

INFORME DE AVALUO PREDIO RURAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITUD DE AVALÚO			
NOBRE DEL PREDIO: LAGUNITAS		ESCRITURA Resolucion 135	FECHA 20 02 0986
NOTARIA	MATRICULA INMOBILIARIA	REGISTRO CATASTRAL	
Incora de B/manga	303 - 68941	00 00 000 9977 000	
VEREDA	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO.	
La Olinda	Puerto Parra	Santander	
NOMBRE DEL PROPIETARIO		DIRECCIÓN:	TELEFONO
ISRRAEL ARIAS HERRERA			
FECHA VISITA:		FECHA INFORME.	
Octubre 6 de 2022		Octubre 10 de 2022	
UBICACIÓN SATELITAL: E 10 10 906 y N 12 02 062			
FORMA DE LLEGAR AL PREDIO: Partiendo del municipio del corregimiento de Puerto Araujo, vía a Bucaramanga, el en sitio denominado La Olinda tomamos el carreteable a la derecha hasta encontrar el puente sobre la quebrada La Parra, luego tomamos un porton de hierro a la izquierda y por camino de herradura 25 minutos hasta lleagar al predio objeto del presente avalúo.			
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR			
2.1 DESARROLLO: El sector está compuesto por predios de Topogaráfia mixta (terreno plano y ondulado) en toda su extensión, contando con pastos naturales sin administracion(Abandonados) para el sostenimiento de Bovinos de doble propósito en pequeña escala (Cría y Levante); al momento de la visita al predio se encontraba sin explotación alguna, (totalmente desocupado)			
2 . 2 NIVEL: La actividad Agrícola en la zona es implementada de forma tradicional, siendo notorio un sisitema de donde podemos clasificar a todos los productores como pequeños a medianos productores presentando un nivel de vida aceptable.			
2 . 3 COMERCIALIZACIÓN: Por encontrarse a muy poca distancia de la Ruta del Sol se facilita la comercialización de todos los derivados de los productos de la actividad pecuaria, con los grandes centros de consumo como B/manga, Barancaberneja y Medellin.			
2 . 4 SERVICIOS COMUNALES:			

2.5 SERVICIOS PÚBLICOS: Se cuenta con el servicio de energía eléctrica permanente; a un que en el predio no se cuenta con éste servicio en el momento.		
2.6. ORDEN PÚBLICO: Con base en la información suministrada por los habitantes de la región y la constatada al momento de efectuar el presente avalúo se pudo verificar que no existen alteraciones del orden público que afecten el desarrollo las actividades y la libre movilización de los productos y productores en toda la región.		
2.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Una de las principales causas que influyen en la valorización es la que pueda aplicar el IGAC a todos los predios de la región; otro factor que notablemente es la terminación de la construcción de doble calzada de la Ruta del Sol, será una causa principal de que se haya desplazado mucho personal de la parte de Bogotá, Barbosa y Vélez, han hecho que se interesen en adquirir predios por estas zonas valorizando con buenas ofertas estos terrenos.		
2.8. VÍAS DE ACCESO: El predio se encuentra localizado aproximadamente a 15 km del corregimiento de Puerto Araujo, intercomunicado por una vía Pavimentada en buenas condiciones de mantenimiento y con todas sus obras civiles construidas.		
3. GENERALIDADES DEL PREDIO		
3.1. LINDEROS: Los siguientes son los actuales tomados del levantamiento topográfico realizado la Topografía Monica Ramirez. POR EL NOROCCIDENTE: Con terrenos de Bernardo Triana Murcia, en una longitud de 1,213 metros. POR EL SUR: Con terrenos de Javier Perez, en una longitud de 1,825 metros. POR EL NORORIENTE: Con terrenos de Misael Perez Perez, en una longitud de 1,389 metros y encierera		
3.2. AREA: De acuerdo a la Resolución No 0135 de 20 febrero de 1986 INCORA de B/manga, el predio cuenta con un área de 88 hectáreas.		
88 hectáreas		FUENTE: Plano levantado por la Topografía Monica Ramirez y folio de matrícula inmobiliaria No 303 - 68941
3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLÓGICAS.		
ALTITUD 250 msnm	TEMPERATURA 28° C	PRECIPITACIÓN AÑO 1300(mm)
CLIMA: Predomina el clima cálido con intensidad de brillo solar y vientos moderados.		DISTRIBUCION DE LLUVIAS: Régimen bimodal con tiempo seco y precipitaciones intermitentes en diferentes épocas del año.
3.4. UBICACIÓN		
CENTRO DE MERCADEO	MEDIO DE TRANSPORTE	DISTANCIA
B/manga,	Todo tipo de transporte	225 Kms
		TIEMPO DE RECORRIDO 3½ Horas
POBLACION MAS CERCANA	MEDIO DE TRANSPORTE	DISTANCIA
Corregimiento de Puerto Araujo	Todo tipo de transporte	8 Kms
		TIEMPO DE RECORRIDO 15 Minutos

4 CARACTERISTICAS DEL PREDIO.						
4.1 CONDICIONES AGROLÓGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE						
CLASE AGROLÓGICA		RELIEVE	% PENDIENTE	AREA	LIMITANTES	
Tierras de fertilidad baja, Clima calido, Suelo Franco Arenoso con buen drenaje.		Ondulado	18%	88	No tiene.	
EROSIÓN: Terrenos sin erosion manifiesta. DRENAJE: Bueno teniendo en cuenta su topografía Ondulada. CLASE DE SUELOS: Clase II predominando los suelos de textura Franco Arenosos, contenido de materia orgánica bajo.						
ARENOSO	EROSIONABLE	CALCAREO	SECO	HUMEDO	ARIDO	ROCOSO
X						
CARACTERISTICAS GENERALES DEL SUELO						
DESCRIPCIÓN				LIGERAMENTE PENDIENTE		
PENDIENTE				18%		
EROSIÓN				5%		
SALINIDAD				0		
PEDREGOSIDAD				15%		
FERTILIDAD				BAJA		
DREANAJE NATURAL				ALTO		
NIVEL FREATICO				ALTO		
CLASE AGROLÓGICA				II		
APRECIACIÓN						
EROSION	FERTILIDAD	TEXTURA	PROFUNDIDAD EFECTIVA	USO ACTUAL	INUNDABILIDAD	
NO	BAJA	FRANCO ARENOSO	MEDIA	USO PECUARIO	NULA	

TOPOGRAFIA:				
La topografía de acuerdo a su relieve mixto (Plano y Ondulado) se clasifica para todo el terreno como "B".				
4.2 RECURSOS HIDRICOS				
FUENTE	CLASE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIÓN
Naturales	Caños y Nacimientos.	Buena.	Permanente.	Ninguna
4.3 VIAS INTERNAS				
CLASE		OBSERVACIONES		
Vías propias que conducen a diferentes lotes dentro de la finca.		Sin Restricción alguna.		
4.3 FORMA GEOMETRICA (CROQUIS)				
4.5 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN				
El predio lo encontramos establecido con aproximadamente 50 hectáreas en pastos naturales (Gramas) en estado de abandono; el terreno restante lo encontramos ocupados por rastrojos y reservas de montañas en una extensión de 38 hectáreas. Debido a su topografía mixta si es posible su mecanización en un 50 %.				
4.5 FRENTE SOBRE LAS VIAS				
No cuenta con frente sobre ninguna vía carretable.				

4.7 IRRIGACIONES O POSIBILIDADES		
Teniendo en cuenta su topografía y las buenas fuentes hídricas con que cuenta se puede implementar un riego por el sistema de bombeo a presión.		
4.8 ADMINISTRACION DE LA FINCA		
Es efectuada directamente por sus propietarios utilizando mano de obra temporalmente para el sostenimiento de pastos y mantenimiento y recolección referente al cultivo de Cacao.		
5. INVESTIGACION Y CALCULOS		
5.1 DIRECTA		
Las fuentes consultadas sobre precios de la hectárea de terreno con igual o diferente explotación, el mismo relieve, Servicios, ubicación, mismo tipo de suelos; son algunos propietarios de predios en el sector, conocedores del mercadeo inmobiliario y condiciones físicas del predio entre otros tenemos los siguientes:		
RAMON FLORES GAITAN: Propietario de fincas en la región.		
JOSÉ HUMBERTO GÓMEZ GARRO: Comerciante de propiedad Raíz en el municipio de Cimitarra.		
FLAMINIO FORERO CUADRADO: Propietario de terrenos vecinos.		
WILSON LOPEZ: Comisionista de bienes raíces.		
GERARDO CIFUENTES: Perito Avaluador.		
5.2 INDIRECTA		
La investigación de precios se complementó con el concepto de propietario de predios colindantes y comisionistas con amplio conocimiento en la compraventa de bienes raíces y con nuevos compradores de predios en la zona.		
5.4 CUADRO ESTADISTICO		
PERSONA ENCUESTADA		VALOR POR HECTAREA
RAMON FLORES GAITAN		2.600.000
JOSÉ HUMBERTO GÓMEZ GARRO		2.500.000
FLAMINIO FORERO CUADRADO		2.300.000
GILBERTO GONZALEZ GONZALEZ		2.400.000
GERARDO CIFUENTES		2.350.000
SUMATORIA		12.150.000
NÚMERO DE OBSERVACIONES		5
Medida Aritmetica	$X = x / N$	2.430.000
Desviacion estandar	$S = ((x - X)^2 / N)^{1/2}$	4.346.916
Coeficiente de de Variación	$V = (S/X) * 100$	178,89
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLÓGICA		2.400.000

5.5 VALOR INTRENSICO DEL TERRENO					
CLASE AGROLÓGICA		AREA (HECTÁREAS)	VALOR HECTÁREA	VALOR \$ POR CLASE AGROLÓGICA	
Valor intrinsico para todo el terreno.		88,0000	2.400.000	211.200.000	
SUB TOTAL 1				211.200.000	
6 MEJORAS					
6.1 CERCAS:					
CLASE	M T S	MATERIALES	ESTDO ACTUAL	\$ MT LINEAL	VALOR TOTAL
Medianeras y divisorias.	850	Postes de madera y alambre de pua.	Regular	3.500,00	2.975.000,00
SUB TOTAL 6 . 1					
6 . 2 LAGOS - JAGUEYES					
DIAMETRO	PROFUNDIDAD MTS	MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA.			VALOR TOTAL
92	2	Retroexcavadora			5.000.000,00
SUBTOTAL 6 . 2					
6. 3 USO ACTUAL DEL SUELO					
CULTIVO	DESCRIPCIÓN		AREAS HECTAREAS	\$ POR HECTAREAS	\$ POR CULTIVO
Pastos Naturales	Gramas		50	100.000	5.000.000
					0
					0
SUBTOTAL 6 . 3					5.000.000
subtotal 2 (6,1+6,2+6,3)					12.975.000

6.4 CONSTRUCCIONES

VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS					
DESTINACION		MATERIALES	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
					-
					-
SUBTOTAL 6 . 4					-

7. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS.

No se encontro ningún tipo de quipos fijos instalados.

9. CONDICIONES AVALUATORIAS:

Para realizar el presente avalúo se tuvo en cuenta entre otros los siguientes aspectos:

- * Area Total del terreno
- * Clase agrológica, relieve del terreno, uso y explotación.
- * Ubicación del sector
- * Disponibilidad de los recursos hídricos, área construida, materiales y conservación.
- * Infraestructúra en servicio, vías de acceso.
- * Comercialización actual predios muy similares y para los mismo fines en que se adquirieron otros predios en el mismo sector
- * Disponibilidad de Servicios Públicos.
- * Vías de Acceso.
- * Estado de Orden público en la zona.

10. AVALUO

CUADRO RESUMEN DE VALORES PARCIALES	
Valor del Terreno (Subtotal 1)	211.200.000
Valor de Cercas, jagueyes, uso actual del suelo (Subtotal 2)	12.975.000
Valor construcciones y anexos (Subtotal 3)	
Valor maquinaria y equipos (Subtotal 4)	
SUMATORIA DE VALORES PARCIALES	224.175.000

AVALÚO TOTAL DEL PREDIO:\$224,175,000.00

SON: DOSCIENTOS VEINTI CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE.

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTÍNEZ
C. C No 91,130,158
Avaluador a Tarifa

REGISTRO FOTOGRAFICO FCA LAGUNITAS
Vista Panorámica.



REGISTRO FOTOGRAFICO FCA LAGUNITAS
Topografía y Praderas



REGISTRO FOTOGRAFICO FCA LAGUNITAS

Fuentes Hidricas

Jagüey



Quebradas de aguas corrientes y permanentes.





PIN de Validación: b8600b13



<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) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91130158, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91130158.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.



PIN de Validación: b8600b13



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance



PIN de Validación: b8600b13



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



Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIMITARRA, SANTANDER

Dirección: CRA 11 NO. 8 - 14 BARRIO ASOBOSQUE

Teléfono: 3219035179

Correo Electrónico: gerardo_castao@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91130158.

El(la) señor(a) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ 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: b8600b13



PIN DE VALIDACIÓN

b8600b13

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CUENTA DE COBRO

ANNY YOLANDA PARRA ARCINIEGAS

DEBE A:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ

LA SUMA DE: UN MILLON DOSCIENTO MIL PESOS MCTE

POR CONCEPTO DE:

Elaboración de avalúo al predio Lagunitas ubicado en la vereda La Olinda del municipio de Pto Parra.

Cordialmente,



GERARDO A CASTAÑO MARTINEZ
CC No 91.130.158