

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 Pertenencia.

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 Superficial

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

Lote	
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. Nº 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