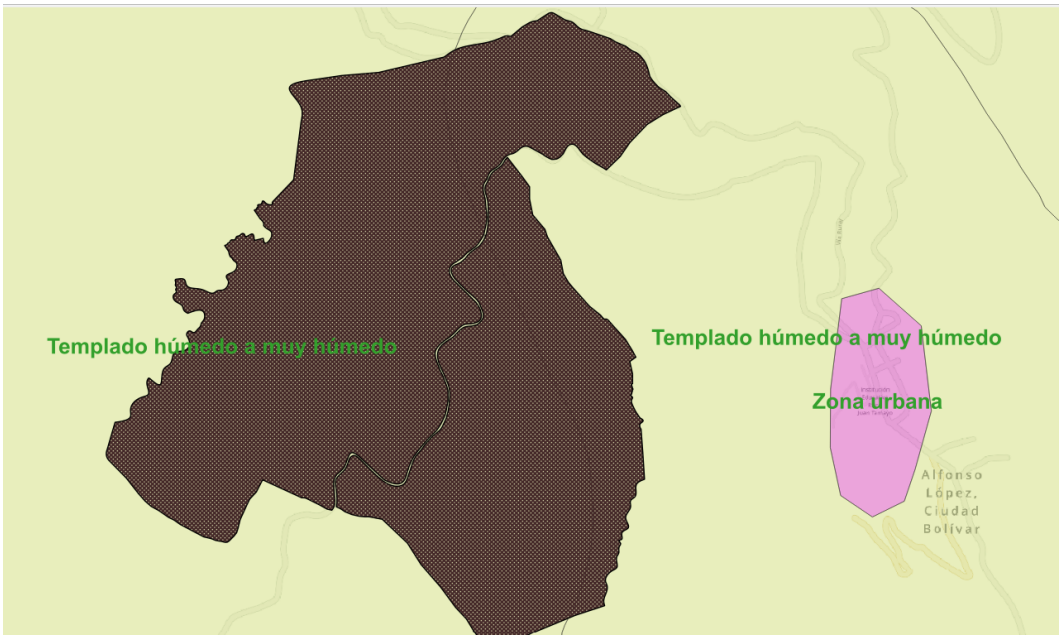
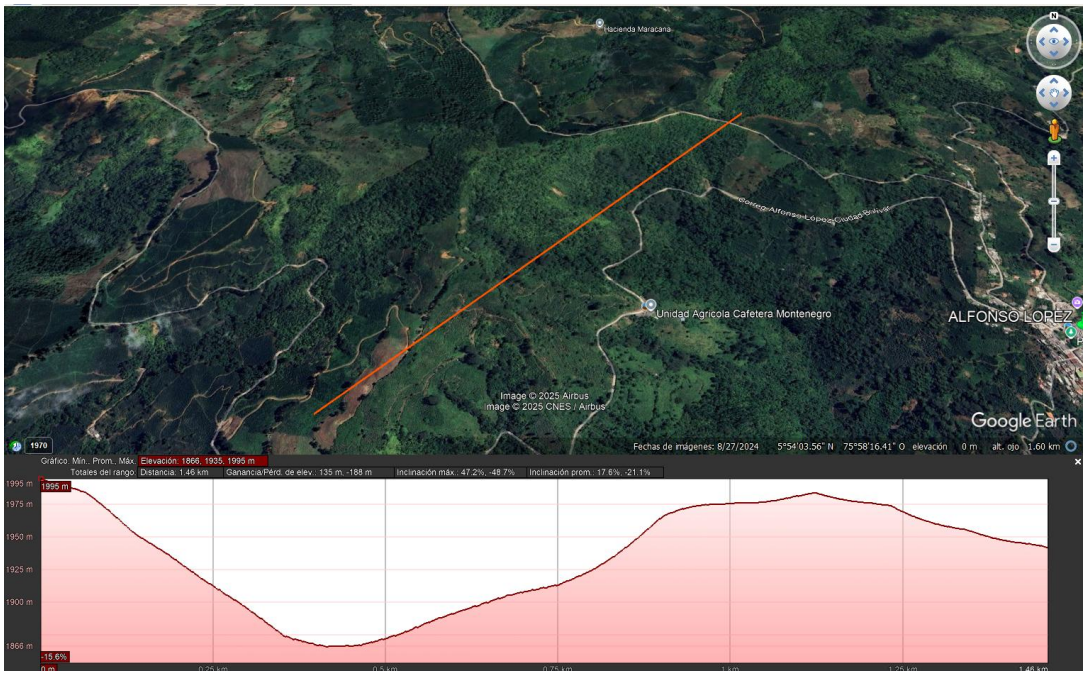


Imagen 9. Perfil de Elevación o curvas de nivel de los Inmuebles objeto de avalúo.



13.2 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE.

El sector presenta tierras moderadamente escarpadas o empinadas

RANGO DE PENDIENTES	
a	Plana a Ligeramente inclinada (1-3%)
b	Ligeramente inclinada a ligeramente ondulada (3-7%)
c	Moderadamente inclinada a moderadamente ondulada (7-12%)
d	Fuertemente inclinada a fuertemente ondulada (12-25%)
e	Fuertemente quebrada (25-50%)
f	Moderadamente escarpada o empinada (50-75%)
g	Fuertemente escarpada o fuertemente empinada (Mayor a 75%)

Metodología para la Clasificación de tierras por su capacidad de uso.
IGAC. Versión 1. Código M40-100-02/10. Dic/2010.

13.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor
Altitud	m.s.n.m	1.800 a 2.000
Temperatura	18 a 24°C	
Piso Térmico	Tropical	
Precipitación	mm/año	1.000 a 2.0000

13.3 FORMA GEOMÉTRICA.

Los Lotes de terreno del área avaluada presentan una forma geométrica irregular.

14. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

14.1 TIPO DE NORMA.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado mediante Acuerdo Municipal No 025 de 2017,

14.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

USO PRINCIPAL:

el predio en su totalidad está en bosque secundario, conformado por bosque fragmentado, arbustos y matorrales, el que se pretende adquirir para evitar su deterioro con posibles deforestaciones para ampliar el cultivo de café y cultivos de pan coger; el bosque en mención se ubica, una parte en la fuente Montenegro aguas arriba de la bocatoma de la Vereda San Miguel y otra parte en la zona alta de la vereda Remolino, la cual cuenta con pequeños afloramientos que abastecen de agua a algunas fincas del sector y con proyección de suministro de agua en temporadas de disminución del caudal al corregimiento Alfonso López,

USO PROHIBIDO:

Pecuario, Ganadería extensiva e intensiva. Industria Parcelaciones y vivienda campestre.
Minería de veta.

OTRO USO:

n/a

15. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

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

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).

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

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

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

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

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

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

7) Decreto 466 del 16 de marzo de 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (honorarios avalúos).

8) Resolución IGAC 1092 del 20 de septiembre de 2022. Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.

9) Resolución Número 40117 del 02 de abril de 2024. Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE

16. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No se observaron

16.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

No se observaron

16.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

No se observaron

16.4 SEGURIDAD

Normal el día de la visita técnica.

17. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

17.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA SERVIDUMBRE.

Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2022 "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.", la cual permite obtener el porcentaje o grado de afectación y el valor por unidad de área que tiene la constitución de servidumbre dentro del predio.

17.2 CONSIDERACIONES GENERALES.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios rurales del Municipio de **Ciudad Bolívar**, además de las "UAF" zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996 del INCORA (Artículo 2 De la Regional Antioquia y "ZRH_25" Zonas Relativamente Homogéneas para el Departamento de Antioquia establecidas en el Convenio Interadministrativo No.00651 (INCODER) y No. 833 (CORANTIOQUIA), Medellín, abril de 2013.

El precio que se le asigna al predio es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

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

El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo lo inherente a la ejecución del presente estudio.

El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos sobre el inmueble. Por lo tanto, el Avaluador no asume responsabilidades sobre los mismos.

El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con el dueño, ni en el bien descrito y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto se conserven.

18 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

La Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad); el Equipo Valuatorio basado en su experiencia, estableció las variables más influyentes que determinarían el valor definitivo del predio a adquirir, conforme lo establece el artículo 29 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

Las ofertas relacionadas en el procedimiento estadístico se obtuvieron mediante paginas especializadas en internet y que pertenecieran a la zona y sus alrededores (Veredas y municipios colindantes), teniendo en cuenta el uso de suelo, ubicación, topografía y otras características que se asemejen al predio objeto de este estudio y que inciden en su valor final en forma directa o en forma inversa, logrando obtener como resultado una cifra inferior o superior al valor promedio.

Basado en lo anterior, se logra determinar en el procedimiento estadístico, un resultado de valor de m2 del estudio de mercado, el cual podemos multiplicar por el área requerida (adquisición), y así obtener un valor final el cual será asociado al predio objeto de estudio.

Se relacionan a continuación los datos del estudio de mercado de comparables con el predio objeto de avalúo; se analizaron nueve (9), ofertas en sectores cercanos al del inmueble objeto de avalúo, las cuales permiten determinar una tendencia en el valor del metro cuadrado del terreno.

18.1. RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Se consideran factores como uso del suelo, vocación y clase agrologica.

COMPARATIVO DE MERCADO						
Nº	FUENTE O CONTACTO	AREA M2	OFERTA	VR. INMUEBLE SIN CONSTRUCCIONES	VR. M2 SIN HOMOGENIZAR	
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	4.575	$ 152.000.000	$ 98.800.000	$ 21.596	
2	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-ma	4.890	$ 180.000.000	$ 117.000.000	$ 23.926	
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-ma	4.300	$ 195.000.000	$ 126.750.000	$ 29.477	
4	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	3.905	$ 152.000.000	$ 98.800.000	$ 25.301	
5	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	4.495	$ 140.000.000	$ 91.000.000	$ 20.245	
6	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	9.514	$ 162.000.000	$ 105.300.000	$ 11.068	
7	https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-Inmueble-	70.400	$ 890.000.000	$ 578.500.000	$ 8.217	
8	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	3.969	$ 140.000.000	$ 91.000.000	$ 22.928	
9	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-15	4.900	$ 200.000.000	$ 130.000.000	$ 26.531	
FECHA DE CONSULTA	6/01/2026		TIPO DE INMUEBLE	Lote		
CIUDAD	Ciudad Bolivar		SECTOR	Punta Brava		
AREA PRIVADA DEL SUJETO		337.652	VEREDA	Remolinos		
COEFICIENTE DE VARIACION < 7,5% RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, ART. 11						

18.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Se analizaron ofertas en el sector, tomando como base predios con condiciones y características similares, tales como uso, áreas, topografías, otros.

Se eliminan los valores que distorsionan la muestra (máximos y mínimos)

COMPARATIVO DE MERCADO								
Nº	FUENTE O CONTACTO	AREA M2	OFERTA	VR. INMUEBLE SIN CONSTRUCCIONES	VR. M2 SIN HOMOGENIZAR	FACTOR AREA	VR. M2 HOMOGENIZADO	
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	4.575	$ 152.000.000	$ 98.800.000	$ 21.596	0,2636	$ 5.692	
2	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-ma	4.890	$ 180.000.000	$ 117.000.000	$ 23.926	0,2691		
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-ma	4.300	$ 195.000.000	$ 126.750.000	$ 29.477	0,2586		
4	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	3.905	$ 152.000.000	$ 98.800.000	$ 25.301	0,2509	$ 6.349	
5	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	4.495	$ 140.000.000	$ 91.000.000	$ 20.245	0,2621	$ 5.307	
6	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	9.514	$ 162.000.000	$ 105.300.000	$ 11.068	0,3307		
7	https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-Inmueble-	70.400	$ 890.000.000	$ 578.500.000	$ 8.217	0,6151		
8	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-30	3.969	$ 140.000.000	$ 91.000.000	$ 22.928	0,2522	$ 5.783	
9	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-15	4.900	$ 200.000.000	$ 130.000.000	$ 26.531	0,2692		
FECHA DE CONSULTA	6/01/2026		TIPO DE INMUEBLE	Lote		PROMEDIO	$ 5.783	
CIUDAD	Ciudad Bolivar		SECTOR	Punta Brava		DESV. ESTAND.	$ 430	
AREA PRIVADA DEL SUJETO		337.652	VEREDA	Remolinos		COEF. VARIACION	7,4%	
COEFICIENTE DE VARIACION < 7,5% RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, ART. 11						LIM. SUPERIOR	$ 6.213	
						LIM. INFERIOR	$ 5.352	
						VR. ADOPTADO	5.352	

PROMEDIO	$ 5.783
DESV. ESTAND.	$ 430
COEF. VARIACION	7,4%
LIM. SUPERIOR	$ 6.213
LIM. INFERIOR	$ 5.352
VR. ADOPTADO	5.352

PARTE II

A partir de esta información y en cumplimiento del encargo valuatorio, reglamentado por la Ley 1673 de 2013:

CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALESY SUELOS DE PROTECCIÓN.
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

19. DATOS INICIALES

SALARIO MINIMO (2025): $1.423.500,00…… (VB=$7.117.500,00)
FUB (FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS)
El valor de mercado hallado para el metro cuadrado de terreno en el sector es de $5.352,00, el cual servirá de base a la fórmula.

VBP =VM – %D
VAP = VBP x %PA
En donde:

V.B.P	=	V.M	-	% D
VALOR BRUTO DEL PREDIO	=	VALOR DE MERCADO	-	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
V.B.P	=	$ 5.352	-	95%
V.B.P	=	$ 5.352	-	5.084
V.B.P	=	**$ 268,00**		

V.A.P	=	V.B.P	x	% P.A
VALOR ACTUAL DEL PREDIO	=	VALOR BRUTO DEL PREDIO	x	PORCENTAJE PUNTUACIÓN AMBIENTAL
V.A.P	=	$268	x	50%
V.A.P	=	**$134**	POR M2	

$ 1.340.000,00 es la base económica por ha con que calificaremos todas las variantes ambientales.

20. TECNICA VALUATORIA PARA LLEVAR UN PREDIO CON USO AGROPECUARIO A PROTECCION FORESTAL Y PROTECCION AMBIENTAL.

Considerando la necesidad de buscar métodos alternativos que permitan establecer valores definitivos a las zonas integradas por ecosistemas boscosos y en consideración a la inexistencia de métodos oficiales para realizar dichos estudios, la presente propuesta se convierte en una importante herramienta que permite estandarizar los valores asignados a estos ecosistemas en todas las regiones del país a partir de una metodología de fácil aplicación, la cual se realizó a partir de variantes oficiales integradas con métodos utilizados en la realización de avalúos similares.

21. ELEMENTOS QUE INCIDEN EN EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (INFORMATIVO)

Al involucrar el valor de mercado, el factor de comercialización cambia con el tiempo de acuerdo con diversas circunstancias, entre ellas:

- Características de la actividad inmobiliaria (oferta y demanda)
- Condiciones socio - políticas y económicas del país
- Relación del inmueble a tasar con el entorno (área, conservación, etc.)
- Nivel socioeconómico
- Tipo de desarrollo (comercial, protección, etc.)
- Ubicación y disponibilidad de servicios
- Uso y explotación del inmueble

22. VALORACION DE UN ECOSISTEMA BOSCOSO:

VALOR HECTAREA DE BOSQUE

V.H.B. = V.B. X F.A.R. X F.U.B.

DONDE

V.H.B	=	V.B	x	F.A.R	x	F.U.B
VALOR HECTAREA BOSQUE	=	VALOR BASE (7 SALARIOS MINIMOS)	X	FACTOR DE AJUSTE REGIONAL	X	FACTOR DE USUARIOS BENEFICIADOS

- Número de familias que se benefician del ecosistema) beneficios de ríos quebradas y ecosistema protegido en general.

FACTOR DE AJUSTE REGIONAL
F.A.R = F.P.T. X F.T.P. X F.V.S.
DONDE:

F. A. R	=	F. P. T	x	F. T. P	x	F. V. S
FACTOR DE AJUSTE REGIONAL	=	FACTOR PISO TERMICO	x	FACTOR TAMAÑO PREDIO	x	FACTOR VALOR SUELO EN LA ZONA INVESTIGADA (AGROPECUARIA)

22.1. TABLA DE EQUIVALENCIAS

TABLA 1: FACTOR DE PISO TERMICO (F.P.T.)

PISO TERMICO (PT) m. s. n. m	FACTOR DE PISO TERMICO (F.P.T)
DE 0 A 1.000 m. s. n. m	0,63
DE 1.001 A 2.000 m. s. n. m	0,77
DE 2.001 A 2.500 m. s. n. m	0,89
DE 2.501 m. s. n. m en adelante	1,00
F. P. T	**0,75**

TABLA 2: FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO (F.T.P)

TAMAÑO DEL PREDIO/ HAS	FACTOR TAMAÑO (FT)
MENOS DE 3,0 HAS	2,00
DE 3,1 A 10 HAS	1,60
DE 10,1 A 20 HAS	1,40
DE 20,1 A 30 HAS	1,20
MAS DE 30 HAS	1,00
F. T. P	**1,00**

TABLA 3: FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS (F.U.B.)

USUARIOS BENEFICIADOS	FACTOR
<DE 500	0,5
DE 501 A 2.000	0,6
DE 2.001 A 5.000	0,7
DE 5.001 A 15.000	0,8

DE 15.001 A 30.000	0,9
>DE 30.000	1,0
F. U. B	**0,5**

TABLA 4: FACTOR VALOR DEL SUELO (F.V.S.)
(s. m. m. v. l. = salarios mínimos mensuales vigentes legales)

VALOR / HA./ s. m. m. v. l	FACTOR
<DE 5 s. m. m. v. l.	0,5
DE 5 A 10 s. m. m. v. l.	0,8
DE 11 A 20 s. m. m. v. l.	1,0
> 20 s. m. m. v. l.	1,2
F. V. S	**0.5**

SMMLV: $1.423.500,00
HA: $5.352.000,00
VR. EN SMMLV: 3.75
BASE 5 SMMLV: $ 7.117.500,00

23. CALCULOS.

F.A.R	=	F.P.T	x	F.T.P	x	F.V.S
FACTOR DE AJUSTE REGIONAL	=	FACTOR PISO TERMICO	x	FACTOR TAMAÑO PREDIO	x	FACTOR VALOR SUELO EN LA ZONA INVESTIGADA (AGROPECUARIA)
F. A. R	=	0,77	x	1,00	x	0.5
F. A. R	=	**0.385**				

V. H. B	=	VB	x	F. A. R	x	F. U. B
VR. HA BOSQUE	=	VR. BASE (5 S.M.M.L.V)	x	FACTOR DE AJUSTE REGIONAL	x	FACTOR DE USUARIOS BENEFICIADOS
V. H. B	=	$7.117.500,00	x	0,385	x	0,5
V. H. B	=	**$ 1.370.119,00**				

VALOR HECTAREA PREDIO = VHA + VHB
= $1.340.000,00 + $13.701.190= $15.041.119
VALOR ha PREDIO = $ 15.041.119,00
VALOR m2 PREDIO = $1.504,00

24. VALORES FINALES.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIDAD	SUBTOTAL $
Terreno	**33,7652**	ha	15.041.119,00	**507.866.391,00**
Anexidades		m^2		**0**
Especies Vegetales		Un.		**0**
			TOTAL	**507.866.391,00**
QUINIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MLV.				

TOTAL AVALÚO= $ 507.866.391,00

MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL
Avaluador
R.A.A. AVAL 71182161

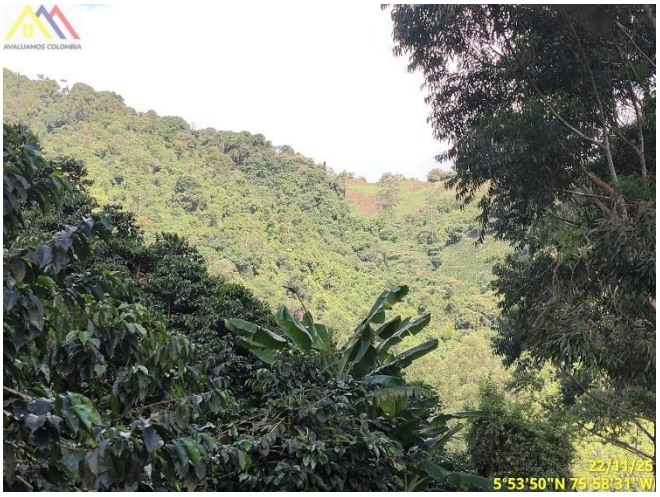
25. REGISTRO FOTOGRAFICO





Carrera 95 AA # 80 – 12, Of.302 (Medellín - Colombia)
Cels.3207217045
E-mail: avaluamoscolombia@gmail.com


22/11/25
5°53'54"N 75°58'20"W


22/11/25
5°53'50"N 75°58'31"W


22/11/25
5°53'55"N 75°58'12"W
Alfonso Lopez




22/11/25
5°54'8"N 75°57'44"W


22/11/25
5°54'8"N 75°57'44"W


22/11/25
5°53'54"N 75°57'59"W


22/11/25
5°53'55"N 75°57'33"W


AVALUAMOS COLOMBIA
22/11/25
5°54'8"N 75°57'44"W

Las imágenes son elaboraciones propias en Softwares libres (QGis 3.44.3 y Google Earth Pro), utilizando los Geoportales del IGAC, DANE, IDEAM y Ministerio de agricultura.
Los registros fotográficos se realizaron con una Cámara Samsung DV300F y el móvil OPPO Reno 14 F.

https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro
http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral
https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
https://geoportal.dane.gov.co/
http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html
https://upra.gov.co/es-co
https://sipra.upra.gov.co/nacional

Bibliografía:

- Resolución No. 041 De 1996 Determinación de extensiones para las UAF (septiembre 24), INCORA
- Zonas Relativamente Homogéneas para el Departamento de Antioquia establecidas en el Convenio Interadministrativo No.00651 (INCODER) y No. 833 (CORANTIOQUIA), Medellín, abril de 2013.
- Catálogo de presupuesto para tipologías constructivas, IGAC-2018.
- Metodología para la clasificación de las tierras por su capacidad de uso, IGAC-2014.
- POT del Municipio

- CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO MONTENEGRO (Alcaldía Ciudad Bolívar)
  Proyecto De Adquisición Del Predio Denominado Monte Negro, Ubicado En La Vereda Punta Brava, Del Municipio De Ciudad Bolívar, Para La protección Y conservación De La Microcuenca Surtidora Del Acueducto Multiveredal Punta Brava, Santa Librada Y Amaranto.

  VALUACIÓN COMERCIAL DE UN PREDIO DE CLASE FORESTAL (Universidad Santo Tomás, Bucaramanga, Facultad de Arquitectura, Especialización en Avalúos 2024.

  INFORME DE “EVALUACIÓN AMBIENTAL Del Predio Monte Negro Con Matricula Inmobiliaria 005-34962, Escritura No.327, Ubicado En La Vereda Punta Brava, Municipio De Cuidad Bolívar – Antioquia, Con Fines De Conservación” (Corantioquia)