



# **Avaluos**

## **Rurales & Urbanos**

**Gustavo A. Cardona Bedoya**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES No. 1457



# **AVALUOS**

## **URBANO – RURAL**

### **CONTENIDO**

- 1. GENERALIDADES**
- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 3. NORMAS DE PLANEACION**
- 4. OBRAS CIVILES**
- 5. ASPECTO ECONOMICO**
- 6. AVALUO**
- 7. CONCLUSIONES**
- 8. ANEXOS**

---

**Gustavo A .Cardona B.**  
**Zootecnista U.N.-Avaluator**  
**RAA-Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-8241144**  
**Calle 54 No. 45 –58 Of. 404 -Tel. 5576985 Medellín**  
**Celular 315-7014111**

**INFORME DE AVALÚO – PREDIO RURAL**

078-21

**NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS I 02****I- IDENTIFICACION DEL CLIENTE:**

Nombre: Annir de Jesús Osorio Castaño.

Identificación: Cedula No. 98.473.329

**a-Objeto de la valuación:** el objeto del presente avalúo es analizar los factores intrínsecos y extrínsecos que determinan el valor del inmueble, con fines comerciales.

**b-Destinatario de la valuación:** Dr.Carlos Andrés Ríos Salazar.

**III- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

Declaro que no tengo ninguna inclinación personal en relación a la materia tratada y no tengo a futuro algún interés en el bien objeto del presente a avalúo. La información presentada es estrictamente confidencial. La titularidad del inmueble se considera correcta.

**IV- IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:**

**a-Fecha de visita o verificación al bien inmueble:** El día 22 de Agosto de 2021 se efectuó la inspección ocular del inmueble , en compañía de su propietario.

**b-Fecha del Informe y de aplicación del valor:** 27 de Agosto de 2021.

**V- BASES DE LA VALUACIÓN ,TIPO Y DEFINICION DEL VALOR.**

**a- Bases de la valuación:** se trata de avaluar un predio rural dedicado a actividades ecológico ambientales.

**b-Definición y tipo de valor: Precio , costo y valor:**

**Precio:** es un concepto relacionado con el valor de cambio de una materia prima, bien o servicio.

**Costo:** es la cuantía monetaria necesaria para crear o producir materia prima, bien o servicio.

**Valor:** representa el precio más probable que compradores o vendedores establecerían para un bien o servicio que está disponible para su compra.

**Valor de mercado:** es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

**El valor razonable:** como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre comprador y vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. El valor razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto del mercado como valores distintos al valor del mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el valor del mercado de un activo, entonces este valor será igual al valor razonable.

**El mayor y mejor uso:** se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.

## **VI- IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:**

**1-Titulación:** Annir de J. Osorio C., adquirió el Predio La Clarita, según la Escritura No. 217 del día 13 de Marzo de 2006, de Notaria del Círculo de Medellín Matricula inmobiliaria No.: 026-0001778  
Código catastral No. 206-2-001-000-0020-0026-0000-00000  
Ficha predial No.:7702575

## **VII- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:**

### **a- Ubicación y localización:**

Departamento: Antioquia, ubicado al norte de la Cordillera de los Andes  
Municipio: Concepción, situado a 06° 23' 29" Latitud Norte y 75° 15' 43" Longitud al Oeste de Greenwich.  
Vereda: La Clarita.  
Finca: Morro Reyes.  
Distancia de la zona urbana del Municipio: 12 kms., por la vía al Municipio de Alejandría, paraje La Piedad (8 kms., vía asfaltada nueva) y de aquí por camino de herradura son 4 kms. al predio.

El Municipio de Concepción tiene una altura de 1.875 m.s.n.m, una temperatura media de 19°C, con un promedio anual de lluvias de 2.962 mm, a una distancia de Medellín de 74 km., vía asfaltada, con una área de 167 Km.<sup>2</sup>, con 27 veredas, distribuidos en 668 predios urbanos con 1.908 habitantes y 2.156 predios rurales con 2.889 habitantes, tiene vías secundarias y terciarias. Se comunica con los Municipios de Medellín, San Vicente y Alejandría por vías asfaltadas y con el Municipio de Barbosa por vía en balastro.

## **b- Características de la región:**

**Vecindario:** El Inmueble La Clarita se encuentra ubicado en un entorno de predios dedicados a la explotación agropecuaria ( Ganadería de doble propósito y cultivos de clima frío, principalmente).

**Transporte:** entre la vereda La Piedad y la zona urbana del Municipio existe servicio de transporte veredal.

### **Explotación económica del predio avaluado:**

Se trata de avaluar un predio establecido en un 70% con bosque nativo en formación entre 20 y 25 años de edad y un 30% en potreros enrastrados con pastos naturales ( Gramas ).

**Nota:** una de las ventajas que tiene nuestro país es que al contar con un suelo tropical, en el cual los árboles crecen más rápido. El país figura en informes internacionales como uno de los mejores dentro de la inversión forestal, veamos: Eucalipto, se produce en 12 años , 18 años en Chile y más de 30 años en USA. Pino, se produce en 20 años , 30 años en Chile y 50 años en USA.

### **Explotación económica de la zona:**

El Municipio de Concepción está distribuido así: Bosque nativo 54,2 % . ; Pastos:5.990 has.y otros: 3,46 %.

**Agricultura:** actualmente se tienen 126 has. en Caña ; 115 has.en Café ; 253,5 has. en Fique ; 24 has. en Aguacate Hass; 200 has. Tomate de Arbol; 250 has. en Frijol, 105 has. en Papa y además se tienen Cultivos Maíz y Guayaba ( Fiestas de la Guayaba).

**Ganadería:** se tienen 6.071 bovinos ( 10 % bovinos leche; 40% bovinos de cría y doble propósito y 60 % bovinos ceba) en 5.990 has en pastizales ,así: 5.850 Has. en praderas naturales ,50 has. en praderas mejoradas ( Brachiarias-Kikuyo y Pasto Estrella) y 90 has. en pastos de corte ( Caña forrajera ,Imperial y King-grass).

**Orden público:** La zona donde está ubicado el predio La Clarita , disfruta de calma a nivel social.

**Vías internas :** caminos peatonales.

**Condiciones Hidrológicas:** 3 afloramientos de agua nacen en el predio, dichas fuentes hídricas permanecen con agua durante el año. Además se cuenta con un Humedad.

### **Condiciones Meteorológicas:**

El predio La Clarita tiene 2 estaciones de lluvias y 2 secas:

La primera estación seca se da desde la segunda mitad de Diciembre hasta Marzo y la segunda desde la mitad de Junio hasta la mitad de Septiembre. La primera estación de lluvias es de Abril hasta la mitad de Junio y la segunda desde la mitad de Septiembre hasta la mitad de Diciembre.

**Presenta las siguientes características:**

El índice ETP / P, varía entre 0,50 y 0,26.

Presenta un rango altitudinal que va desde los 1.060 hasta los 1950 msnm.

La precipitación promedio multianual fluctúa entre los 1.840 mm y 4.060 mm.

La temperatura media multianual oscila entre los 17,3 °C a los 21,7 °C.

La evapotranspiración potencial ( ETP) registra valores entre 781 a 1.103 mm.

Se presentan unos excesos de humedad total que varían entre 980 y 2.960 mm.

El déficit de humedad total anual varía entre 0 y 4 mm.

**Zona de Vida:**

**Bosque húmedo Montano Bajo ( bh-MB):** en general esta formación ecológica tiene como límites climáticos una biotemperatura media aproximada entre 12 y 18 °C ,con un promedio anual de lluvias de 1.000 a 2.000 m.m. y ocupa faja altimétrica que se puede señalar entre 2.000 y 3.000 m.,con variaciones debidas a efectos locales.

**Áreas :** Según Ficha Predial: 15,9828 has.

**Forma geométrica y dimensiones:** forma geométrica irregular.

Linderos:

Linderos según escritura: ver las escrituras del inmueble.

Linderos según visita:

Por el Norte: con los predios No. 00049 ; 00059 y 00015

Por el Oriente: con el predio No.00205.

Por el Sur :con el predio No.00001

Por el Occidente: con los predios No.00001 y 00025

**Relieve y Topografía :**

El predio La Clarita presenta, en general, una topografía ondulada ,con suelos de la Clase Agrológica IV, apropiados para los cultivos que se tienen establecidos : 70% en Bosque Nativo en formación con una edad entre 20 y 25 años y un 30 % en potreros enrastrados con Pastos nativos ( gramas).

**Normatividad:** según el Acuerdo # 16 del EOT del Municipio de Concepción del 30 de Noviembre de 2.000,tenemos:

Ubicación del predio: en la zona rural del Municipio.

Categoría de uso del suelo: agropecuario.

Clasificación del suelo: suelo rural.

Parámetros de desarrollo:

Dinamizar los sectores con diversidad de usos mediante la aplicación de todas las

técnicas adecuadas de conservación de suelos.

Consolidar los usos del suelo conservando los valores ambientales , paisajísticos, edáficos e hídricos que se presentan.

### **Servidumbres y Limitaciones Físicas:**

En la visita de avalúo se estableció que no existen servidumbres, ni limitaciones físicas, ni arrendatarias por escritura pública, ni ocupación de hecho, que físicamente afecten la tenencia y disfrute del inmueble, el cual se encuentra ocupado exclusivamente por su propietario.

### **Condiciones Agronómicas:**

a) Tipo de Suelos: **N2u** ,suelos de clima frio húmedo, derivados o no de cenizas volcánicas, en relieve ondulado, moderadamente evolucionados, desaturados y generalmente profundos.

La erosión es moderada .Estos suelos se pueden clasificar en la categoría agrológica IV.

b) Fertilidad: suelos apropiados para el tipo de cultivos (Bosque y pastos nativos) que se tienen establecidos.

c) Especies cultivables: el predio se encuentra sembrado con un 70% en Bosque nativo de Protección, con árboles como: Cedro, Roble, variedades de Laurel, Sietecueros, Encenillo ,Carate, variedades de Palmas, Zarros, Musgos variedades de Orquideas , Yarumos, Guadua y otros y un 30% con pastos nativos enrastrados (Gramas), área que se debería reforestar con especie nativas, para la conservación y preservación del medio ambiente de este sector del Municipio

### **VIII- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:**

El predio La Clarita solo dispone de la siguiente infraestructura:

**Cerramiento:** en alambre de púas a 3 hilos y postes de madera cada 2 metros. Longitud estimada : 500 metros.

### **IX- DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**

#### **MÉTODOS DE AVALUÓ- CRITERIOS :**

Los métodos valuatorios utilizados fueron:

**Enfoque o Método de Comparación o de Mercado, llamado también Directo o Sintético:** 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.

( Resolución número 620 de 2008 del IGAC ,artículos 1-10-22 y 25).

**Método de los valores típicos:** consiste en estimar el valor de una finca a partir de unos coeficientes asignados a cada una de las partes en que puede dividirse dicha finca en función de los aprovechamientos ,cultivos, calidad de la tierra,etc. utilizando la **Escala de valor de Marenghi:**

<b>Cultivo o aprovechamiento</b>	<b>Escala de valor</b>	<b>Valor / ha.</b>
Café	100 %	\$ 12.311.787
Pastos de Corte	36 %	\$ 4.407.475
Caña panelera	35 %	\$ 4.334.435
Frijol	24 %	\$ 2.910.000
Maíz	15 %	\$ 1.846.650
Pasto Brachiaria	15 %	\$ 1.846.650
Pastos naturales	0.8%	\$ 984.880
Bosque secundario	0.8 %	\$ 984.880

**Nota:** valores obtenidos del Anuario Estadístico de Antioquia.

### **Comportamiento de la oferta y la demanda:**

La Constitución de 1991 en Colombia es llamada "La Constitución Ecológica" por la defensa que hace del Medio Ambiente y crea una jerarquía a las normas de tal manera que si una norma de derecho privado o de utilidad pública choca contra una norma de carácter ecológico ,prima la norma o legislación ambiental sobre el derecho privado o del Estado.

La Ley 99 de 1993 establece las reglas de juego para proteger el medio ambiente, en desarrollo de lo afirmado por la Constitución de 1991. Esto le da a los municipios, departamentos y corporaciones regionales ,la facultad de congelar el desarrollo agrícola o urbano en ciertas zonas que se consideran vitales para la protección de los recursos naturales,el agua,el aire,el paisaje o la fauna y flora.Es así como se declaran parques naturales protegidos ,santuarios de fauna y flora, áreas boscosas de protección para los recursos hídricos y zonas de valor ambiental urbano.

El artículo 111 de la Ley 99/93,establece la obligación a los Municipios de Colombia de destinar el 1% de su presupuesto anual a la adquisición de reservas ecológicas que generen agua o recursos hídricos en su localidad urbana o rural.

Presentar en los informes de Valoración ,una explicación de los beneficios que los árboles aportan a la comunidad puede servirnos para justificar el valor económico que alcanzan, sabiendo el evaluador que son estos beneficios los que le dan su valor final,ya sea sentimental o económico ,el papel importante que juegan sintetizando la energía del sol a través de la fotosíntesis, las ventajas que esta función aporta en cuanto al ahorro en métodos de purificación del aire, pero

también el efecto refrigerador de esta función a la alimentación humana y también para el resto de los animales, combustible, usos farmacéuticos y reservas forestales.

Los beneficios y ahorros indirectos que aportan, superan de largo su valor forestal. Este será el apartado más subjetivo de las valoraciones ,pero seguramente también el que contribuirá mas a su valor real.

El valor ambiental no solamente está dado por el terreno,sino por los árboles, cobertura vegetal que se levanta sobre el terreno.Esta cobertura vegetal genera recursos hídricos ,produce oxígeno,captura gas carbonico,protege la fauna y da vida a la flora nativa.Con la cobertura vegetal vienen los beneficios ambientales,los que se pueden usar directamente como el agua y el aire y los que tienen un uso indirecto para la población actual o las generaciones venideras.

### Factor de Comercialización:

La pavimentación de la vía de los Municipios de Concepción y Alejandría ejercen un efecto positivo en su grado de valoración.

### Tabla de Herweet:

Coeficiente de oferta ( Regular ) : 0.89443

Coeficiente de demanda ( Moderada ) : 0.89443

Factor de comercialización (FC)= 0.89443 x 0.89443 = 0.8

Cuando FC es mayor de 0.8 ; es bueno.

**Nota:** debemos tener en cuenta que el avaluó es puntual y por lo tanto se debe analizar lo que sucede en el momento.

### VALUACIÓN :

#### Cuadro de áreas y valores:

**A**

Terreno, clase agrológica	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Suelos clase IV	15,9828	\$ 20.000.000	\$ 319.656.000
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 319.656.000</b>

**B**

Uso actual del suelo	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Bosque nativo	11,188	\$ 985.000	\$ 11.020.180
Potrerros enrastrados	4,795	\$ 900.000	\$ 4.315.500
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 15.335.680</b>

**C**

Infraestructura	Área / m <sup>2</sup> .	Vr. Unitario	Valor Total
Cerramiento	500 m	\$ 4.000	\$ 2.000.000
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 2.000.000</b>

**D**

<b>Gran total</b>			<b>\$ 336.991.680</b>
-------------------	--	--	-----------------------

Relación avaluó catastral/avaluó comercial = \$ 10.519.252 / \$ 336.991.680 = 0.03  
 Cuando esta relación es menor de 0.5 ; es bueno

## **CERTIFICACIÓN Y CONCLUSIONES:**

El presente informe de avaluó obedece a los siguientes principios:

El informe presenta todas las condiciones limitativas impuestas por la metodología utilizada ,que afectan los análisis, opiniones y sus conclusiones.

Para la propiedad en estudio fueron empleados los métodos más adecuados ,con una cuidadosa búsqueda de valores de mercado, con la debida compatibilidad y homogenización.

El suscrito elaboro el informe y preparo los análisis con sus respectivas conclusiones.

El informe fue elaborado con estricta observación de los postulados del Código de Ética Profesional, fijadas por la Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raíz ; el Registro Abierto de Avaluadores y acorde a las normas internacionales de avalúos, a la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Normas NIIF y NTS 02 ( Contenido de informes de valuación de bienes rurales ).

## **ANEXOS:**

Estudio fotográfico.

Mapa del Municipio para indicar la ubicación del predio

Ficha predial.

Cálculos matemáticos y Análisis estadístico.

RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144

## **Notas:**

**Validez:** de conformidad con el numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 ,decreto # 1420 del 24 de Julio de 1998 ,expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## **Información Económica:**

Dólar TRM : \$ 3.865,04

Dólar Casas de Cambio: para la Compra a \$ 3.738 y para la venta a \$ 3.829

Euro: \$ 4.540

DTF: 2,03 %

UVR: \$ 284,89

Petróleo: US \$ 67,92

Café: US \$ 1,85

Carga de Café en Medellín: \$ 1.726.000

**IVSC :**El presente avaluó ha sido elaborado acorde a las normas internacionales

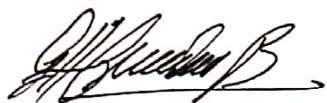
de avaluos , con la sustentación de los valores encontrados.

**Cláusula:** se prohíbe la publicación del informe en todo o en partes o cualquier tenencia del mismo o las cifras de valuación contenidas en él, sin la aprobación escrita por el evaluador.

**Ley 510 de 1999:** ninguna entidad crediticia puede rechazar un informe de avaluó de un evaluador registrado.

**Fecha informe del Avaluó:** 27 de Agosto de 2021

Atentamente,



Gustavo A. Cardona B.  
Zootecnista U.N. - Avaluador.  
C.C. 8'214.144 de Medellín  
RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144  
Teléfonos : 5576985 y Celular : 315-7014111

## ANEXO 1- Estudio de Mercado - Análisis estadístico sobre valores del predio

La investigación arrojó los siguientes valores de predios similares al avaluado:

**X1-Oferta finca** : Área: 18 has .en bosque nativo y pastos naturales, predio de topografía ondulada-----

Valor ofertado:\$ 750.000.000,valor depurado:\$600.000.000-Valor ha.\$33.333.333

Fuente: Propiedades-Inmuebles Concepción

**X2-Oferta finca** : Área: 12 has .en bosque nativo y pastos naturales, predio de topografía ondulada-----

Valor ofertado:\$ 420.000.000,valor depurado:\$ 399.000.000-Valor ha.\$33.250.000

Fuente: Propiedades-Inmuebles Concepción

**X3-Oferta finca** : Área: 24 has .en bosque nativo y pastos naturales, predio de topografía ondulada-----

Valor ofertado:\$ 720.000.000 y Valor ha.\$ 30.000.000-----

Fuente: Propiedades-Inmuebles Concepción –David Esteban

### Índices:

a) Media Aritmética  $\bar{X} =$  = 32.194.444

b) Desviación Estándar  $S = \frac{\sqrt{\sum (X - \bar{X})^2}}{n-1}$  = 1.900.901

c) Coeficiente de Variación  $V = \frac{S \times 100}{\bar{X}}$  = 5.9 %

**Nota:** Cuando V sea menor al 7.5%, la media obtenida podrá adaptarse como precio que probablemente tenga el avalúo en estudio.

# FACTOR DE COMERCIALIZACION

## TABLA DE HERWEET

### COEFICIENTES DE OFERTA Y DEMANDA

Coefficiente de Oferta	Condición	Coefficiente de Demanda
1.65832	Exigua	0.60302
1.44224	Escasa	0.69337
1.26493	Baja	0.79056
1.11804	Moderada	0.89443
1.00000	Balanceada	1.00000
0.89443	Regular	1.11804
0.79056	Alta	1.26493
0.69337	Considerable	1.44224
0.60302	Excesiva	1.65832

Para establecer el Factor de Comercialización se toman los coeficientes tanto de oferta como de demanda que, de acuerdo con la experiencia del evaluador, correspondan al sector en estudio y se multiplican entre sí para obtenerlo



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 25/08/2021".

FICHA PREDIAL N°:7702575

MUNICIPIO: CONCEPCION	CORREGIMIENTO: CABECERA
BARRIO: 000	VEREDA: MORRO REYES
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA CLARITA	

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL
206	2	001	000	0020	00026	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	206	00	01	00	00	0020	0026	0	00	00	0000

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGRICOLA: 100%

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL

ADQUISICION: TRADICIÓN	MODELO REGISTRAL: NUEVO	CÍRCULO - MATRÍCULA: 026-1778	MATRÍCULA MADRE: N/D
------------------------	-------------------------	-------------------------------	----------------------

PERSONA NATURAL O JURIDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	ANNIR DE JESUS OSORIO CASTAÑO		98473329	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE	100%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	217	13/02/2006	NOTARIA	ANTIOQUIA	MEDELLIN

CONSTRUCCIONES

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 15,9828 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

COLINDANTES

SUR - 2062001000001300205, NPN: 052060001000000130205000000000 SUR - 2062001000002000001, NPN: 052060001000000200001000000000 ESTE - 2062001000001300205, NPN: 052060001000000130205000000000 ESTE - 2062001000001600015 NORTE - 2062001000002000059, NPN: 052060001000000200059000000000 OESTE -

2062001000002000001, NPN: 0520600010000002000010000000000 OESTE - 2062001000002000025, NPN: 0520600010000002000025000000000 OESTE - 2062001000002000049, NPN: 0520600010000002000490000000000

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
131-IV-D-4		1:10000	2005
147-II-B-2		1:10000	2005

**INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA**

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 177	08N	647	2004		1:9800
AE 177	08N	647	2004		1:9800

**VIGENCIA: 2021**  
**VALOR TERRENO: \$ 10.519.252**  
**VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0**  
**AVALÚO: \$ 10.519.252**

**ZONAS FÍSICAS**

Sector	Código Zona	Área
RURAL	314	11,3478 ha
RURAL	311	4,1555 ha
RURAL	318	0,4795 ha

**ZONAS GEOECONÓMICAS**

Sector	Código Zona	Área
RURAL	306	3,8359 ha
RURAL	307	12,1469 ha

\*Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000\*

**IMAGEN DEL PREDIO**



alido por 30 días a partir de la fecha. 25/08/2021 hasta 24/09/2021

**RAUL DAVID ESPINOSA VÉLEZ**  
GERENTE  
Gerencia de Catastro

Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

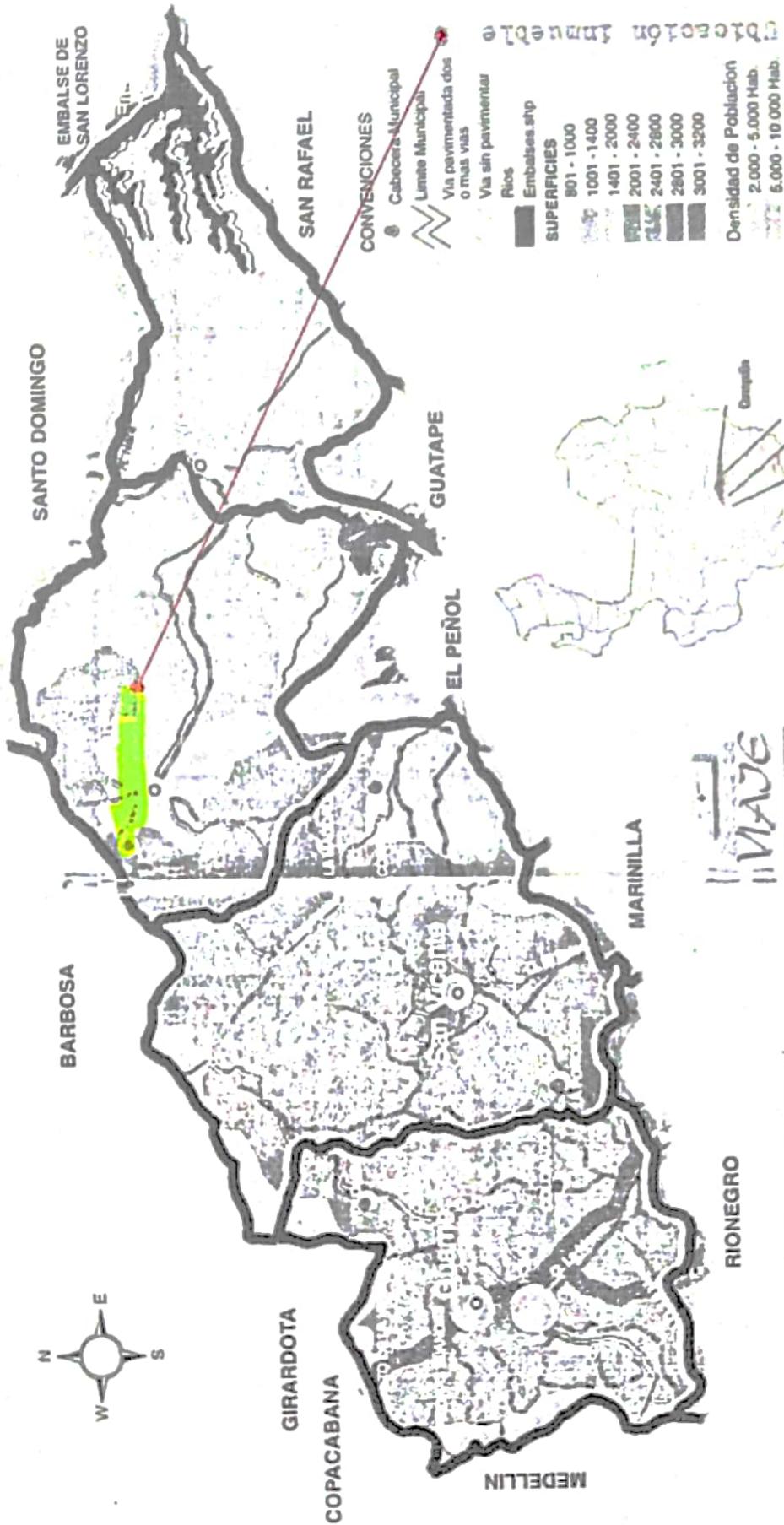
Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica

# Mapa de los Municipios de Guarna-San Vicente-Concepción-Alejandría



**DIRECCION**  
 Anibal Gaviria Correa

**PAQUETO EDITORIAL**  
 MI TIERRA  
 Victoria Eugenia Garcia  
 Catalina Mesa Lyrie  
 Luz Mercedes Solano A.  
 Luz Maria Toboza Vallejo  
 Irene Gaviria Correa

**COORDINACION GENERAL**  
 Catalina Bricegout Landulfo

**SCANNER, DISEÑO Y DIAGRAMACION**  
 William Vargas Villegas  
 Cherys C. Borrero M.  
 Ana Isabel Soto  
 Alvaro Salazar Duarte

**PRODUCCION**  
 Angélica Ma. Manolanda Mayo

**REVISION Y COLABORACION**  
 Comfenaco  
 Fernando Jaramillo G.  
 Guillermo Zuluaga C.  
 Curraare

**IMPRESION**  
 Casa Editorial El Mundo  
 2000



Foto 1-Municipio Concepcion –  
Monumento al General Jose Maria  
Cordova

Foto 2-Casa de la Cultura

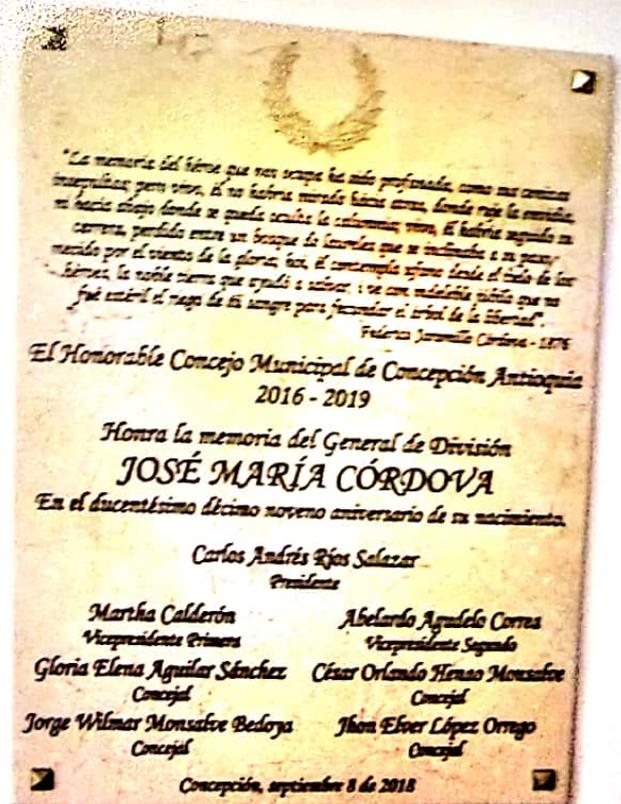


Foto 3- Vía Concepcion-Alejandria

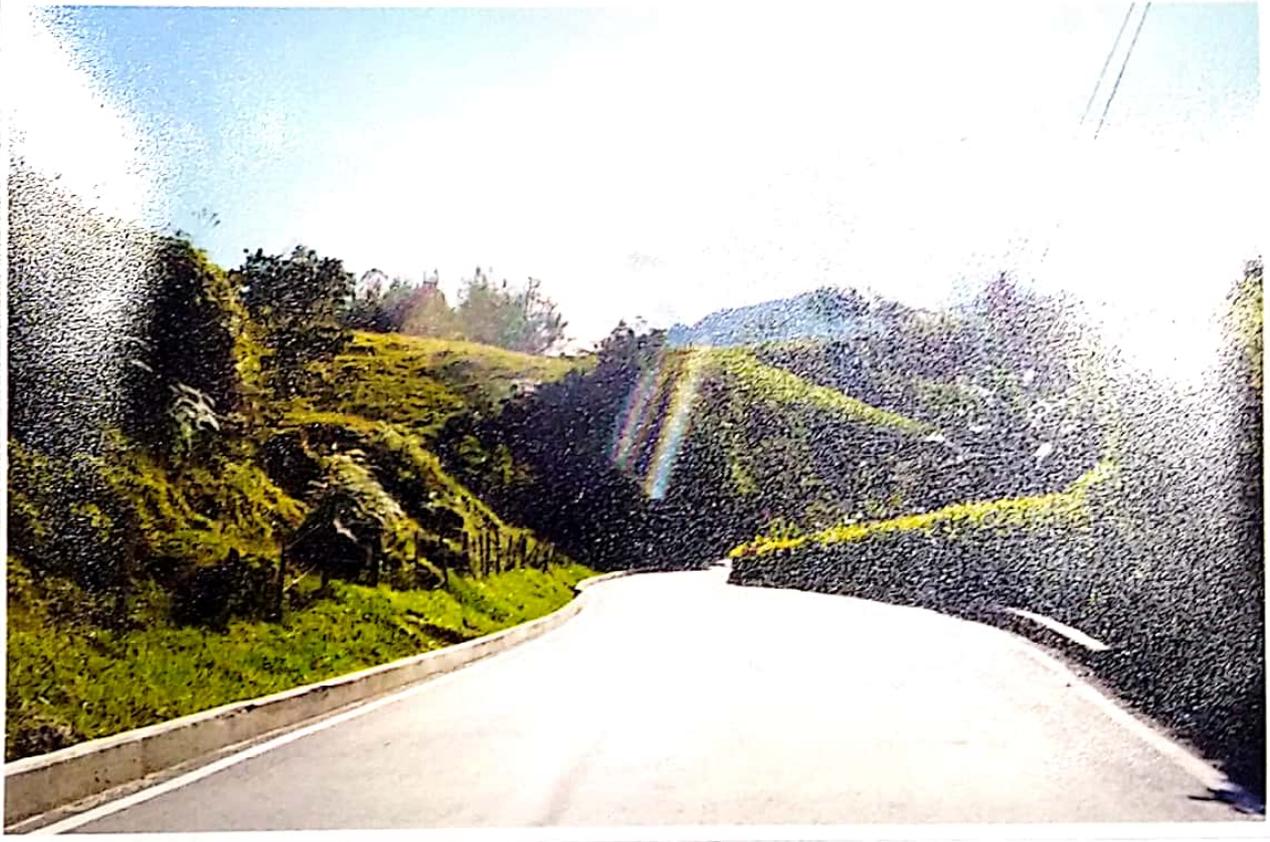


Foto 4-Vereda Morro Reyes-Finca La Clarita -Topografía



Foto 5- Finca La Clarita-Recursos hídricos –Topografía



Foto 6- Predio La Clarita-Topografía



Foto 7- Finca Ecologica La Clarita-Topografia



Foto 8- Finca Ecológica La Clarita-Topografía



Foto 9- Finca Ecológica La Clarita-Topografía



Foto 10- Finca Ecológica La Clarita-Topografía





PIN de Validación: b2980a77



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **GUSTAVO ALBERTO CARDONA BEDOYA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8241144, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-8241144**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **GUSTAVO ALBERTO CARDONA BEDOYA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	23 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	23 Mar 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 54 NO. 45 - 58 OFICINA 404  
Teléfono: 3157014111  
Correo Electrónico: gacardonab@une.net.co

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.  
Zootecnista - Universidad Nacional de Colombia.



PIN de Validación: b2960a77



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ALBERTO CARDONA BEDOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8241144.**

**El(la) señor(a) GUSTAVO ALBERTO CARDONA BEDOYA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2960a77**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal