

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
8. MÉTODO DE AVALÚO	17
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	18
10. CONSIDERACIONES GENERALES	19
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	20
12. RESULTADO DEL AVALÚO	24
13. ANEXOS	25

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: *[Nombre de quien solicita, cargo, entidad, en el marco del contrato o convenio Nro. xx de 01/02/2022, suscrito con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC].*

Ejemplo: solicitud realizada por el doctor Ricardo Hernández, subdirector de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, en el marco del contrato interadministrativo No. 4962/2018, suscrito con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

1.2. RADICACIÓN: *[Escribir el número de radicación del oficio de la solicitud de la entidad, que es el mismo que se debe incluir en el encabezado].*

Ejemplo: 2500DGC-2022-0002622-ER-000 del 25 de febrero de 2022

1.3. MARCO JURÍDICO: *[Escribir el marco jurídico tal como aparece en el formulario de solicitud (debe ser llenado en todos los casos).]*

1.4. TIPO DE INMUEBLE: *[Escribir lo que se va a valorar, LOTE, FINCA, PARCELA, MEJORA etc., con el uso que se le esté dando al momento de la visita, recreacional, agropecuaria, etc. Si es una fracción de una finca o lote de mayor extensión explicar, si es una vía, una servidumbre, etc.]*

Ejemplo: Finca agropecuaria, parcela recreativa, finca en suelo protegido.

1.5. TIPO DE AVALÚO: *[Escribir si el avalúo es comercial rural o de expansión urbana.]*

1.6. DEPARTAMENTO: *[Escribir el departamento.]*

1.7. MUNICIPIO: *[Escribir el nombre del municipio.]*

1.8. VEREDA: *[Escribir el nombre de la vereda en donde se ubica el predio.]*

1.9. CORREGIMIENTO: *[Escribir el nombre del corregimiento en donde se ubica el predio.]*

1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: *[Nombre del predio tal como aparece en el CTL o consulta VUR, si posee otros nombres se pueden incluir mencionando la fuente].*

1.11. FECHA DE VISITA: *Escribir la fecha en la que se realizó la inspección ocular.*

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. NOMBRE O DIRECCIÓN: *[Escribir el nombre del predio o su dirección.]*

Ejemplo: Hacienda Los Rosales

2.2. CÓDIGO PREDIAL: *[Escribir el número predial.]*

Ejemplo: 000000011196000

2.3. CÓDIGO PREDIAL NACIONAL (NUPRE): *[Escribir el número predial nacional.]*

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Ejemplo: 880010000000000011196000000000

2.4. OTROS IDENTIFICADORES CATASTRALES: *[Escribir otros identificadores.]*

Ejemplo: Cedula catastral, Cobama, CHIP, o algún otro identificador.

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE

Fuente: Incluir la fuente de la información.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Enumerar toda la información que haya sido suministrada, mencionando el tipo de documento, quien lo expide o quien lo firma y la fecha del mismo:

Recordar:

En los CTL o consulta VUR siempre mencionar el círculo registral y la fecha de impresión

[El CTL y la consulta VUR son documentos diferentes, no confundir]

La información que acá se relaciona es la misma que debe ir en el punto de anexos al final del documento, los cuales se deben incluir al informe final de avalúo en el mismo orden en que acá se relacionan]

Ejemplo:

a) Orden de práctica de avalúo No 2022-0017.

b) Escrituras, mencionar el número, la fecha y la notaria

c) Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula xxx-xxx, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de xx, con fecha de impresión 01/02/2022

d) Consulta VUR, de la matrícula xx-xxxx, con fecha de impresión 01/02/2022

e) Certificación de uso del suelo, o tal cual como se llame el oficio, puede ser constancia, concepto, etc., expedido por xxx, firmado por xxx, cargo, de fecha xxx.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: *[Escribir el nombre del propietario o propietarios actuales que figuran en el CTL o consulta VUR.]*

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: *Escribir el título de adquisición que figuran en el CTL o consulta VUR.*

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Ejemplo: Según anotación No XXX de la consulta VUR de fecha de impresión 01/01/2011, el predio se adquirió mediante venta, compraventa sucesión, donación, etc. (modo de adquisición), protocolizada en la Escritura Pública No 5546 de diciembre 29 de 2014 de la notaría XX de Bogotá.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: *[Escribir el número completo incluyendo el número que identifica el círculo registral]*

Ejemplo: 170-125369 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: *[Describir anotaciones especiales que se encuentren registradas en el certificado de tradición y libertad del predio o consulta VUR (limitaciones al dominio o gravámenes) tales como servidumbres, medidas cautelares de Fiscalía General de la Nación, Restitución de Tierras, afectaciones por causas ambientales, plusvalía entre otros.*

Siempre se debe incluir la siguiente nota:]

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN: *Mencionar la vereda xx en la que se ubica el predio y su delimitación por veredas, corregimientos, etc., si lo hace a manera de linderos hágalo en sentido de las manecillas del reloj (N-E-S-W), en caso de un inmueble rural las vías de acceso o la vereda, corregimiento o paraje. En lo posible se debe incluir mapa veredal para verificar los linderos del sector.]*

[Siempre incluir plano mapa figura imagen de ubicación es decir donde se pueda ver dónde queda el predio y la cabecera municipal más cercana]

Ejemplo: El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro de la vereda El Tablazo, del corregimiento de Santa Ana, del municipio de Granada, delimitada de la siguiente manera:

Por el Norte:	Con las Veredas Buena Vista y El Libertador
Por el Oriente	Con la Vereda La María
Por el Sur:	Con zona rural de la Vereda el Tablazo
Por el occidente:	Con las Veredas La Selva y La Arenosa

Insertar Imagen
Fuente: Mapa veredal DANE

5.2. ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTES: *[Referirse a qué tipo de usos del suelo se dan en la zona, por ejemplo, agrícola con cultivos de xx, pecuario con cría de xxx, o mixto mezclando cultivos de pancoger con cría de especies menores para auto consumo, etc.]*

Ejemplo: La vereda El Tablazo del corregimiento de Balsillas, está conformado por predios dedicados en su mayoría a la explotación agropecuaria, desarrollando ganadería de doble propósito y cultivos variados como café, cítricos, plátano y aguacate. Las edificaciones del sector

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

corresponden a viviendas campesinas principalmente en bloque, con altura de un piso, para uso residencial.

5.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: *[Las diferentes vías y formas de llegar al sector y las características de dichas vías, indicando dirección cardinal a partir de la cabecera municipal. La descripción debe ir a nivel zonal o veredal, aun no debe llegar al nivel predio, no es necesario decir distancias ya que eso lo menciona en el punto de ubicación del predio]*

Ejemplo: La principal vía de acceso al sector corresponde a la ruta 64, Neiva – Mocoa, la cual es de tipo vehicular, pavimentada en asfalto flexible, de una calzada, con dos carriles, en buen estado de mantenimiento y conservación; posteriormente se toma al occidente por carretera veredal, vehicular, sin pavimentar, en afirmado, en buen estado, hasta la vereda La Hormiga donde se ubica el predio.

Siempre usar direcciones en forma cartesiana, nunca derecha izquierda arriba etc.,

5.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: *[Las redes de servicio público con que cuenta el sector, incluyendo el servicio de transporte público]*

Ejemplo: El sector posee cobertura de redes de energía eléctrica, además cuenta con acueducto veredal, el alcantarillado es suplido por el sistema de pozo séptico. En la zona la cobertura de telefonía celular es buena.

5.5. DESARROLLO: *[En este numeral tener en cuenta la intensidad de explotación, mencionar el grado de tecnificación de las actividades económicas que allí se desarrollan, así como indicar los servicios de educación, salud y otros que se encuentran en el sector]*

Ejemplo: El desarrollo de esta zona es moderado, por el regular estado de la vía de acceso y la distancia a una cabecera municipal importante, lo que dificulta la comercialización de los diferentes productos generados en la zona. El uso agrícola se desarrolla sin tecnificación con métodos tradicionales.

5.6. SERVICIOS COMUNALES: *[Indicar los servicios de educación, salud y otros que se encuentran en el sector.]*

Ejemplo: El sector cuenta con servicio de educación básica, la cual se presta en el colegio del corregimiento de Santa Ana, los servicios, técnicos, financieros y de salud, en la zona urbana de Granada.

5.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: *[Tener en cuenta la tenencia de la tierra, el nivel de vida predominante de los habitantes del sector, disponibilidad mano de obra calificada y asistencia técnica.]*

Ejemplo: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto.

5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: *[Mencionar el sitio (s) de mercadeo en donde se comercializa la producción del sector, el grado de aceptación y consumo.]*

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Ejemplo: Tanto el ganado como la producción agrícola se comercializan en el casco urbano del municipio de Curumaní.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: *[Mencionar si en el sector existen problemas de orden público o si por el contrario es normal o no existe alguna alteración de orden público, anotando si es imperante].*

*[No hacer comentarios subjetivos, sobre grupos armados etc.
No referirse únicamente al momento de la visita, sino a los últimos años]*

Ejemplo: El municipio en general no presenta problemas por presencia de grupos armados al margen de la ley.]

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: *[La perspectiva que pueda generar la construcción de determinado proyecto en la zona o determinado acontecimiento que incida en el valor de los predios (positivo o negativo), haciendo referencia a intervalos de corto, mediano y largo plazo. Se deben mencionar los proyectos o planes municipales o nacionales de importantes del sector.*

[Se debe hacer claridad que ocasiona esa posible valorización, si va en función a alguna obra de infraestructura o alguna acción que genere un posible aumento en el valor del terreno y referirse a corto, mediano o largo plazo, si el predio tiene antecedentes pues deben ser coherentes, si el valor se mantiene pues sería una valorización moderada o estable, si el valor aumenta sería una valorización positiva, etc. En todos los casos se debe ser coherente con el valor adoptado.]

Ejemplo: Se consideran positivas a mediano y corto plazo, debido principalmente al desarrollo que ha tenido el municipio, en cuanto a la implementación de los cultivos tecnificados de aguacate; adicionalmente la vía que comunica con la ciudad de Neiva se encuentra en proceso de ampliación y mantenimiento.

Ejemplo: Las perspectivas de valorización en el Parque Natural Los Nevados son estables debido a las restricciones normativas asociadas a la condición de suelo protegido.

6. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

[Escribir el número y fecha del decreto o acuerdo por el cual se reglamentan los usos del suelo del municipio.

En primera instancia hacer referencia a la certificación de uso del suelo suministrada por el solicitante y luego mencionar las complementaciones que obtuvo según la investigación al documento EOT o POT.

En lo posible siempre mencionar los usos principales, secundarios, complementarios, prohibidos si así está especificado en el respectivo documento.

Para casos de vivienda campestre: Alturas, índices de ocupación y/o construcción, exigencia de parqueaderos, densidad de vivienda por hectárea, área mínima de loteo, aislamientos, etc.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Nota: es de carácter obligatorio anexar la certificación de la norma o los soportes del documento consultado. Adicionalmente incluir anexos documentales cartográficos de las consultas realizadas a la fuente de la información.

Ejemplo. De conformidad con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sibaté aprobado mediante el Acuerdo 11 de 2002 modificado por los Acuerdos 29 de 2010 y 11 de 2016 y el certificado de uso firmado por la secretaria de planeación municipal, Ing. Sahida Maria Bernal Guacaneme el 14 de diciembre de 2020, el uso del suelo para el predio objeto de estudio número 25740000000000001000920000000000, ubicado en la vereda Perico, área rural del Municipio de Sibaté, finca EL PUENTE DEL OSO, corresponde al siguiente:

Insertra Imagen

Fuente: Plano de usos del suelo del municipio

- 6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:** *[En este ítem incluir lo más importante o relevante de la norma de uso del predio objeto de avalúo, ya que a veces la normatividad es muy extensa, adicionalmente mencionar de donde la obtuvo, si es que no se la suministraron.]*

Ejemplo: Los porcentajes mencionados anteriormente respecto al componente ambiental se calculan de manera individual, pero se debe tener en cuenta para el caso específico que varias de las afectaciones se superponen.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 7.1.1 UBICACIÓN:** *[Escribir en lo posible las coordenadas geográficas aproximadas de acceso al predio (las que suministra el solicitante o de Google Earth), el tipo de vía que es su frente, si no tiene frente a vía indicarlo, si existe alguna referencia importante o algún sitio de interés que facilite la referenciación del inmueble, infórmelo. Relacione la vereda, corregimiento o paraje donde se ubica el predio, la distancia en kilómetros al centro urbano, indique la distancia, tiempo de recorrido y los medios de transporte para acceder al predio.]*

[En todo caso se deberá incluir una imagen de Google Earth u otra fuente que permita inferir la ubicación con respecto al centro urbano más cercano al predio.]

[No repetir la información del punto vías de acceso y características del capítulo 5 y 7.]

Ejemplo: El predio se ubica en la vereda Bajo Buenavista, al norte del municipio, a él se accede partiendo de la cabecera urbana del municipio de Agrado por la carretera intermunicipal a Garzón, en 200 metros se toma carretera veredal al nor oriente, con destino al cerro Buenavista, 14,50 kilómetros, hasta llegar al portón de acceso a servidumbre sobre predios vecinos, donde se recorren 800 metros, hasta llegar a la casa del predio. La distancia total desde la cabecera de Agrado es de 15,30 kilómetros, que se recorren en 45 minutos aproximadamente en automóvil.

- 7.1.2 ÁREAS:** *[Escribir el área completa en hectáreas (incluyendo 4 decimales) o metros cuadrados de acuerdo si de acuerdo con el análisis así se requiere.]*

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

[En la fuente se recomienda transcribir la información completa del documento del cual toma el dato, tal como lo relacionó en el capítulo 3.]

[Si el área a avaluar corresponde a una franja es necesario incluir las dos áreas, el área del predio en mayor extensión y la de la franja.]

[Si se tienen diferencias de área, se debe aclarar cual se adopta para la liquidación del avalúo.]

Ejemplo

FUENTE	ÁREA ha
Consulta VUR de la Matricula Inmobiliaria Nro. 355-29952, de fecha de impresión 13/04/2018	5,0000
Informe de Caracterización Medioambiental y Socioeconómica, del predio Las Minas o Manas, elaborado por la Unidad Administrativa Especial, de Restitución de Tierras, de 01 de marzo de 2014.	3,7767
Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, de 27 de agosto de 2012	3,7767
Sistema Nacional Catastral	3,7767
AREA ADOPTADA	3,7767

FUENTE	ÁREA ha	ÁREA m ²
Consulta VUR de la Matricula Inmobiliaria Nro. 355-29952, de fecha de impresión 13/04/2018	5,0000	50.000
Informe de Caracterización Medioambiental y Socioeconómica, del predio Las Minas o Manas, elaborado por la Unidad Administrativa Especial, de Restitución de Tierras, de 01 de marzo de 2014.	3,7767	37.767
Plano de Levantamiento topográfico, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, de 27 de agosto de 2012	3,7767	37.767
Sistema Nacional Catastral	3,7767	37.767
AREA ADOPTADA	3,7767	37.767

[Siempre se debe incluir la siguiente nota:]

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: *[Escribir los linderos particulares del inmueble en sentido de las manecillas del reloj (N-E-S-W). y la fuente de la cual se obtuvieron.]*

Ejemplo: De acuerdo con la Escritura Pública No 5546 de diciembre 29 de 2014 de la notaría XX de Bogotá, los linderos del predio son:

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Por el Norte: Con predio propiedad de Jesús Evelio Ramírez, en una distancia de 355,02 metros
Por el Oriente Con predio propiedad de Arcadio Ramírez Molano, en una distancia de 15,37 metros; con predio propiedad de Marleny Molano Ramírez, en una distancia de 49,73 metros y con predio propiedad de Saturnino Ramírez, en una distancia de 82,35 metros
Por el Sur: Con predio propiedad de Zoila Molano, en una distancia de 201,92 metros
Por el occidente: Con predio propiedad de José Santofinio Castro, en una distancia de 260,90 metros

7.1.4 RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE: *[Escribir el relieve (formas simples) del inmueble referido a las formas del terreno Ej. (ligeramente plano, fuertemente inclinado, etc.) e indicando igualmente la pendiente en porcentaje (de acuerdo con el cuadro siguiente), los cuales serían tenidos en cuenta para la orientación e investigación económica.]*

Tabla 3. Formas del relieve y grados de la pendiente *			
FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SÍMBOLOS
Ligeramente plano		Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ligeramente ondulada	3 - 7	b
Moderadamente inclinada	Ondulada o ligeramente quebrada	7 - 12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12 - 25	d
Ligeramente escarpada	Fuertemente quebrada	25 - 50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50 - 75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	> 75	g

*IGAC 1996 (Modificado para Metodología AHT)

[Normalmente se toma esta información de las AHT, si no coinciden o no hay información se describe conforme a lo observado en la visita técnica, escribir todos los tipos de relieve y rangos de pendiente existentes].

7.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: *[Estos datos se toman de los estudios técnicos aportados por la entidad solicitante o en su defecto, se deben consultar los estudios meteorológicos de la región. Debe contener los siguientes ítems: Altura sobre el nivel del mar a la que se encuentra el predio. Su magnitud debe ser en metros. Temperatura promedio, la cual se debe dar en grados centígrados. Precipitación promedio anual dada en milímetros, Piso térmico en el que se encuentra el predio, Factores climáticos limitantes que puedan afectar los cultivos como son heladas o veranos prolongados, entre otros. Distribución de lluvias mencionar en qué períodos se presentan las lluvias. Número de cosechas, cuántas cosechas se pueden recolectar al año].*

Ejemplo:

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR	1.850 msnm
TEMPERATURA:	10 °C
PRECIPITACIÓN:	2.100 mm

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

PISO TÉRMICO:	Frio
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Escasez de lluvias en el segundo semestre lo que ocasiona limitante para los cuerpos de agua en esa época.
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Dos cosechas al año una en cada semestre
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE	bp-M: Bosque pluvial montano

[Las zonas de vida deben coincidir con la precipitación y la temperatura].

7.1.6 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: [Inicialmente clasificar la disponibilidad de aguas con que cuenta el inmueble de acuerdo con la siguiente clasificación (sin aguas, escasas, suficientes o abundantes), determinar si el predio posee nacederos, quebradas, ríos, jagüeyes entre otros; los nombres de estas fuentes hídricas y si son permanentes durante todo el año o se secan en verano. Verificar si existen riegos por gravedad o sistemas mecánicos o distritos de riego.]

[Si el predio se encuentra dentro de un distrito de riego, se debe anotar el régimen administrativo del mismo y si es por gravedad o bombeo, el área que se puede regar, el número de días y horas que se puede regar y la cantidad de agua suministrada al predio. Si se tienen canales de riego, se debe anotar la longitud y sección del canal, se anotarán las diferentes obras de ingeniería que pudiesen existir y certificaciones o permisos de asignación correspondientes.]

Ejemplo: El predio cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: Un caño sin nombre y un pozo artesiano, los cuales son suficientes y abastecen durante todo el año y se utilizan para el consumo humano y abrevadero de ganado.]

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: [Anotar sobre qué tipo de vías posee frente el predio y su respectiva longitud. Para clasificar la vía se puede utilizar la siguiente clasificación:]

Tabla 4.1 Criterios para categorización de las vías de la Red Vial Nacional

CATEGORÍA		FUNCIONALIDAD	TRÁNSITO PROMEDIO DIARIO		DISEÑO GEOMÉTRICO	POBLACIÓN
			Límite Inferior	Límite Superior		
PONDERACIÓN		40	20		20	20
1	VÍAS DE PRIMER ORDEN	Permite la comunicación a nivel Nacional, conectando capitales de departamento, fronteras, puertos y zonas de producción(*)	700Veh/día	>=700Veh/día	Calzada doble	Población de Capitales de departamento, pasos de frontera y/o puertos
					Calzada sencilla >= a 7,30 m	
2	VÍAS DE SEGUNDO ORDEN	Permite la comunicación entre dos o más municipios o con una vía de primer orden	150Veh/día	<700Veh/día	Calzada sencilla < a 7.30 m	Cabeceras municipales con más de 15.000 habitantes
3	VÍAS DE TERCER ORDEN	Permite la comunicación entre dos o más veredas de un municipio o con una vía de segundo orden	>=1 Veh/día	<150Veh /día	Calzada sencilla <= a 6.00 m	Cabeceras municipales con menos de 15.000 habitantes

[Hacer la descripción completa del ítem, tal como lo dice el título.]

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

[Si el predio cuenta con frente a una vía principal conocida indicar el nombre e información adicional disponible de la misma]

Ejemplo: El predio posee frente sobre la carretera troncal de oriente en longitud aproximada de 200 metros, vía pavimentada de cuatro carriles en doble sentido de circulación (dos carriles para cada sentido) en buen estado de conservación.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: *[Se refiere a los diferentes tipos y características constructivas de las vías que se encuentren dentro del predio (pueden ser de carácter público o privado), o caminos de herradura que permitan el desplazamiento peatonal o con animales de carga].*

Ejemplo: El predio cuenta con una vía vehicular de carácter privado, de una calzada, en afirmado que lo cruza en sentido norte – sur y lo conecta con las construcciones principales.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: *[Tanto para las cercas perimetrales como las internas se describe el material utilizado y el estado de conservación, así como su distribución dentro de la finca. El valor de estas cercas se considera dentro del valor del terreno.]*

Ejemplo: En contorno con los colindantes en alambre de púas a 3 hilos en postes de madera rolliza en buen estado, además cuenta con cercas internas de las mismas especificaciones, las cuales conforman 10 potreros.

7.1.10 COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: *[Este ítem es uno de los más importantes porque en él se explica el estado actual del predio, dándose las extensiones aproximadas de los diferentes estados de explotación y coberturas, si se encuentra en pastos, la cantidad de bosque, qué tipo y estado de los cultivos, hace referencia a las construcciones, instalaciones y anexos que hacen parte de la explotación. En lo posible, incluir un cuadro descriptivo con la información suministrada por el solicitante o que se pueda identificar en terreno]*

Ejemplo:

COBERTURA	USO	ÁREA (HA)
Pastos	Pecuario	5,0000
Cultivo permanente (café, caña, palma de aceite, frutales)	Agrícola	3,0000
Cultivo transitorio (hortalizas, arroz, sorgo, papa, algodón)		5,1200
Bosque	Forestal	15,0000
Tierras en descanso (rastreo)	Agrícola	12,3000

Fuente: Incluir la fuente de la información

7.1.11 POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN Y MECANIZACIÓN: *[Incluir la posibilidad que presenta el predio de ser mecanizado con maquinaria agrícola y/o desarrollos que permitan el mejor*

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

aprovechamiento del predio. Los predios o áreas con pendiente superior al 12% siempre se consideran no mecanizable (es decir labores de mecanización con equipos]

Ejemplo: Por su topografía presenta posibilidades de mecanización del 30% de toda el área, al resto se le pueden implementar sistemas tradicionales de producción para adecuar el terreno.

7.1.12 FORMA GEOMÉTRICA: *[Además de describir la forma geométrica del predio, se debe relacionar cómo esta forma afecta en la explotación del predio.]*

Ejemplo: El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta su explotación.]

7.1.13 REDES DE SERVICIOS: *[Enumerar los servicios con que cuenta actualmente el predio, estos servicios pueden ser de energía eléctrica, acueducto veredal, alcantarillado, entre otros.]*

Ejemplo: El predio cuenta con energía eléctrica de las redes del municipio de Curumaní, el servicio de acueducto es de tipo veredal y el servicio de alcantarillado se suplente mediante pozo séptico.

7.1.14 OTROS: *[En este ítem se anotarán las diferentes clases de servidumbres y afectaciones que tenga el predio, así como otras consideraciones que no se contemplan en este formato.]*

Ejemplo: Sobre el predio se evidenció una servidumbre de energía eléctrica la cual no está registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

7.1.15 SUELOS: *[Inicialmente describir las características de los suelos UCS (Unidades Cartográficas De Suelos) teniendo en cuenta la respectiva leyenda incluida en el estudio. Posteriormente identificar la clasificación por su capacidad de uso (clases agrológicas); por último, incluir la información asociada a las AHT con fines de catastro. Si los hay, incluir los planos de UCS (Unidades Cartográficas De Suelos), Clases Agrologicas y AHT (Áreas Homogéneas De Tierra).]*

[Normalmente son 3 estudios que deben ir en el informe, el primero el estudio de suelos de agrología, donde se identifican las características de las unidades cartográficas de los suelos, clase y subclase, esta información se puede descargar de datos abiertos].

Ejemplo

Según la consulta realizada en el Geoportal del IGAC en la aplicación de la Subdirección de Agrología, se encuentra que el predio está clasificado dentro de la Unidad Cartográfica de símbolo **MQHf2**.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

CLASE AGROLOGICA	UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS

Unidad MQH: asociación TYPIC DISTROPEPTS-TYPIC TROPORTHENTS.

El relieve es ligeramente quebrado a escarpado, con pendientes 12-25-50-75% y erosión hídrica ligera a moderada. El material parental consiste en areniscas y arcillolitas de la formación Saldaña.

Los materiales geológicos son rocas plutónicas faneríticas y sedimentarias clásicas que presentan recubrimientos locales de cenizas volcánicas. De acuerdo con las pendientes y la erosión se identifica la siguiente fase:

MQHf2: fase con pendientes 50-75%

El segundo el estudio de suelos por capacidad de uso, en el cual se menciona la clasificación agrologica de la tierra, que va de I a VIII.

Así mismo según la Capacidad de Uso, se encuentra clasificado como Sub clase VIIIt, la cual tiene la siguiente descripción:

VIIIt: Tierras de relieve moderadamente escarpado de climas muy variados, cálido, medio, frio y muy frio, húmedos, de suelos superficiales y muy superficiales, de fertilidad baja a moderada y ligera a moderadamente erosionados.

Aptitud de uso y recomendaciones: No mecanizables, inadecuadas para explotaciones agropecuarias rentables, aptas para uso forestal protector, requiere prácticas cuidadosas de manejo para evitar erosión.

Adicionalmente, consultado el Estudio de Áreas Homogéneas de Tierras del Municipio de Granada – Antioquia, presenta las siguientes características:

TIERRAS DE CLASE 10

SUBCLASE 10 CUcp-30

Tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en vallecitos dentro del paisaje montaña, de relieve ligeramente quebrado y pendientes del 7 al 12%, presentan pedregosidad superficial. Los suelos se han originado a partir de depósitos clásticos gravigénicos e hidrogravigénicos. Se caracterizan por texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FAr, FArA, FA) en la capa arable y en el perfil, moderadamente bien drenados y excesivamente drenados, superficiales y muy superficiales limitados por contacto paralítico. La fertilidad química es alta y moderada.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

SUBCLASE 10 CUe-30

Tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en filas y vigas dentro del paisaje montaña, de relieve fuertemente quebrado y pendientes entre 25 al 50%, presenta fenómenos de remoción en masa grado ligero. Los suelos se han originado a partir de pizarras, filitas, esquistos, neis, anfibolita, serpentina, granulita, eclogita, migmatita. Se caracterizan por texturas medianamente finas, finas, y medias (FArA, Ar, ArL, F) en la capa arable y en el perfil, bien drenados, profundos, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil. La fertilidad química es muy baja.

SUBCLASE 10 MUe-30

Tierras de clima medio muy húmedo, localizadas en filas y vigas dentro del paisaje montaña, de relieve fuertemente quebrado y pendientes entre 25 al 50%, presenta fenómenos de remoción en masa grado ligero. Los suelos se han originado a partir de pizarras, filitas, esquistos, neis, anfibolita, serpentina, granulita, eclogita, migmatita. Se caracterizan por texturas medianamente finas, finas, y medias (FArA, Ar, ArL, F) en la capa arable y en el perfil, bien drenados, profundos, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil. La fertilidad química es muy baja.

Insertar Imagen

Plano AHT - IGAC

7.1.16 UNIDADES FISIAGRÁFICAS: *[Son áreas que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual.]*

Se sugiere que la división o clasificación de unidades fisiográficas parta de la clasificación de AHT, luego la norma de uso del suelo y luego el uso actual, la idea no es subdividir el predio en muchas zonas sino tener en cuenta como se pueden agrupar en zonas que poseían estas características similares, todo pensando en función del valor por unidad de área que se va a asignar, es decir las unidades fisiográficas deben tener un comportamiento similar a las zonas geo-económicas, sin llegar a ser las mismas.

Ejemplo: En el predio se encuentran 3 unidades fisiográficas clasificadas de la siguiente manera:

Se sugieren los siguientes ejemplos:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.1	Correspondiente a suelos clase agrológica III, con 61 puntos de valor potencial, pendiente promedio del 0 al 3%, norma de uso pecuario. En esta unidad encontramos pastos kikuyina en buen estado de manejo.	0,0000
U.F.2	Correspondiente a suelos clase agrológica IV, con 44 puntos de valor potencial, pendiente promedio del 7 al 12%, norma de uso pecuario. En esta unidad encontramos pastos kikuyina en buen estado.	0,0000
U.F.3	Correspondiente a suelos clase agrológica VI, con 23 puntos de valor potencial, pendiente promedio del 12 al 25%, en suelos de protección ambiental. En esta unidad encontramos bosques naturales.	0,0000
TOTAL ÁREA TERRENO		0,0000

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

En este espacio incluir una breve descripción de las diferentes construcciones que posee el inmueble enunciando cuales son las principales y cuales las anexas.

Ejemplo: El predio cuenta con una casa principal en la que habitan los propietarios, una bodega para el almacenamiento del café y una enramada para acopio de herramientas.

7.2.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: *[Enunciar las construcciones principales existentes en el inmueble Ej: Vivienda, Bodega, Oficina.]*

CASA PRINCIPAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Zapatas con vigas de amarre en ferro concreto
Estructura	Aporticada en ferro concreto
Fachada	Piedra ornamental para exteriores y ventanería en aluminio.
Cubierta	Placa impermeabilizada.
Cieloraso	
Muros	
Pisos	
Carpintería metálica	Ventanería en aluminio remodelada hace 5 años, puertas de ingreso en aluminio al igual que divisiones modulares de oficina.
Carpintería en madera	Algunas puertas de acceso a las oficinas y locales, el área de auditorio cuenta con pisos en madera y muros con apliques en madera. La tarima cuenta con arreglos en madera de alta calidad.
Iluminación	
Baños	
Cocina	
Número de pisos	3
Uso	Residencial
Vetustez	36 años.
Estado de conservación	Bueno.
Distribución interna	Primer Piso: Área de local, baño y cuarto frío. Segundo Piso: Salón y baño. Tercer piso: Dos vestier, cocina, baño, estar y alcoba principal.]

BODEGA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Zapatas con vigas de amarre en ferro concreto
Estructura	Aporticada en ferro concreto

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

BODEGA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Fachada	Piedra ornamental para exteriores y ventanería en aluminio.
Cubierta	Placa impermeabilizada.
Cieloraso	
Muros	
Pisos	
Carpintería metálica	Ventanería en aluminio remodelada hace 5 años, puertas de ingreso en aluminio al igual que divisiones modulares de oficina.
Carpintería en madera	Algunas puertas de acceso a las oficinas y locales, el área de auditorio cuenta con pisos en madera y muros con apliques en madera. La tarima cuenta con arreglos en madera de alta calidad.
Iluminación	
Baños	
Cocina	
Número de pisos	3
Uso	Residencial
Vetustez	36 años.
Estado de conservación	Bueno.
Distribución interna	Primer Piso: Área de local, baño y cuarto frío. Segundo Piso: Salón y baño. Tercer piso: Dos vestier, cocina, baño, estar y alcoba principal.]

[No hablar de marcas de materiales, los ítems se describen en cuanto a sus elementos, cuando describen los baños y cocinas mencionar cuantos ahí y describirlos en cuanto sus acabados, enchapes, mobiliario, gabinetes, etc.]

7.2.1 ÁREAS CONSTRUIDAS:

CONSTRUCCIÓN	ÁREA m ²	FUENTE
Casa principal	207,83	Documento complementario del contrato interadministrativo CD-CD-984-2022.
Bodega	150,00	Medida tomada en sitio con cinta métrica

Nota: esta área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS: [Relacione las construcciones de menor categoría, como por ejemplo enramadas, tanques, cerramientos, estanques, etc. Siempre se debe incluir la nota sobre el área.]

[En este punto se mencionan las edificaciones que no hacen parte de la construcción principal pero que se destinan para adelantar la producción existente en el predio (se deben tener en cuenta aquellos anexos que garantizan una permanencia en el tiempo, normalmente son más

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

pequeñas y con diferentes años de construcción. Relacionarlas en una tabla. Con su descripción completa en cuanto a detalles estructurales, materiales, etc.]

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	FUENTE
Enramada	Estructura en madera, cubierta en zinc y piso en tierra en buen estado de conservación	Bueno	20,00	m²	Medición en terreno

[La descripción debe ser corta, pero precisa en cuanto a las características estructurales, materiales y estado de conservación].

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: *[incluir el area o cantidad, descripcion fitosanitaria, variedad, tipo de cultivo, edad, la fuente de la información, si tiene inventario.]*

TIPO	VARIEDAD	DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	EDAD AÑOS	ÁREA	UNIDAD
Café y plátano	Tabí	Café de 4 años en producción con densidad de siembre de 1,20 m X 1,20.	Bueno, requiere mantenimiento normal	4	1,9758	HA
Café	Castillo	Café de 7 años en decadencia densidad de siembre de 1,20 m X 1,20.	Regular, requiere labores de soqueo	4	2,5500	HA

Nota 1: El estado fitosanitario corresponde con lo observado en la visita de campo *[(esta nota se debe incluir siempre)]*.

Nota 2: Las unidades fueron calculadas a partir de la visita de campo.

8. MÉTODO DE AVALÚO

[Consignar el método utilizado para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción (citar únicamente el método o métodos utilizados en el avalúo)].

Ejemplo:

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

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. (Ver formato anexo Excel).

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

Artículo 2º.-Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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.

Artículo 9º. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

[Consultar en los últimos años avalúos en la misma zona, que sean comparables y ubicarlos espacialmente, en una imagen o mapa o similar con su descripción, tal como aparece en el formato Excel adjunto, se debe hacer una breve abstracción o análisis de los mismos mencionando en que se utilizaron o como dieron soporte para la determinación del avalúo, los antecedentes deben ser espacializados y georreferenciados.]

Ejemplo: Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron cuatro (4) antecedentes de avalúos comparables al inmueble objeto de estudio realizados entre los años 2012 y 2021.

No.	MUNICIPIO/ VEREDA/PREDIO	RADICACIÓN	ÍTEM	SUELOS	PENDIENTE	VP	UN	ÁREA	VR UNITARIO a 2016	VR TOTAL
1	Barbosa / Vereda Pacho Prieto / Predio Parcela 11,	8002016ER 2852 de junio de 2016	TERRENO UF1	II	1-3%	61	Ha	32,1853	\$ 8.000.000,00	\$ 257.482.400,00
			TERRENO UF2	IV	25-75%	17	Ha	11,5800	\$ 3.000.000,00	\$ 34.740.000,00
			VALOR TOTAL AVALÚO							\$ 292.222.400,00
2	Barbosa / Vereda Pacho Prieto / Predio Parcela 11,	8002016ER 2852 de junio de 2016	TERRENO UF1	II	1-3%	61	Ha	32,1853	\$ 8.000.000,00	\$ 257.482.400,00
			TERRENO UF2	IV	25-75%	17	Ha	11,5800	\$ 3.000.000,00	\$ 34.740.000,00
			VALOR TOTAL AVALÚO							\$ 292.222.400,00

Nota: Los antecedentes Nos 2, 4 y 5 presentan las mismas condiciones de acceso, calidad de suelo y explotación que las unidades fisiográficas 1 y 2 del predio en avalúo.

Insertar Imagen
Fuente. Google Earth]

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

10. CONSIDERACIONES GENERALES

[Escribir las consideraciones más importantes que se analizaron para el avalúo desde el punto de vista de fortalezas y debilidades comerciales del inmueble, al momento de escribir las consideraciones tener en cuenta que indiquen algún comportamiento específico (bueno o malo) que afecte al predio.]

[Mencionar todas las características que tuvo en cuenta para definir el valor e incluir todas las notas aclaratorias que no incluyó en puntos anteriores, como por ejemplo que no se suministró algún área y por eso se cálculo de tal manera, o que no le suministraron norma de uso del suelo y que la obtuvo de la consulta del POT, o que la certificación que le suministraron no coincide con la consulta del POT etc.]

Por ejemplo:

Adicionalmente a la información expuesta en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio materia del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes:

La ubicación del predio en el municipio, aproximadamente a 20 minutos de la cabecera urbana de la ciudad de Santiago de Cali y a 15 minutos de la Cabecera del municipio de Palmira.

Las buenas vías de acceso al sector, troncales Cali - Palmira, Cali – Cerrito, Rozo – Palmira, entre otros, además de las buenas vías internas de la zona que comunican con los corregimientos de la Herradura, Obando, Rozo, etc., lo cual es de vital importancia para el acceso a estos predios y especialmente para el transporte de insumos y proceso de recolección y transporte de toda la producción cañera.

El alto nivel de desarrollo comercial que ha tenido el municipio de Palmira y en general toda la zona metropolitana e industrial de la ciudad de Santiago de Cali, con sus municipios cercanos como Yumbo, Florida, Pradera, Vijes y El Cerrito, entre otros.

Las buenas condiciones de orden público que se viven actualmente en la zona.

Las condiciones agrológicas de los suelos, las cuales han sido mejoradas de manera tecnificada con la instalación de distritos de riego, sistemas de canalización de aguas, sumado a la constante inversión que realizan los propietarios en fertilización, para que estas mantengan sus máximos niveles de producción.

El valor del terreno se determinó tomando como referencia el análisis del mercado inmobiliario encontrado en el sector, es de aclarar que en la zona es muy bajo el nivel de ofertas, ya que los predios normalmente han pertenecido a familias tradicionales de la región, quienes a su vez mantienen la propiedad de estos terrenos de generación en generación, por lo que no es muy frecuente que exista un mercado abierto de este tipo de terrenos y las transacciones se dan normalmente al interior de estas mismas familias.

Sin embargo, se logró ubicar un número significativo de datos de mercado, los cuales se analizan y depuran, con el fin de obtener el valor residual del terreno para predios de estas características.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

El valor del terreno incluye todas las obras realizadas en el mismo, como son las cercas, caminos, acueductos, dotación de servicios públicos, etc.

La finca se encuentra bien mantenida, el cultivo de caña es de tipo tecnificado, en muy buen estado fitosanitario y en plena producción.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Nota: no se suministraron documentos donde se pudiese comprobar la fecha de siembra del cultivo, ni los rendimientos del mismo, por tal razón como ya se explicó, la valoración se realiza a partir del cálculo del establecimiento, asumiendo su mejor valor, es decir al año 1, cuando tiene aún todo el resto de su vida remanente de producción. En caso de aportar información diferente el avalúo deberá ser objeto de revisión.

Tampoco se suministró documento de inventario de construcciones y especies, por lo que no se valoran y su valor de está incluido dentro del avalúo del terreno.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: *[Escribir las ofertas mencionando la fuente, fecha, áreas de terreno y construcción, valores y usos.*

Por ejemplo: Se relacionan a continuación los datos de mercado encontrados en diferentes fuentes, de los cuales 3 se obtuvieron directamente en terreno y 4 en consultas realizadas a páginas especializadas de Internet

11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

*[Para la utilización del Método de Comparación o de Mercado se requiere se relacionen las ofertas comparables de bienes semejantes en el formato Excel establecido y **UBICADOS en el plano del sector donde se ubica o localiza el inmueble** (plano de ubicación de ofertas), igualmente se debe hacer un análisis de los datos de mercado donde se explique cómo se determinó el valor para el predio objeto de avalúo a partir de ellos.]*

[Se deben tomar las fotografías a los predios en oferta o si son consultadas de periódicos, revistas o internet links de acceso o impresión de los reportes].

[En lo posible, la tabla de mercado deberá incluir por cada oferta encontrada la información básica como: tipo de acceso, topografía, tipo de explotación y descripción de las construcciones existentes.]

[Incluir pantallazo del Excel legible (cuadro de ofertas) con su correspondiente análisis y procesamiento estadístico, con los datos de la investigación y hacer un análisis de las ofertas,

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

mencionando en que forma las utilizó para definir el valor del terreno, si son diferentes UFs y presenta análisis diferentes de valor, se sugiere agrupar los datos teniendo en cuenta los rangos determinados para cada una.]

Ejemplo:

Los datos de mercado encontrados, fueron debidamente depurados y analizados.

Estos datos corresponden a inmuebles rurales localizados en el sector de ubicación y en sectores comparables, por lo tanto, se estimó que el valor por Hectárea del predio materia de estudio, debe estar cercano al obtenido mediante el estudio de mercado.

Para determinación del valor unitario de terreno

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Y*	VALOR TERRENO**	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
1	El Porvenir, vereda Canoas	\$ 35.000.000	14%	\$ 30.000.000	9.000	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	Finca cercana a la vía veredal, con casa en bahareque en mal estado	José Domingo	3204268156
2	El Paraíso, Vereda Canoas La Vega	\$ 30.000.000	10%	\$ 27.000.000	5.000	\$ 3.000.000	\$ 12.000.000	Finca cercana a la vía veredal, con casa de 62 m ² en regular estado	Javier Toribio	3115240781
3	Manizales, Vereda San Roque	\$ 95.000.000	11%	\$ 85.000.000	25.000	\$ 2.807.692	\$ 12.000.000	Finca cercana a la vía veredal, con casa en material, 5 habitaciones 2 baños, cocina toda en obra gris, 1 ha en café	Adela Lasso	3212970627
4	La Manuela, vereda Balsillas	\$ 25.000.000	8%	\$ 23.000.000	5.500	\$ 4.181.818	\$ 0	Finca en pastos naturales, en regular estado	Patricia Céspedes	Terrero
5	Vereda Balsillas	\$ 12.000.000	13%	\$ 10.500.000	2.500	\$ 4.200.000	\$ 0	Se encuentra en pastos con rastros de radios, cercada en alambre de púa.	Félix María Lasso	Terrero
6	Finca Vereda Santa Rosa	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	25.000	\$ 4.600.000	\$ 20.000.000	Finca ganadera, casa con energía, bebederos y porteros		https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/se-vende-finca-ganadera-en-ataco
7	Vereda Potrerito sector La Y	\$ 15.000.000	20%	\$ 12.000.000	1.000	\$ 5.000.000	\$ 7.000.000	Finca con casa pequeña en bahareque, piso en mineral, dos habitaciones, matas de café	Aristóbulo Ávila	3204793196
PROMEDIO						\$ 4.327.273	\$ 2.935.897			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 236.364	\$ 111.029			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,46%	3,78%			
LÍMITE SUPERIOR						\$ 4.563.636	\$ 3.046.926			
LÍMITE INFERIOR						\$ 4.090.909	\$ 2.824.869			

Las ofertas 1 a 3 corresponden a predios que poseen características de topografía, clase de suelos, acceso a aguas y norma de uso de suelo, muy similares a las del predio objeto de avalúo, sin embargo, se ubican en veredas más alejadas del corregimiento de Balsillas, por lo que cuentan con mayores dificultades de acceso, lo cual se ve reflejado en un menor valor de terreno. Estos datos determinan un valor unitario promedio de \$2.935.000, el cual se adopta como el límite inferior posible del valor del suelo, para el predio que se está evaluando.

Las ofertas 4 a 6, poseen también las mismas características físicas de la zona en cuanto a topografía, clase de suelos, acceso a aguas y norma de uso de suelo. Estas se ubican cercanas al caserío de Balsillas, es decir que cuentan con unas mejores condiciones de accesibilidad; determinan un valor unitario promedio de terreno de \$4.327.000/Ha, el cual es el principal parámetro en la determinación del valor.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

La oferta 7 está ubicada en la Vereda Potrerito, la cual se encuentra más cerca de la cabecera municipal de Ataco, por lo que determina un mayor valor y permite corroborar los valores determinados por las demás ofertas.

Finalmente, debido a que los datos más comparables son los de las ofertas 4 y 5, el valor del terreno se adopta a partir del cálculo del promedio estadístico de estos, este valor se redondea en \$4.300.000/Ha.

11.1.2 APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN: *[Para determinar valor actual de las construcciones se parte de la determinación del valor de reposición o valor a nuevo, al que se le aplica un factor de depreciación.]*

El valor a nuevo se determinó a partir del cálculo de presupuestos por Análisis de Precios Unitarios APU, elaborado por el IGAC tomando como referencia información publicada en la revista CONSTRUDATA (Publicación No. 220/2022) e información del sector donde se ubica el inmueble; posteriormente se calcula la depreciación a partir de la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, según lo establece la Resolución 620 del 2008 del IGAC, con lo que se obtiene como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

A continuación se presenta el cálculo para las construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa principal	12	70	17,14%	3,5	39,90%	\$ 460.000	\$183.523	\$276.477	\$ 276.000
Beneficiadero	12	70	17,14%	4	57,32%	\$ 1.000.000	\$573.176	\$426.824	\$ 427.000
Corral	12	70	17,14%	4	57,32%	\$ 1.000.000	\$573.176	\$426.824	\$ 427.000

A continuación, se presenta el cálculo para las construcciones anexa encontradas:

CALCULO DEL VALOR DEL ESTADO POR DEPRECIACIÓN SEGÚN HEIDECKE					
CONST TIPO	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
Enramada	3,00	0,1810	150.000	122.850	123.000

11.1.3 APLICACIÓN DEL MÉTODO DE LA RENTA: *[Incluir el cálculo en este capítulo (en el caso de utilizar este método), tener en cuenta que solamente se dejan los métodos que utilizó para la determinación del valor, los demás se deben eliminar y deben coincidir con los métodos que se describen en el capítulo 8].*

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: *[Describir la forma en que se realizó la consulta a los profesionales inmobiliarios o a las personas que indagó sobre los valores ya sean constructores, arquitectos o cualquier profesional que apoyó la investigación. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.]*

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado.

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, de bienes comparables al del objeto de estimación.]

[Poner números de contacto y nombres de los encuestados solamente en la copia del avalúo que queda en el IGAC el original debe ir sin esta información].

Si el avalúo solamente se sustenta por este método incluir que se realiza bajo la gravedad de juramento tal como lo establece la resolución 620

Ejemplo 1:

Teniendo en cuenta el parágrafo del artículo 9º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC hago constar bajo la gravedad de juramento que esta modalidad se utilizó debido a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación

Si no se realiza investigación directa dejar lo siguiente:

Ejemplo 2

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.3. INVESTIGACIÓN DE CULTIVOS

[Incluir datos de consulta, fuentes, en lo posible documentos de agremiaciones consultadas o estudios consultados.]

[Si se realizaron ejercicios de análisis, por ejemplo capitalización incluir los soportes del método.]

11.4. VALORES ADOPTADOS

[Se relacionan los valores adoptados para terreno, construcciones y elementos permanentes (Se relacionan los diferentes cultivos permanentes, especificando el tipo de cultivo, la variedad, edad, estado fitosanitario).

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica UF1	Ha	\$15.000.000
Unidad Fisiográfica UF2	Ha	\$5.000.000
CONSTRUCCIONES		
Casa Principal	m²	\$800.000
Beneficiadero	m²	\$250.000
CULTIVOS PERMANENTES		

 IGAC <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Cultivo de borojó	UN	\$50.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO	Tolima
MUNICIPIO	Ataco
DIRECCIÓN	Finca Los Rosales

ÍTEM	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
SUBTOTAL TERRENO				
CONSTRUCCIÓN				
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				
CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES				
SUBTOTAL CULTIVOS PERMANENTES				
AVALÚO TOTAL				

[Se debe expresar el valor total en LETRAS,]

Ejemplo:

SON: VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL PESOS MCTE.]

[Atentamente,

AGUSTÍN CODAZZI
RAA AVAL-0025478

Fecha de informe: dd de mes de aaaa

	INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL GESTIÓN CATASTRAL	RADICACIÓN:
		Numero de Radicado

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS:

Inserte las fotografías

Indique la descripción de la imagen	Indique la descripción de la imagen
Indique la descripción de la imagen	Indique la descripción de la imagen
Indique la descripción de la imagen	Indique la descripción de la imagen

Incluir cuantas páginas de fotografías se requieran, en lo posible no estirar las fotos ya que se distorsionan y no permiten ver la realidad de las características del inmueble

13.2. 1 DOCUMENTALES

[Deben ser los mismos que relaciona en el punto 3 del informe se anexan al pdf de entrega en el mismo orden en que se relacionan