

**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. N° 4.125

## **AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL**



**PROCESO:** EXPROPIACIÓN AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA ANI

**EXPEDIENTE:** 25307-31-03-001-2020-00044-00  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
GIRARDOT

**SOLICITANTE:** JENNY PAOLA URQUIJO LOZANO

**FINCA:** VISTA HERMOSA BALCONCIT

**VEREDA:** MALABRIGO

**MUNICIPIO:** GUATAQUÍ- CUNDINAMARCA

**AVALUADOR** Ing. Mario Enrique Ñustes Hernández.  
R.N.A. N° 4.125  
R.A.A. N° 3.039.115

**MARZO DE 2021**

Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49

**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**

### **1. INFORMACIÓN BÁSICA**

#### **1.1 Clase de avalúo**

Se pretende estimar el valor comercial o de mercado, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes en el momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

Para estimar el valor comercial del inmueble se hizo una visita formal, con el fin de realizar el correspondiente análisis del bien y el sector donde se localiza.

Es conveniente aclarar que el presente avalúo es puntual teniendo en cuenta el estado en que se encuentra el inmueble, lo mismo que el entorno cercano al predio a valorar, como las vías de acceso a la vereda, transporte, servicios públicos, productividad, rentabilidad, topografía y obras civiles del predio.

#### **1.2 Bases de la valuación**

Para determinar el valor comercial de los inmuebles se ha tenido en cuenta lo establecido Resolución N° 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes, lo mismo las normas de la Ley 1673 de 2013 que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

#### **1.3 Objeto de la Valuación**

Determinar el valor comercial del predio, para proceso de Expropiación según expediente N° 25307-31-03-001-2020-00044-00 en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.

#### **1.4 Tipo de Inmueble**

Según certificación de la Oficina de Planeación de Guataquí, el inmueble corresponde a suelo rural, con uso Agropecuario semi intensivo y semimecanizado

#### **1.5 Documentos recibidos para la valuación**

Certificado de Tradición N° 307-28032 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49

**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

Escritura Pública N° 3990 de 14- 07-2014 Notaría 51 de Bogotá.

Certificado de Paz y Salvo de Tesorería Municipal de Guataquí.

Certificado de Uso del Suelo de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de Guataquí.

Levantamiento planimétrico de la vía Ruta del Sol, en el sector de afectación a la finca Vista Hermosa en la vereda Malabrigo del municipio de Guataquí.

### **1.6 Dirección**

Municipio: Guataquí. Cundinamarca.

Vereda: Mal abrigo.

Predio: Vista Hermosa.

### **1.7 Fecha de visita**

Marzo 23 de 2021

### **1.8 Fecha de informe**

Marzo 26 de 2021

## **2. TITULACIÓN**

Este resumen no constituye estudio de títulos.

### **2.1 Propietaria**

JENNY PAOLA ARQUITO LOZANO. C.C. N°. 1.069.832.471

### **2.2 Título de Propiedad**

Escritura N° 3990 de 14-07-2014, Notaria 51 de Bogotá D.C.,

### **2.3 Gravamen**

Oficio S/N del 28-06-2017, Concesión Alto Magdalena S.A.S, de Honda. Medida Cautelar. Oferta compra bien rural.

## **2.4 Matrícula Inmobiliaria**

307-28032 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

## **2.5 Registro Catastral**

Anterior 25-324-00-01-0001-0004-000

Actual 25-324-00-01-00-00-0001-0004-0-00-00-0000

## **3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

### **3.1 Ubicación**

Sector rural ubicado hacia el norte del municipio de Guataquí, a un costado de la carretera Ruta del Sol, en el tramo que de Guataquí conduce a Cambao, Cundinamarca.

### **3.2. Actividad Económica**

El sector ha tenido vocación agropecuaria con predominio de medianos productores y moderada disponibilidad de mano de obra.

En la parte agrícola los principales renglones de la producción son los cultivos de arroz, algodón, maíz, sorgo y en algunos sectores frutales.

En lo pecuario se tiene explotaciones ganaderas de doble propósito y especies menores como cerdos y aves de corral.

Actualmente, con la construcción de la Ruta del Sol en los predios aledaños a la carretera, se están desarrollando proyectos urbanísticos importantes para la construcción de vivienda campestre tipo vacacional.

### **3.3. Transporte Público**

Por el sector cruza la carretera que de Guataquí conduce a Cambao, Armero, Honda y desvía hacia Bogotá, por esta vía transitan vehículos de transporte público con rutas frecuentes, además, vehículos particulares y de carga, que comunican al sector con los diferentes municipios vecinos y resto del país, esta vía se encuentra en buen estado de conservación.

### **3.4. Infraestructura**

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica prestado por la Empresa Codensa, para consumo humano se tiene servicio de acueducto veredal, que en

## **MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

época de verano es deficiente, por lo cual en las fincas se tienen depósitos para acumular aguas lluvias.

En las fincas que tienen explotaciones ganaderas se tienen pocetas que acumulan agua en las épocas de invierno, además por un costado del sector cruza el río Magdalena, principal afluente fluvial del país.

El servicio de salud es prestado por el Puesto de Salud de Guataquí.

### **3.5. Seguridad**

En el sector se goza de relativa seguridad en orden público.

### **3.6. Valorización**

En este sector la valorización es relativa, está relacionada con la devaluación de la moneda, la productividad de las fincas y actualmente por el desarrollo que genera la construcción de la carretera Ruta del Sol, vía que tiene doble calzada, se encuentra bien señalizada, es por donde transitan toda clase de vehículos y comunica con las diferentes regiones del país.

### **3.7. Climatología**

Altitud :	300 m.s.n.m.
Temperatura:	25 ° C
Clima:	Cálido Seco.
Precipitación:	1.500 m.m. anuales aproximadamente.

### **3.8. Topografía**

El sector es de topografía plana, con pequeñas ondulaciones que no impiden el uso de maquinaria agrícola, en la mayoría de las fincas hay pastos con poco desarrollo y baja capacidad de carga por hectárea utilizados para explotaciones ganaderas.

### **3.9. Vías de Acceso**

Por el sector cruza la carretera Ruta del Sol en el tramo Girardot - Cambao, vía que tiene doble calzada y se encuentra en buen estado de conservación.

### **3.10 Servicios Públicos**

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos:

## **MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

**Energía Eléctrica.** Prestado por la Empresa Codensa con redes suficientes y buen mantenimiento de las mismas.

El acueducto tiene servicio veredal.

### **3.11 Seguridad**

En el sector se goza de seguridad en orden público.

## **4. CARACTERISICAS DEL TERRENO**

### **4.1 Cabida Superficial**

De acuerdo con Escritura Pública N° 3990 de 14-07-2014 de la Notaria 51 de Bogotá D.C. la finca Vista Hermosa tiene un área total de 27 HAS 4.100 m2.

Según Catastro el área construida es de 131.00 M2.

### **4.2 Linderos**

De acuerdo con Escritura Pública N° 3990 de 14-07-2014 de la Notaria 51 de Bogotá D.C., la finca de mayor extensión tiene los siguientes linderos:

Occidente: Con la carretera troncal del Magdalena.  
Oriente: Con la hacienda Mal Abrigo o Esperanza, zona de reserva.  
Norte: Colinda con propiedad de Félix Legro.  
Sur: Con la carretera troncal del Magdalena.

### **4.3 Forma Geométrica**

Polígono de forma Irregular.

### **4.4 Servicios Domiciliarios**

El predio cuenta con las acometidas domiciliarias Energía Eléctrica y acueducto veredal.

### **4.5 Topografía**

El predio presenta topografía plana y ondulada.

## **MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

### **4.6 Explotación Económica**

El predio en la actualidad tiene pasto Angleton y gramas nativas, donde pastan 30 bovinos de ceba. En esta finca se hace rotación de potreros.

### **4.7 Cerramiento**

La línea perimetral del predio tiene cercas con postes de madera y 4 hilos de alambre de púa en buen estado.

En esta parcela hay divisiones para 9 potreros, con cercas en postes de madera y 4 hilos de alambre de púa en buen estado.

### **4.8. Recurso Hídrico**

El recurso hídrico para la explotación pecuaria se encuentra representado por la construcción de 4 pocetas que acumulan aguas en el invierno, permanecen con buen espejo de agua y sirven como bebederos para los bovinos.

Para consumo humano se tiene servicio del acueducto veredal.

### **4.9. Forma de Llegar a la Finca**

Saliendo de Guataquí por la vía hacia Cambao, aproximadamente a 7 kilómetros del casco urbano se encuentra la finca al costado derecho de la vía.

### **4.10 Clasificación Agrológica**

De acuerdo con lo observado en el terreno, el predio corresponde a una clasificación II, con aptitud especial para pastoreo, con buen manejo de potreros o cultivos permanentes o bosques.

### **4.11. Construcciones**

Dentro de la finca de mayor extensión se encuentran dos viviendas construidas con ladrillo a la vista y otra con pañete y pintura vinílica, pisos en cemento y cubierta en teja de zinc.

La vivienda principal tiene sala, tres (3) alcobas, dos (2) baños, uno privado cocina y un depósito.

La otra vivienda tiene una sala pequeña, dos (2) alcobas, cocina, baño y una bodega.

## **MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

En el sector de viviendas se encuentra una alberca construida en material, esta acumula agua para consumo humano.

### **5. USO DEL SUELO.**

Se acuerdo con certificación emitida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Guataquí y según el Esquema de Ordenamiento Territorial, el predio con Cédula Catastral N° 00.01.0001.0004.000 (Decreto N° 031 del 15 de diciembre del 2000) le corresponde un uso de suelo agropecuario semi mecanizado o semi intensivo.

Suelos de uso agropecuario semi mecanizado o semi intensivo.

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi intensivo.

Corresponden a esta categoría los predios de la vereda Campo Alegre, utilizados para cultivo de pasto semimecanizado.

### **6. ÁREAS DE TERRENO REQUERIDAS POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. ANI**

#### **6.1 Área Requerida1**

Total, área requerida 21.466.94 M2, comprendida dentro de las abscisas inicial k44+664.38 y final K46+457.69, dentro de los siguientes linderos: Norte: En longitud de 3.10 metros con predio de José Alciro Urquijo Rodríguez. Sur: En longitud de 67.91 metros con municipio de Guataquí. Oriente: En longitud de 1.760.62 metros con predio de Jenny Paola Urquijo Lozano. Occidente: En longitud de 1.764.00 metros con predio de Jenny Paola Urquijo Lozano. (Área remanente).

#### **6.2 Área Requerida 2 Remanente.**

Total, área requerida 4.412.80 M2, comprendida dentro de las abscisas inicial k44+645.46 y final K44+716.14, dentro de los siguientes linderos: Norte: Con lindero puntual (punto 68) en longitud de 0.00 metros. Sur: Con vía Guataquí-Cambao en longitud de 39.56 metros. Oriente: Con predio de Jenny Paola Urquijo Lozano- Municipio de Guataquí en longitud de 139.91 metros con lindero puntual con (nodo 63). Occidente: Con vía Guataquí – Cambao en longitud de 141.51 metros.



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. N° 4.125

Resumen

Área total finca Vista Hermosa	27 HAS 4.100 M2
Área Requerida 1	2 HAS 1.466.94 M2
Área Requerida 2	0 HAS 4.412.80 M2
Total, Área Requerida	2 HAS 5.879.74 M2
Área Remanente Finca Vista Hermosa	24 HAS 8.220.26 M2

**7. AVALÚO**

**7.1 Terreno**

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para estimar el valor comercial del terreno se han tenido en cuenta ofertas de terrenos en sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble, además de la ubicación específica de este, las vías de acceso, sus servicios generales de infraestructura urbana y el grado de desarrollo del sector.

Se realizó un mercadeo en el sector con los siguientes resultados.

Descripción	Un.	Cant.	Valor Total	Valor/HA
Finca Dagoberto Castro	HA	32	600.000.000	\$ 18.750.000
Finca Tierra Buena	HA	19	400.000.000	21.052.631
Finca La Fortuna	HA	22	420.000.000	19.090.909
Finca Hermosa Carlos	HA	26	500.000.000	19.230.769
Sumatoria de valores	\$			78.124.309
Promedio X	\$			19.531.077
Desviación Estándar				1034269.568
Coeficiente de desviación				5.29 %
Valor Hectárea				\$19.531.077
V/r Adoptado por Hectárea				\$ 20.000.000
V/r ÁREA REQUERIDA POR ANI 2 HAS 5.879.74 M2 X \$ 20.000.000				\$ 51.759.480

Son: **CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE.**

**MARIO E. ÑUSTES H.**

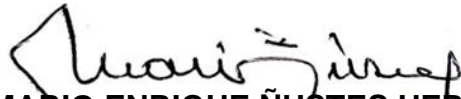
R.N.A. N° 4.125

### **OBSERVACIONES ESPECIALES**

Declaro que he inspeccionado personalmente los bienes descritos en el presente avalúo, que no tengo ni he tenido directa o indirectamente interés alguno en los mismos, habiendo sido ejecutado el presente trabajo bajo las normas de ética profesional fijadas para sus afiliados al R.N.A y Registro Abierto de Avaluadores.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha determinada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter general.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizado



**ING. MARIO ENRIQUE ÑUSTES HERNÁNDEZ**

C.C. N° 3.039.115 Girardot

R.N.A. N° 4.125

R.A.A. N° 3.039.115

**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. Nº 4.125

## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**RUTA DEL SOL**



**RUTA DE SOL**



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. Nº 4.125

### ÁREA DE AFECTACIÓN



### ÁREA AFECTACIÓN



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. N° 4.125

PANORÁMICAS DEL PREDIO



PANORÁMICAS DEL PREDIO



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. N° 4.125

PANORÁMICAS DEL PREDIO



PANORÁMICAS DEL PREDIO



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. Nº 4.125

## BOVINOS EN CEBA



## VIVIENDA



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**  
R.N.A. N° 4.125

VIVIENDA



PANORÁMICA



Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

Girardot, Marzo 26 de 2021

Señor Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**

**E S D**

Mario Enrique Ñustes Hernández, mayor y vecino de Girardot, con cédula de ciudadanía No. 3039115, Ingeniero Agrónomo desde 1966 y perito de la lista de Auxiliares de la Justicia desde 1990, de manera atenta y respetuosa, entrego información respecto al peritaje que presento.

Se me solicitó hacer el avalúo comercial de la afectación causada con la construcción de la vía Ruta del Sol en el tramo Guataquí Cambao a la finca denominada Vista Hermosa, ubicada en la vereda Mal abrigo del municipio de Guataquí Cundinamarca.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 226, numerales 4 a 10 del Código General del Proceso.

Conforme a lo anterior le manifiesto al Despacho.

a- No he efectuado publicaciones acerca de avalúo de bienes inmuebles.

b- En mi recorrido como perito he realizado muchos avalúos, pero no tengo el detalle del demandante, demandado, asunto. Tengo el R,N,A. N° 4125 y Registro Abierto de Avaluadores N° 3.039.115 con vigencia hasta Mayo 31 de 2022, con certificación para realizar avalúos de bienes inmuebles Urbanos y Rurales, para lo cual he debido superar innumerables pruebas de conocimiento de metodologías y técnicas utilizadas en esta actividad.

Estos Registros RNA y R.A.A cumplen con los requisitos de la Ley 1673 de 2013 con acreditación ISO/IEC 17024:2012 14-OCP\*008 de ONAC.

Adjunto copia de Registro Nacional de Avaluadores R.N.A y R.A.A.

Adjunto certificaciones del R.A.A. actualmente vigentes.

No estoy incurso en las causales del artículo 50 del Código General del Proceso.

d- Los avalúos de bienes inmuebles se hacen por comparación de precios en el mercado inmobiliario de la región.

Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot

Celular 316-448-33-49

**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

e- Para la realización de este avalúo no se realizan experimentos de laboratorio, más allá de la metodología recomendada por la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

f- El método de comparación de precios en el mercado inmobiliario de la región, se hace teniendo en cuenta los precios de predios que sean comparables con el que se avalúa.

Presento una relación de peritajes que he realizado:

Proceso Simulación de Erika Moreno Céspedes contra Leonor Céspedes Vanegas, radiado en el Juzgado 2° Civil del Circuito de Girardot.

Proceso Embargo Ejecutivo de Calderón José Vicente contra Horta Jesús Noel, radicado en Juzgado primero Civil Municipal de Girardot.


Proceso Verbal Sumario con Acción de Pertenencia de Mireya Carvajal Espitia contra Moreno vda de Rojas Rosina, radicado en el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios.

Proceso Ordinario de Pertenencia de Miguel César García Estrella contra Herederos Indeterminados de Luis Carlos Carvajal e indeterminados, radicado en el Juzgado de Ricaurte, Cundinamarca.

Proceso Verbal Especial Saneamiento de la Titulación de Inversiones Q.MAR contra Personas Indeterminadas, radicado en el Juzgado de Ricaurte, Cundinamarca.

Proceso Ejecutivo Mixto de Graciliano Gabriel Peralta contra Gustavo Gutierrez, radicado en el Juzgado Promiscuo de Agua de Dios.

Del Señor Juez atentamente,

  
**ING. MARIO ENRIQUE ÑUSTES HERNÁNDEZ**  
C.C. N° 3.039.115 Girardot  
R.N.A. N° 4125  
R.A.A. N° 3.039.115

Manzana E, Casa 13, Urb. Santa Rita - Girardot  
Celular 316-448-33-49



## REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

### CERTIFICA QUE:

*MARIO ENRIQUE ÑUSTES HERNANDEZ*  
*C.C. 3039115*

**R.N.A. 4125**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/05/2018**

**Fecha de vencimiento: 31/05/2022**




Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

**MARIO ENRIQUE ÑUSTES HERNANDEZ**  
R.N.A. N° 4125  
C.C. 3039115

**Especialidades**  
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

URB: Aprobación: 01-05-2018 / Vencimiento: 31-05-2022  
RUR: Aprobación: 01-05-2018 / Vencimiento: 31-05-2022

Fecha Vinculación R.N.A.  
01-05-2018



**RNA**  
Registro Nacional de  
Avaluadores

ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANISMO NACIONAL DE  
NORMAS DE COLOMBIA

ISO/IEC 17024:2012  
14-OCP-008



El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

  
**Luis Alberto Alfonso Romero**  
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia  
Calle 99 N° 7A-51 EDF. 50 100 OF 304  
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 6607  
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co