

LIQUIDACIÓN CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL Y RENTA																													
LA ESPERANZA																													
FECHA DE VISITA	22/05/2015	CONSECUTIVO CONCEPTO DE RENTA			SAE-ATR-2015-440-0085																								
DEPARTAMENTO	ATLANTICO	MUNICIPIO	SABANAGRANDE	VEREDA	LA ESPERANZA																								
LOCALIZACION	Para acceder al predio, desde el casco urbano del municipio de Sabanagrande por el costado occidental, más exactamente por la carrera 13 del casco urbano de Sabanagrande, se recorren aprox. 1.2 km donde se encuentra un cruce donde se toma la vía a mano izquierda allí se continua por la vía veredal aprox. 600 m. a mano izquierda por la misma vía a 400 m. aprox. se encuentra la entrada principal de predio la esperanza la cual tiene como característica especial una enredadera que cubre la entrada hasta una reja metálica																												
COORDENDAS	LATITUD (N):	10°48'26.30"N	LONGITUD (W):	74°44'35.39"O																									
NOMBRE DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL	CODIGO SAE	AREA CONSTRUIDA (m2)	AREA TOTAL DEL TERRENO F.M.I (Ha)																								
LA ESPERANZA	040-200151	00-01-0000-00137-000	0	9124.00	50																								
AREA TOTAL				9124.00	50																								
DESCRIPCIÓN	<p>Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en el municipio de Sabanagrande en la Riviera occidental del Rio Magdalena departamento del Atlántico, constituido por 1 F.M.I, que cuenta con un área total de 50 Ha, de las cuales son aprovechables 39.7 Ha, con una vocación pecuaria, actualmente tiene habilitadas 2.7 Ha para uso piscícola, cuenta con las siguientes construcciones, De acuerdo a la información catastral, extraída de la base de datos del Geoportal IGAC, el numero predial para consulta del bien es 00-01-00-000-137-000 destino económico es Educativo, cuenta con 10 construcciones con un área construida de 9.987 m2 distribuidas así:</p> <table border="0"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Albercas y bañeras</td><td>6.779 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Aulas de clase</td><td>194 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Bodega, casa bomba</td><td>411 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Caneyes, Cobertizos, ramadas</td><td>1.419 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Kioscos</td><td>435 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Oficinas, consultorios</td><td>79 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Restaurantes</td><td>122 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Talleres</td><td>288 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos</td><td>61 m2.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos</td><td>199 m2.</td></tr> </table> <p>Al momento de la visita se pudo detallar las construcciones se encuentran en regulares condiciones de conservación. Además se debe anotar que varias de las construcciones que reporta el IGAC como son: Kiosco con un área de 435 m2, Talleres con un área de 288 m2, oficinas consultorios con un área de 79 m2 y vivienda de hasta tres pisos con un área de 61 m2 al momento de la visita se encontraron en ruinas o no se encontraron, por tal razón dicha área no se tuvo en cuenta para el cálculo renta de las construcciones.</p>									<input checked="" type="checkbox"/> Albercas y bañeras	6.779 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Aulas de clase	194 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Bodega, casa bomba	411 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Caneyes, Cobertizos, ramadas	1.419 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Kioscos	435 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Oficinas, consultorios	79 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Restaurantes	122 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Talleres	288 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos	61 m2.	<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos	199 m2.
<input checked="" type="checkbox"/> Albercas y bañeras	6.779 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Aulas de clase	194 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Bodega, casa bomba	411 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Caneyes, Cobertizos, ramadas	1.419 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Kioscos	435 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Oficinas, consultorios	79 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Restaurantes	122 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Talleres	288 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos	61 m2.																												
<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda de Tres pisos	199 m2.																												
ESTADO CONSERVACION	REGULAR	TIPO DEL BIEN	RURAL	SUB TIPO DE BIEN	FINCA	VOCACION	AGROPECUARIO	USO	EDUCATIVO																				
VALOR DE RENTA		LIMITE SUPERIOR	\$ 2'697.000			LIMITE INFERIOR	\$ 2.500.000																						
REGISTRO FOTOGRAFICO																													
JUSTIFICACION																													
<p>Para el estimado de renta mensual calculado para el predio, se tiene en cuenta la información recopilada en el trabajo de campo, según visita realizada el día 22 de mayo de 2015 y la información suministrada por contacto en el Huila el señor Givanildo Bermudez Cuenca con C.C N° 7' 704.724 quien tiene predios con uso Piscícola, con un valor promedio de \$120.000 de renta por Ha/mes de espejo de agua; El valor de renta por mes por cabeza de ganado se tomó de la información brindada por la Umata de Sabanagrande por un valor de \$ 15.000 por mes. Así las cosas el canon de arrendamiento calculado se estima teniendo en cuenta las condiciones actuales del predio con un limite inferior por un valor de \$2'500.000 pesos M/cte. mensuales, con base en la calificación otorgada al predio, resultado de la visita de inspección técnica y con un limite superior por un valor de \$ 2'700.000 pesos M/cte. mensuales calculado en el escenario de que el predio se encuentre en condiciones óptimas. Adicionalmente dentro del informe se hace referencia de la información verbal que dio la depositaria la señora Lemnys Beltran, de la existencia de un contrato de arrendamiento vigente de 2.7 Ha que se encuentran habilitadas para uso Piscícola contrato que no fue aprobado y no reporta a la entidad, se sugiere (ver observaciones generales del concepto técnico adjunto).</p> <p>Nota: Teniendo en cuenta las características del inmueble, se recomienda que el tiempo de duración del contrato de arrendamiento sea por (4) años, correspondiente a lo recomendado para predios de (EXPLORACION PISCICOLA Y AGROPECUARIA PARA GANADO LECHERO Y DE LEVANTE), además se recomienda que se programe visita técnica al predio en 2 años a partir de la fecha de elaboración de este informe con el fin de tener un control y seguimiento al estado de conservación y manejo del predio.</p>																													
Fuentes: Área de Terreno: Folios de matricula inmobiliaria - Área Construida: IGAC																													
ELABORADO POR:	ELISABETH GIL GERENCIA TECNICA - SAE			FIRMA																									
GERENCIA / REGIONAL (JURISDICCION)	NORTE			FECHA DE ENTREGA		26/10/2015																							
GERENCIA / REGIONAL (SOLICITANTE)	SOCIEDADES			FECHA SOLICITUD		23/05/2015																							
APROBADO REVISION	06/11/2015			APROBADO GERENCIA																									