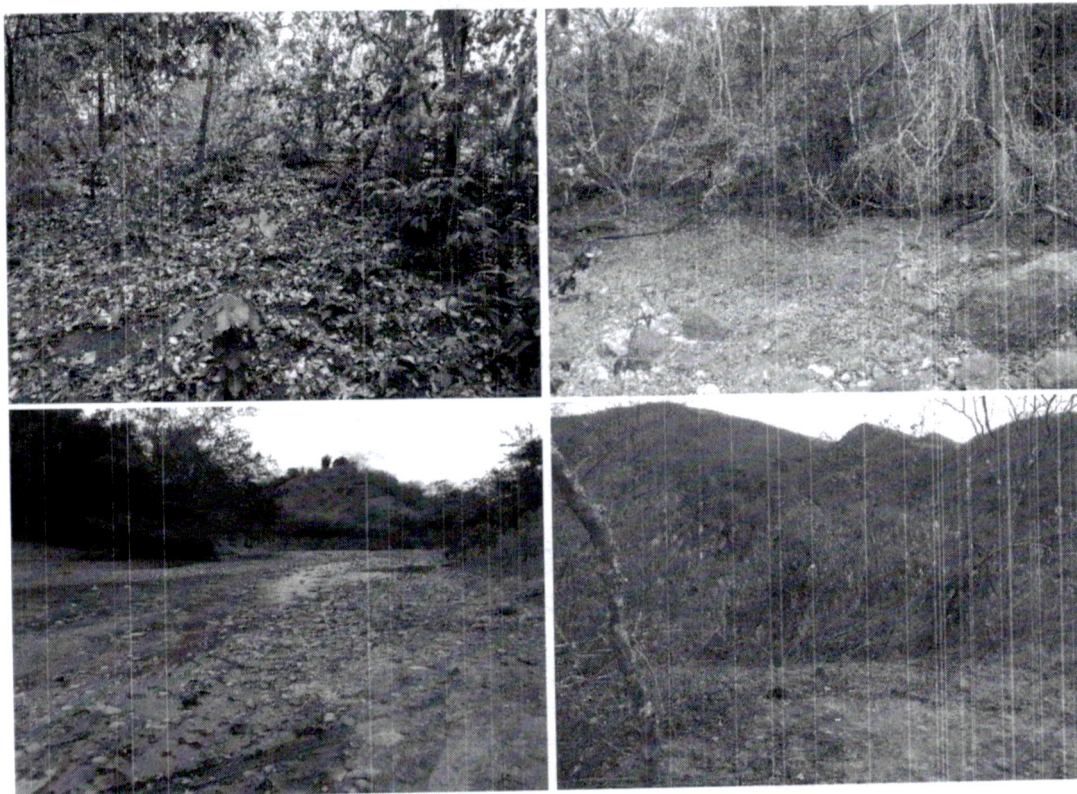


159

AVALÚO COMERCIAL

LOTE AGUA DULCE
JERUSALEN - CUNDINAMARCA
AC 6153-19



SOLICITADO POR:
REPRESENTACIONES LEGALES LTDA

CLIENTE:
ANGIE LISELT AGUIRRE ESPITIA
C.C. 1.032.384.808

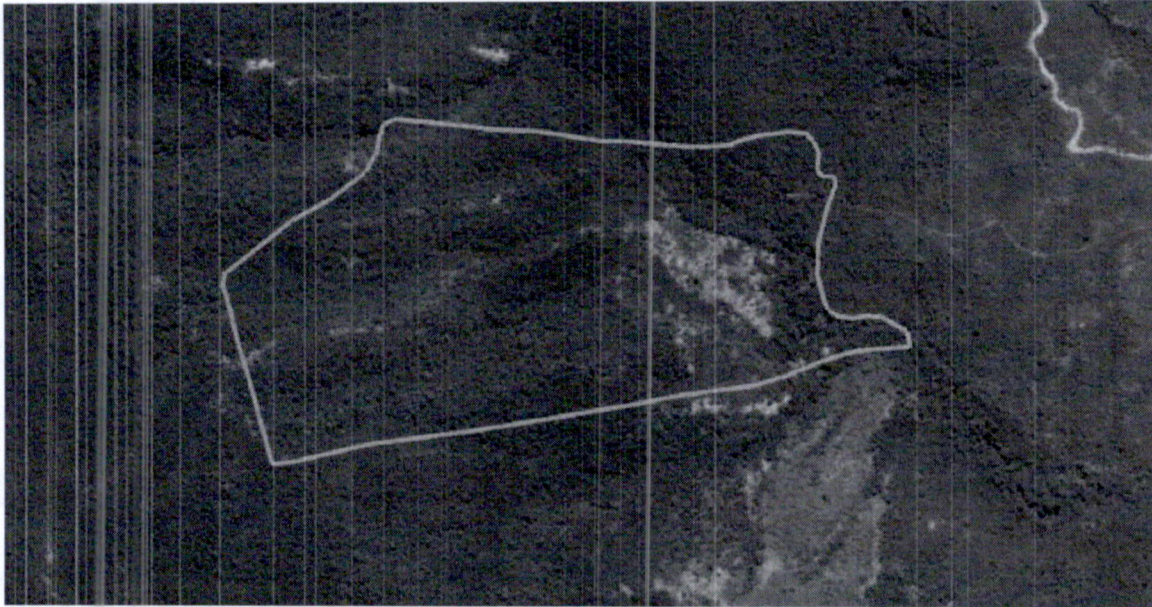
Septiembre 24 de 2019

CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	MUNICIPIO.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:.....	5
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.1	GEOGRAFÍA.....	8
4.2	LÍMITES.....	8
4.3	ECONOMÍA.....	8
4.4	ECOLOGÍA.....	8
4.5	VÍAS DE COMUNICACIÓN.....	9
4.6	GENERALIDADES DEL MUNICIPIO.....	10

5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	11
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	11
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	11
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	11
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA	11
5.2.3	TOPOGRAFÍA	11
5.2.4	FORMA	11
5.2.5	VÍAS DE ACCESO	11
5.3	CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	11
5.4	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	11
5.4.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS	11
5.4.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	11
5.4.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	11
5.4.4	SEGURIDAD	12
5.4.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	12
5.5	CULTIVOS	12
6	NORMATIVIDAD	13
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS	15
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN	16
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO	16
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO	16
8.1.2	MEMORIAS DE CÁLCULO	16
9	OTRAS CONSIDERACIONES	18
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR	19
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
12	CERTIFICADO RAA AVALUADOR	24

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 4°34'30.44"N

Longitud: 74°43'28.02"O

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Finca

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación para el terreno.

Método de Costo de Reposición para Construcciones.

2.4 MUNICIPIO

Jerusalén.

2.5 DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Forestal.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 307-35810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.
- Escritura Pública 18351 del 30 de septiembre de 2016 notaria Veintinueve de Bogotá.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre

su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Septiembre 16 de 2019.

2.11 FECHA DEL INFORME

Septiembre 24 de 2019.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Septiembre 06 de 2019, Septiembre 24 de 2019.

Fin de página.

162

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

ANGIE LISELT AGUIRRE ESPITIA

C.C. 1.032.384.808

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 1209 del 25 de Junio de 2015 notaria Cuarta de Bogotá.

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventa.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

307-35810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

25368000200040037000

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No aplica.

Fin de página.

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Jerusalén es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia del Alto Magdalena, a 113 km al suroccidente de Bogotá. Es conocido como el primer municipio ecosostenible y digital de Cundinamarca.

4.1 GEOGRAFÍA

La mayor parte de su territorio es montañoso, perteneciendo a la cordillera Oriental, sus mayores alturas son el Alto del Trigo 1.400 msnm, y el Alto de Lagunas 1.200 msnm, otros accidentes orográficos de singular importancia son el ramal Alonso Vera, Los Cerros Campo Alegre, El Cerro del Gusano, La Aguada y Volador, la cuchilla de Cotoma, y los altos de la Cruz y Tapuló. Su territorio corresponde al piso térmico cálido, regado por el río seco de manera principal, y por otras corrientes menores como las quebradas del Tabaco, La Quipileña, La Pituña, La Aguadulce, La Apauta.

4.2 LÍMITES

- Norte: Pulí y Quipile.
- Sur: Guataquí y Nariño.
- Oriente: Tocaima, Rafael Reyes (Apulo) y Anapoima.
- Occidente: Guataquí y Beltrán.

4.3 ECONOMÍA

La base económica del Municipio es netamente Agropecuaria. La agricultura, la ganadería y la minería son el motor Económico del Municipio. En el segundo semestre del año 2007, se observa un leve crecimiento en la actividad comercial y se inicia un proceso de actividad industrial dándole un valor agregado al procesamiento del maíz. En el último año la exploración petrolera ha generado de manera temporal algunas fuentes de empleo.

Las fuentes de empleo en la zona Urbana se basan en las generadas por la agricultura, los Entes Municipales, el Puesto de Salud y el Sector Educativo. La actividad informal, los servicios, el transporte y las ventas callejeras conforman las demás fuentes de ingresos. El Municipio no tiene Oficinas Bancarias.

4.4 ECOLOGÍA

En el Municipio de Jerusalén la erosión y la caza furtiva de especies nativas ha sido un flagelo, pues el hombre en su acción depredadora no ha dimensionado el impacto ambiental negativo causado a los ecosistemas.

Igualmente las prácticas tradicionales de actividades agropecuarias han acelerado la tala indiscriminada de bosques. La vocación y aprovechamiento inadecuado sumado a la explotación de los suelos ha agudizado el problema de la erosión que de moderada ha pasado a severa.

Sin embargo los controles por parte de las autoridades ambientales y en particular la Corporación Autónoma Regional (CAR) seccional Alto Magdalena empiezan a generar un impacto positivo, pues cada acción del hombre con su medio debe estar debidamente autorizada por esta entidad.

En el Municipio al igual que en toda la región, se ha identificado una disminución dramática de sus especies nativas, debido a la interacción no controlada del hombre con su medio, en este marco se han talado bosques y abierto selvas para el pastoreo, los asentamientos humanos y la agricultura, a lo cual se suma la cacería indiscriminada. La Erosión se ubica en las Veredas El Bebedero, Cerro del Gusano, La Buitrera y San José, Alto del Trigo, La Victoria, El Hatillo entre otras para un total de 200 has. Que constituyen el 0.89% del territorio, caracterizadas por erosión moderada a severa. Pese a este panorama aún se encuentran, según el inventario realizado en el EOT más de 45 especies de flora y 55 de fauna, se destacan especies como el zorro, el venado, el Cajuche y el Borugo, ocho especies de serpientes y 23 de aves.

4.5 VÍAS DE COMUNICACIÓN

Aéreas: No hay transporte aéreo

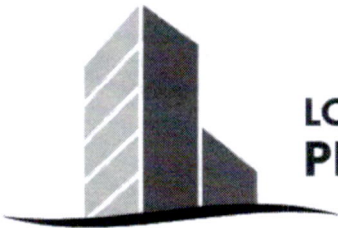
Terrestres: Jerusalén cuenta con una malla vial extensa cuyo estimado aproximado es de 130 kms, y se circunscribe a dos tipos de vías de acceso: unas externas que le permiten al Municipio comunicarse con el resto del País especialmente la ciudad de Bogotá por el sector de Mosquera ó por el sector de El Colegio Cundinamarca y la ciudad de Girardot, por el sector de los Municipios de Tocaima, Nariño y Guataqui.

La malla vial de acceso al Municipio es encuentra en buen estado. La carretera de acceso por Tocaima tiene una extensión de 18 kms pavimentada en su totalidad, sin embargo en algunos tramos es estrecha y presenta dificultades para la movilización de transporte de carga. La carretera de acceso desde Guataqui cuenta con una extensión de 12 kms en regular estado sin pavimentar, igual que la vía hacia Pulí.

4.6 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

- Extensión total: 236 Km2
- Extensión área urbana: 110 Km2
- Extensión área rural: 126 Km2
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 357
- Temperatura media: 32° C
- Distancia de referencia: 113 (km)

Fin de página.



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en el área rural del municipio de Jerusalén-Cundinamarca a aproximadamente 5 km de la cabecera urbana.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble rural.

5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

24.32 Has

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad 307-35810 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot.

5.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es ondulada.

5.2.4 FORMA

Irregular.

5.2.5 VÍAS DE ACCESO

Saliendo de la cabecera urbana de Jerusalén se toma vía sin pavimentar en estado regular por aproximadamente 3 Km a partir de allí se toma vía sin acceso vehicular.

5.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio no presenta construcciones.

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En los títulos de propiedad del inmueble no registra ningún tipo de afectación por servidumbre, cesión y/o afectaciones viales.

5.4.4 SEGURIDAD

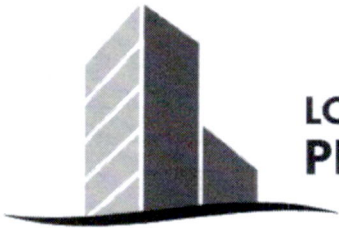
El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

5.5 CULTIVOS


El predio no presenta ningún tipo de cultivos.




165

6 NORMATIVIDAD

Con base en la Certificación de Uso del Suelo expedida para predio identificado por Cédula Catastral 000200040037000 denominado AGUA DULCE por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Jerusalén, se tiene:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
JERUSALÉN MUNICIPIO ECOSOSTENIBLE
NIT: 800004018-2



**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DE
JERUSALEN CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

Que el uso del suelo establecido dentro del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal EOT vigente, para el predio con numero catastral **000200040037000** denominado **AGUA DULCE**, localizado en La Vereda El Hatillo esta normalizado así:

Acuerdo No. 003 de Abril 24/2001

Artículo 121: Suelos de uso agropecuario tradicional: Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.
Uso principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
Usos compatibles: infraestructura para construcción de Distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas, porcicultura y silvicultura.
Usos condicionados: cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
Usos prohibidos: agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

Los Usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

PROGRESO E INCLUSIÓN PARA TODOS 2016 - 2019
PALACIO MUNICIPAL CÓDIGO MUNICIPAL: 252810
planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
JERUSALÉN MUNICIPIO ECOSOSTENIBLE
NIT: 800004018-2



NOTA: Se informa al solicitante que el Esquema de Ordenamiento Territorial se está revisando y ajustando de acuerdo a la Normatividad Vigente en especial a la Ley 388/97, por lo que los usos certificados pueden variar una vez aprobado el EOT Municipal.

Para constancia se firma en Jerusalén a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de 2019.

Arq. FERNEY GONZALEZ CAMACHO
Secretario de Planeación y Obras públicas

PROGRESO E INCLUSIÓN PARA TODOS 2016 - 2019
PALACIO MUNICIPAL CÓDIGO MUNICIPAL: 252810
planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector.
- La ubicación específica del Inmueble.
- Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
- La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.
- El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

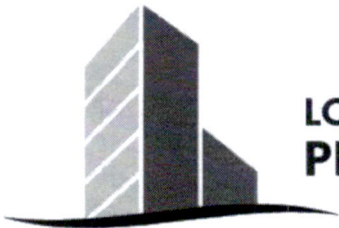
En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

8.1.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M ²	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR HA TERRENO	FA	FU	FT	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR HA LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE
1	FINCA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE JERUSALEN, COLINDA CON RIO, SOBRE VÍA, CUENTA CON SERVICIOS DOMICILIARIOS.	575	0	\$ 1.150.000.000	8%	\$ 1.058.000.000	\$ -	\$ 1.058.000.000	\$ 1.840.000	\$ 1.840.000	S	NP	NP	1.32	\$ 2.428.800	CONTACTO DIRECTO: Angel Maria - 3228140117	
2	FINCA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE JERUSALEN, AL LADO DE LA CARRETERA, CUENAT CON CUTLIVO DE CAFÉ.	222	0	\$ 180.000.000	8%	\$ 165.600.000	\$ -	\$ 158.100.000	\$ 745.946	\$ 712.162	P	P	P	2.70	\$ 1.922.838	CONTACTO DIRECTO: Angel Maria - 3228140117	
3	FINCA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE JERUSALEN, EN LA VÍA TOCAIMA-JERUSALEN, CUENTA CON CASA HABITACION PREFABRICADA.	3.2	50	\$ 65.000.000	5%	\$ 61.750.000	\$ 30.000.000	\$ 31.750.000	\$ 19.296.875	\$ 9.921.875	M	M	M	0.27	\$ 2.724.795	3125412663 - 3143077817	http://www.mibula.com.co/venta/terreno/venta-3228-en-via-tocaima-cc-jerusalen-313543077817-77731777.htm
4	FINCA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA, VEREDA JAZMIN APTO PARA GANADERIA Y GANADERIA.	11.5	84	\$ 190.000.000	8%	\$ 174.800.000	\$ 67.200.000	\$ 107.600.000	\$ 15.200.000	\$ 9.356.522	M	M	M	0.27	\$ 2.569.535	3114500741	http://www.mibula.com.co/venta/terreno/venta-tocaima/vereda-jazmin-del-4800626.aspx?xtor=AL-799-Mibula-Premium?utm_source=Mibula&utm_medium=PPC

PROMEDIO	\$ 2.574.377
DESV. ESTÁNDAR	\$ 148.057
COEF. VARIACIÓN	5.75%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.722.433
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.426.320
VALOR ADOPTADO	\$ 2.600.000

VALOR PARA EL TERRENO POR HA ES DE \$2'600.000



Se encontraron un total de cuatro (4) ofertas de mercado dentro del área de estudio, las cuales se encuentran en sectores aledaños, analizando el comportamiento del mercado inicialmente se identifica una dinámica comercial baja.

Para la asignación del valor del terreno por Ha, se tienen en cuenta las ofertas 1, 3 y 4 ya que son las que cuentan con características más semejantes al predio, teniendo en cuenta las condiciones de ubicación y del terreno se aplican factores de homogeneización en cuando a factor accesibilidad, factor terreno por las condiciones y productividad del mismo y factor ubicación con los siguientes factores Mejor (M), Notablemente Peor (NP) y Peor (P), obteniendo así, un valor adoptado de \$2'600.000. Teniendo en cuenta las dificultades de acceso al predio ya que no cuenta con acceso vehicular y desde la carretera se debe ir a pie, lo que equivale a aprox. 4 horas para llegar al mismo por lo que se presenta una difícil e incierta comercialización.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble ubicado en el municipio de Jerusalén-Cundinamarca, cuenta con una extensión superficiaria de 24.32 Has según Certificado de Tradición y Libertad 307-35810 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot.

Según Certificado de uso del suelo el predio cuenta con un uso agropecuario.

El presente informe no tiene en cuenta animales y/o maquinaria especializada que pueda encontrarse en el inmueble al momento de la visita.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR.

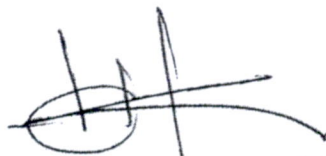
NO	TIPO PREDIO	ÁREA/UN D	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	TERRENO	24.32	Ha	\$ 2,600,000	\$ 63,232,000
TOTAL TERRENO					\$ 63,232,000
VALOR TOTAL					\$ 63,232,000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

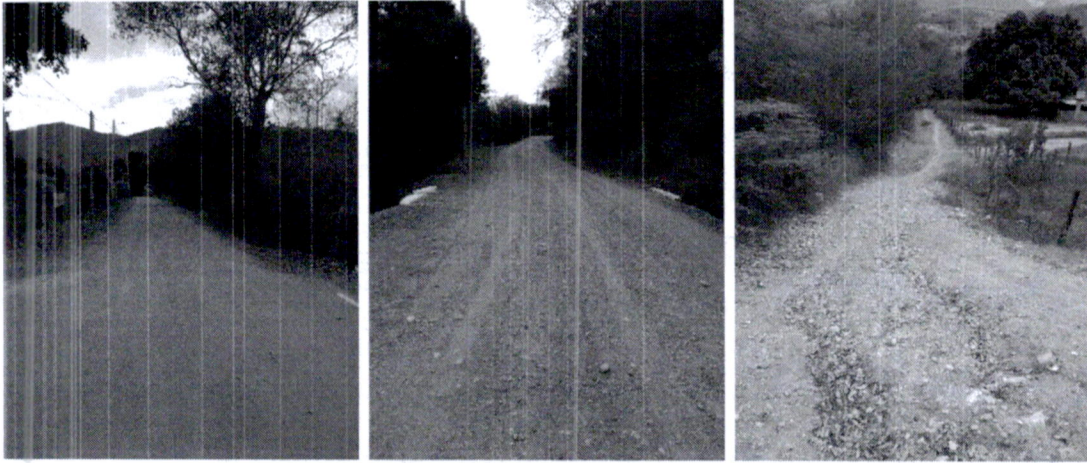
No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Septiembre de 2019 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$63'232.000)**

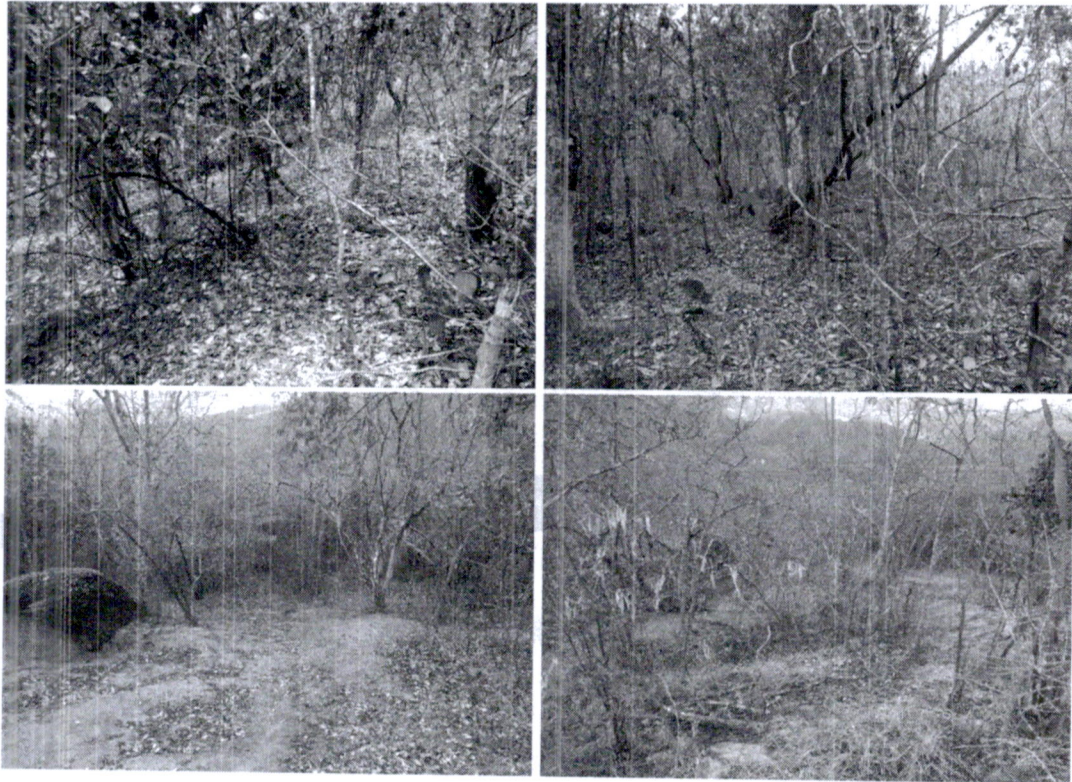


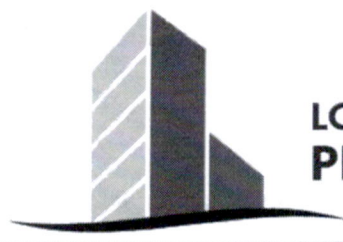
EDWIN FERNANDO AYERBE
Director Departamento Avalúos
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos

**11 REGISTRO FOTOGRÁFICO
VIAS DE ACCESO**



TERRENO

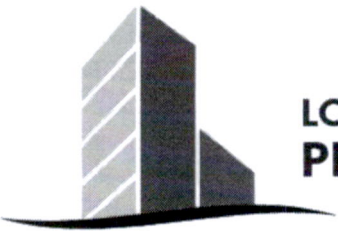




169

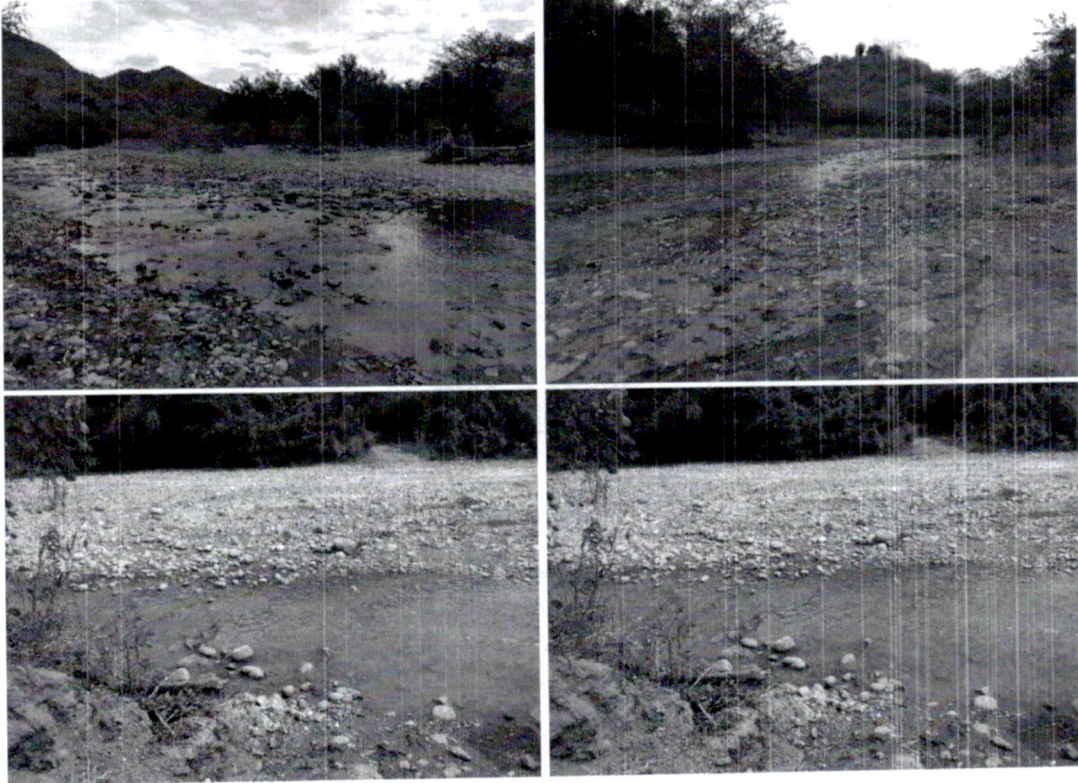






130

LINDERO CON QUEBRADA



12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: ad8c0a48



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-82390229**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- Intangibles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

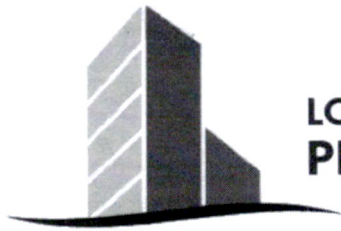
Ciudad: **BOGOTÁ, BOGOTÁ DC**
Dirección: **CARRERA 57 # 44A-21**
Teléfono: **3114779047**
Correo Electrónico: **edwinayerbe@hotmail.com**

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 1 de 2



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

171



PIN de Validación: ad8c0a48



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 50 No. 14 - 37 Cl. 2da
Bogotá D.C. Colombia
Código postal: 110001
Teléfono: 311 477 9047
E-mail: avaluos@lonja-nacional.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad8c0a48

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 tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN:



SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 avaluos@lonja-nacional.co

DEICY LONDOÑO ROJAS
ABOGADA

172

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN – CUNDINAMARCA.
E. S. D.

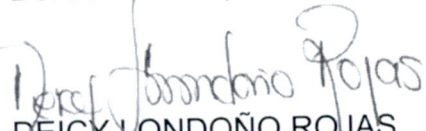
REFERENCIA: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: ANGIE LISELT AGUIRRE ESPITIA
RADICADO: 2018 – 090

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

DEICY LONDOÑO ROJAS, mayor de edad, domiciliada y domiciliada en Bogotá D. C, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.539.381 de Bogotá D. C, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 149.847 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada especial de BANCO DAVIVIENDA S.A., por medio del presente escrito me permito aportar avalúo comercial el cual cumple con lo normado en el artículo 19 del decreto 1420 de julio 24 de 1998 y lo normado en el artículo 444 numeral 4 del C G del P.

Lo anterior para los fines respectivos.

Del señor Juez, con toda atención y respeto,


DEICY LONDOÑO ROJAS
C. C. 52.539.381 de Bogotá
T. P. 149.847 del C. S. J.

Aporta avaluo comercial - Banco Davivienda S.A. vs Angie Liselt Aguirre Espitia 2018 - 90

DEICY LONDOÑO ROJAS <dlondono.abogada.notificaciones@hotmail.com>

Mar 1/09/2020 2:48 PM

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

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

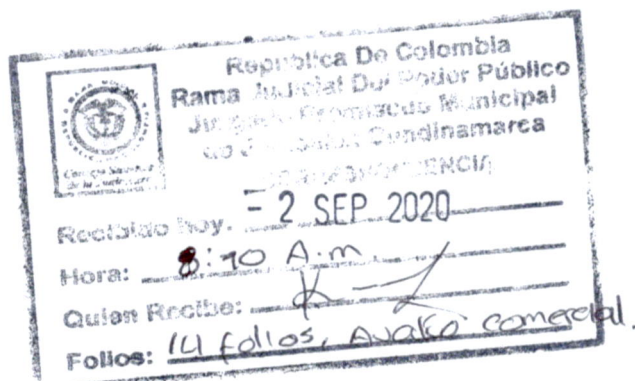
APORTA AVALUO COMERCIAL .pdf; AVALUO COMERCIAL 307-35810 - JERUSALEN (1).pdf;

Cordial saludo,
Me permito adjuntar memorial aportando avalúo comercial

Quedo atenta a su respuesta

POR FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO DE ESTE CORREO Y SUS ANEXOS*Cordialmente,*

Deicy Londoño Rojas
Abogada
Carrera 7 No. 17 - 01 Oficina 0831
Tel 5601345 - 312- 3729449
Bogotá, D.C., Colombia



Informe Secretarial

Jerusalén, 07 de septiembre de 2020, Al despacho del señor juez con avalúo comercial del lote Agua Dulce de Jerusalén Cundinamarca, aportado por la apoderada de la parte deejcutante.



KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS

Secretaria.