MICTON HUGO 1/2

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION	REGIONAL:	OFICINA:
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	SANTANDERES	MALAGA

DATOS DE LOS CLIENTES

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
OSCAR	DANIEL	CORREA	ORTIZ	13,929,772	3112311419

NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:	VEREDA:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:
EL PLANTE	TULI	CERRITO	SANTANDER

DESTINO O USO DEL INMUEBLE:	TIPO DE INMUEBLE:	ESTRATO SOCIOECONOMICO:
RURAL	FINCA	ESTRATO 2

DATOS DE LOS PROPIETARIOS

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
OSCAR	DANIEL	CORREA	ORTIZ	13,929,772	3112311419

REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
68162000000000060208000000000	308-8166	147	27/04/2018	JUZGADO P	CERRITO

ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR	COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
	LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
UAF	6° 49' 47.7"	72° 39' 16,4"	ACCESO	Vía veredal en buenas condiciones
	6° 49' 54.1"	72° 39' 40,2"	LINDERO 1	Lindero norte
	6° 49' 47.9"	72° 39' 41,8"	LINDERO 2	Lindero sur
	6° 49' 51.87"	72° 39' 40,38"	CONSTRUCCION U OTROS	Construcción residencial en ladrillo, concreto y eternit en buenas de condiciones.

FECHA VISITA:	FECHA INFORME:	FECHA APLICACIÓN:
05/03/2019	06/03/2019	07/03/2019

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:

TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION
AGROPECUARIA	Esta zona en la actualidad tiene un crecimiento comercial y es productivo. En la mayoría de las fincas se mantienen zonas de cultivo y áreas de pastos junto con recursos hídricos favorables.

2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:

Los ingresos de los habitantes de la región básicamente dependen de la venta de sus especies y productos que son ofrecidos en el mercado local y aledaños como lo son: Concepción, Málaga, San Andrés etc.

2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:

La vereda y en general la zona es conocida por presentar condiciones aptas para cultivos transitorios y permanentes propios de la región También se mantienen áreas de pastos variados, favoreciendo la actividad ganadera con gran producción lechera y ceba. La técnica por parte de los propietarios del entorno es buena y constante. Su geografía es semiondulada con variaciones; cuenta con terrenos fértiles predispuestos a la siembra y con áreas de tipología semi-escarpada en la parte más alta de las fincas. En los dominios no se evidencian riesgos de erosión, fallas geológica o deslizamientos, que pueda afectar las actividades que cotidianamente se desarrollan. La vía de acceso al sector es en recebo, con mantenimiento continuo, ya que además comunica con otros municipios de la región. Las condiciones productivas, las conexiones viales y el manejo de mercadeo en los corregimientos, ofrecen en la zona buenas garantías de valorización para los predios.

2.4 SERVICIOS COMUNALES:

Junta de acción comunal, centro de salud y escuela

2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Son buenas por tener suelos aptos para la producción de pastos combinados y por ende se labora en la crianza de especies con doble propósito. Su riqueza hídrica es buena, su topografía ondulada y las vías de acceso importantes en buen estado. A pesar de estar retirada del casco urbano del municipio, las condiciones propicias y adecuadas que presenta, le dan un gran valor a la misma y a la vereda en general.

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	NO	NO	La señal móvil es muy intermitente en la zona

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Ubicado en la vereda tuli del municipio de Cerrito en Santander a 10 kilómetros del casco urbano. Se transita por la vía que de Cerrito conduce a Cúcuta (por carretera en asfalto) hasta la escuela de el volcán, desde ese punto se desvía a mano derecha por vía veredal al sector de tuli por carretera destapada unos 2 kilómetros y luego se desvía nuevamente a mano derecha por vía interna que llega a la entrada del predio.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Bueno

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
SANTANDER	CERRITO	TERRESTRE	N/A	10		45

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	Cultivos transitorios, cultivos permanentes, pastos de corte y ganadería	Parcial

3.5 LINDEROS

NORTE: con predio de Rubén Correa
SUR: con predio de Benjamín Correa
ORIENTE: con predio de Félix Eduardo Calderón
OCCIDENTE: con predio de Joel Ortiz

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	La señal móvil es muy irregular

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	predio que se divide por la via vreedal.

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

Área total (has):	Fuente:
7,5000	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	De acuerdo al esquema de ordenamiento territorial y con base a la información del portal IGAC	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
III	Inclinada	7 - 12	7,5000	Certificado de Tradicion y Libertad	Ninguno

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
URALES:			
Manantial	Bueno	Anual	Ninguna
ARTIFICIALES:			
Acueducto	Bueno	Anual	Ninguna

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	El predio se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y no presenta falla geológica, riesgo de erosión o deslizamiento alguno que pueda afectar las actividades que allí se desarrollan. La topografía, el clima, los recursos hídricos y la clase de suelo con la que cuenta son propicias para la siembra y manutención de praderas, en pro de la actividad bovina y caprina.

4.6 SERVIDUMBRES

TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO? NO

CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

No aplica

5. MEJORAS

5.1. JAGÜEYES

Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	$ Unidad	Valor total

5.2 CULTIVOS

Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plántulas	$ por ha	$ Cultivo

5.3 CONSTRUCCIONES

Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Casa residencial	Bloque, eternit y concreto	15 años	Bueno	Metro Cuadrado	80	$75.000	$6.000.000

CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor total
Alampúa	1.500	Poste de madera y alambre de púa	Bueno	$1.400	$2.100.000

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología:		
Mediante esta técnica valuatoria se establece 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 se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial.	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
	NO	COSTO DE REPOSICIÓN
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA III	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	Joel Ortiz	3112159092	14.000.000				
Oferta	Félix Calderón	3112687161	14.500.000				
Oferta	Alexander Ortiz	3202438945	15.000.000				
Oferta	Rodolfo Peña	3106776237	13.500.000				
Oferta	Álvaro Peña	3123504305	13.000.000				
MEDIA ARITMETICA			**14.000.000**				
DESVIACION ESTANDAR			790.569				
COEFICIENTE DE VARIACION			5,65				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
III	$14.000.000	7,5000	$105.000.000
		SUBTOTAL TERRENO	$ 105.000.000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
				SUBTOTAL MAQUINARIA			

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Positiva ya que cuenta con condiciones favorables de producción, buena capacidad de pastos, de agua, buen estado de conservación, disposición de servicios comunales y vías de acceso en condiciones transitables.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	$ 105.000.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	$ 6.000.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	$ 111.000.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	$ 2.100.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	$ 113.100.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

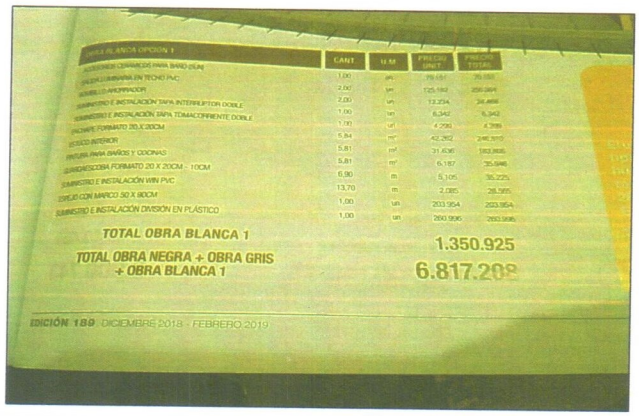
VALOR EN LETRAS	CIENTO TRECE MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: **Oriol Martínez Martin**
NRO DE IDENTIFICACION: **80.432.136**
NRO RAA: **Aval 80432136**

OBSERVACIONES ESPECIALES

para hallar el valor de la construccion por el estado actual de la conservacion y metros cuadrados en maertial construido adjunto la informacion que aparece en la revista construdata edicion 189, donde se describe la mano de obra blanca. Ya que no es aplicable la reposicion en este tipo de construcciones.



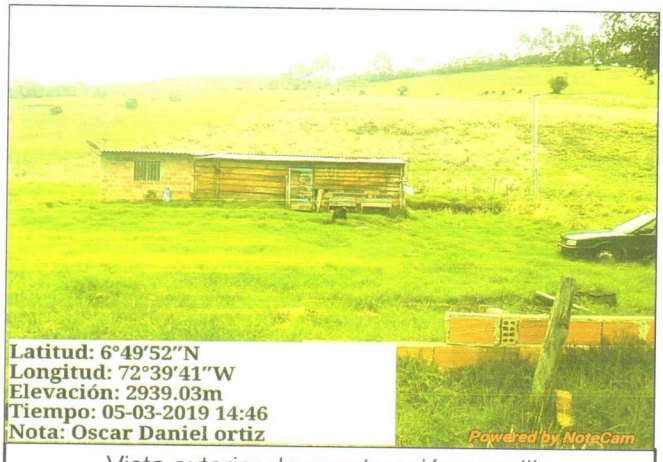
ANEXO 1

UBICACIÓN DEL PREDIO

ANEXO 2

REGISTRO FOTOGRAFICO

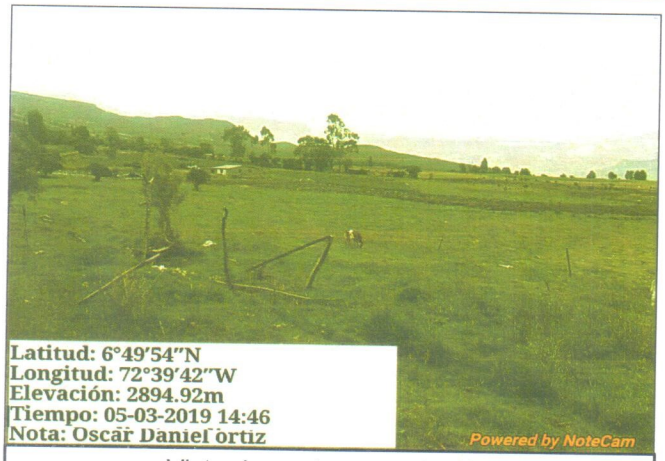
Vista abierta de la finca



Vista exterior de construcción sencilla

Vista de terreno

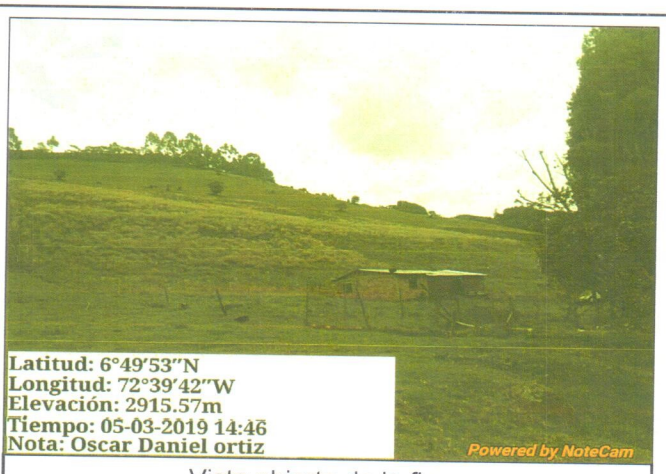
Vista de cerca y vegetación



Vista de pasto y vegetación

Vista de pradera

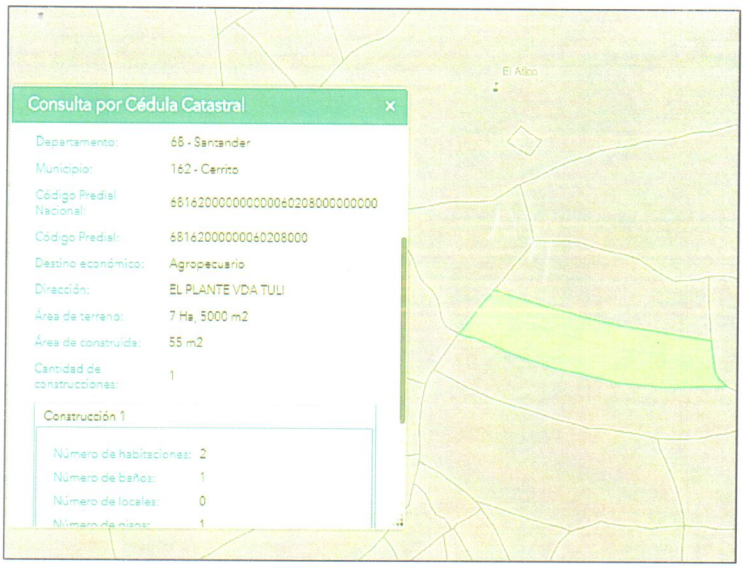
Vista abierta de topografía

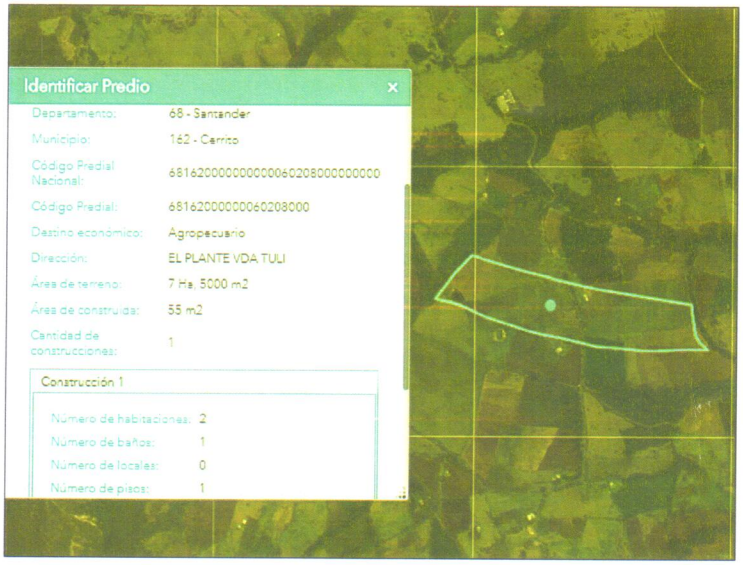


Vista abierta de la finca

ANEXO 3

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS


El Alico
Consulta por Cédula Catastral
Departamento: 68 - Santander
Municipio: 162 - Cerrito
Código Predial Nacional: 68162000000000060208000000000
Código Predial: 6816200000060208000
Destino económico: Agropecuario
Dirección: EL PLANTE VDA TULI
Área de terreno: 7 Ha, 5000 m2
Área de construida: 55 m2
Cantidad de construcciones: 1
Construcción 1
Número de habitaciones: 2
Número de baños: 1
Número de locales: 0


Identificar Predio
Departamento: 68 - Santander
Municipio: 162 - Cerrito
Código Predial Nacional: 68162000000000060208000000000
Código Predial: 6816200000060208000
Destino económico: Agropecuario
Dirección: EL PLANTE VDA TULI
Área de terreno: 7 Ha, 5000 m2
Área de construida: 55 m2
Cantidad de construcciones: 1
Construcción 1
Número de habitaciones: 2
Número de baños: 1
Número de locales: 0
Número de pisos: 1