INFORME VALUATORIO RURAL

[Subtítulo del documento]

Descripción breve

[Dibujar su lector con un resumen de la participación. Normalmente es un breve resumen del documento.
Cuando esté listo para agregar contenido, haga clic aquí y empiece a escribir.]

Nombre del avaluador
[Dirección de correo electrónico]

CONTENIDO

Pág.

DECLARACIÓN Y MANIFIESTO EXPRESO ..... **¡Error! Marcador no definido.**
EL AVALUADOR ..... **¡Error! Marcador no definido.**
1. DATOS DEL INFORME. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
1.1 Fecha del Informe ..... **¡Error! Marcador no definido.**
1.2 Informe de Avalúo Urbano No. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE ..... **¡Error! Marcador no definido.**
2.1 Nombre o Razón Social ..... **¡Error! Marcador no definido.**
2.2 Tipo Documento ..... **¡Error! Marcador no definido.**
2.3 Número de Documento ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR ..... **¡Error! Marcador no definido.**
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN. MARCO NORMATIVO ..... **¡Error! Marcador no definido.**
6.2 DEFINICIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
6.3 TIPO DE VALOR. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD. .... **¡Error! Marcador no definido.**
7.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
7.2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
7.3. CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL ..... **¡Error! Marcador no definido.**
7.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
7.5 LINDEROS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.1 LOCALIZACIÓN. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.... **¡Error! Marcador no definido.**

9.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE ... **¡Error! Marcador no definido.**

9.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.6. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.6. DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.7. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.8. SERVICIOS PÚBLICOS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.9. USOS PREDOMINANTES. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.11. VÍAS DE ACCESO ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.12. TOPOGRAFÍA. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.13. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.14. EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.15. EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.16. PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR **¡Error! Marcador no definido.**

9.17. SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.18. SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.19. ¿EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO? ..... **¡Error! Marcador no definido.**

9.20. ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE ..... **¡Error! Marcador no definido.**

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

10.1. FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas) **¡Error! Marcador no definido.**

10.2. DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. **¡Error! Marcador no definido.**

10.3. DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (SI EXISTEN) **¡Error! Marcador no definido.**

11. CONDICIONES AGRÓGICAS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

11.1. ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

11.2. DESCRIPCIÓN AGROLÓGICA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE AVALÚO. . **¡Error! Marcador no definido.**

11.3. ANÁLISIS CLIMÁTICO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

12. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

13. NORMA MUNICIAL DE PLANEACION TERRITORIAL. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

13.1. TIPO DE NORMA ..... **¡Error! Marcador no definido.**

13.2. USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

14. MARCO JURÍDICO, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR ..... **¡Error! Marcador no definido.**

14.1. MARCO JURÍDICO ..... **¡Error! Marcador no definido.**

14.2. DEFINICIÓN ..... **¡Error! Marcador no definido.**

14.3. TIPO DE VALOR ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15. DESCIPCIÓN DE ÑA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS ... **¡Error! Marcador no definido.**

15.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.2 IMPACTOS AMBIENTALES. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2 MEMORIAS DE CÁLCULO. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.1 Datos del Sujeto..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2 Estudio de Mercado..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.6 Comparable 6 (CMP-06). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.7 Comparable 7 (CMP-07). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.8 Comparable 8 (CMP-08). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

16.2.2.9 Comparable 9 (CMP-09). ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.3 MÉTODOS VALUATORIOS ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.3.1. DE RENTA. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.3.2. DE COSTO DE REPOSICIÓN..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.3.3 MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN. (Clasificación, Cálculos Previos y Proceso de comparación.) ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.1 Selección de los comparables o testigos..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.2 Proceso de Comparación ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.3 Análisis de Tendencia Central..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.4 Análisis de promedio móvil. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.5 Eliminación de puntos críticos y resultado final. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.4.6 Dictamen o valor adoptado, Método de Mercado ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.5 MÉTODO O TÉCNICA RESIDUAL. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.5.1 Análisis de información de los Estudios de Factibilidad. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

15.6 RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS..... **¡Error! Marcador no definido.**

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. .. **¡Error! Marcador no definido.**

17. CONSIDERACIONES GENERALES. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 2. NORMA URBANISTA..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 3. Certificación de Avaluador - ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 4. Documentos Aportados por el Cliente. ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 5. PRESUPUESTO DE OBRA ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 6. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 7. COTIZACIÓN ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 8. FORMATO VISITA AL PREDIO..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 9. CONTRATO DE SERVICIOS..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 10. ACTA DE ENTREGA..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 11. CUENTA DE COBRO..... **¡Error! Marcador no definido.**

Anexo 12. FACTORES DE COMPARACION METODO DE MERCADO.. **¡Error! Marcador no definido.**

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 1. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 2 MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 3 VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 4 CONSULTA CATASTRAL EN EL GEO PORTAL DEL IGAC..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 5. FORMA DE LLEGAR A LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 6 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 7 REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS VÍAS DEL SECTOR. .. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS VÍAS DE ACCESO.... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS VÍAS INTERNAS. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 10. ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA (ZRH 999)... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 11. FORMA GEOMÉTRICA DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO .. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 12. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 13. CLASES AGROLÓGICAS Y UCS EN LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO.....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 14. EROSIÓN DE SUELOS EN LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO .. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 15. SALINIZACIÓN DE SUELOS EN LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 16. VOCACIÓN DE USO DEL SUELO EN LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO .....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 17. PERFIL DE ELEVACIÓN Y CÁLCULO DE LA PENDIENTE EN LOS PREDIOS.....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 18. TEMPERATURA MEDIA ANUAL EN LOS PREDIOS..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 19. HUMEDAD RELATIVA ANUAL EN LOS PREDIOS..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 20. BRILLO SOLAR MEDIO DIARIO ANUAL EN LOS PREDIOS ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 21. PRECIPITACIÓN MEDIA TOTAL ANUAL EN LOS PREDIOS ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 22. RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN LOS PREDIOS..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 23. CONDICIONANTES LEGALES EN LOS PREDIOS..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 24. FICHA NORMATIVA RURAL – USOS AGROPECUARIOS DEL POT... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 25. ZONAS DE AMENAZA MOVIMIENTO EN MASA. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 26. RIESGO POR DESLIZAMIENTO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 27. RIESGO DE AMENAZA SÍSMICA RURAL..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 28. RIESGO POR AMENAZA VOLCÁNICA EN LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO .....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 29. AFECTACIÓN A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 30. AFECTACIÓN A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 31. GEORREFERENCIACIÓN DE LOS COMPARABLES ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

LISTA DE TABLAS

Pág.

TABLA 1. CARACTERISTICAS BASICAS DEL MUNICIPIO. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 2. ESTUDIO DE MERCADO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 3. REGISTRO DE COMPARABLES ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 4. VALORACION METODO DE CAPITALIZACION DE INGRESOS..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 5. PRESUPUESTO DE OBRA A NUEVO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 6. RESUMEN DE COSTOS DE CONSTRUCCION...... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 7. VALORACION DE COSTOS DE REPOSICION..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 8. DETERMINACION DEL VALOR DEL LOTE DATOS DE MERCADO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 9. REGISTRO DE COMPARABLES. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 10. PROCESO DE COMPARACION SUJETO VS TESTIGOS ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 11. ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL VALORACION DEL LOTE ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 12. ANÁLISIS DE PROMEDIO MÓVIL ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 13. DETERMINACIÓN DE PUNTOS CRITICOS (OUTLET)..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 14. DICTAMEN METODO DE MERCADO ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 15. CALCULO DE INGRESOS Y EGRESOS PROBABLE PROYECTO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 16. DEDUCCIÓN DEL VALOR RESIDULA DEL LOTE ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
TABLA 17. RESUMEN DEL DICTAMEN..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.