

AVALÚO COMERCIAL



LOTE DE TERRENO RURAL

JOSE ALCIRIO URQUIJO RODRIGUEZ

PERITO
Ing. Agr. MARIO E ÑUSTES H
R.N.A. M.I. No. 1038

JUNIO DE 2018

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

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 mejoras, explotación, ubicación y condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.2 Tipo de Inmueble

Lote de terreno localizado en área rural del municipio de Guataquí - Cundinamarca.

1.3 Dirección

Finca: Parcela No.8 La Jota
Vereda: Campo Alegre
Municipio: Guataquí (Cundinamarca).

1.4 Fecha de Visita

Junio 10 de 2018

1.5 Fecha de Informe

Junio 16 de 2018

2. TITULACIÓN

Este resumen no constituye estudio de títulos.

2.1 Poseedores

JOSÉ ALCIRIO URQUIJO RODRÍGUEZ, C.C No. 3.056.858 de Guataquí

2.2 Título de Propiedad

Poseedores en trámite Proceso de Pertenencia.

2.3 Matricula Inmobiliaria

El predio de mayor extensión llamado Hacienda La Esperanza tiene la siguiente matricula inmobiliaria:

307-2816 Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot.

2.4 Registro Catastral

El predio de mayor extensión llamado Hacienda La Esperanza tiene la siguiente Cédula Catastral:

00-01-0001-0003-000

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 Ubicación

Sector rural ubicado hacia el norte del municipio de Guataquí - 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 maíz y sorgo, en épocas pasadas había disponibilidad de riego con agua del río Magdalena y se sembraba arroz.

En lo pecuario se tienen zonas con pastos de poco desarrollo donde pastorean explotaciones ganaderas de cría y ceba y especies menores como cerdos y aves de corral.

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, de 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 de Energía de Cundinamarca, para consumo humano se tiene servicio de acueducto veredal, que en 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 tiene 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, ya que los servicios públicos y las obras de infraestructura son regulares. La valorización está ocasionada por la devaluación de la moneda y productividad de las fincas.

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 Girardot-Cambao, vía que tiene doble calzada y se encuentra en buen estado de conservación.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 Cabida Superficialia

El área de la parcela No.8 según levantamiento planimétrico es de 18 hectáreas 1.184.2 metros cuadrados.

4.2 Linderos

Los linderos dela parcela No. 8 según levantamiento planimetrico, son:

- Norte: Del mojón 36 al mojón 37 en extensión de 881 metros con parcela No. 9 de Jaime Olmos Cruz y Gerardina Lozano Montenegro
- Sur: Del mojón 24 al mojón 25 en extensión de 750 metros con parcela No. 7 de Hilda Cárdenas.
- Oriente: Del mojón 24 al mojón 37 en extensión de 252 metros con carretera que de Guataquí conduce a Cambao.
- Occidente: Del mojón 25 al mojón 36 en extensión de 292 metros con parcela No. 26 de Alejandro Albadan.

4.3 Forma Geométrica

Irregular.

4.4 Servicios Domiciliarios

El predio no cuenta con acometidas de servicios domiciliarios.

4.5 Topografía

El predio presenta topografía plana.

4.6 Explotación Económica

El predio en la actualidad tiene pasto Angleton y gramas nativas, donde pastan 15 bovinos de cría. En esta parcela 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 púas en buen estado.

En esta parcela hay divisiones para 2 potreros con cercas en postes de madera y 4 hilos de alambre de púas en buen estado.

4.8. Forma de Llegar a la Finca

Saliendo de Guataquí por la vía hacia Cambao, aproximadamente, a 6 kilómetros del casco urbano se encuentra la parcela a un costado de la vía.

4.9. Clasificación Agrológica

De acuerdo a 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.

3.9. Recurso Hídrico

El recurso hídrico para la explotación pecuaria se encuentra representado por la construcción de 3 pocetas que acumulan aguas en el invierno, permanecen con buen espejo de agua y sirven como bebederos para los bovinos.

4.10. Construcciones

En el momento no hay ningún tipo de construcción.

4.11 Mejoras

Los actos de posesión de la parcela se encuentran representados por la construcción de cercas en el perímetro de la parcela, construcción de cercas para 2 potreros dentro de la parcela, construcción de 3 pocetas para bebederos de los bovinos, mantenimiento de potreros y sostenimiento de bovinos

MARIO E. ÑUSTES H.
Avalúos RNA N° 1.038 Asolonjas

AVALÚO

Teniendo en cuenta la ubicación de la parcela, que tiene frente sobre la carretera principal y fondo a un costado del río Magdalena su topografía y las mejoras realizadas se estima un valor por hectárea de \$ 2.500.000.

Valor terreno 18 Has 1.184.2 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 45.296.050

Lote	
Área (M2)	18 Has 1.184.2 M2
V/ Unit. (M2)	2.500.000
V/Total	\$ 45.296.050

Son: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS M/CTE.

ING. MARIO E ÑUSTES HERNÁNDEZ
C.C. N° 3.039.115 Girardot
RNA. N° 1.038 Asolonjas

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

POTRERO



POTRERO



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

POTRERO



POTRERO



**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.

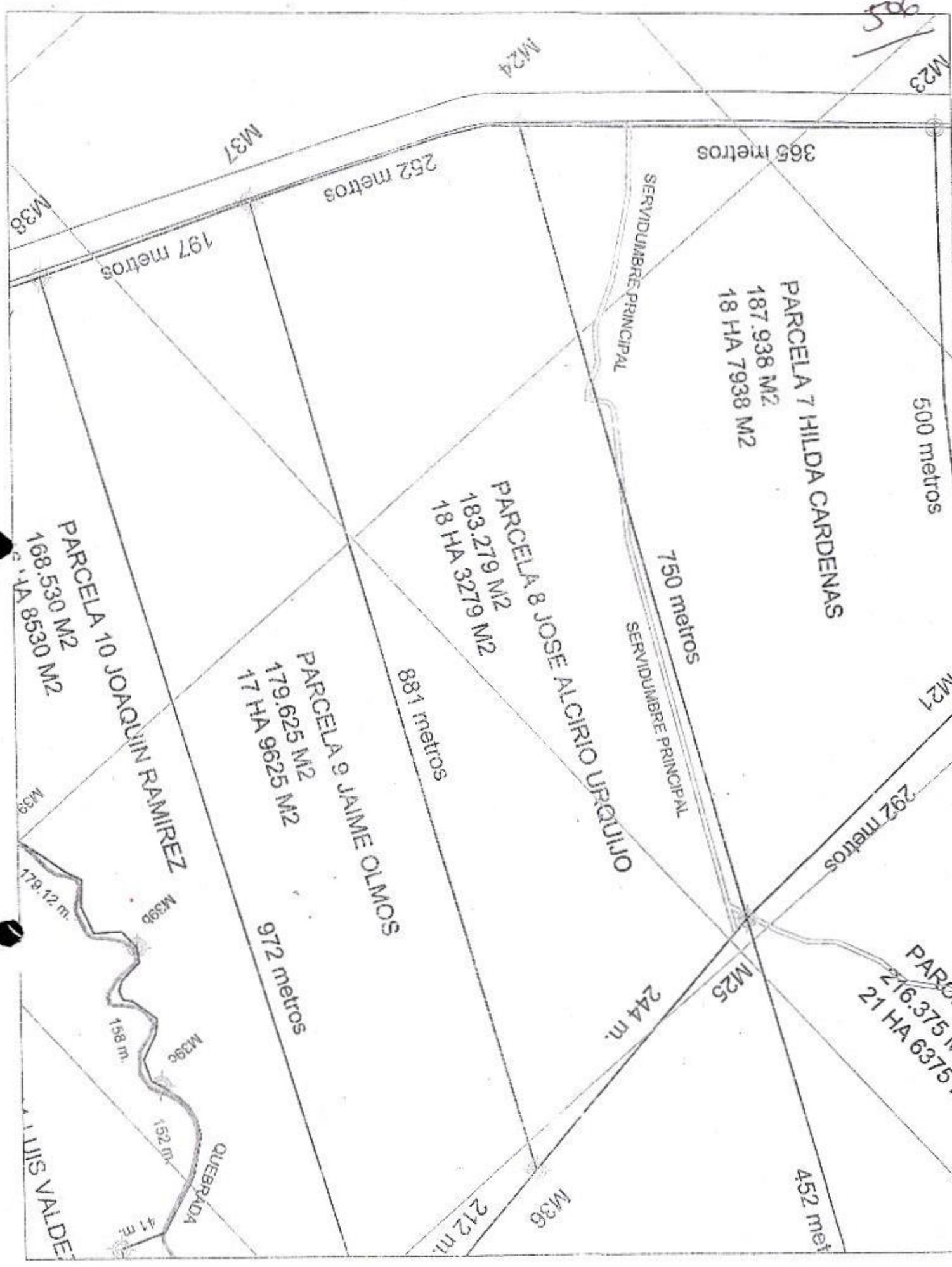
LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PARCELA 7 HILDA CARDENAS
187.938 M²
18 HA 7938 M²

PARCELA 8 JOSE ALCIRIO URRUTIU
183.279 M²
18 HA 3279 M²

PARCELA 9 JAIME OLMOS
179.625 M²
17 HA 9625 M²

PARCELA 10 JOAQUIN RAMIREZ
168.530 M²
16 HA 8530 M²

PARCELA 11
216.375 M²
21 HA 6375 M²

SERVIDUMBRE PRINCIPAL

SERVIDUMBRE PRINCIPAL

QUEBRADA

VALDE

205

M23

M24

M37

M38

M21

M25

M36

M39b

M39c

M39d

M39e