



### AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

#### 1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA		OFICINA: APULO	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: JULIO	SEGUNDO NOMBRE: ENRIQUE	PRIMER APELLIDO: ZABALA	SEGUNDO APELLIDO: SOTO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 3 063 260	TELEFONO: 3 108 739 907
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: "LAS PALMAS"		VEREDA: SANTUARIO	MUNICIPIO: JERUSALEN	DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: JULIO	SEGUNDO NOMBRE: ENRIQUE	PRIMER APELLIDO: ZABALA	SEGUNDO APELLIDO: SOTO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 3 063 260	TELEFONO: 3 108 739 907
REGISTRO CATASTRAL NRO 0001-0005-0025-000	MATRICULA INMOBILIARIA 307-11707	ESCRITURA DE ADQUISICION No 445	FECHA DE LA ESCRITURA 13/08/1998	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA TOCAMA
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
Zona Relativamente Homogénea No. 9 — Valle del Aburra y el Oriente Cercano		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
		4° 30' 13.038"	-74° 44' 6.773"	ACCESO	ACCESO AL PREDIO
		4° 30' 4.02"N	74° 44' 17.26"O	LINDERO 1	LINDERO OCCIDENTE
		4° 30' 9.28"N	74° 43' 58.31"O	LINDERO 2	LINDERO ORIENTE
FECHA VISITA: sep. 17, 2020		FECHA INFORME: 25/09/2020		FECHA APLICACION: 25/09/2020	

#### 2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGROPECUARIA	Agricultura				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
Es un municipio de Colombia ubicado en la Provincia de Alto Magdalena, la economía se encuentra basada en la agricultura de productos como el maíz, café panelero, café, plátano y frutales, la ganadería ha iniciado un lento proceso.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
La topografía del municipio se destaca por la presencia de valles de baja pendiente y buena fertilidad en sus suelos					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Escuela					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	Acceso con vehículo 4x4				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
MODERADA					
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	NO	NO	---

#### 3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO
Se toma vía Bogotá Tocaima de Tocaima vía Jerusalén desde el casco urbano se desvía mano izquierda por vía desahogada durante 14 km accede vehículo 4x4 hasta el predio. -

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO					
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	Si	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera vehicular regular 4x4	CONDICION DEL ACCESO	Regular

#### 3.3 UBICACION Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
CUNDINAMARCA	JERUSALEN	TERRESTRE	TERRESTRE	14	0	35



3.4 DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE		
TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	Ninguna	Parcel

**3.5 LINDEROS**  
 UN PREDIO QUE SE LLAMARA "LAS PALMAS" CON AREA APROXIMADA DE 10 HECTAREAS QUE HACE PARTE DEL DENOMINADO "LA CEIBA" SITUADO EN LA VEREDA "SANTUARIO" JURISDICCION DE JERUSALEN INCLUIDAS SUS MEJORAS, ANEXIDADES, SERVIDUMBRES Y DEPENDENCIAS, CUYOS LINDEROS SON: "PARTIENDO DEL SITIO QUE ARRANCA LA CERCA DE ALAMBRE QUE SEPARABA EL POTRERO LA BLANQUITA SOBRE LA QUEBRADA DELICIAS, SE VA POR DICHA CERCA HACIA ARRIBA HASTA ENCONTRAR LA CERCA DE ALAMBRE QUE SEPARA EL POTRERO LA SERRANIA DEL LOTE QUE SE ESTA ALINDERANDO, LINDA CON EL POTRERO LA BLANQUITA DE PEDRO JULIO ZABALA Y ALVARO SOTO; VUELVE A LA DERECHA, POR LA ULTIMA CERCA HASTA UNA DISTANCIA DIRECTA APROXIMADA DE 420 METROS, LINDA CON EL POTRERO LA SERRANIA DE LOS LOZANOS, VUELVE A LA DERECHA EN RECTA HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA DELICIAS LINDA CON EL LOTE DE SALOMON REYES; VUELVE A LA DERECHA POR LA QUEBRADA ABAJO HASTA EL PUNTO DE PARTIDA LINDANDO CON LOS POTREROS EL ESPEJO Y DELICIAS, ESTE ULTIMO DE LUIS VASQUEZ. ESTE LOTE TENDRA SU ENTRADA POR EL CAMINO QUE DESPRENDIENDOSE DEL CARRETEABLE QUE VIENE DE JERUSALEN VA PARALELO A LA QUEBRADA DELICIAS."

3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	NO	NO	---

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	---
-------------------------------	----	---------------	-----

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
4.1 AREA	
Area total (ha):	Fuente:
10,0000	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Artículo 37:Suelo rural. Acuerdo N°42 del 2001	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Moderadamente inclinados a fuertemente inclinados	Menor al 25%	0.8100	IGAC	Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25%, las deficientes precipitaciones en alguno de los semestres del año y la baja a moderada fertilidad de los suelos. La unidad presenta capacidad para cultivos anuales y semi-perennes de subsistencia como caña, frutales y pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva de doble propósito.
VII	Moderadamente inclinados a fuertemente inclinados, también muy escarpados	3% A 75%	9.1900	IGAC	Los limitantes que en mayor grado restringen el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, las deficientes precipitaciones durante los dos semestres del año y la erosión hídrica laminar en grado ligero. Esta unidad tiene vocación para bosques de protección-producción y mantenimiento de la vida silvestre.

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CAIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO Y OBSERVACIONES
<b>NATURALES:</b>			
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene
<b>ARTIFICIALES:</b>			
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
PEORES	PREDIO SIN MANTENIMIENTO EN PRADERAS, AMPLIA COBERTURA EN RASTROJO

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
NO							
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION
---	---	---	---	---	---	---	---

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION							
---							



**5. MEJORAS**

5.1. JAGÜEYES					
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	---	---

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantadas	\$ por ha	\$ Cultivo
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	---	No tiene	---	---

5.3. CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
No tiene	No tiene	No tiene	---	---	No tiene	---	No tiene

5.4. CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
---	No tiene	No tiene	No tiene	---	No tiene

**6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS**

METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACION O DE MERCADO
Se realizó comparación con predios de la zona con condiciones homogéneas. Se homologaron valores por condiciones de acceso y ubicación respecto al casco urbano y al eje vial principal.	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	Otra metodología

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO							
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA IV	VALOR POR HECTAREA VI	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	<a href="https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/terreno/litca-de-recop-ecoturistica-especial-para-retiros-muy-tranquila/7775529?utm_source=LinkedIn-connect&amp;utm_medium=referral">https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/terreno/litca-de-recop-ecoturistica-especial-para-retiros-muy-tranquila/7775529?utm_source=LinkedIn-connect&amp;utm_medium=referral</a>	3196655765	10 027 008	6 417 285			
Oferta	<a href="https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-ter-er-via-locativa-a-ferusal%3Aa9n-5-fanegadas-aprox-a-10-minutos-de-tocaima-7773177?utm_source=LinkedIn-connect&amp;utm_medium=referral">https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-ter-er-via-locativa-a-ferusal%3Aa9n-5-fanegadas-aprox-a-10-minutos-de-tocaima-7773177?utm_source=LinkedIn-connect&amp;utm_medium=referral</a>	3125412663	9 101 109	5 824 710			
Oferta	<a href="https://www.fincarati.com.co/litca-en-venta/tocaima/vereda_jamin-det-480625.aspx">https://www.fincarati.com.co/litca-en-venta/tocaima/vereda_jamin-det-480625.aspx</a>	3114500741	9 381 913	6 004 424			
<b>MEDIA ARITMETICA</b>			<b>9 503 343</b>	<b>6 082 140</b>			
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>			<b>474 743</b>	<b>303 836</b>			
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>			<b>5.00%</b>	<b>5.00%</b>			



CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	\$9 500 000	0.8100	\$7 695 000.00
VII	\$6 080 000	9.1900	\$56 875 200.00
SUBTOTAL TERRENO			\$63 570 200.00

5.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
---	---	---	---	---	---	---	---
SUBTOTAL MAQUINARIA							---

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada Comercialización	Tiempo de Comercialización de 1 a 3 años	Predio con vías de acceso, topografía inclinada, sin mantenimiento de praderas, alta cobertura en rastrojo.

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

VALOR TERRENO	\$ 63 570 200.00
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 63 570 200.00
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 63 570 200.00
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	---

VALOR EN LETRAS	SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE
-----------------	-----------------------------------------------------------------------

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S.  
 NOMBRE DEL AVALUADOR: Nicolas Rodriguez Reyes  
 NRO DE IDENTIFICACION: 1.033.665.816  
 NRO RAA: AVAL-1033665816

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S.  
 NOMBRE DEL AVALUADOR: Paola Andrea Piñeros Pulido  
 NRO DE IDENTIFICACION: 1.023.597.536  
 NRO RAA: AVAL-1023597536

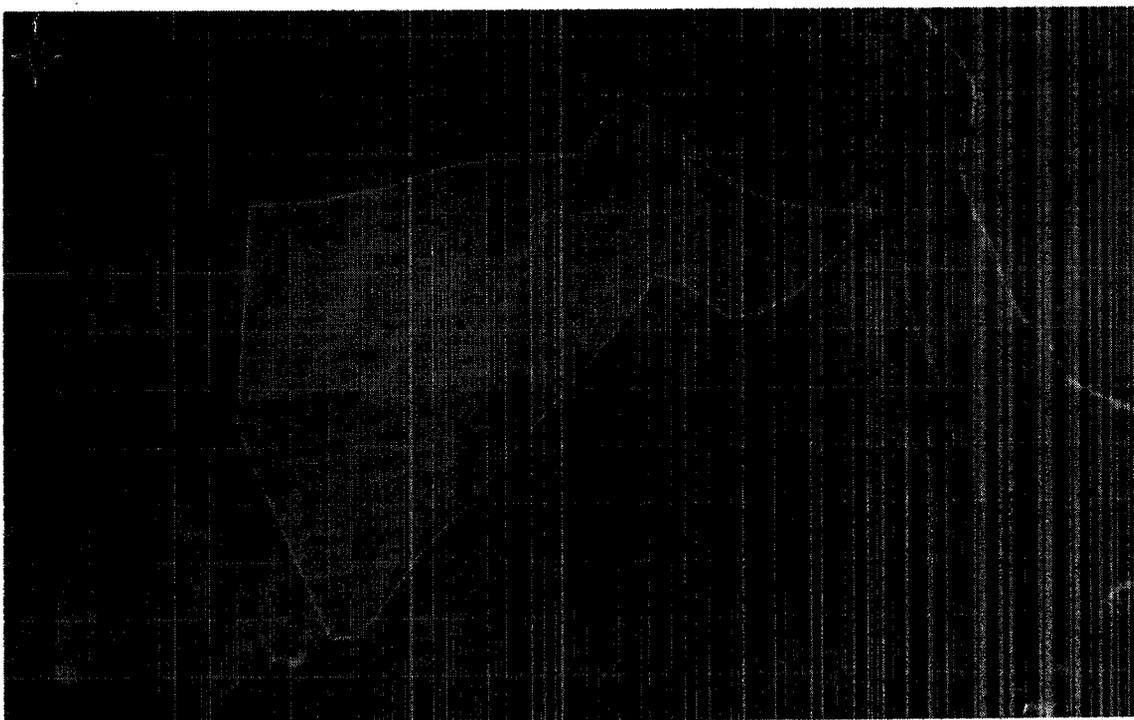
OBSERVACIONES ESPECIALES
El predio presenta embargo ejecutivo con acción real por Oficio 146 del 20-07-2019 Promiscuo Municipal de Jerusalén. Según anotación 012 del certificado de tradición y libertad con fecha de expedición del 22-09-2020.
Se aplico un factor de homologación entre la clase agrologica IV y VII de acuerdo a la perdida de potencial productivo determinado como perdida de capacidad de carga con base en estudios propios equivalente al 38,6% entre las dos clases respecto al valor determinado por mercado.
La visita se realizó con el acompañamiento del cliente.
El valor de avalúo es un valor instantáneo y varia con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.
Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.
De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.
El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesados en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.
El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo velatorio y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en el que el informe sea solicitado por la autoridad competente.

ANEXO 1 ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO
--------------------------------------------

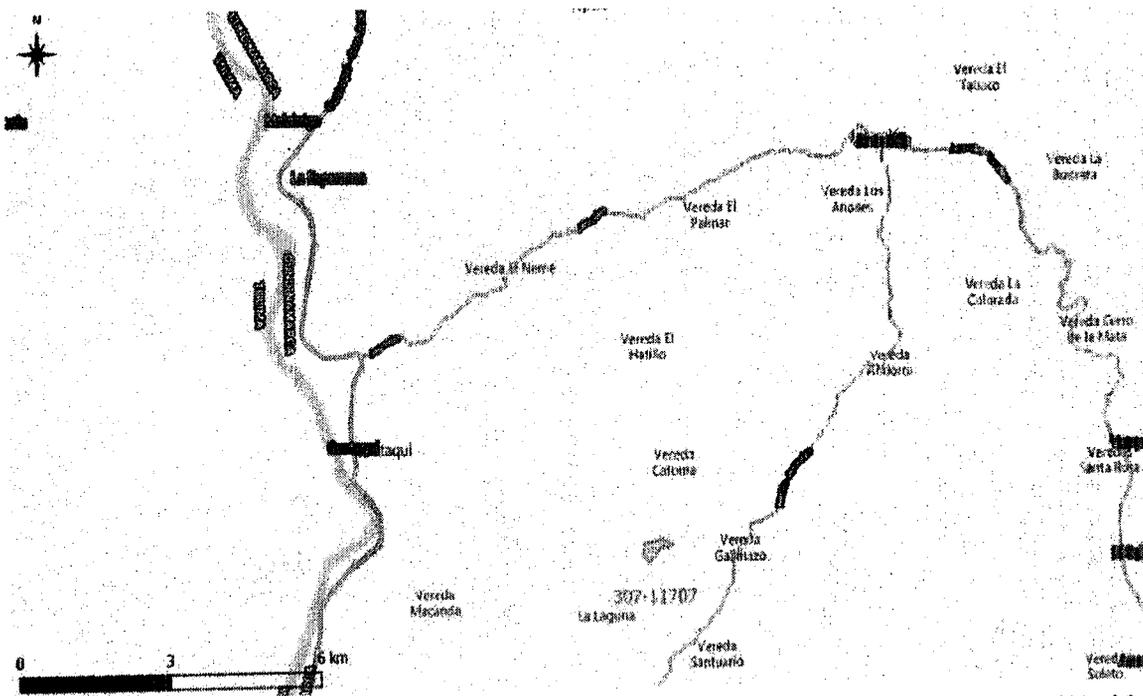
ANEXO 2 UBICACION DEL PREDIO
---------------------------------

ANEXO 3 REGISTRO FOTOGRAFICO
---------------------------------

### ANEXO 1



### ANEXO 2



Banco Agrario de Colombia S. A

Página 5 de 11

CR-FT-624 Vs. 1.0

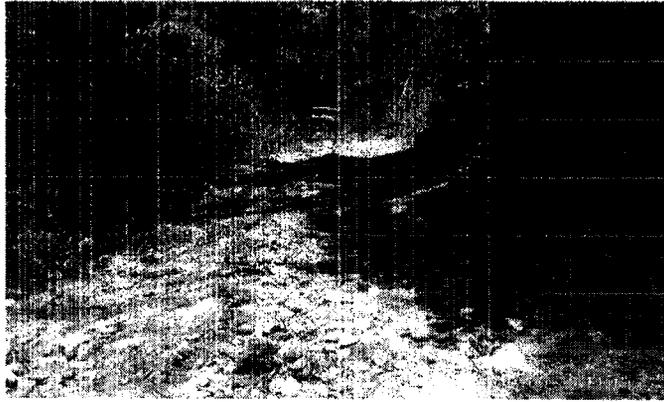


Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.  
 Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.  
 Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.º 29 – 21 Oficina 225 Bogotá D.C PBX: 5800312 - 2177175344  
 antencionalcliente@gevain.com

### **ANEXO 3**

#### **Vía de acceso**



#### **Ingreso al predio**



#### **Predio**



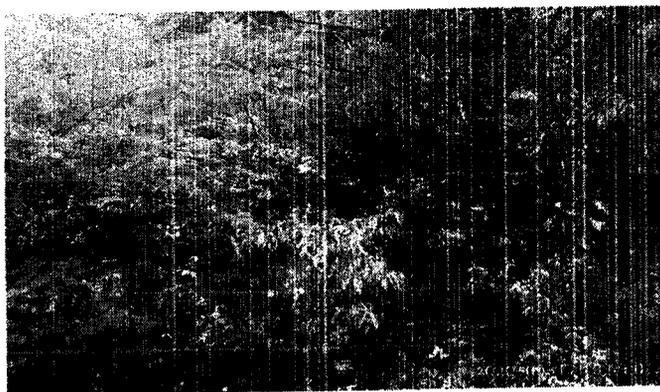
**Lindero difícil acceso**



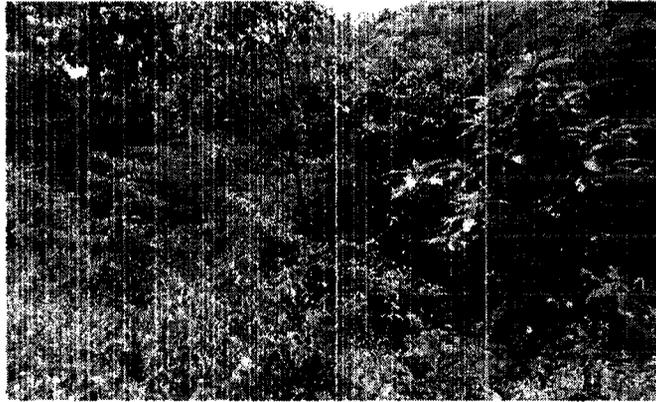
**Lindero**



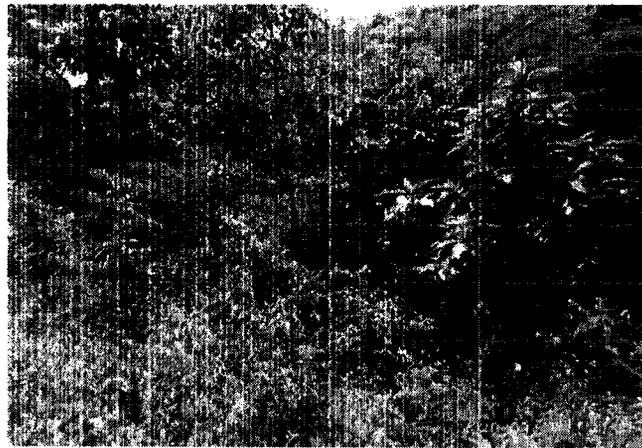
**Predio**



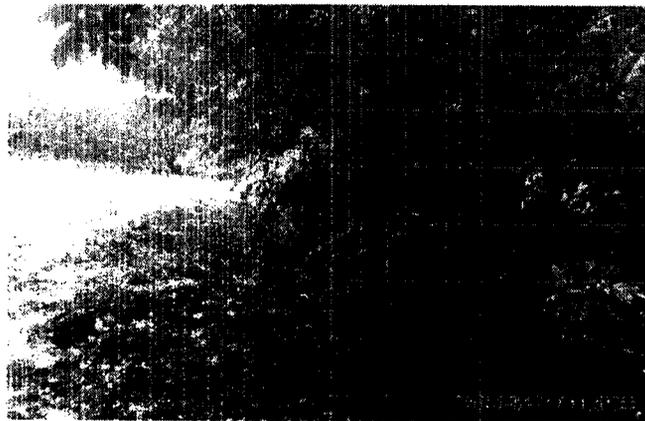
**Predio**



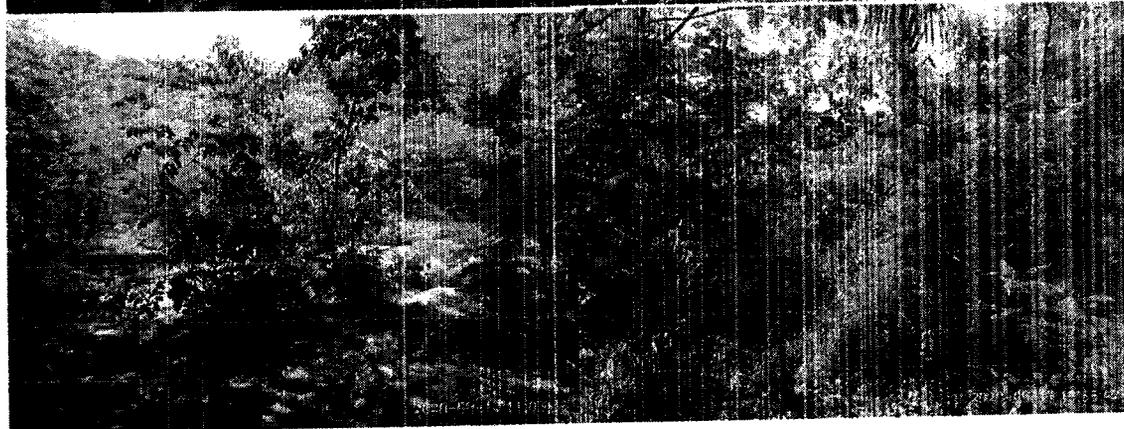
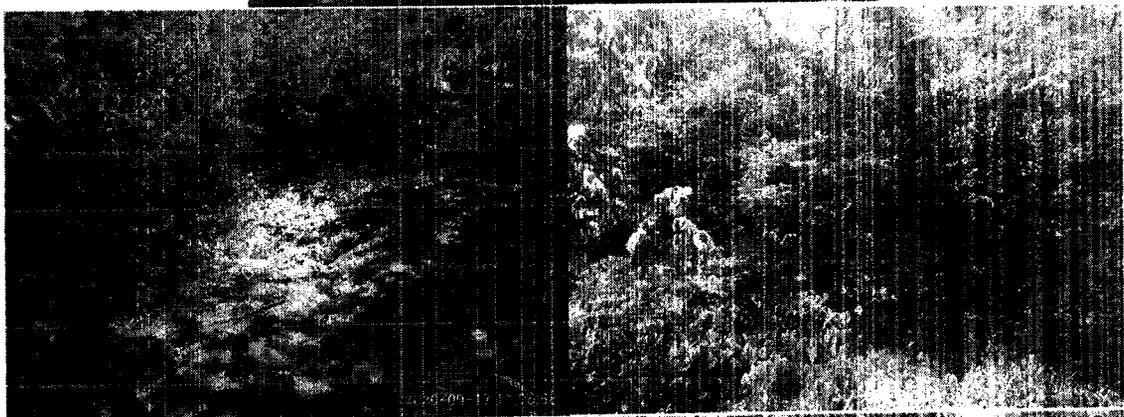
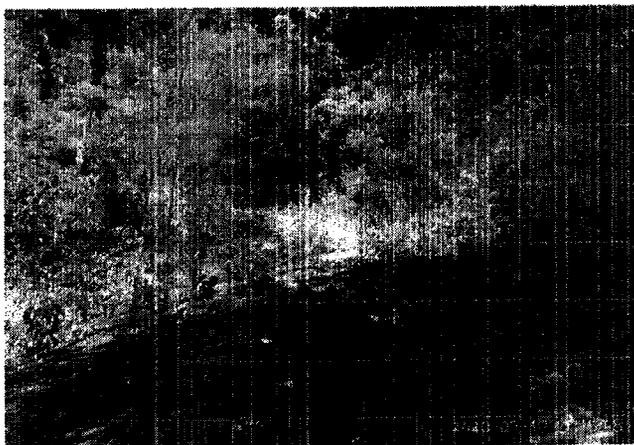
**Predio**



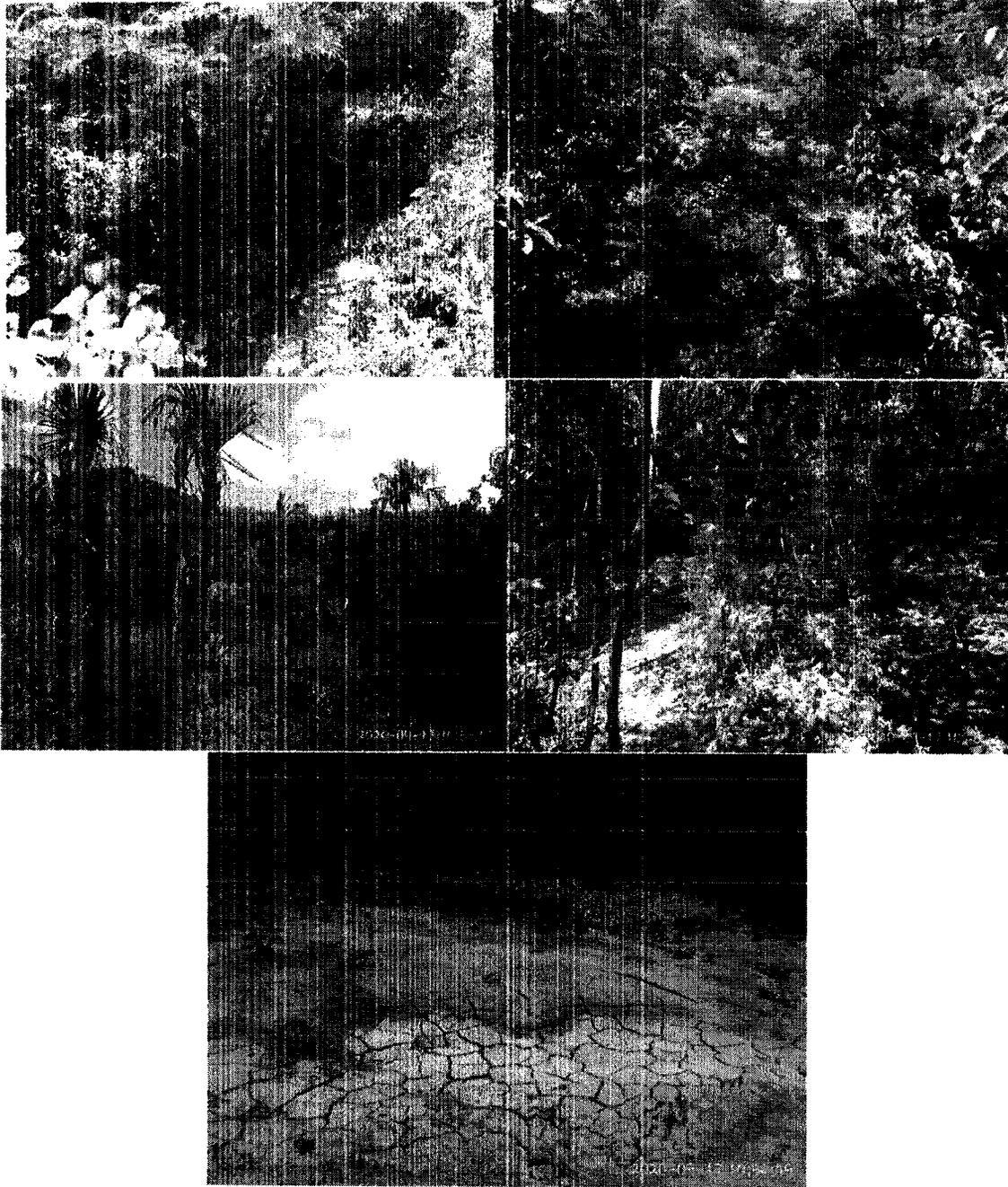
**Lindero**



**Predio**



## Predio



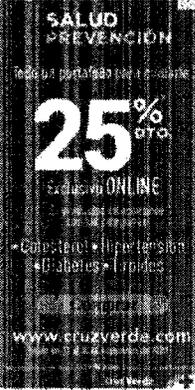
124

### Predio



## Oferta 1

[https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-de-recreo-ecoturistica-especial-para-retiros-muy-tranquila/7775529?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-de-recreo-ecoturistica-especial-para-retiros-muy-tranquila/7775529?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

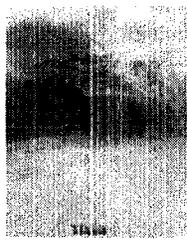


**SALUD PREVENCIÓN**  
Te damos por adelantado el 25% de descuento en tu compra.  
**25% DTO.**  
Exclusivo ONLINE  
Cruz Verde  
• Consultas • Inyecciones • Diabetes • Tiroidea  
www.cruzverde.com

finca de recreo ecoturística especial para retiros muy tranquila

**Ver Planes**

\$ 72.000.000 COP Departamento: Cundinamarca Municipio: Tocaima 04-06-2019



Ver más fotos >

Ver más fotos >

Publicada a diez km del casco urbano de Tocaima vía a la finca ecoturística cercana que rodea toda la finca por 2000 metros de vegetación nublada. Veta a las turadas asociadas. También es ideal para eventos. Escríbanos al día.

## Oferta 2

[https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-lote-en-via-tocaima-a-jerusal%c3%a9n-5-fanegadas-aprox-a-10-minutos-de-tocaima-/7773177?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-lote-en-via-tocaima-a-jerusal%c3%a9n-5-fanegadas-aprox-a-10-minutos-de-tocaima-/7773177?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



**SALUD PREVENCIÓN**  
Te damos por adelantado el 25% de descuento en tu compra.  
**25% DTO.**  
Exclusivo ONLINE  
Cruz Verde  
• Consultas • Inyecciones • Diabetes • Tiroidea  
www.cruzverde.com

Vendo lote en vía Tocaima a Jerusalén 5 fanegadas aprox a 10 minutos de Tocaima.

**Servicio de inmediato**

\$ 65.000.000 COP Departamento: Cundinamarca Municipio: Tocaima 04-06-2019



Ver más fotos >

Ver más fotos >

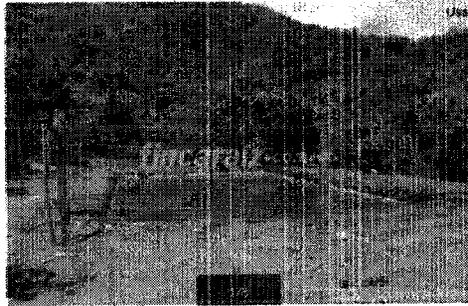
Publicada a diez km del casco urbano de Tocaima vía a la finca ecoturística cercana que rodea toda la finca por 2000 metros de vegetación nublada. Veta a las turadas asociadas. También es ideal para eventos. Escríbanos al día.

**Oferta 3**

[https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/tocaima/vereda\\_jamin-det-4800626.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/tocaima/vereda_jamin-det-4800626.aspx)

**Finca en Venta**  
Tocaima Vereda el Jamin

**\$ 190.000.000**



11,50 m<sup>2</sup> Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Ver telefono Ubicación

Área: 11,50 m<sup>2</sup> Precio m<sup>2</sup>: 16.521.739/m<sup>2</sup> Estrato: 1  
Estado: Bueno Sector: Ver. Mana

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 4800626

Excelentes 11,5 hectáreas (18 fanegadas) ubicadas en la vereda El Jamin (Tocaima - Cundinamarca), lista para cultivar cítricos, maíz. Para pasto ideal para la ganadería. Posee una quebrada como se puede ver en las fotos. Cuenta con un reservorio de agua cubierto en geomembrana con capacidad para 100.000 litros, con dimensiones de 7 metros de ancho por 12 de largo y 1,50 metros de profundidad. Acceso bueno, directo y cómodo en carretera destapada.

Recibir notificaciones similares

Ver teléfono

Contacta al vendedor

Nombre:

Email:

Ciudad / Municipio:

Teléfono:

Envíe los datos antes de cada transacción para evitar inconvenientes.

Acepto la política de privacidad de Fincaraiz.com.co y sus afiliados.

Quiero guardar la información de este inmueble en mi perfil.

Nombre:

Email:

Ciudad / Municipio:

Teléfono:

Estoy interesado/a en este inmueble que se encuentra disponible.

Acepto la política de privacidad de Fincaraiz.com.co y sus afiliados.

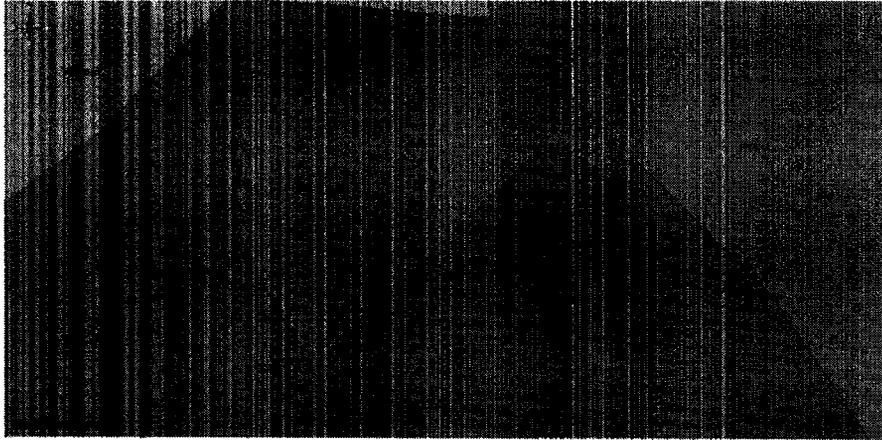
Quiero guardar la información de este inmueble en mi perfil.

**Cuadro de homogeneización**

INMUEBLE	TELEFONO	AREA (HA)	VALOR TOTAL	Factor Negociación	Valor Construcciones	Valor Cultivos	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Factor Topografía	Factor Estado Actual	VALOR HOMOGENEIZADO
<a href="https://co.thruz.com/in">https://co.thruz.com/in</a>	319665765	2,5	7200000	0,8	0	0	0,8	0,85	0,8	0,8	\$ 10.077.008
<a href="https://co.thruz.com/in">https://co.thruz.com/in</a>	3125412663	3,2	6500000	0,8	500000	0	0,85	0,9	0,9	0,9	\$ 9.101.109
<a href="https://www.fincaraiz.com.co">https://www.fincaraiz.com.co</a>	3114500741	11,5	18000000	0,8	400000	0	1	0,9	0,9	0,9	\$ 9.381.913

PROMEDIO	\$ 9.500.000
DESVIACION ESTANDAR	226743.1704
COEF. VARIACION	0,049955884
COEF. ASIMETRIA	1,025711785
VALOR ADOPTADO	\$ 9.500.000

## Clases agrologicas





# GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S

**REFERENCIA: DECLARACIÓN JURAMENTADA EN CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P. PARA AVALÚO DEL CLIENTE:** Julio Enrique Zabala Soto identificado con Cedula de ciudadanía No. 3063260 y Matricula Inmobiliaria 307-11707.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

Paola Andrea Piñeros Pulido, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.023.897.536 expedida en ciudad Bogotá, con el registro abierto avaluadores AVAL-1023897536 expedido por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del peritico técnico presentado:

1. Mi opinión en la realización de los avalúos es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
2. El avalúo comercial de la referencia fue elaborado por el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento.
3. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:  
 Dirección: Carrera 13 No. 29-21 Edificio Bufetes Oficina 225  
 Departamento: Bogotá D.C  
 Número de teléfono: 5880812 Ext 104  
 Celular: 3112490519  
 Correo electrónico: [paola.pineros@gevain.com](mailto:paola.pineros@gevain.com)
4. Mi profesión es Avaluador. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: RAA.
5. Las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

TIPO DE AVALÚO	SOLICITANTE DEL AVALÚO (Persona de contacto)	TELÉFONO	TIPO DE BIEN	FECHA DE AVALÚO	MÉTODO DE VALUACIÓN
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	23/09/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	24/09/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	4/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	21/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	31/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	17/09/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	13/09/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	26/09/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	APARTAMENTO	5/11/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO

Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización. Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento. Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.



## GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S

6. He participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Ninguna.	Ninguna.	Demandante: Demandado:	Ninguna.

7. He sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	Ninguna.

8. NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
9. Para realizar el mencionado avalúo he utilizado el método de comparación de Mercado, y método de costo de reposición depreciado que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
10. El método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
11. Los siguientes son los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: (véase adjunto)
- Certificado de tradición
  - Cuadro de homogenización.

### PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo este documento.

Atentamente,

FRANCISCO PUERTO RUIZ  
C.C. No 1.023.897536 de Bogotá  
AVAL-1023897536 expedida por ANAV

Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.  
Si este documento está impreso se considera **COPIA NO CONTROLADA**.  
Estamos comprometido con el cuidado medio ambiente, si no es necesario no imprima este documento.



PIN de Validación: b3dd0af9



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) PAOLA ANDREA PIÑEROS PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023897536, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023897536.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA ANDREA PIÑEROS PULIDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 02 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 02 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 02 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 02 Sep 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b3dd0a79



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
02 Sep 2019

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 42 SUR N° 12 A 79 ESTE  
Teléfono: 3112490519  
Correo Electrónico: paolaandrea2702@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAOLA ANDREA PIÑEROS PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023897536.**

**El(la) señor(a) PAOLA ANDREA PIÑEROS PULIDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b3dd0af9



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3dd0af9**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiuno (21) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Señor  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE JERUSALEN**  
**(CUNDINAMARCA)**  
E. S. D.

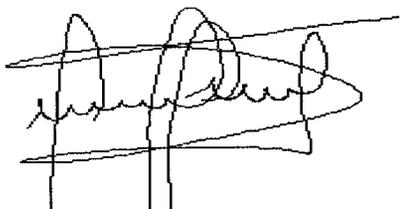
---

<b>REF:</b>	<b>EJECUTIVO SINGULAR</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>ZABALA JULIO ENRIQUE</b>
<b>RADICADO</b>	<b>201900036</b>

**NORKCIA MARIELA MENDEZ GALINDO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.338.185 de Bogotá, abogada titulada y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 199.236 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de Apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. ,por este medio anexo avaluó efectuado al predio denominado LAS PALMAS, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

Total avaluo .....\$63.570.200

Del señor Juez,



**NORKCIA MARIELA MENDEZ GALINDO**  
**CC. No. 52.338.185 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 199.236 del C.S. de la J.**

130

**PROCESO 201900036 CANCO AGRARIO CONTRA 3063260 ZABALA SOTO JULIO ENRIQUE**

Norkcia Mendez <ruizmendezabogados@gmail.com>

Mié 13/01/2021 3:39 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalem <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (13 MB)

MEMORIAL ZABALA JULIO ENRIQUE.pdf; AVALUO COMERCIAL ZABALAJULIO ENRIQUE.pdf;

**Respetados Doctores**

Por este medio anexo memorial para el proceso de la referencia

**Cordial saludo,**

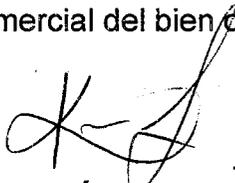
**NORKCIA MARIELA MENDEZ GALINDO  
ABOGADA EXTERNA BANCO AGRARIO  
CELULAR 3108739907**

	Republica De Colombia
	Rama Judicial Del Poder Público
	Juzgado Promiscuo Municipal
	de Jerusalem Cundinamarca
	CONFIRMACION DE RECEPCION
Recibido hoy:	13 ENE 2021
Hora:	3:40 pm
Quien Recibe:	<i>[Signature]</i>
Folios:	Recibido por medio

*electronico*

**Informe Secretarial**

**Jerusalén, 22 de enero de 2021, Al despacho del señor Juez con memorial de la ejecutante aportando avalúo comercial del bien objeto de usucapión.**



**KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS**  
**Secretaria.**

**Informe Secretarial**

**Jerusalén, 22 de enero de 2021, Al despacho del señor Juez con memorial de la ejecutante aportando avalúo comercial del bien objeto de usucapión.**

**KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS**  
**Secretaria.**