ANEXO No. 4

INFORME AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

FOTO DEL INMUEBLE

Tipo de Inmueble:
Dirección:
Departamento:
Municipio:
Vereda:

REGIONAL:

SOLICITANTE:

_____

ELABORADO POR:

_____

AVALÚO Nº _____

Bogotá, D. C., _____ de 20____

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3
2. TITULACIÓN 3
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 3
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 4
5. SERVICIOS PÚBLICOS 5
6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO 5
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCION 5
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS 6
9. NORMAS URBANISTICAS VIGENTES 6
10. ASPECTO ECONÓMICO 6
11. CONDICIONES GENERALES 7
12. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA 7
13. CONSIDERACIONES GENERALES 7
14. METODOLOGÍA UTILIZADA 8
15. ANÁLISIS DE RESULTADOS 8
16. CARACTERISTICAS PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA 9
17. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL RURAL 10

FOTOGRAFÍA AÉREA 11
PLANO DE LOCALIZACIÓN 11
REGISTRO FOTOGRAFICO 11
ESTUDIO DE MERCADO Y CALCULOS 11

INFORME TÉCNICO DE AVALUO

1. INFORMACIÓN BÁSICA			
DEPARTAMENTO			
DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO			
MUNICIPIO			
VEREDA			
TIPO DE AVALÚO		PROPIETARIO	
DESTINACIÓN INMUEBLE		USO ACTUAL	
TIPO INMUEBLE		FECHA VISITA	
P.H. / N.P.H.		PLANCHA IGAC	
ESTRATO PREDIO		FECHA INFORME	
OCUPANTE		TELEFONO	
TIPO DE OCUPACION			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS			

2. TITULACIÓN					
TITULO DE ADQUISICION:		FECHA:		NOTARIA:	
MATRICULA INMOBILIARIA:					
REGISTRO CATASTRAL					
AVALÚO CATASTRAL					
AFECTACIONES					
OBSERVACIONES					

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	
TIPOS DE PREDIOS	
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	

VÍAS PRINCIPALES VÍAS INTERNAS Y ESTADO ACTUAL	
FUTURAS VÍAS	
TRANSPORTE PUBLICO	

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE					
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO					
LOCALIZACIÓN ESPECIFICA CON PUNTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIAS (partiendo de una vereda o casco urbano)	Localización especifica con puntos de referencia partiendo de una vereda o casco urbano y con distancias.				
GEOREFERENCIACION DEL PREDIO	Ubicación del predio por coordenadas latitud y longitud.				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA O TERRENO					
CULTIVOS Y ESTADO					
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO					
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	**ALTURA**				
	TEMPERATURA				
	PRECIPITACION				
	PISO TERMICO				
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS				
	COSECHAS AL AÑO				
	FACTORES CLIMATICOS LIMITANTES				
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES					
FORMA GEOMÉTRICA	Irregular				
CUADRO DE ÁREAS	**DESCRIPCIÓN**		**AREA**		**UNIDADES**
					HECTÁREAS
FUENTE:					
LINDEROS					
FUENTE:					
CLASE	Finca				

ESTADO DE CONSERVACIÓN		**ADECUACIONES ESPECIALES**		**USO ACTUAL**	
INFRAESTRUCTURA ESPECIAL	Bueno ( ) Regular ( ) Malo (X)				

5. SERVICIOS PÚBLICOS					
ACUEDUCTO:	ALCANTARILLADO:	ENERGIA:	TELEFONO:	GAS:	OTROS

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO		
UNIDADES FISIOGRAFICA 1	AREA (Ha)	
	RELIEVE	
	PENDIENTE	
	EROSIÓN	
	INUNDABILIDAD	
	PEDREGOSIDAD	
	FERTILIDAD NATURAL	
	PROFUNDIDAD EFECTIVA	
	NIVEL FREÁTICO	
	CLASE AGROLÓGICA	
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS		
VÍAS INTERNAS		

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCION		
DETALLE DE LA CONSTRUCCION		
DISTRIBUCIÓN		
OTRAS CONSTRUCCIONES - ANEXOS		
CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN.	Casa principal	
	Casa madera	
	TOTAL EDIFICACIONES	
FUENTE:		
ELEMENTOS PERMANENTES		
FUENTE:		

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS			
CIMENTACIÓN		**FACHADA**	
ESTRUCTURA		**PISOS**	
CUBIERTA		**MUROS Y ACABADOS**	
ENTREPISOS		**CIELO RASO**	
PUERTAS		**VENTANAS**	
BAÑOS		**COCINA**	
CARACTERISTICAS ESPECIALES		**DISTRIBUCION INTERNA**	
REMODELACIONES RECIENTES		**FECHA DE LA REMODELACION**	

9. NORMAS URBANISTICAS VIGENTES
9.1 BIEN DE INTERES CULTURAL BIC
9.2 BIEN DE USO PÚBLICO BUP

10. ASPECTO ECONÓMICO
EXPLOTACION ECONOMICA DEL SECTOR: EXPLOTACION ECONOMICA DEL PREDIO: CENTROS DE MERCADEO Y CONSUMO: COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA (de la producción): ORDEN PUBLICO:

11. CONDICIONES GENERALES

CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

CONDICIONES AGRONOMICAS:

CONDICIONES HIDROLOGICAS:

CONDICION DE LOS SUELOS:

12. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- **DEL SECTOR**
- **DE LOCALIZACIÓN**
- **DE TERRENO**
- **DE PRODUCCION**
- **INFRAESTRUCTURA: CERCAS, CAMINOS, CANALES, ARBORIZACION, TIPO DE ARBOLES, POZOS DE AGUA, JAGÜEIS**
- **CAPACIDAD DE LA TIERRA: Tipo de clasificación agrológica.**

- **DE COMERCIALIZACIÓN**
- **ESPECIAL**

14. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- 620 de de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN (para las construcciones)

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

15. ANÁLISIS DE RESULTADOS

16. CARACTERISTICAS PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA

17. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL RURAL			
DESCRIPCION	**AREA M2**	**VALOR M2**	**SUB-TOTAL**
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			

SON:

Bogotá, D.C., x de xxxx de 2017

Cordialmente,

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
Gerente de Avalúos	Comité Tecnico
R.A.A. xxxxxxxxx	R.A.A. xxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
Perito Designado	Representante Legal
R.A.A. xxxxxxxxx	R.A.A. xxxxxxxxx

FOTOGRAFÍA AÉREA
PLANO DE LOCALIZACIÓN
REGISTRO FOTOGRAFICO
ESTUDIO DE MERCADO Y CALCULOS