



INFORME DE AVALUO DE PREDIO RURAL

1. INTRODUCCION

1.1 Propietarios :

EMIDIA FERNANDA PEÑA GARCIA
REINEL ACEVEDO ARIZA
c.c. 63.454.274 c.c. 91.362.874

1.2 Identificación del Inmueble:

Tipo de inmueble: **FINCA**
Nombre del Predio: **EL NARANJITO**
Ubicación: **VEREDA CHOROLO BAJO**
Municipio: **BOLIVAR**
Departamento: **SANTANDER**

1.3 Solicitante(s) del Avalúo:

COOPSERVIVÉLEZ LTDA. OFICINA DE VÉLEZ. SANTANDER

1.4 Objeto del Avalúo:

DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL CON EL FIN DE
ACTUALIZAR LA GARANTÍA HIPOTECARIA

1.5 Fecha del Avalúo:

MAYO 28 DE 2022

1.6 Valor Total del Inmueble Avaluado: **\$ 129.140.000**

1.7 Avaluador:

JUAN CARLOS PINILLA BARRIENTOS
Topógrafo T.P. 01 – 2199 C.P.N.T.
R A A - AVAL- 91224196
Emailpinillabjc@gmail.com



2.0 DOCUMENTOS APORTADOS:

La información fue obtenida y corroborada de los siguientes documentos: Certificado de Libertad y Escritura Pública

2.1 IDENTIFICACION PREDIAL:

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº 324 – 4182
CEDULA CATASTRAL:	Nº 0002 – 0097

ÁREA DEL TERRENO: 20. Has + 3000 M ² (Según escritura de compra y paz y salvo municipal)
--

2.2 TRADICION DEL INMUEBLE:

El predio fue adquirido por compra mediante escritura pública N° 298 del 4 de junio de 2015 de la Notaria Única de Cimitarra, Santander registrada 19 de Junio de 2015 en la oficina de instrumentos públicos de Vélez. Santander.

3. DETERMINACION FISICA DEL PREDIO

3.1 LINDEROS ACTUALIZADOS DEL PREDIO:

POR LA CABECERA: linda con los predios de Ciro Pardo, por cerca de alambre al medio.

POR EL PIE: linda con los predios de Oved Herreño, por cerca de alambre al medio.

POR UN COSTADO: linda con la quebrada aguas claras al medio con predios de Crisanto Hernández, por cerca de alambre y lindero vivo al medio.

POR EL ULTIMO COSTADO: linda con los predios de Ciro Pardo, y Oved Herreño, por cerca de alambre al medio.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE

4.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El predio está ubicado en la vereda Chorolo, jurisdicción del municipio de Landazuri departamento de Santander.

4.2 DESCRIPCION DEL SECTOR

Sector conformado por fincas pequeñas y medianas, destinadas a potreros para la ganadería (ceba de ganado), cultivos de cacao.



3.3 FORMA DE ACCESO AL PREDIO

Se llega al predio por la carretera que de Bolívar conduce a el corregimiento de santa rosa pasa la estación de bombeo y sigue hasta el caserio de santa rosa a 44 km sigue por la carretera hasta en contrar el ramal que conduce a la vereda de chorocho y vuelve la izquierda por 12 km hasta la caseta del señor Humberto Ballen y de este sitio se sigue por esta carretera y pasa la escuela veredal por 1.8 km Distante de bolívar a 58 Km y un tiempo de recorrido de dos hora y veinte minutos de recorrido en campero.

4.4 TRANSPORTE

El transporte para el sector donde se encuentra ubicado el predio, es realizado por buses de líneas intermunicipales entre landazuri por esta via.

4.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con el servicio de un punto de Energía eléctrica y acueducto veredal.

5. CONDICIONES FISICAS DEL PREDIO

5.1 AGRONOMICAS (CLASE DE TERRENOS):

Suelos de textura Franco arcillosa con una profundidad efectiva mayor a .25 centímetros, terrenos fértiles poco permeables dedicados a la ceba de ganado. y cultivos de la región.

5.2 TEMPERATURA

La zona en donde se encuentra ubicado el predio presenta una temperatura promedio entre 14°C a 20°C.

5.3. METEOROLOGICAS

Pluviosidad en régimen bimodal con las mayores precipitaciones entre Mayo y Octubre. con una Altura sobre el nivel del mar de 875 mts.

5.4 HIDROLOGICAS (RECURSO HIDRICO):

El predio se abastece de agua de dos aljibes propios, y una quebrada.

5.5. TOPOGRAFICAS

El predio presenta una topografía del terreno es quebrada

6. ASPECTOS ECONOMICOS

6.1 EXPLOTACION ECONOMICA DEL PREDIO

El predio se encuentra en potreros en pastos bracharia en rastrojados.

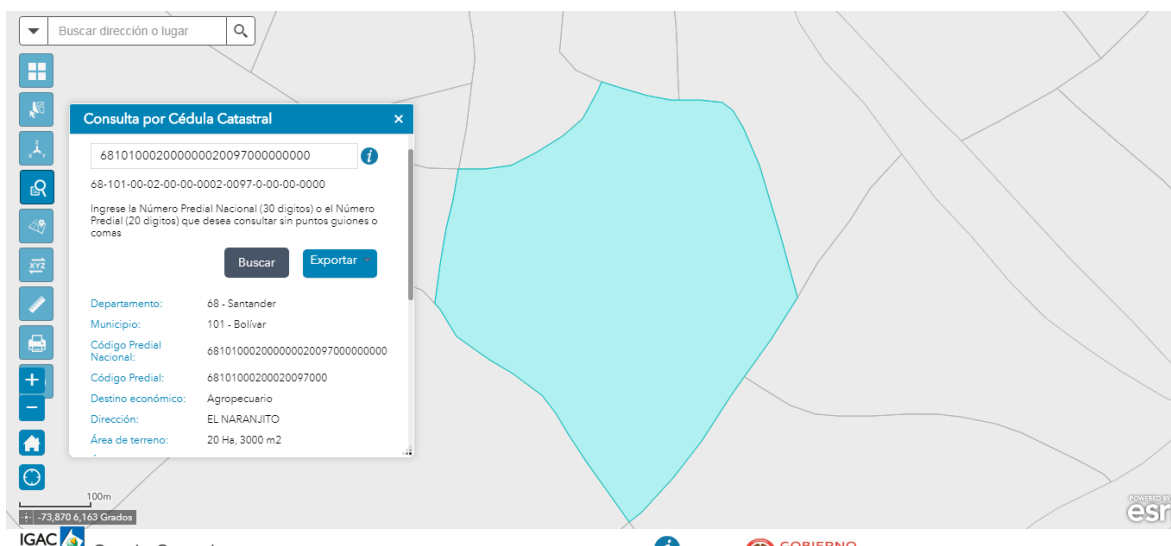
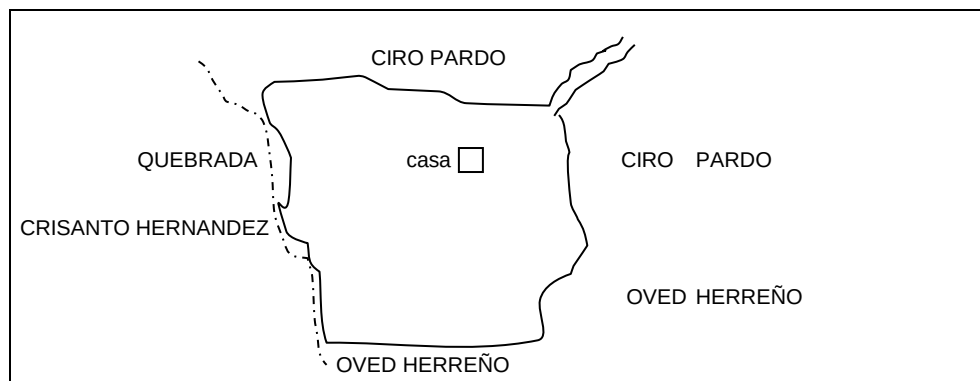


7. INFRAESTRUCTURA

7.1 VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES

En el predio existen una vivienda en material y teja de zinc, pisos en cemento. Con un área construida de 60 M² En buen estado de conservación la cual consta de : tres alcobas, comedor, cocina, y un baño. en obra negra.

8. FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO



9. DETERMINACION DEL VALOR

9.1 METADO UTILIZADO

Se realizó una inspección ocular al predio y se determinó su valor comercial mediante el método de COMPARACION DE MERCADO

Para determinar el valor comercial de los predios, en forma global se precisaron los siguientes aspectos:

- Los avalúos recientes practicados en el sector a predios susceptibles de comparación.



- Los precios de oferta para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz.
- Las ventas recientes realizadas en el sector.
- Ubicación del predio
- Disponibilidad y permanencia de Recursos Hídricos.
- Productividad y condiciones socio económicas del sector.
- disponibilidad de servicios públicos, luz y acueducto veredal
- Clases agrologicas
- Superficie total y Topografía del terreno
- Infraestructura vial carreteras, caminos
- Uso actual y potencial del suelo

10. CUADRO DE AREAS Y VALORES :

AVALUO			
DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	20.30 Has	\$ 5.800.000.00	\$ 117.740.000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	60.M ²	\$ 190.000.00	\$ 11.400.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 129.140.000.00

VALOR EN LETRAS: **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIIL PESOS M/cte.**

FECHA DE REALIZACION DEL AVALUO : **28 DE MAYO DE 2022**

Certifico, que el presente avaluó fue realizado directamente en el inmueble, mediante visita del evaluador, quien inspecciono el área del terreno y verifíco las características del bien objeto de avaluó; que además el evaluador no tiene ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, mas allá de los derivados de la contratación del servicio profesional.

La información consignada en el presente avaluó se ha regido dentro de los parámetros establecidos de conformidad con el código de ética del Registro Nacional de Avaluadores.

Atentamente,

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: JUAN CARLOS PINILLA BARRIENTOS
R A A - AVAL- 91224196

11. ANEXOS REGISTRO FOTOGRAFICO

COORDENADAS DEL PREDIO EL NARANJITO N: 6° 10' 04.8" W: 73° 52' 19.2"



Predio Rural **EL NARANJITO** : estado actual de los potreros existentes, cabecera, costado, y pie, Vereda Chorolo, Municipio Landazuri . Propietario : Emidia Fernanda Peña Aguilar, y Reinel Acevedo Ariza.



Predio Rural: **EL NARANJITO** : estado actual de los potreros existentes, cabecera, costado, y pie, Vereda Chorolo, Municipio Landazuri . Propietario : Emidia Fernanda Peña Aguilar, y Reinel Acevedo Ariza.



Predio Rural **EL NARANJITO** : estado actual de los potreros existentes, cabecera, costado, y pie, Vereda Chorolo, Municipio Landazuri . Propietario : Emidia Fernanda Peña Aguilar, y Reinel Acevedo Ariza.



Predio Rural: **EL NARANJITO** : estado actual de los potreros existentes, cabecera, costado, y pie, Vereda Chorolo, Municipio Landazuri . Propietario : Emidia Fernanda Peña Aguilar, y Reinel Acevedo Ariza.

