

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

## **AVALÚO COMERCIAL**



**LOTE DE TERRENO RURAL**

**JOSÉ ALCIRIO URQUIJO RODRÍGUEZ**

**PERITO**

**Ing. Agr. MARIO E ÑUSTES H**

**R.N.A. Nº 4.125**

**R.A.A. Nº 3039115**

**JUNIO 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 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 N° 8 La Jota  
Vereda: Campo Alegre  
Municipio: Guataquí (Cundinamarca).

#### **1.4 Fecha de Visita**

Junio 10 de 2021

#### **1.5 Fecha de Informe**

Junio 16 de 2021

### **2. TITULACIÓN**

Este resumen no constituye estudio de títulos.

#### **2.1 Poseedores**

JOSÉ ALCIRIO URQUIJO RODRÍGUEZ, C.C. N° 3.056.858 de Guataquí

**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

## **2.2 Título de Propiedad**

Poseedores en trámite Proceso de Pertinencia.

## **2.3 Matrícula Inmobiliaria**

El predio de mayor extensión llamado Hacienda La Esperanza tiene la siguiente Matrícula Inmobiliaria:

307-2816, Oficina de Registro 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

## **MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

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

**MARIO E. ÑUSTES H.**

R.N.A. N° 4.125

### **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 de la parcela No. 8 según levantamiento planimetrico, son:

Norte: Del mojón 36 al mojón 37 en extensión de 881 metros con parcela N° 9 de Jaime Olmos Cruz y Gerardina Lozano Montenegro

Sur: Del mojón 24 al mojón 25 en extensión de 750 metros con parcela N° 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 244 metros con parcela N° 26 de Alejandro Albadán.

### **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.

## **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 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.**

R.N.A. N° 4.125

## **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

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

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

## **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**

R.N.A. N° 4.125

R.A.A. N° 3.039.115

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

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

POTRERO



POTRERO



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

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

POTRERO



POTRERO



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