

## Anexo 23 A

# INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS Y/O MEJORAS RURALES

### 1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : BANCO AGRARIO - ARACATACA MAGDALENA		REGIONAL: COSTA
NOMBRE CLIENTE: <b>GUILLERMO ENRIQUE BARRAZA CASTRO</b>		NUMERO DE IDENTIFICACION: 8721614
NOMBRE DEL PREDIO: <b>LOTE "EL LAUREL"</b>		RESOLUCION No: 0379
FECHA DE LA ESCRITURA: 28/09/05	NOTARIA No: INCODER	CIUDAD DE LA NOTARIA: SANTA MARTA
REGISTRO CATASTRAL NRO: 000300030153000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 22235477	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: COMERCIAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: 1
VEREDA: CARABALLO	MUNICIPIO: PIVIJAY	DEPARTAMENTO: MAGDALENA
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: <b>GUILLERMO ENRIQUE BARRAZA CASTRO</b>		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 8721614
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO: VRDA CARABALLO		TELEFONO DEL CLIENTE: 3008058807
FECHA VISITA: DD/MM/AAA 16/07/2019	FECHA INFORME: DD/MM/AAA 17/07/2019	

### 2. INFORMACION DEL SECTOR

<p><b>2.1 DESARROLLO ECONOMICO:</b></p> <p>El predio se encuentra ubicado en un importante sector agrícola y pecuario, tierras aptas para la ganadería, a 35 km de Aracataca y a 32 kilómetros del casco urbano del municipio de Fundación Magdalena, población con expectativas de desarrollo urbanístico, comercial y agroindustrial.</p>
<p><b>2.2 NIVEL SOCIOECONOMICO:</b></p> <p>La mayoría de sus habitantes se dedican a la ganadería doble propósito, le sigue la agricultura tradicional, la cría de especies menores y el comercio en general.</p>
<p><b>2.3 COMERCIALIZACION:</b></p> <p>La comercialización de los productos agropecuarios, se realiza sin ningún contratiempo, ya que las vías de acceso son buenas y esto permite que lleguen los comerciantes a la zona y fincas en busca de los productos o en su defecto ser sacados a los centros de mercadeo y consumo por los propietarios.</p>

Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:



<b>2.4 VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS:</b>	
La principal vía de acceso es la que conduce de Aracataca a Fundación de aquí se toma la vía a Pivijay a 6 km se desvía margen izquierda hacia Caraballo después de andar 20 km mas se llega a esta vereda y se sigue la via que conduce a Placita al andar 6 km mas margen derecha se entra por la finca de AGUSTINA BARRAZA y contigua a esta se encuentra la finca. Vía pavimentada 6 km el resto es destapada pero transitable en cualquier época del año.	
<b>2.5 SERVICIOS COMUNALES:</b>	
En la vereda de Caraballo población mas cercana, se cuenta con escuelas de primaria y bachillerato, iglesias, hogar de bienestar y promotora de salud.	
<b>2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	
El predio no cuenta con ningún servicio público.	
<b>2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>	
Uno de los factores que le han dado mas valor a la finca es la seguridad social que vive el país actualmente, la demanda de predios en la región se ha acelerado lo que ocasiona que los predios aumenten su valor comercial, su buena ubicación, las buenas condiciones del predio, la cercanía a los centros de consumo, el buen estado de las vias de acceso y la relativa calma social reinante en la zona.	
<b>2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:</b>	<b>FUENTE:</b>
Ley 388 de julio de 1997 y sus decretos reglamentarios	Plan Municipal de ordenamiento territorial
<b>2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:</b>	
La posibilidad de comercialización de este predio es factible al momento que los propietarios decidieran vender, dado la calidad de los suelos para la ganadería, la ubicación de esta, la seguridad en cuanto a orden publico y en la actualidad la compra y venta de fincas en esta zona es dinámico.	

### 3. GENERALIDADES DEL PREDIO

<b>3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)</b>	
<b>NORTE:</b>	CON PREDIO QUE SON O FUERON DE MARIA CASTRO.
<b>SUR:</b>	CON PREDIO QUE SON O FUERON DE GIL MEZA, CALLEJON EN MEDIO Y FREDYS FERNANDO BARRAZA CASTRO Y GIL MEZA.
<b>ESTE:</b>	CON PREDIO DE BRUNILDA AGUSTINA ISABEL BARRAZA GARCIA, MIGUEL CHARRIZ Y ALFONSO CASTRO.
<b>OESTE:</b>	CON PREDIO QUE SON O FUERON DE ROBINSON PERTUZ.

<b>3.2. ÁREA</b>	
<b>AREA TOTAL (has)</b>	<b>49 HAS 9000 M 2</b>
<b>FUENTE:</b>	<b>Certificado de Tradición y Libertad</b>

### 3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 40	Temperatura °C: 30	Precipitación año (mm): 1500
Clima: Tropical-Húmedo		Distribución de lluvias (meses): Abril-junio Agosto-noviembre

### 3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Centros de Mercadeo: FUNDACION	Medios de Transporte: VEHICULOS	Distancia Km.: 32
		Tiempo Recorrido: 90 MINUTOS
Poblaciones más Cercanas: CARABALLO	Medios de Transporte: VEHICULOS	Distancia Km.: 6
		Tiempo Recorrido: 12 MINUTO

## 4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

### 4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
Suelos de textura franco - arcilloso  Fertilidad media  Buena profundidad efectiva	ONDULADO	1-5 %	49,9	Ninguna

### 4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES: TRES (3) JAGUEYES	BUENA	PERMANENTE	NINGUNA

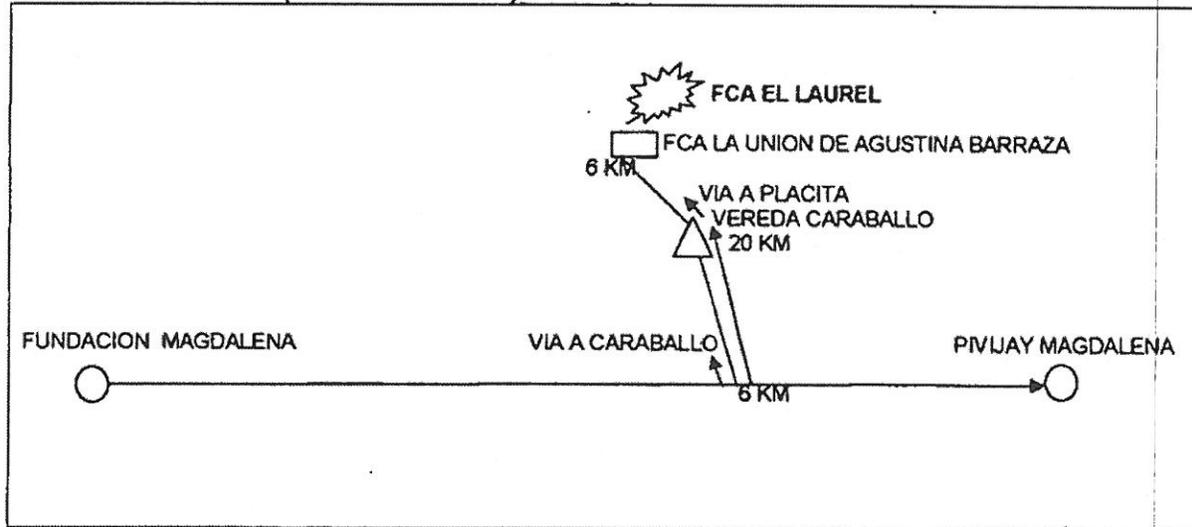
### 4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
HERRADURAS	NINGUNA

Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:

#### 4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



#### 4.5. EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

En el predio se desarrolla la ganadería doble propósito. Se encuentra sembrada en pasto kikuyo y guinea en buen estado de mantenimiento. Tierras mecanizables 100 %.

#### 4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

No posee frente sobre la vía pública.

#### 4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

Actualmente no tiene riego.

#### 4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

Es administrada directamente por el propietario.

### 5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

#### 5.1. DIRECTA:

Se consultó a un grupo de personas conocedoras del mercado de tierra en la región.

#### 5.2. INDIRECTA:

### 5.3 CUADRO ESTADISTICO

Nombre del Encuestado o fuente indirecta Con Datos Telefónicos		Valor por Ha propuesto por el encuestado por clase agrológica				
NOMBRE ENCUESTADO	TELEFONOS	Clase ( )	Clase ( )	Clase ( )	Clase ( )	Clase ( )
YEISON CANDANOZA	3145340272	4.300.000				
RAFAEL HERNANDEZ	3107431192	4.200.000				
SIURLIN DAVID CACEREZ	3145574302	5.000.000				
Media Aritmética:	$X = x / N$	4.500.000				
Desviación estándar:	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$	355.903				
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$	7,91				
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLOGICA		3.000.000				

### 5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Area (has)	Valor \$ hectárea	Valor \$ por clase agrológica
Clase III	49,9	3000000	149700000
<b>SUBTOTAL 1</b>			<b>149700000</b>

### 6. MEJORAS

#### 6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
Internas y Perimetrales		Alampúa 4 hitos Madera muerta y Nacederos	Bueno	GL	3600000
<b>Subtotal</b>					<b>3600000</b>

#### 6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
3 Jagüeyes alimentados por aguas de escorrentías y colectadas por lluvias	- X 40	- X 3	Buldozer	3000000
<b>Subtotal</b>				<b>3000000</b>

Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:

**6.3 USÓ ACTUAL DEL SUELO**

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Area has	\$ por ha	\$ Cultivo
Permanentes:				
Semipermanentes:				
Pastos:	KIKUYO, Y GUINEA EN BUEN ESTADO	45	60000	2700000
Otros:	Construcciones, fuentes hídricas y áreas no productivas	4,9		
<b>Subtotal</b>				2700000

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

**9300000**

**6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup>	\$ Total
Tipo	Unidades						
Residencial		UTILIZA LA INFRAESTRUCTURA DE LA FINCA DE FREDYS BARRAZA QUE ESTA CONTIGUA A ESTA					
Campamentos							
Corrales							
Ramadas							
Otros							
<b>SUBTOTAL</b>							3

**6.5. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS**

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCIA	NUMERO DE SERIE	OFICINA DE REGISTRO	FECHA DE REGISTRO
FECHA DE IMPORTACION	TARJETA DE PROPIEDAD	PLACA	LINEA	CILINDRAJE	COLOR	SERVICIO
CLASE	CAPACIDAD DE CARGA O PASAJEROS	No DE MOTOR	No DE CHASIS	\$ MAQUINARIA		

**SUBTOTAL 4**

Banco Agrario de Colombia S.A  
 VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
 Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
 CR-FT-244

Actualizado:

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

Valor Terreno (Subtotal 1)

149700000

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)

9300000

Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)

Valor Maquinaria y Equipos (Subtotal 4)

**VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES**  
( Subtotal 1 +Subtotal 3)

149700000

**159000000**

**VALOR TOTAL AVALUO**  
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

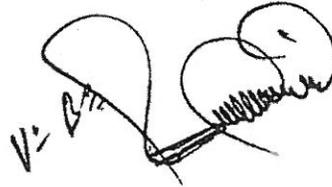
Son

**CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/L.**

NOTA



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO



NOMBRE DEL AVALUADOR: **CLAUDIA BOHÓRQUEZ QUINTERO**

NUMERO DE IDENTIFICACION: **57'430.726** de Santa Marta

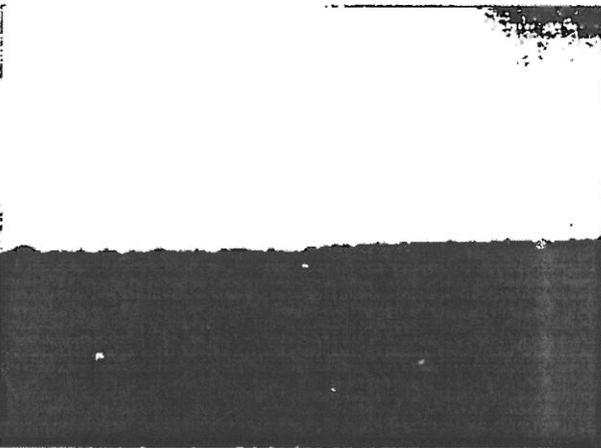
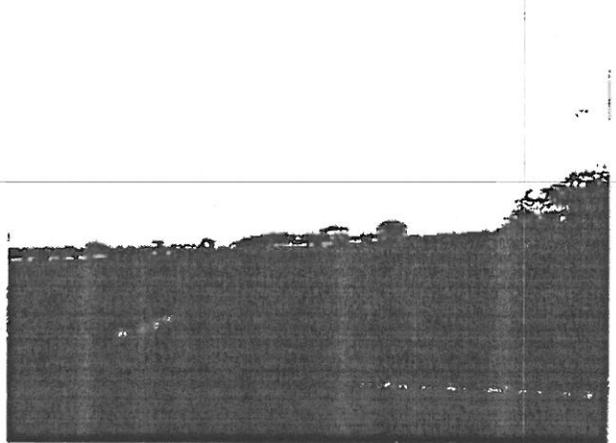
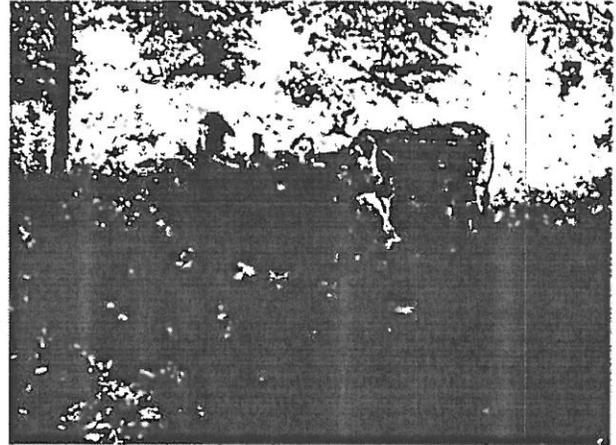
NRO DE MATRICULA: **14-947**  
(RNA)

Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:

7. ANEXOS

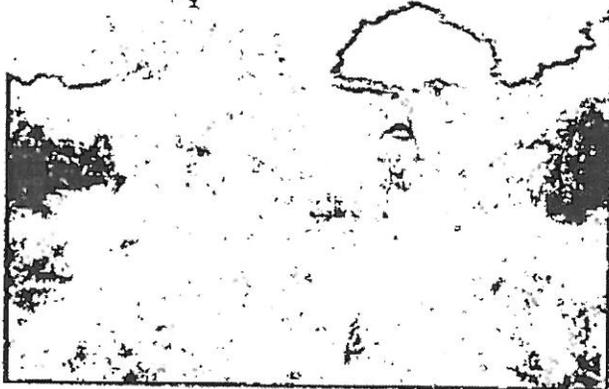
REGISTRO FOTOGRAFICO



Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



Banco Agrario de Colombia S.A  
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA  
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito  
CR-FT-244

Actualizado:



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corporación de Colombia

IS0024034 F.R.N.A.TG:107076

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matriculas de la  
**CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

### **CERTIFICA QUE:**

**CLAUDIA PATRICIA BOHORQUEZ QUINTERO**  
C. C. 57.430.726

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, ejerciendo en las siguientes áreas:

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)**  
**AVALUOS ESPECIALES**

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-14-947**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **15 de Septiembre de 2013**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **28 días** del mes de **Septiembre de 2012**

  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
Gerente Administrativa  
Junta Directiva



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SEDE NACIONAL: Carrera 11 No. 95 - 75 Oficina 302A - PAX: 480 59 59 Fax: 256 52 52  
Celular: 310 571 12 00 - 300 785 50 44 - 315 315 4305 - Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail: corporaciondecolombia@yahoo.es