

## **AVALUO COMERCIAL DE SISTEMA PRODUCTIVO (CULTIVO DE AGUACATE)**

### **1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 SOLICITANTE:** Leonel Gonzales Páez.

**1.2 TIPO DE BIEN:** Sistema productivo (cultivo de aguacate).

**1.3 TIPO DE AVALUO:** Comercial por método de Costos de Reposición).

**1.4 UBICACIÓN: DEPARTAMENTO:** Boyacá. **MUNICIPIO:** Coper. **VEREDA:** Resguardo.

**1.5 NOMBRE DEL PREDIO:** Lote 84 Villa Gómez.

**1.6 AREA OCUPADA:** 5.000 m<sup>2</sup>.

**1.7 MARCO JURIDICO:** Avaluó para Proceso Judicial.

**1.8 FECHA DE INFORME:** noviembre 05 de 2.021.

### **2. INFORMACION CATASTRAL PREDIO DOMICILIO DEL CULTIVO.**

**2.1 PROPIETARIO:** Leonel Gonzales Páez c.c. 7.312.417.

**2.2 CEDULA CATASTRAL:** 15212000100020107000

**2.3 DIRECCION:** Villa Gómez.

**2.4 AREA:** 8.985 m<sup>2</sup>.

**2.5 AREA CONSTRUIDA:** 00 m<sup>2</sup>.

**2.6 AVALUO CATASTRAL VIGENTE:** \$

### **3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA:**

**3.1 PROPIETARIO:** Leonel Gonzales Páez.

**3.2 TITULO DE ADQUISICION:** Escritura 01.260 otorgada en la notaria segunda de Chiquinquirá.

**3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 072-45684 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Chiquinquirá.

### **4. INFORMACION ESPECÍFICA.**

**4.1 RECURSO HIDRICO:** el predio y como consecuencia el cultivo cuenta con las condiciones hídricas necesarias para desarrollarse en las mismas condiciones de cualquier otro cultivo del municipio y aunque no tiene disponibilidad del recurso hídrico dentro de su perímetro, posee una servidumbre que proviene de un aljibe que se encuentra en tierras de propiedad del señor Fernando Alarcón, del que se lleva el agua por manguera al cultivo en el momento en que así se requiera.

**4.2 ANALISIS DEL SECTOR:** El municipio de Coper como toda la zona del occidente de Boyacá, ha logrado desligarse de la explotación minera de la que dependió hasta hace relativamente poco tiempo su economía, es así como ha venido explorando nuevas fuentes de ingreso y de soporte económico direccionado a la agricultura, en este renglón toma gran importancia el cultivo de aguacate, las condiciones de clima (medio – alto) y humedad unido a la gran capacidad de producción de sus suelos, condiciones de acidez, pluviometría y topografía, dan a sus tierras las características apropiadas para desarrollar este tipo de cultivos; estará entonces en las manos de los gobiernos departamental y municipal aportar todo el apoyo en términos de asesoría y asistencia técnica a los campesinos que decidan dedicar sus tierras y su trabajo a este cultivo.

### **5. AVALUO.**

**5.1 METODOLOGIA ADOPTADA:** en atención a la resolución 620 del igac la cual contempla los métodos de valuación que se deben utilizar, eligiendo el más adecuado de acuerdo a las circunstancias específicas de cada elemento, el avalúo se desarrolla por el sistema de **COSTOS DE REPOSICION** por ser el más adecuado para la valuación de los cultivos como sistemas productivos independientes.

**5.1.1 METODO DE COSTOS DE REPOSICION:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo, a partir de estimar el costo total a precios de hoy de un bien semejante y restarle la depreciación acumulada.

**5.1.2 INVESTIGACION DIRECTA:** se hace visita al predio en la que se pretende realizar valoración técnica del cultivo por variedad y por planta, teniendo en cuenta factores como son su estado nutricional, presencia de plagas, enfermedades y desarrollo fenológico; en la selección por variedades se encontró plantas de Variedad Lorena o Papelillo y algunas de variedad Choquette y patronaje, donde el clon injertado murió y sólo quedó la planta seleccionada como patrón, los cuales no han iniciado proceso de floración ni producción.

A continuación encontramos la tabla de valoración en la que se muestra el estado del cultivo discriminado por variedad, con valoración individual de las plantas; igualmente se establecen los costos de reposición del cultivo, en tabla que considera además de los costos íntegros, el costo de uso de la tierra (arriendo).

Para esta valoración, se estableció un puntaje de 0 (cero) a 10 (diez), para cada planta, siendo 10 el valor máximo de una planta, que cumple condiciones excelentes de desarrollo fenológico, estado nutricional con plan de fertilización, sin presencia de plagas ni enfermedades y un puntaje 0 (cero), para una planta totalmente seca (muerta); La información recopilada en la investigación directa ha sido recopilada por el evaluador consultando cultivadores del producto y ajustada con el

aval del ingeniero agrónomo EMERSON IVAN GOMEZ numero de teléfono celular 320 853 76 58.

Tabla 1: valoración estado por variedad.

### VARIEDAD LORENA O PAPELILLO

<b>Valoración según estadio y condiciones</b>	<b>Número de plantas</b>	<b>Hallazgos</b>
8	2	Buen desarrollo fenológico, sin control de plagas ni enfermedades
7	2	Desarrollo adecuado, con plagas (arañita roja – otras)
6	37	Desarrollo fenológico adecuado, pero con presencia de plagas arañita roja, ácaros, algunas con antracnosis y phytophthora
5	25	Desarrollo retardado por plagas, enfermedades, estrés de raíz por falta de fertilización, defoliación por hormiga arriera y falta de riego.
4	6	Con defoliación parcial por presencia de plagas y enfermedades,
2	1	Con defoliación parcial avanzada por presencia de plagas y enfermedades, antracnosis y phytophthora
1	1	Sin hojas, con antracnosis y phytophthora
0	1	Planta muerta
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	

### VARIEDAD CHOQUETTE \* PATRON

7	2	<i>Desarrollo adecuado de la planta, pero sin fructificación</i>
6	20	Desarrollo fenológico adecuado, pero son plantas que solo unas 5 aproximadamente han iniciado ciclo de producción con frutos muy pequeños y difícil comercialización
5	3	Desarrollo retardado por plagas, enfermedades, estrés de raíz por falta de fertilización, defoliación por hormiga arriera y falta de riego
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	

Esta tabla (N. 1) nos detalla el estado en el que se encuentra cada planta del cultivo y de acuerdo asigna puntaje de entre 0 y 10 en la columna de valoración según estadio y condiciones.

Tabla 2: Valuación.

<b>Valoración según estadio y condiciones</b>	<b>Número de plantas</b>	<b>Valor Unitario *Planta</b>	<b>Valor Total Plantas</b>

<b>VARIEDAD LORENA / PAPELILLO</b>			
8	2	\$ 320.000	\$ 640.000
7	2	\$ 250.000	\$ 500.000
6	37	\$ 210.000	\$ 7.770.000
5	25	\$ 180.000	\$ 4.500.000
4	6	\$ 150.000	\$ 900.000
2	1	\$ 100.000	\$ 100.000
1	1	\$ 50.000	\$ 50.000
0	1	\$ -	\$ -
<b>TOTAL PAPELILLO</b>	<b>75</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 14.460.000</b>
<b>VARIEDAD CHOQUETTE * PATRON</b>			
7	2	180.000	\$ 360.000
6	20	150.000	\$ 3.000.000
5	3	130.000	\$ 390.000
<b>TOTAL CHOQUETTE</b>	<b>25</b>		<b>\$ 3.750.000</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>100</b>		<b>\$ 18.210.000</b>

La tabla numero dos nos muestra la valoración por el estado de las plantas, la cantidad de plantas con esa calificación y el valor que de acuerdo a este diagnóstico técnico se asigna a cada planta, lo que al final nos da un valor del total del cultivo de acuerdo a esta valoración, indicándonos también que una planta en perfecto estado de salubridad tendría un costo aproximado de \$ 430.000.

La valoración técnica del cultivo aunque no es el avalúo propiamente, si me permite contar con elementos de juicio y conceptos técnicos que servirán de apoyo en la asignación de valores.

Tabla N.3 Costos de Producción.

<b>ESTABLECIMIENTO CULTIVO DE AGUACATE * 100 PLANTAS</b>					
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>V UNITARIO</b>	<b>V TOTAL</b>
1	Limpieza de lote	Jornal Guadaña	4	\$ 60,000	\$ 240,000
2	Trazo para cultivo	Jornal Obrero	2	\$ 40,000	\$ 80,000
3	Ahoyado	Jornal Obrero	4	\$ 40,000	\$ 160,000
4	Compra de plántulas	Planta aguacate	100	\$ 10,000	\$ 1,000,000
5	Enmiendas cal + Gallinaza	Bult* 50 kg	4	\$ 15,000	\$ 60,000
6	Aplicación enmiendas	Jornal Obrero	2	\$ 40,000	\$ 80,000
7	Siembra de plántulas	Jornal Obrero	5	\$ 40,000	\$ 200,000

8	Limpieza de malezas año 1 *4 veces	Jornal Guadaña	12	\$ 60,000	\$ 720,000
9	Limpieza de malezas año 2 *4 veces	Jornal Guadaña	12	\$ 65,000	\$ 780,000
10	Limpieza de malezas año 3 *4 veces	Jornal Guadaña	12	\$ 70,000	\$ 840,000
11	Limpieza de malezas año 4 *4 veces	Jornal Guadaña	12	\$ 70,000	\$ 840,000
12	Plateo y aplicación fertilizantes año 1 * 3veces	Jornal Obrero	9	\$ 40,000	\$ 360,000
13	Plateo y aplicación fertilizantes año 2 * 3 veces	Jornal Obrero	9	\$ 40,000	\$ 360,000
14	Plateo y aplicación fertilizantes año 3 * 3 veces	Jornal Obrero	9	\$ 45,000	\$ 405,000
15	Plateo y aplicación fertilizantes año 4 * 3 veces	Jornal Obrero	9	\$ 45,000	\$ 405,000
16	Poda plantas año 1 * 2 veces	Jornal Obrero	3	\$ 40,000	\$ 120,000
17	Poda plantas año 2 * 2 veces	Jornal Obrero	3	\$ 40,000	\$ 120,000
18	Poda plantas año 3 * 2 veces	Jornal Obrero	5	\$ 45,000	\$ 225,000
19	Poda plantas año 4 * 2 veces	Jornal Obrero	5	\$ 45,000	\$ 225,000
20	Fertilizante compuesto año 1 de 3 aplicaciones de 200 gr * planta = 600 gr * planta *	Kg	60	\$ 1,400	\$ 84,000
21	Fertilizante compuesto año 2 de 3 aplicaciones de 500 gr * planta = 1500 gr * planta *	Kg	150	\$ 1,600	\$ 240,000
22	Fertilizante compuesto año 3 de 3 aplicaciones de 1000 gr * planta = 3000 gr * planta *	Kg	300	\$ 2,000	\$ 600,000
23	Fertilizante compuesto año 4 de 3 aplicaciones de 1500 gr * planta = 4500 gr * planta *	Kg	450	\$ 3,000	\$ 1,350,000
24	fumigación control fitosanitario año 1 * 12 veces	Jornal obrero	12	\$ 40,000	\$ 480,000
25	fumigación control fitosanitario año 2 * 15 veces	Jornal obrero	15	\$ 40,000	\$ 600,000
26	fumigación control fitosanitario año 3 * 15 veces	Jornal obrero	15	\$ 45,000	\$ 675,000
27	fumigación control fitosanitario año 4 * 15 veces	Jornal obrero	15	\$ 45,000	\$ 675,000

<b>28</b>	Insumos control fitosanitario año 1 * 12 veces	Insecticida + fert foliar	12	\$ 50,000	\$ 600,000
<b>29</b>	Insumos control fitosanitario año 2 * 15 veces	Insecticida + fert foliar	15	\$ 70,000	\$ 1.050.000
<b>30</b>	Insumos control fitosanitario año 3 * 15 veces	Insecticida + fert foliar	15	\$ 90,000	\$ 1,350,000
<b>31</b>	Insumos control fitosanitario año 4 * 15 veces	Insecticida + fert foliar	15	\$ 110,000	\$ 1,650,000
<b>32</b>	arriendo del lote media hectárea años 1-2-3-4		4	\$ 400.000	\$ 1.600.000
	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 18.174.000</b>
	<b>VALOR DEL AVALUO</b>				

Esta tabla nos muestra el valor total del avalúo por el sistema de costos de reposición incluyendo todas las variables que determinan el precio del cultivo

## **5.2 VALOR ADOPTADO: \$ 18.000.000**

El valor total final del avalúo es de **(18.000.000) DIEZ Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE.**

**7. ALCANCE DEL AVALUO:** Este avalúo se realiza con el propósito desarrollo de proceso judicial, por lo tanto no tendrá validez en cualquier otra destinación que se le quiera dar y no será responsabilidad del evaluador las consecuencias desprendidas de un uso diferente.

## **8. FIRMA DEL AVALUADOR**



cc 4228.810

**PABLO ENRIQUE MENDIETA PASTRAN**