

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN Y DESARROLLO DE ASENTAMIENTOS

DEPARTAMENTO FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA ELABORACIÓN DE
AVALÚOS DE PROPIEDAD RURAL**

Agosto 2002

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA ELABORAR LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD RURAL DEL INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Con fundamento en el capítulo IV, artículo 51 de la Ley de Tierras y Colonización, No. 2825, del 14 de octubre de 1961, y en el inciso g) del artículo 18 de la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, No. 6735 del 29 de marzo de 1982, se dicta el presente Manual que regulará los procedimientos para la elaboración de los estudios de Avalúos de Propiedad Rural del Instituto.

ARTÍCULO 1.

Se denomina estudio de avalúo a la apreciación u opinión debidamente razonada sobre el valor de una propiedad rural, elaborado por un perito legalmente autorizado, en un reporte escrito y firmado, a una fecha determinada. El perito asigna un valor, no un precio, aunque a veces éstos resulten ser iguales.

ARTÍCULO 2.

Para efectos del presente Manual se entenderá por:

- a. **El Instituto:** El Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), creado por Ley N°6735 del 29 de marzo de 1982.
- b. **Departamento Formación de Asentamientos:** Departamento perteneciente a la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, que con el apoyo de su Area de Estudios Agrológicos y Avalúos le corresponde dictar los lineamientos y estandarizar los procedimientos para los estudios de avalúos que se realicen para el Instituto.
- c. **Area de Estudios Agrológicos y Avalúos:** Area perteneciente al Departamento Formación de Asentamientos, encargada del control y fiscalización de los estudios de avalúos realizados por peritos ubicados en las oficinas regionales y oficinas centrales.
- d. **Valor físico en el mercado:** Valor que se le asigna a un inmueble rural a través del uso de una técnica comparativa en un momento determinado y válido por un tiempo razonable.
- e. **Inmueble rural:** Es aquel bien físico que por sus características se prestan para la explotación agropecuaria, que se ubican en zonas rurales y no están urbanizados.
- f. **Asentamiento Campesino:** Unidad predial delineada en el espacio, en consideración al número de familias que pueda comprender dada las características del lugar y del uso y manejo de los recursos naturales.

- g. **Predio:** Es la porción formada por una o varias fincas contiguas y dependientes entre sí, que pertenecen a la propiedad de una o varias personas y para efectos de valoración se consideran como una misma unidad económica de producción.
- h. **Mejoras :** Son elementos que se introducen en un predio y que facilitan el desarrollo de una actividad agropecuaria productiva y el asentamiento de familias: galerones de ordeño, gallineros, invernaderos, bodegas, corrales, sistema de riego o drenaje, obras para el control de erosión, tapavientos, obras para producción acuícola, casas de habitación, plantaciones permanentes (cafeto, frutal, ornamental, forestal y otros). No se valoran como mejoras los cultivos de ciclo vegetativo corto.
- i. **Inspección Técnica Regional de la finca:** Es la inspección preliminar, realizada en el nivel administrativo regional, sobre un predio que se ofrece vender al Instituto.
- j. **Comisión de Análisis y Calificación de Fincas:** Conocida como la Comisión de Compra de Fincas, es la encargada de verificar que todos los estudios técnicos y demás requisitos para la adquisición de un predio se cumplan según la reglamentación vigente. Además debe emitir una recomendación sobre la posible compra del predio con fundamento en los estudios técnicos.

ARTÍCULO 3.

Los avalúos constituyen un instrumento o insumo técnico básico e importante para la adopción de decisiones dentro del proceso de negociación y adquisición de fincas, para distribuir y formar asentamientos con familias de agricultores de escasos recursos, dentro de los programas de inversión social establecidos en todo el país.

ARTÍCULO 4.

La determinación del Avalúo se hará mediante un documento técnico debidamente sustentado denominado Estudio de Avalúo (en adelante el Estudio), realizado en la región por un (a) profesional en el área de las Ciencias Agronómicas, preferentemente con formación en Fitotecnia, Economía Agrícola ó Generalista (debidamente registrado como Perito Valuador en el Colegio de Ingenieros Agrónomos) y tramitado al Departamento de Formación de Asentamientos, para la verificación de que el mismo cumpla con los requisitos de la normativa vigente. De no cumplir dicha condición, el Estudio será devuelto a la región que corresponda para su corrección.

Si el Estudio es procedente, se incluye en el expediente de la finca en estudio y se traslada a la Comisión de Compra de Fincas.

ARTÍCULO 5.

Para la confección de los avalúos, se usará el procedimiento o técnica que consiste en la aplicación de varias actividades dirigidas a asignar un valor físico en el mercado, mediante la aplicación de criterios comparativos que representen y justifiquen una aproximación entre las condiciones de la propiedad en estudio y el resto de inmuebles similares en la zona.

Se acepta entonces que el inmueble vale por la renta que pueda producir y en ese sentido, la capacidad de uso y el potencial de renta están íntimamente ligados. El mejor uso del suelo está relacionado con la facilidad de manejo lo que conduce a una mayor renta y por lo tanto tendrá un mayor valor.

ARTÍCULO 6.

Para realizar un Avalúo se recurrirá a las siguientes herramientas, equipo y documentación:

- Informe de inspección técnica preliminar.
- Planos del Catastro Nacional del área total del inmueble.
- Estudio agrológico de la propiedad
- Certificación de registro o notarial sobre la condición registral.
- Cinta métrica, Clinómetro y Escalímetro.
- Brújula para verificar planos u otros derroteros.
- .- Hojas cartográficas para verificar la ubicación con plano del Catastro Nacional, altura, ríos, lagos, caminos, distancia de centros de población.
- División territorial actualizada del país.
- Atlas del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, para ver linderos cantonales y distritales.
- .- Programas y equipo de computación para mapeo digital y cálculo de áreas, cuando esté disponible.

ARTÍCULO 7.

Para la elaboración del estudio se tomarán también como referentes, los planes reguladores de uso del suelo existentes y los mapas conceptuales de Zonas de Vida, clima, geomorfología, zonas protegidas; mapas de valores descriptivos aplicados por la Administración Tributaria Municipal.

ARTÍCULO 8.

Los requisitos que debe cumplir un funcionario para desempeñar funciones de valoración de inmuebles rurales son los siguientes:

- Ocupe un cargo en propiedad del Instituto.
- Graduado en una carrera universitaria de la rama agropecuaria.
- Afiliado al Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica.
- Inscrito y estar vigente en el Registro del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, en la categoría de Perito Tasador Agropecuario.
- Contar con un libro de protocolo sellado y registrado en el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica.
- También pueden ejercer este desempeño los técnicos amparados al Transitorio IV de la Ley 7221 Ley Orgánica del Colegio de Ingenieros Agrónomos.

ARTÍCULO 9.

El Departamento Formación de Asentamientos revisará periódicamente los libros de Protocolo, con el objeto de verificar el cumplimiento de las normas al respecto. Adicionalmente, los profesionales que realizan avalúos están en la obligación de atender las consultas, solicitudes y lineamientos técnicos que establezca dicho Departamento.

ARTÍCULO 10.

Cuando la Dirección Superior así lo considere, tratándose de un avalúo con una complejidad especial, puede solicitar el mismo a la Dirección General de la Tributación Directa, en cuyo caso de existir también el Estudio realizado por el Instituto, registrará para efectos de compra el avalúo de la entidad externa.

ARTICULO 11.

El funcionario encargado de realizar el Estudio, de considerarlo necesario, puede recurrir a la opinión de otros profesionales de diferentes disciplinas, a fin de preparar el mismo.

ARTICULO 12.

Los avalúos para pagos de mejoras se realizarán tomando en consideración básicamente criterios de compensación de costos en que se haya incurrido en el predio. Los mismos se realizarán en aquellos casos en que el Instituto esté interesado en recuperar predios en donde aún no se haya otorgado el correspondiente título de dominio traslativo.

ARTICULO 13.

El Departamento Formación de Asentamientos y el Area de Estudios Agrológicos y Avalúos, deben promover y apoyar todas las gestiones para la adecuada capacitación y actualización permanente de los funcionarios que realizan avalúos rurales.

ARTICULO 14.

Los funcionarios que realizan avalúos deberán estar plenamente capacitados para la aplicación de los instrumentos y técnicas requeridas en dichos estudios y serán responsables en todos los extremos que el ejercicio de sus funciones conlleva. A tal propósito el Departamento Formación de Asentamientos y el Area Estudios Agrológicos y Avalúos, mantendrá un registro actualizado de funcionarios autorizados. Está prohibido a los profesionales participar en los avalúos rurales, cuando haya interés personal involucrado en beneficio propio, de sus familiares hasta en tercer grado de consanguinidad y de las agrupaciones y sociedades mercantiles a las que pertenece.

ARTICULO 15.

Los estudios de Avalúos Rurales serán manejados con total discreción, hasta tanto la Comisión de Compra de Fincas y la Dirección Superior no hayan adoptado una resolución respecto a la adquisición del inmueble.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LA CONFECCIÓN DEL AVALÚO RURAL

ARTICULO 16.

El avalúo da inicio con la instrucción escrita, en el nivel central, de la Jefatura de la Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos, o en el nivel regional, de la Dirección Regional.

Como aspecto imprescindible previo a este paso se debe conocer o disponer de la información técnica necesaria por escrito que indica la aceptación o calificación del inmueble ofrecido para los programas que ejecuta la Institución (Inspección Técnica Regional de la finca).

ARTICULO 17.

Se procede a la recopilación de la información relacionada con la finca:

- Plano catastrado con escala real, sellos y numeración del la Oficina de Catastro.
- Estudio de Registro o Certificación reciente del inmueble en estudio.
- Certificación de la Personería Jurídica cuando no sea una persona física.
- Fotos aéreas y hoja cartográfica.
- Copia de la oferta de venta vigente de la propiedad.
- Certificación del Ministerio de Ambiente y Energía, sobre limitaciones de uso de los recursos naturales.
- Informe del Estudio Agrológico preliminar de suelos y clasificación de capacidad de uso de las tierras, aunque es deseable contar con un estudio semidetallado.
- Plan Regulador del Uso del Suelo del Cantón donde se ubica el inmueble.

ARTICULO 18.

Se procede a la recopilación de la información relacionada con el entorno de la zona:

- Mapas de Zonas de Vida, de suelos y de capacidad de uso de las tierras y serie histórica de datos climáticos.
- Existencia de asentamientos del Instituto, áreas protegidas, reservas nacionales y otros.
- Existencia de áreas con peligro por amenazas naturales, como zonas de inundación, cercanía de volcanes, áreas con deslizamientos, peligros de contaminación.
- Presencia de actividades agropecuarias, agroindustriales y de servicios en la zona o región de desarrollo.
- Caracterización de tamaños promedios de las explotaciones agropecuarias del entorno.
- Disponibilidad de servicios de Apoyo a la Población y a la Producción, la distancia a centros de población más cercanos e importantes con relación al inmueble ofrecido.
- Actividades económicas más importantes en la zona.

ARTICULO 19.

Se procede a realizar la visita de campo, para lo cual se hará acompañar por el propietario o persona designada por éste para realizar la inspección del inmueble. Se deberá dejar constancia en el informe de la identidad de la persona acompañante.

La visita de campo consiste en hacer un recorrido detallado por la propiedad, anotando y verificando los siguientes elementos:

- La forma y ubicación de linderos internos y externos, capacidad de uso de las tierras y uso actual.
- La ubicación de las fuentes de aguas, nacientes, quebradas, pozos o distribución y correspondientes áreas de protección.
- Relieve, topografía, pendiente, altitud, precipitación y otros.
- Edad, estado, distancia de siembra y condiciones generales de los cultivos. Se puede levantar un croquis o tomar fotografías de las áreas de cultivo y la infraestructura.
- Descripción de las construcciones, instalaciones y caminos que en la finca se encuentran.
- Para las áreas con bosque primario, secundario, tacotal y charral, se estimará un valor por la extensión de tierra que ocupa y la condición de esa vegetación.
- Se mencionan y describen las servidumbres en caso de existir.
- Se verifican los datos finales de Disponibilidad de servicios de Apoyo a la Población (agua, educación, salud, electricidad, transporte público, comercio, telefonía) y a la Producción (canales de comercialización, asistencia técnica, ventas de insumos agropecuarios y fuentes de crédito).

No se valoran animales, cultivos de ciclo corto, maquinaria y equipo móvil existente, por no ser de interés para el Estudio. Tampoco se consideran aquellas construcciones con un valor cero de rescate.

ARTICULO 20.

Se procede a la búsqueda de información sobre precios actuales y ventas de tierras en la zona, para la asignación de valores. Se pueden consultar peritos del sistema bancario nacional, propietarios de fincas, avalúos anteriores y recientes, otros profesionales, ofertas de venta en la zona, municipalidad, transacciones realizadas en el lugar, corredores de bienes raíces, entre otros agentes.

ARTICULO 21.

En casos de construcciones, instalaciones e infraestructura, se puede consultar las compañías constructoras o agencias de distribución de equipo especializado. Para cultivos se pueden consultar avíos o técnicos especialistas en la materia. Se deben generar bancos de datos al respecto.

ARTICULO 22.

Para asignar el valor actual, se debe especificar el ajuste mediante el índice general de inflación acumulada al momento de la elaboración del informe, así como consignar el tipo de cambio oficial del Colón con respecto al Dólar.

ARTICULO 23.

Se confeccionará el informe por escrito, con base en el formato detallado en el Capítulo III. En el libro de protocolo se debe consignar un resumen del Estudio realizado.

ARTICULO 24.

El profesional responsable debe remitir el informe firmado a la autoridad administrativa que le dio la orden del trabajo, instancia que luego procederá a enviar el mismo al Departamento de Formación de Asentamientos, para la revisión de los aspectos de forma en conjunto con el Area de Estudios Agrológicos y Avalúos, para su posterior inclusión en el expediente de compra o en el archivo general.

CAPITULO III

DEL INFORME TECNICO

ARTÍCULO 25

Los resultados más significativos que se deriven del Estudio deben estar contenidos en un informe lógico y razonado, el cual tendrá la siguiente estructura mínima y se regirá por el formato adjunto denominado “Guía de Presentación del Informe de Avalúo Rural”.

- . Dirección regional ó departamento.
- . Número de expediente.
- . Justificación del Estudio.
- . Nombre del propietario del inmueble, ubicación por distrito, cantón, provincia y ubicación cartográfica, coordenadas, rango de elevación sobre el nivel del mar, linderos y colindantes, situación legal actual.
- . Descripción general de la zona.
- . Descripción general de la finca, disponibilidad de servicios básicos, uso actual e infraestructura interna, disponibilidad y distribución de agua, condiciones agrológicas y ecológicas.
- . Investigación y justificación de valores.

- Avalúo detallado de la tierra, por hectárea y total de cada una de las secciones identificadas.
- Construcciones, instalaciones y mejoras.
- Maquinaria, equipo y otros valores.
- Resumen del Estudio.
- Observaciones y recomendaciones.
- Fecha de realización del estudio de inspección y fecha de presentación del informe.
- Folios, tomo y número del libro de protocolo en que se encuentran las observaciones e información original de la inspección de campo y el avalúo.
- Nombre, código y firma del o los peritos valuadores responsables.
- Anexos con la caracterización de parámetros individuales para la calificación de la finca. Para el caso de fincas para producción agropecuaria se llenan los formularios de Caminos internos, Acceso a la finca, Servicios de Apoyo a la Población y Servicios de Apoyo a la Producción.

Para las fincas para desarrollar proyectos de Granjas Familiares se llenan los formularios de Infraestructura Interna, Servicios de apoyo a la Población y Valoración del Desarrollo Poblacional. **TODOS LAS HOJAS DE LOS ANEXOS DEBEN IR FIRMADAS.**

ARTÍCULO 26

Este Manual rige a partir de su aprobación por la Junta Directiva y deroga cualquier otra disposición de igual o menor rango que se le oponga.

Aprobado por la Junta Directiva en el Artículo _____, Sesión N° _____ de fecha _____ del 2002.

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN Y DESARROLLO DE ASENTAMIENTOS

DEPARTAMENTO FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS

**GUÍA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO
RURAL**

Agosto 2002

EXPEDIENTE No: _____

DIRECCIÓN REGIONAL Ó DEPARTAMENTO:

UBICACIÓN POR DISTRITO, CANTON, PROVINCIA

PROPIETARIO:

Nombre de la persona física o jurídica y su representante.

JUSTIFICACIÓN:

Anotar quien solicita el trabajo, mediante que oficio y objetivo del mismo.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

De acuerdo con la división territorial vigente.

POLÍTICA:

PROVINCIA: _____
CANTÓN: _____ DISTRITO _____
REGIÓN: _____

CARTOGRÁFICA:

HOJA CARTOGRÁFICA: _____
NÚMERO: _____ ESCALA: _____
EDICIÓN: _____

COORDENADAS:

LATITUD: _____
LONGITUD: _____

RANGO DE ELEVACIÓN SOBRE EL NIVEL DEL MAR:

LINDEROS Y COLINDANTES:

Se debe indicar si es según planos, según registro público o según la inspección de campo.

NORTE : _____
SUR : _____
ESTE : _____
OESTE : _____

SITUACIÓN LEGAL:

INSCRIPCIÓN : **ÁREA INSCRITA** **# PLANO CATASTRADO**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

POSESIÓN:

Detallar si existe ocupación completa, arrendamientos, ocupación precaria o problemas de linderos.

ANOTACIONES Y GRAVÁMENES:

Anotar la información reciente que se disponga y la fuente de origen.

ÁREA NO INSCRITA:

Se hace referencia a las áreas no inscritas, de preferencia éstas no deben ser mayores al 10% del área total, también se comenta la existencia de documentos de respaldo como: planos, carta de venta protocolizada o posesión.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA:

Indicar las actividades económicas más importantes, las características generales de las explotaciones agropecuarias tales como: tamaño, actividad e intensidad. Se debe hacer referencia a las principales vías de comunicación, disponibilidad de servicios públicos y privados, pueblos más cercanos al inmueble, condiciones predominantes de relieve, topografía y pendiente, cercanía de áreas protegidas como reservas, parques nacionales, acuíferos, zonas protectoras, zona marítima, faja fronteriza, volcanes, u otros. Hacer referencia a la existencia de proyectos de desarrollo en la zona e iniciativas privadas agroindustriales como plantas procesadoras de productos agropecuarios, ingenios, beneficios de café, subasta ganadera y otros.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**ACCESO:**

Describir la forma de llegar a la propiedad, indicando distancia y estado de las vías de comunicación con el centro de población más cercano e importante

FORMA Y FRENTE A CALLES:

Indicar la forma general del inmueble, si está en una o varias secciones por división de calles, ríos, etc., con una cuantificación estimada frente a calle.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS:

Detallar los servicios que se disponen en la finca y la facilidad de obtenerlos en el futuro, distancia a que se encuentran.

USO ACTUAL E INFRAESTRUCTURA INTERNA:

Hacer referencia a las actividades actuales, incluida una estimación de las áreas no aprovechables para parcelación por motivos ambientales: bosques, protección de aguas, etc. y a las facilidades que se dispongan, como caminos internos, pozos, cercas, corrales, bodegas, apartos, obras de drenaje, canales de riego, obras de control de erosión, invernaderos, salas de ordeño, tanques de agua y otros.

DISPONIBILIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS:

Ríos, quebradas, nacientes, lagos, pozos, equipos de distribución y riego. Indicar si se tienen concesiones para el uso de recursos hídricos y la facilidad de acceso a las fuentes.

CONDICIONES AGROLÓGICAS Y ECOLÓGICAS:

Se debe hacer referencia a la distribución de áreas según su capacidad de uso indicada en el estudio agrológico, con una estimación de la extensión e indicar cuáles son los parámetros limitantes de acuerdo con la metodología oficial vigente, fertilidad, erosión, presencia de agua y de piedras, salinidad, estado de conservación, inundaciones periódicas, drenaje, permeabilidad, textura superficial, acidez, posibilidad de mecanización e irrigación, relieve, topografía, pendiente y otros. También se hará referencia a la existencia de áreas con limitantes de tipo ambiental para una posible parcelación como es el caso de zonas de protección, bosques, áreas de recarga acuífera y otros.

Así mismo, se deben indicar las características generales de clima como: precipitación anual, número de meses secos, temperatura promedio, zona de vida según el sistema de Holdridge. Para el caso del programa de granjas familiares se aplican también los conceptos y la técnica aquí descritas haciendo los ajustes correspondientes que se requiera, a criterio del perito.

OTROS TÓPICOS A CONSIDERAR:

Aspectos que se consideren importantes como: uso potencial de las tierras, sostenibilidad, riesgos de inundación, existencia de proyectos para mejorar la infraestructura y servicios, impacto ambiental, influencia del microclima, limitaciones especiales (existencia de plagas, enfermedades, invasión de malezas, fitotoxicidad y otros), o la existencia de condiciones especiales que potencien la aptitud de las tierras de la finca para un cultivo o uso específico de alta rentabilidad y de carácter permanente en el inmueble.

INVESTIGACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALORES:

Indicar las fuentes de consulta de valores de referencia, tales como: peritos de otras instituciones, vecinos, ventas recientes, valores e impuestos municipales, existencia de servidumbres o limitaciones de uso. Para justificar los valores indicar las características más relevantes, para aumentar o bajar los valores con respecto a la zona, anotar el tipo de cambio al momento de confección del avalúo, así como la inflación acumulada al período anterior.

AVALÚO EN DETALLE:**TIERRA:**

Cuantificación del avalúo por hectárea y total de cada una de las secciones identificadas de la finca. Ejemplo:

100 ha. agrícolas a ¢300.000.00 por ha.	¢30.000.000.00
50 ha. charrales a ¢150.000.00 por ha.	¢7.500.000.00
50 ha. de protección a ¢50.000.00 por ha.	¢2.500.000.00
TOTAL DE TIERRA:	¢40.000.000.00
PROMEDIO POR Ha:	¢200.000,00

Si las condiciones de la propiedad y la información disponible lo permite, también se puede desglosar el valor asignado a la tierra de acuerdo con las diferentes clases de capacidad de uso que se presenten en la finca, indicando tanto el valor por hectárea como el valor total, en forma desglosada por clases de capacidad de uso.

CONSTRUCCIONES:

Indicar el destino y características principales como paredes, pisos, existencia de cielo raso, baños, puertas, ventanas, número de divisiones, sistema eléctrico, pilas, techos, sistema de distribución y tratamiento de aguas, servicios sanitarios, edad aproximada y estado de conservación, área de construcción. Se numera cada construcción y se le asigna un valor por metro cuadrado de construcción y se consigna el valor total.

TOTAL CONSTRUCCIONES:

Totalizar el valor de las construcciones.

INSTALACIONES:

Edificaciones utilizadas para apoyar el proceso de producción y explotación de la finca, como una unidad económica, tales como: bodegas, galerones, gallineros, porquerizas, salas de ordeño, corrales, pozos, tanques, de almacenamiento, invernaderos, canales de riego o drenajes, obras de conservación de suelos. Todas las anteriores se deben numerar, describir y valorar por separado.

Valor actual = costo de reposición menos depreciación

Costo de reposición = a la inversión necesaria para construir de nuevo el bien.

Depreciación = Es el valor anual y acumulado, por el cual se recupera el valor original al término de su vida útil. Desde el punto de vista metodológico se debe agregar un factor de corrección por el estado de mantenimiento.

TOTAL INSTALACIONES:

Corresponde a la suma individual de todos los valores anteriores.

MEJORAS:

Incluye los cultivos permanentes y semipermanentes. En el caso de cultivos anuales próximos a cosecharse solo se describen mencionando el estado actual, la variedad, edad aproximada, número de unidades y área cubierta por la mejora. Además, cercas, tipo de postes vivos o muertos, alambre y número de hilos.

TOTAL DE MEJORAS:

Corresponde a la suma de los valores de todas las mejoras.

MAQUINARIA Y EQUIPO:

Se describe y valora el equipo existente, indicando marca, modelo, edad aproximada, estado de conservación, etc. El equipo móvil no se valora: tractores, sembradoras, cosechadoras y otros.

TOTAL MAQUINARIA Y EQUIPO:

Corresponde a la suma total de valores.

OTROS VALORES:

Incluye activos sujetos de valoración que no coincidan dentro de las categorías anteriores.

TOTAL DE OTROS VALORES:

Suma total de estos valores.

AVALÚO RESUMEN:

TERRENO: _____ **PROMEDIO POR Ha:** _____

CONSTRUCCIONES: _____

INSTALACIONES: _____

MEJORAS: _____

OTROS: _____

MAQUINARIA Y EQUIPO: _____

AVALÚO TOTAL: _____

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

Aspectos positivos o negativos sobre las condiciones del inmueble, que a criterio del perito sean necesarios de resaltar, para el establecimiento de un asentamiento campesino. Uso potencial, etc.

FECHA DE INSPECCIÓN:

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME:

FOLIOS, TOMO Y NÚMERO DEL LIBRO DE PROTOCOLO:

En donde se encuentran las observaciones e información original de la inspección de campo y avalúo.

**NOMBRE, CÓDIGO Y FIRMA DEL O LOS PERITOS VALUADORES
RESPONSABLES:**

ANEXO 1

**PARA LA CARACTERIZACION DE LOS CAMINOS INTERNOS
EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS
PARCELARIOS DE PRODUCCIÓN
AGROPECUARIA.**

Este punto pondera la presencia de caminos internos, y su utilidad para las actividades del futuro asentamiento, desde el punto de vista de la distribución de los mismos dentro de la finca. También se consideran sus condiciones para la movilización de vehículos como son el material de construcción, el drenaje, el alcantarillado y el dimensionamiento. Si no existen caminos internos se debe dejar en blanco el Anexo e indicarlo en forma clara en el informe.

Buena distribución de caminos en la finca: Cuando los caminos construidos dentro de los linderos de la finca, evaluados en función de su utilidad para el futuro diseño de parcelación, permitirían dar acceso a, aproximadamente, un 60 % o más del área parcelable.

Regular distribución de caminos en la finca: Cuando los caminos construidos dentro de los linderos de la finca, evaluados en función de su utilidad para el futuro diseño de parcelación, permitirían dar acceso a, aproximadamente, un 30 %-60% del área parcelable.

Mala distribución de caminos en la finca: Cuando los caminos construidos dentro de los linderos de la finca, evaluados en función de su utilidad para el futuro diseño de parcelación, permitirían dar acceso a, aproximadamente, menos del 30% del área parcelable.

Caminos construidos en lastre: Cuando el material de construcción de la superficie de rodamiento del camino es de una capa con un grosor mínimo de 25 centímetros de lastre compactado.

Caminos construidos en tierra: Cuando el material de construcción de la superficie de rodamiento del camino es de tierra nivelada.

Caminos con buen drenaje y alcantarillado: Cuando los caminos presentan, en mas de un 80% de su extensión, una conformación más alta en el centro con desnivel hacia los extremos laterales (bombeo adecuado), las cunetas laterales están hechas y el agua corre a través de éstas, sin dificultad, canalizándose por medio de alcantarillas en los puntos de confluencia.

Caminos con regular drenaje y alcantarillado: Cuando las condiciones antes mencionadas se cumplen en un 50% al 80% de la extensión de los caminos

Caminos con mal drenaje y alcantarillado: Cuando las condiciones antes mencionadas se cumplen en menos del 50% de la extensión del camino.

Buen dimensionamiento del camino: Cuando el ancho de la superficie de rodamiento del camino, en más de un 80% de la extensión del mismo, es de por lo menos 4.5 mts. en caminos de lastre y 10 mts. en caminos de tierra.

Regular dimensionamiento del camino: Cuando las condiciones anteriores se cumplen en un 50% al 80% de la extensión del camino.

Mal dimensionamiento del camino: Cuando las condiciones anteriores se cumplen en menos de un 50% de la extensión del camino.

Fecha

Firma

ANEXO 2**PARA LA CARACTERIZACION DE LA CALIDAD DEL ACCESO
EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS
PARCELARIOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA._**

El acceso es uno de los elementos más importantes a considerar. De su presencia y calidad depende, entre otras cosas, el flujo de insumos y productos hacia y desde la finca así como la facilidad de movimiento de la población a asentar hacia otros servicios indispensables para su bienestar. En este elemento se valorarán las vías de comunicación existentes entre el lindero de entrada a la finca y el centro poblado más cercano que cuente como mínimo con los siguientes servicios básicos: agua potable, electricidad, teléfono, escuela, puesto de salud, transporte público y abastecimiento de artículos de primera necesidad. Las características a considerar para la ponderación serán: la existencia de camino o de espacio para su construcción, la longitud del camino y el material de construcción.

LT= Longitud total de la vía en Km**LP= Longitud de camino con pavimento en Km****LI= Longitud de camino en lastre en Km****Lt= Longitud de camino en tierra en Km****Lsc= Longitud sin camino en Km****Fecha****Firma**

ANEXO 3

PARA LA CARACTERIZACION DE LOS SERVICIOS DE APOYO A LA POBLACION EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS PARCELARIOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA._

Este elemento considera la presencia y distancia, desde la finca, a servicios de carácter público o privado, orientados principalmente a mejorar la calidad de vida de la población.

Para la ponderación de este elemento se consideraron los principales servicios asociados al mejoramiento de la calidad de vida de la población como son: agua potable, educación, salud, electricidad, telefonía, transporte público y comercio.

Además, se definieron tres niveles de acceso para cada servicio, de manera que el acceso se puede clasificar como bueno, aceptable o difícil.

ACCESO A FUENTES DE AGUA:

Buen acceso a fuentes de agua para consumo doméstico: Cuando, a una distancia menor de 1 kilómetro de los linderos de la finca, existen fuentes de agua con capacidad y calidad para abastecer las necesidades para el consumo doméstico de la población a asentar en la finca.

Acceso aceptable a fuentes de agua para consumo doméstico: Cuando, a una distancia de entre 1 y 5 kilómetros de los linderos de la finca, existen fuentes de agua con capacidad y calidad para abastecer las necesidades para el consumo doméstico de la población a asentar en la finca.

Difícil acceso a fuentes de agua para consumo doméstico: Cuando existen fuentes de agua con capacidad y calidad para abastecer las necesidades para consumo doméstico de la población a asentar en la finca pero éstas se encuentran a una distancia mayor de 5 kilómetros de los linderos de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE EDUCACION:

Buen acceso a servicios de educación: Cuando existe una escuela primaria a una distancia menor de 5 kilómetros del lindero de entrada a la finca, por camino transitable todo el año

Acceso aceptable a servicios de educación: Cuando existe una escuela primaria a una distancia de entre 5 y 10 kilómetros del lindero de entrada a la finca, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a servicios de educación: Cuando la escuela primaria se encuentra a una distancia de más de 10 kilómetros del lindero de entrada a la finca, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE SALUD:

Buen acceso a los servicios de salud: Cuando existe un centro de salud o EBAIS, con asistencia médica diaria, a una distancia menor a diez kilómetros del lindero de entrada a la finca, por camino transitable todo el año.

Acceso aceptable a los servicios de salud: Cuando existe un centro de salud o EBAIS, con asistencia médica diaria, a una distancia de entre diez y quince kilómetros del lindero de entrada a la finca, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a los servicios de salud: Cuando el centro de salud o EBAIS, con asistencia médica diaria, se encuentra a una distancia mayor de quince kilómetros del lindero de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE ELECTRICIDAD:

Buen acceso a servicios de electricidad: Cuando la fuente de energía eléctrica, con capacidad para abastecer las necesidades de la población a asentar en la finca, se encuentre a una distancia menor de 1 kilómetro de aquel lindero que presente mayores facilidades técnicas y legales para el ingreso de este servicio.

Acceso aceptable a los servicios de electricidad: Cuando la fuente de energía eléctrica, con capacidad para abastecer las necesidades de la población a asentar en la finca, se encuentre a una distancia de entre 1 y 3 kilómetros de aquel lindero que presente mayores facilidades técnicas y legales para el ingreso de este servicio.

Difícil acceso a los servicios de electricidad: Cuando la fuente de energía eléctrica, con capacidad para abastecer las necesidades de la población a asentar en la finca, se encuentre a una distancia mayor de 3 kilómetros de aquel lindero que presente mayores facilidades técnicas y legales para el ingreso de este servicio.

ACCESO A SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

Buen acceso a los servicios de transporte público: Cuando el lugar de acceso al transporte público, que lleva al centro de servicios más cercano, con una frecuencia mínima de una vez por día, está a menos de cinco kilómetros del lindero de entrada a la finca.

Acceso aceptable a los servicios de transporte público: Cuando el lugar de acceso al transporte público, que lleva al centro de servicios más cercano, con una frecuencia mínima de una vez por día, está a una distancia de entre **cinco y diez** kilómetros del lindero de entrada a la finca.

Difícil acceso a los servicios de transporte público: Cuando el lugar de acceso al transporte público que lleva al centro de servicios más cercano, con una frecuencia mínima de una vez por día, está a más de **diez** kilómetros del lindero de entrada de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE COMERCIO:

Buen acceso a servicios de comercio: Cuando el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra a una distancia menor de **cinco** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año

Acceso aceptable a servicios de comercio: Cuando el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra a una distancia de entre **cinco y diez** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a servicios de comercio: Cuando el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra a una distancia mayor de **diez** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE TELEFONIA:

Buen acceso a servicios de telefonía: Cuando el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia menor a **cinco** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

Acceso aceptable a servicios de telefonía: Cuando el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia de entre **cinco y diez** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a servicios de telefonía: Cuando el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia mayor de **diez** kilómetros del límite de entrada de la finca, por camino transitable todo el año.

Fecha

Firma

ANEXO 4

PARA LA CARACTERIZACION DE LOS SERVICIOS DE APOYO A LA PRODUCCION EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS PARCELARIOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA._

A través de este elemento se valora la presencia y distancia a los principales servicios, públicos y privados, orientados a impulsar el desarrollo productivo y la comercialización de productos como son: asistencia técnica, expendio de insumos agropecuarios, fuentes de crédito y canales de comercialización de productos agropecuarios. Se definieron tres niveles de acceso para cada servicio, de manera que el acceso se puede clasificar como bueno, aceptable o difícil..

ACCESO A SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN:

Buen acceso a canales de comercialización. Los centros de comercialización de los principales productos agropecuarios típicos de la zona se encuentran a menos de cinco kilómetros del límite de entrada de la finca.

Acceso aceptable a canales de comercialización. Los centros de comercialización de los principales productos agropecuarios típicos de la zona se encuentran a una distancia de entre cinco y doce kilómetros del límite de entrada de la finca.

Difícil acceso a canales de comercialización. Los centros de comercialización de los principales productos agropecuarios típicos de la zona se encuentran a más de doce kilómetros. Del límite de entrada de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA:

Buen acceso a fuentes de asistencia técnica. Los centros de asistencia técnica se ubican a menos de diez kilómetros del límite de entrada de la finca.

Acceso aceptable a fuentes de asistencia técnica. Los centros de asistencia técnica se ubican a una distancia de entre diez y treinta kilómetros del límite de entrada de la finca.

Difícil acceso a fuentes de asistencia técnica. Los centros de asistencia técnica se ubican a más de treinta kilómetros del límite de entrada de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE EXPENDIO DE INSUMOS AGROPECUARIOS:

Buen acceso a expendios de insumos agropecuarios. Los centros de comercio de insumos agropecuarios se localizan a menos de cinco kilómetros del límite de entrada de la finca.

Acceso aceptable a expendios de insumos agropecuarios. Los centros de comercio de insumos agropecuarios se localizan a una distancia de entre cinco y quince kilómetros del límite de entrada de la finca.

Difícil acceso a expendios de insumos agropecuarios. Los centros de comercio de insumos agropecuarios se localizan a más de quince kilómetros del límite de entrada de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE CREDITO AGROPECUARIO:

Buen acceso a fuentes de crédito agropecuario. Los servicios bancarios de crédito agrícola y pecuario están disponibles a menos de diez kilómetros del límite de entrada de la finca.

Acceso aceptable a fuentes de crédito agropecuario. Los servicios bancarios de crédito agrícola y pecuario están disponibles a una distancia de entre diez y veinticinco kilómetros del límite de entrada de la finca.

Difícil acceso a fuentes de crédito agropecuario. Los servicios bancarios de crédito agrícola y pecuario están disponibles a más de veinticinco kilómetros del límite de entrada de la finca.

Fecha

Firma

ANEXO 5

PARA LA CARACTERIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA INTERNA EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS DE GRANJAS FAMILIARES

En este elemento se considera la existencia de infraestructura y servicios dentro de la finca (agua, electricidad y caminos) y su posible uso en el proyecto del asentamiento.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIO ELECTRICO:

Presencia de tendido eléctrico, no aprovechable para el proyecto o ausencia de éste: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso la electricidad es de planta propia y con una baja calidad o del todo no existe tendido eléctrico ni posibilidad de acceso al más cercano.

Presencia de tendido eléctrico, aprovechable para el proyecto, que afecta 100% del área: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca.

Para este caso la capacidad del tendido eléctrico existente y accesible en la finca es suficiente para abastecer en su totalidad el proyecto.

Presencia de tendido eléctrico, aprovechable para el proyecto, que afecta 75% del área: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso la capacidad del tendido eléctrico existente y accesible en la finca es suficiente para abastecer un 75% del proyecto.

Presencia de tendido eléctrico, aprovechable para el proyecto, que afecta 50% del área: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso la capacidad del tendido eléctrico existente y accesible en la finca es suficiente para abastecer un 50% del proyecto.

Presencia de tendido eléctrico, aprovechable para el proyecto, que afecta 25% del área: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso la capacidad del tendido eléctrico existente y accesible en la finca es suficiente para abastecer un 25% del proyecto.

DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE:

Presencia de agua potable, no aprovechable para el proyecto, o ausencia de ésta: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca para este caso puede ser no aprovechable por contaminación, insuficiencia u otro factor, o que definitivamente no existe.

Presencia de agua potable, aprovechable para el proyecto, que afecta el 100% de éste: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso afecta el 100% del proyecto cuando la capacidad y la calidad del agua nos permitiría atender las necesidades del suministro de agua en la totalidad del proyecto.

Presencia de agua potable, aprovechable para el proyecto, que afecta el 75% de éste: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso afecta el 75% del proyecto cuando la capacidad y la calidad del agua nos permitiría atender las necesidades del suministro de agua únicamente para este porcentaje del proyecto.

Presencia de agua potable, aprovechable para el proyecto, que afecta el 50% de éste: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso afecta el 50% del proyecto cuando la capacidad y la calidad del agua nos permitiría atender las necesidades del suministro de agua únicamente para este porcentaje del proyecto.

Presencia de agua potable, aprovechable para el proyecto, que afecta el 25% de éste: considerando el proyecto a desarrollar y la demanda de éste servicio que tendrá el mismo, se evalúa el suministro existente dentro de la finca. Para este caso afecta el 25% del proyecto cuando la capacidad y la calidad del agua nos permitiría atender las necesidades del suministro de agua únicamente para este porcentaje del proyecto.

PRESENCIA DE CAMINOS INTERNOS:

Presencia de caminos en buen estado, no aprovechables para el proyecto, o ausencia de los mismos: se evalúa la calidad del camino y la ubicación o trazo del mismo dentro de la finca, específicamente para este caso el o los caminos no son de utilidad para el proyecto a desarrollar, o bien no existen.

Presencia de caminos en buen estado, 100% aprovechables para el proyecto, : se evalúa la calidad del camino y la ubicación o trazo del mismo dentro de la finca, específicamente para este caso el o los caminos son de utilidad en un 100% para el proyecto a desarrollar.

Presencia de caminos en buen estado, 75% aprovechables para el proyecto, : se evalúa la calidad del camino y la ubicación o trazo del mismo dentro de la finca, específicamente para este caso el o los caminos son de utilidad en un 75% para el proyecto a desarrollar.

Presencia de caminos en buen estado, 50% aprovechables para el proyecto: se evalúa la calidad del camino y la ubicación o trazo del mismo dentro de la finca, específicamente para este caso el o los caminos son de utilidad en un 50% para el proyecto a desarrollar.

Presencia de caminos en buen estado, 25% aprovechables para el proyecto: se evalúa la calidad del camino y la ubicación o trazo del mismo dentro de la finca, específicamente para este caso el o los caminos son de utilidad en un 25% para el proyecto a desarrollar.

Fecha

Firma

ANEXO 6

PARA LA CARACTERIZACION DE LOS SERVICIOS DE APOYO A LA POBLACION EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS DE GRANJAS FAMILIARES

Este elemento considera la presencia y distancia, desde la finca, a servicios de carácter público o privado, orientados principalmente a mejorar la calidad de vida de la población.

Para la ponderación de este elemento se consideraron los principales servicios asociados al mejoramiento de la calidad de vida de la población como son: agua potable, educación primaria y secundaria, fuentes de trabajo, servicios de salud, servicios de electricidad, telefonía, transporte público y comercio.

ACCESO A FUENTES DE AGUA PARA CONSUMO DOMESTICO:

Buen acceso a fuentes de agua para consumo doméstico: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia menor de 100 metros de los linderos de la finca.

Aceptable acceso a fuentes de agua para consumo doméstico: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia entre 100 metros y un kilómetro de los linderos de la finca

Difícil acceso a fuentes de agua para consumo doméstico: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia mayor de un kilómetro de los linderos de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE EDUCACION PRIMARIA:

Buen acceso a servicios de educación primaria: cuando existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar estimada en el nuevo asentamiento en una distancia radial de 0 a dos kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año.

Aceptable acceso a servicios de educación primaria: existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar estimada en el nuevo asentamiento en una distancia radial de 2 a 5 kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año..

Difícil acceso a servicios de educación primaria: existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar, estimada en el nuevo asentamiento, en una distancia radial de más de 5 kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE EDUCACION SECUNDARIA:

Buen acceso a servicios de educación secundaria: cuando existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar estimada en el nuevo asentamiento en una distancia radial de 0 a 10 kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año.

Aceptable acceso a servicios de educación secundaria: existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar estimada en el nuevo asentamiento en una distancia radial de 10 a 15 kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año..

Difícil acceso a servicios de educación secundaria: existe una escuela primaria con capacidad para absorber la población en edad escolar, estimada en el nuevo asentamiento, en una distancia radial de más de 15 kilómetros de la periferia de la finca, por camino transitable todo el año.

ACCESO A FUENTES DE TRABAJO:

Buen acceso a fuentes de trabajo: se asume que la población a ubicar en el proyecto tiene que desplazarse para desarrollar trabajos remunerables para el ingreso familiar. Buen acceso es cuando estas fuentes de trabajo se localizan a una distancia entre 1 y 3 kilómetros de la periferia de la finca por camino transitable todo el año.

Acceso aceptable a fuentes de trabajo: se asume que la población a ubicar en el proyecto tiene que desplazarse para desarrollar trabajos remunerables para el ingreso familiar. Acceso aceptable es cuando estas fuentes de trabajo se localizan a una distancia entre 3 y 6 kilómetros de la periferia de la finca por camino transitable todo el año.

Acceso difícil a fuentes de trabajo: se asume que la población a ubicar en el proyecto tiene que desplazarse para desarrollar trabajos remunerables para el ingreso familiar. Acceso difícil es cuando estas fuentes de trabajo se localizan a una distancia mayor de 5 kilómetros de la periferia de la finca por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE SALUD:

Buen acceso a los servicios de salud: existe un centro de salud o EBAIS con asistencia médica diaria y emergencias en un radio menor a dos kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Aceptable acceso a los servicios de salud: existe un centro de salud o EBAIS con asistencia médica diaria y emergencias en un radio de 2 a 5 kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a los servicios de salud: existe un centro de salud o EBAIS con asistencia médica diaria y emergencias en un radio mayor de 5 kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE ELECTRICIDAD:

Buen acceso a servicios de electricidad: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia menor de un kilómetro de los linderos de la misma.

Aceptable acceso a los servicios de electricidad: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia de uno a cinco kilómetros de los linderos de la finca.

Difícil acceso a los servicios de electricidad: existe capacidad para abastecer la población a asentar en la finca a una distancia mayor de cinco kilómetros de los linderos de la finca.

ACCESO A SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:

Buen acceso a los servicios de transporte público: el transporte público hacia el centro de servicios más cercano está a menos de un kilómetro de la periferia de la finca por camino transitable todo el año y con una frecuencia mínima de dos veces por día.

Aceptable acceso a los servicios de transporte público: el transporte público hacia el centro de servicios más cercano está entre uno y dos kilómetros de la periferia de la finca por camino transitable todo el año y con una frecuencia mínima de dos veces por día.

Difícil acceso a los servicios de transporte público: el transporte público hacia el centro de servicios más cercano está a más de dos kilómetros de la periferia de la finca por camino transitable todo el año y con una frecuencia mínima de dos veces por día.

ACCESO A SERVICIOS DE COMERCIO:

Buen acceso a servicios de comercio: el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra en un radio menor a dos kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Aceptable acceso a servicios de comercio: el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra en un radio de dos a cinco kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a servicios de comercio: el abastecedor de productos básicos de consumo humano se encuentra en un radio mayor de cinco kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

ACCESO A SERVICIOS DE TELEFONIA:

Buen acceso a servicios de telefonía: el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia menor a dos kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Aceptable acceso a servicios de telefonía: el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia de dos a cinco kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Difícil acceso a servicios de telefonía: el teléfono público más cercano se encuentra a una distancia mayor de cinco kilómetros de la periferia del asentamiento, por camino transitable todo el año.

Fecha

Firma

ANEXO 7

PARA LA VALORACION DEL DESARROLLO POBLACIONAL EN FINCAS ESTUDIADAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS DE GRANJAS FAMILIARES

Se analiza el entorno del inmueble, para determinar las tendencias en el desarrollo de caseríos, servicios y fuentes de trabajo o bien, se observa esa tendencia en los poblados más cercanos a fin de determinar si en el corto o mediano plazo la propiedad formará parte del crecimiento natural o será necesario crear vínculos de conexión que garanticen una relación que permita el incremento del desarrollo socioeconómico de la región. Como resultado de esto se consideran tres alternativas que indican, en primer lugar, si la finca puede alcanzar el desarrollo poblacional por cuenta propia; en segundo lugar, si su desarrollo poblacional depende del entorno y, por último, cuando las posibilidades de desarrollo son limitadas.

Posibilidades de desarrollo propio: se considera la ubicación de la finca respecto a los poblados más cercanos, al polo de desarrollo más fuerte, el estado de las vías de comunicación entre ellos y la finca y las tendencias francas de expansión y crecimiento espacial. Se valora con posibilidades de desarrollo propio cuando la finca está inmersa entre la red de conexiones que forman todos estos elementos.

Posibilidades de desarrollo dependiente del entorno: se considera la ubicación de la finca respecto a los poblados más cercanos, al polo de desarrollo más fuerte, el estado de las vías de comunicación entre ellos y la finca y las tendencias francas de expansión y crecimiento espacial. Se valora con posibilidades de desarrollo dependiente cuando la finca se ubica en una posición poco estratégica entre la red de conexiones que forman todos estos elementos y su desarrollo es poco predecible.

Posibilidades de desarrollo limitadas: se considera la ubicación de la finca respecto a los poblados más cercanos, al polo de desarrollo más fuerte, el estado de las vías de comunicación entre ellos y la finca y las tendencias francas de expansión y crecimiento espacial. Se valora con posibilidades de desarrollo limitadas cuando la finca no tiene posibilidades de integrarse a la red de conexiones que forman todos estos elementos.

Fecha

Firma
