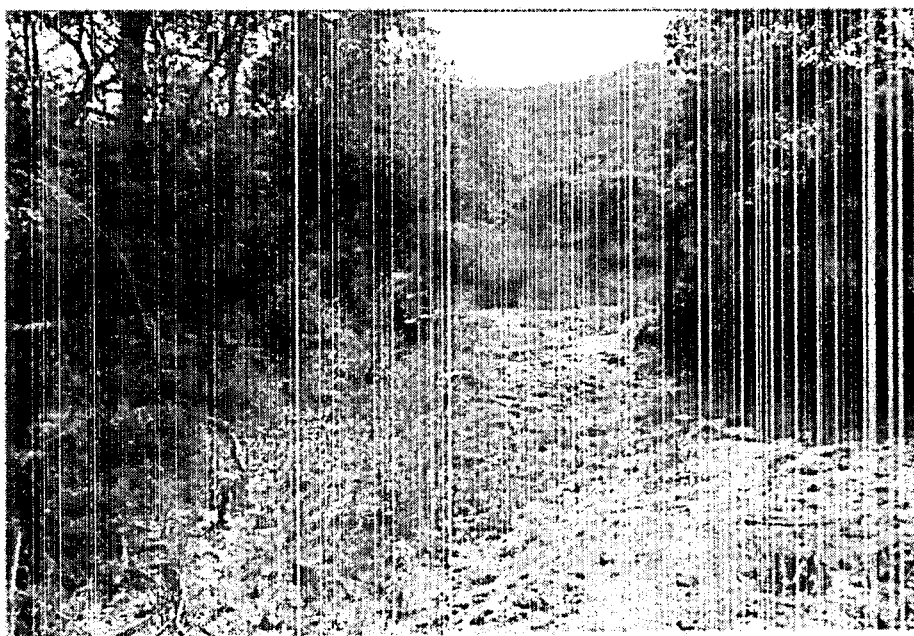




AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 0 1 1

**PREDIO: SANTA TERESA
VEREDA EL BEBEDERO
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA**



**PROPIETARIOS
ALVARO BARBOSA BARRAGAN Y OTROS**

**ELABORADO POR
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS
LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA**

FEBRERO 2021



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Calle 4 de Agosto No. 224 - A 25 - No. 93 - Torca de Santa Teresita 1160 3
Bogotá D.C. Tel: 349 1505 - 349 1510 - 349 15241
[www.facebook.com/empresainmobiliariaydeservicioslogisticosde](#)
[@empresainmobiliariaydeservicioslogisticosde](#)
www.empresainmobiliariaydeservicioslogisticosde.com.co



MEMORIA DESCRIPTIVA

MUNICIPIO : **JERUSALÉN**

DIRECCIÓN : **SANTA TERESA**

VEREDA : **EL BEBEDERO**

SECTOR : **RURAL**

PROPIETARIOS : **BARBOSA BARRAGAN ALVARO
PAVA SALGADO ISAAC
VARGAS MUÑOZ JORGE ELICER
MORENO CANO JOSE ANTONIO
VILLALBA CARLOS JULIO
LUNA SUAREZ MARCO TULIO
SANTIAGO BERNATE BERNABE
SALGUERO SAUL
BARRERA SALGUERO HUGO
PERDOMO JIMENEZ JUAN DE DIOS
DIAZ MENDEZ ADELMO
TERREROS SEGURA EMILIANO
BARRIOS QUIJANO DARIO
ESCOBAR SERENO MARIA ELVIRA
MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA
MEDINA FONSECA MAGDALENA
SALGUERO ANA TULIA
LONDOÑO PULECIO GLORIA INES
ALFONSO SANCHEZ MARIA GLENYS
SERRANO ROJAS DIANA JIMENA
ANDRADE GARCIA LUZ YMAR
TRIANA TRIANA FABIAN**

VALUADOR : **JOSÉ ORLANDO GUZMÁN RAMÍREZ**

FEBRERO DE 2021



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Boyacá, D. C. Tel: 349 1535 - 349 1538 - 349 1541
@Cundinamarca @CundinamarcaSocb
www.empresaibcundinamarca.com.co

TABLA CONTENIDO

1. AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL	4
2. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA	5
3. ASPECTOS JURÍDICOS	6
4. INFORMACIÓN CATASTRAL	7
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO	7
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	16
7. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	16
8. NORMATIVIDAD	18
9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO	20
10. CONSIDERACIONES GENERALES	20
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	21
12. AVALÚO	24
13. CERTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA	25
14. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	26
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	27
16. ANEXOS	42



1. AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado del predio denominado Santa Teresa, Vereda El Bebedero del Municipio de Jerusalén, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

Este avalúo se realiza bajo las Normas técnicas sectoriales N.T.S.I 02

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin presiones de ninguna naturaleza.

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un 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 analizados. Decreto 1420 de 1.998 y ley 1673 de 2.013



Expresión Tecnológica y de Servicios Integrados de Cundinamarca
Calle Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Beneficencia Pto. 3,
Bogotá D.C. Tel: 294 2535 - 240 1538 - 749 15341

Facebook: Cundinamarca | Twitter: CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



2. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

2.1	SOLICITANTE	Dirección de Defensa Judicial – Secretaria Jurídica de Cundinamarca.
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	Estimar el valor comercial del Predio
2.3	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno rural
2.3.1	USO P.B.O.T.	Uso Principal del Suelo: Rural Actividad Principal: Agropecuario, se debe dejar como mínimo el 20%, para uso forestal protector – productor.
2.4	ÁREA SEGÚN IGAC	378 Has. 4.100 m ²
2.4.2	ÁREA CONSTRUIDA	50 m ² .
2.5	PREDIO	Santa Teresa
2.5.1	SECTOR	Rural
2.5.2	VEREDA	El Bebedero
2.5.3	MUNICIPIO	Jerusalén
2.5.4	DEPARTAMENTO	Cundinamarca
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL	Predio sin destino específico, en rastrojado.
2.6	VIGENCIA DEL AVALÚO	Un año a partir de la fecha de la Inspección Ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
2.7	DOCUMENTOS CONSULTADOS	Escritura Pública No. 262 del 28/12/1999, Notaria Única de Anapoima; Certificado de Libertad No. 307-7132, Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot; Certificado Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Jerusalén.
2.8	FECHA DE LA VISITA	Enero 21 de 2021
2.9	FECHA DEL INFORME	Febrero 2 de 2021
2.10	PROFESIONAL AVALUADOR	José Orlando Guzmán Ramírez
2.11	REGISTRO DEL AVALUADOR	R.A.A. AVAL:11375846



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 24 - 41 - 51, Torre B, Edificio Pasa 3,
 Bogotá, D.C. Tel: (57) 319 7 749 15 78 - 749 15 743
 @Cundinamarca @CundinamarcaBOK
 www.empresaiblogisticos.com.co

3. ASPECTOS JURÍDICOS

<p>3.1 PROPIETARIOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BARBOSA BARRAGAN ALVARO • PAVA SALGADO ISAAC • VARGAS MUÑOZ JORGE ELICER • MORENO CANO JOSE ANTONIO • VILLALBA CARLOS JULIO • LUNA SUAREZ MARCO TULIO • SANTIAGO BERNATE BERNABE • SALGUERO SAUL • BARRERA SALGUERO HUGO • PERDOMO JIMENEZ JUAN DE DIOS • DIAZ MENDEZ ADELMO • TERREROS SEGURA EMILIANO • BARRIOS QUIJANO DARIO • ESCOBAR SERENO MARIA ELVIRA • MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA • MEDINA FONSECA MAGDALENA • SALGUERO ANA TULIA • LONDOYO PULECIO GLORIA INES • ALFONSO SANCHEZ MARIA GLENYS • SERRANO ROJAS DIANA JIMENA • ANDRADE GARCIA LUZ YMAR • TRIANA TRIANA FABIAN
<p>3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>Escritura Pública No. 262 del 28/12/1999, Notaria Única de Anapoima</p>
<p>3.3 MATRICULA INMOBILIARIA</p>	<p>307-7132 Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot</p>
<p>3.4 CEDULA CATASTRAL</p>	<p>25-368-00-02-0001-0005-000</p>
<p>3.5 CONCEPTO JURÍDICO</p>	<p>Los documentos relacionados fueron suministrados para la identificación jurídica del inmueble, no constituyen estudio de títulos. No presenta ninguna afectación jurídica ni de servidumbres y otras limitaciones lo cual se verificó mediante el certificado de tradición y libertad folio de matrícula Inmobiliaria No. 307-7132</p>





4. INFORMACIÓN CATASTRAL

4.1 CEDULA CATASTRAL	25-368-00-02-0001-0005-000
4.2 ÁREA DE TERRENO	378 hectáreas 410 m. ²
4.3 ÁREA CONSTRUIDA	0 M2
4.4 VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN	Este dato no fue suministrado
4.5 AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA	Este dato no fue suministrado

DATOS OBTENIDOS DE LA FICHA TECNICA DEL IGAC.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

Descripción Física: 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.

LÍMITES DEL MUNICIPIO: El Municipio de Jerusalén Limita:

- NORTE** con los Municipios de Pulí y Quipile
- ESTE** con los Municipios de Apulo, Anapoima y Tocaima
- SUR** con los Municipios de Tocaima y Nariño
- OESTE** con los Municipios de Guataquí, Beltrán

- EXTENSIÓN TOTAL:** 236 Km²
- EXTENSIÓN ÁREA URBANA:** 110 Km²
- EXTENSIÓN ÁREA RURAL:** 126 Km²
- ALTITUD DE LA CABECERA MUNICIPAL MSNM:** 357
- TEMPERATURA MEDIA:** 32° C
- DISTANCIA DE REFERENCIA:** 113 (km)



Empresa Promotora S.A.S. de Derecho Privado, inscrita en el Registro de Comercio de Cundinamarca
Calle Alameda No. 25 - 51 - 53. Torre B, Barrio La Florida, Bogotá, D.C. Tel: 249 4500 - 249 1508 - 249 1141
 ● @Cundinamarca ● #Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co



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.

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.



Empresita Tembladora y de Servicios Líquidos de Cundinamarca
Calle Administrativa Calle 26 - 52-53, Torre B, apartamento 3,
Bogotá D.C. Tel: 349 1535 - 349 1533 - 349 1534

En Cundinamarca En Cundinamarca
www.empresitambladora.com



Teniendo en cuenta la Ley 1151/07 se debe gestionar ante el Gobierno Nacional el acceso de los servicios de la banca de oportunidades.

Base Económica Rural

La Economía Rural está sustentada en la agricultura de productos como el maíz, caña panelera, café, plátano y frutales. La ganadería ha iniciado un lento proceso de recuperación gracias a la Política de Seguridad Democrática, los propietarios de las Haciendas sin haber regresado han empezado a invertir y a recuperar los potreros y aumentar el inventario. La minería, en crisis por la orden de suspensión por parte de Ingeominas y las autoridades ambientales está en un momento coyuntural.

Sector Pecuario

La ganadería bovina ha iniciado un lento proceso de recuperación, La actividad ganadera principal es la ceba comercial. Existen unos pocos focos de cría comercial y de producción de doble propósito. Debido a la falta de fuentes de agua permanentes, las pronunciadas épocas de verano y el desconocimiento de técnicas de conservación y almacenamiento de forrajes, la carga ganadera es baja. El nivel tecnológico es tradicional y el sistema de explotación extensivo. La explotación de especies menores como porcinos, aves y en menor porcentaje caprinos, es de tipo tradicional, no tecnificado y en su mayoría para autoconsumo.

Sector Agrícola

La producción agrícola de Jerusalén está compuesta por el cultivo del maíz blanco, caña panelera, café, plátano y frutales. Jerusalén es uno de los proveedores, sino el más importante, de maíz blanco para trillar "tipo Tocaima" como se le conoce en el comercio especializado.

Hasta el año pasado, la comercialización total de la producción se hacía en Tocaima, hoy gracias al inicio de explotación industrial local un porcentaje importante se comercializa dentro del Municipio. Sin embargo, la falta de fuentes de agua para riego hace del cultivo una inversión riesgosa. La tecnología de producción es artesanal, por lo tanto, la productividad del cultivo es baja. La totalidad de las labores de cultivo se realiza manualmente haciéndolas costosas y demoradas. De la misma manera, hay un importante componente de producción de panela, café y frutales pero estos productos no llegan al Casco



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
 Calle 40ra. No. 15-15-15. Torre Basetel en el piso 3.
 Bogotá. D.C. Tel: 749 1515 - 749 1520 - 749 15241
 @Cundinamarca @CundinamarcaC
 www.inmobiliariacundinamarca.es.com



Urbano del Municipio por falta mantenimiento en la malla vial, estos son comercializados en los Municipios vecinos.

Sector Minero

La minería, en crisis por la orden de suspensión por parte de Ingeominas debido a la falta de legalización de las explotaciones y por parte de las autoridades ambientales por falta de planes de manejo de impacto ambiental. Esta es una actividad tradicional en la región que se caracteriza por realizarse de manera artesanal, con mínima infraestructura. Se realiza en las Veredas de LA BUITRERA y LA PARADA.

Áreas Susceptibles de Actividades Mineras:

Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. También considera las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero-extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico – mineras pueden ser objeto de aprovechamientos minerales ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el Municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

La explotación del carbón ocupa un área de 210has. Y se encuentra localizada en la Vereda La Buitrera con un total de 5 minas, y en la vereda La Parada 2 minas.

En tanto que la explotación de material de arrastre se efectuara en el área del rio Seco delimitada en el mapa de reglamentación y en la quebrada Apauta en un Sector de la Vereda Andorra esta de tipo manual.

Agremiación de los productores mineros, estableciendo un centro de acopio, de forma tal que se entre a competir en el mercado a nivel Regional y Nacional, mejorando las técnicas de explotación, lo cual en su conjunto otorga mejores ingresos a los productores, y mejores perspectivas en los ingresos que por regalías que recibe el Municipio.



Empresa Promotora y de Servicios, Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa: Calle 26, 51-53, Torre Berceño, Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 249 2625 - 249 1528 - 249 11341

Logo of the Regional Government of Cundinamarca with the text 'Cundinamarca' and 'Cundinamarca GOB' and the website 'www.infraestructura.cundinamarca.gov.co'.



Sector Comercial

El comercio de Jerusalén está compuesto por tiendas mixtas, misceláneas, cooperativas, droguerías, canchas de tejo y billares. Se caracteriza por esfuerzos privados independientes, no agremiados. Existe un potencial para el desarrollo de una industria de agroturismo, pero requiere de altas inversiones.

Dentro de las actividades es evidente que la mayor actividad de los establecimientos está dedicada al comercio aproximadamente en un 50%.

Sector Industrial

Los procesos de transformación de la materia prima en esta entidad territorial están focalizados principalmente en procesamiento de frutas y verduras y trillado de maíz.

Estas actividades económicas demandan recurso humano operativo, técnico y profesional y se avizora como una de las mayores fuentes generadoras de empleo.

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 Guataquí.

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 Guataquí cuenta con una extensión de 12 kms en regular estado sin pavimentar, igual que la vía hacia Pulí.

Las otras son internas y facilitan el transporte hacia las diferentes Veredas y sectores de especial interés, su actual estado es deplorable y hace intransitable el transporte, lo que se refleja en el incremento desmesurado de fletes y pasajes.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Públicos de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 24 - 51-53, Torre Bauxitecua Piso II,
 Bogotá, D.C. TEL: 459 2035 - 749 1538 - 749 1534
 E-Info@empinmob.com.co E-Cundinamarca@co
 www.empinmob.com.co Internet: www.empinmob.com.co



Es de anotar que muchas de estas vías otrora fueron servidumbres y se destacan las siguientes, Según El Inventario y valorización de vías.

- Jerusalén, Andorra, Gallinazo, Santuario, Cafeto, Los Escaños.
- Jerusalén, Andorra, Gallinazo, Santuario, Cafeto, Los Escaños.
- Veredas Andorra Escuela
- Vereda Santuario – Cotoma
- Vereda Cafeto – Cerro del Gusano
- Jerusalén – Los Anones
- Jerusalén – El Tabaco - La Libertad – San José – Alto del Roble – Alto del Trigo.
- Jerusalén – El Tabaco
- Jerusalén – La Libertad
- Vereda La Libertad – La Hoya – San José
- Vereda La Victoria (cuatro caminos) Inspección de La Virgen – El Retiro
- Vereda Alto del Trigo - Alto del Roble
- Vereda Alto del Trigo – Sistema de Bombeo Acueducto Veredal
- Vereda Alto del Trigo – La Laguna
- Jerusalén - Vereda El Bebedero – Vereda Pituña
- Jerusalén - Vereda El Bebedero
- Jerusalén – El Hatillo – El Neme – Guataqui
- Jerusalén - Vereda El Hatillo – Sector El Palmar
- Jerusalén - Vereda El Hatillo – Sector El Neme
- Jerusalén - La Parada – Tocaima
- Jerusalén - Vereda La Buitrera
- Vereda La Buitrera – Bocatoma Acueducto Urbano
- Jerusalén – Sector La Colorada
- Sector La Colorada – Sector San Antonio

Otras vías terciarias son los antiguos caminos de herradura, estos bienes de uso público en su mayoría dieron paso a las actuales vías internas, aún se conservan los siguientes caminos:

- Jerusalén, Diamante, Bebedero, Tapulo.
- Jerusalén, Corinto, El Bebedero, El Común, Alto de Lagunas, Pulí.
- Jerusalén, El Tabaco, La Buitrera, Cimarronera, Copo.
- Jerusalén, El Hatillo, El Palmar, Guaimaral, Cotoma.
- El Tabaco, Pore, San José
- Jerusalén, Los Anones, Cotoma.

En Jerusalén este servicio cuenta con una infraestructura regular y en algunos sectores la comunicación es muy deficiente. Los servicios masivos de telefonía local en un comienzo eran prestados por Telecom (hoy Telefónica Telecom), sin embargo, con el avance de las tecnologías, la telefonía móvil se ha desarrollado



Empresa Transbiliaria y de Servicios Unidos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53 Torre Beneficencia Piso 1.
Bogotá D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 1534

@Cundinamarca
 @CundinamarcaGov
 www.infocundinamarca.com.co



en un alto nivel y su uso es frecuente, como los costos de adquisición de equipos y programas son muy factibles. Hoy la Internet se avizora como el medio que permitirá mejorar la infraestructura en comunicaciones.

La radio y la televisión son los medios que tienen mayor cobertura. Hay un incipiente avance en la televisión satelital o por suscripción. Con relación a los medios de transporte, este servicio cuenta con una infraestructura regular el cual es prestado Intermunicipalmente por dos empresas legalmente reconocidas: la empresa Flota San Vicente y la Cooperativa de Motoristas de Mosquera y Funza (COOMUFU), en horarios restringidos con relación a la demanda.

TRANSPORTE INTERMUNICIPAL

Flota San Vicente

- 7:00 p.m: Jerusalén-Bogotá
- 8:30 a.m: Bogotá – Jerusalén
- 9:00 a.m: Jerusalén – Bogotá
- 1:00 p.m: Jerusalén – Bogotá
- 1:00 p.m: Bogotá – Jerusalén

TRANSPORTE INTERVEREDAL

La empresa Coomofú hace viajes al Municipio con carros tipo Campero o vehículo taxi, dependiendo de la demanda.

El servicio de transporte Inter Veredal que permite el desarrollo de actividades agro-comerciales es informal, el cual es prestado a través de carros de servicio privado destinados para tal fin, situación que afecta a la Población Rural dispersa por el incremento en los costos de pasajes y fletes. Siendo más regular la prestación del servicio los jueves y Domingo.

Vehículos particulares (Camperos, Camionetas, Chivas, Motocicletas)
Rutas: Tocaima, Área rural y Guataquí.

FLUVIALES

Dentro de los principales recursos hídricos, se tiene como el más importante el Río Seco afluente del Magdalena y baña las Veredas Bebedero, la Libertad, Tabaco y El Hatillo. Adicionalmente se cuenta con las Quebradas La Quipileña, El Tabaco, Pituña, El Bebedero, La Hoya, La Apauta, La Limba. Se destacan La Quipileña, Río Seco y el Tabaco como fuentes utilizadas por los campesinos para



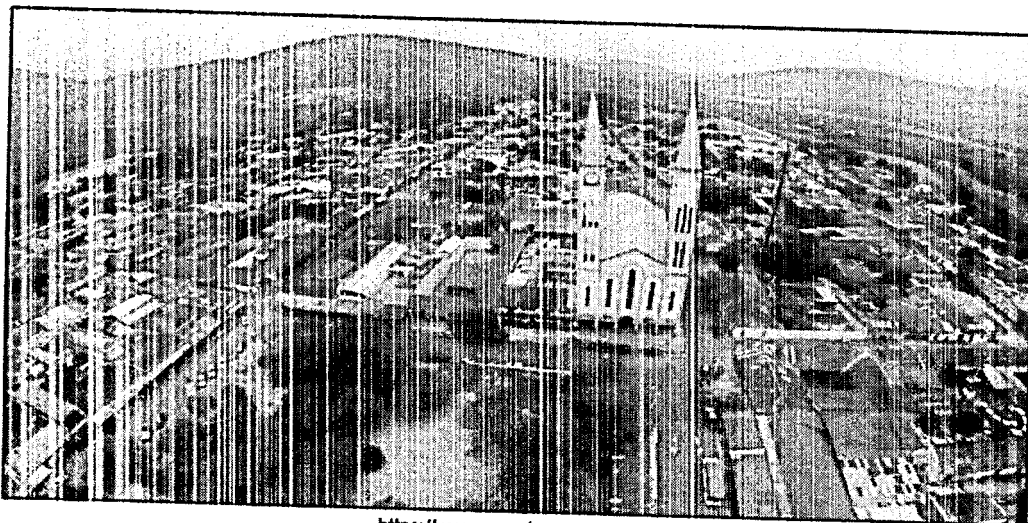
Empreses Inmobiliarias y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
Calle Administrativa Calle 26 No. 53 Torre B, Barrio Fontana, Bogotá D.C. Tel: (045) 5335 4245 5375 5392 53141
 Cundinamarca Cundinamarca
www.municipalidadcundinamarca.gov.co

abastecimiento de agua y acueductos Veredales, el resto se utilizan en labores agropecuarias y como suministro de material de arrastre; las hay de aguas semidulces o salubres y con alto riesgo de contaminación por la actividad humana y deforestación.

Se cuenta con algunos nacederos como el de Agua Dulce, Los Ciruelos, Siete Albercas o Santa Mónica, los Anones, Las Antiguas, Zanabria, La Despensa, La Muralla, Calichana, Los Chipos, Azufrados, El Gusano, El Cafeto, Gallinazo, El Cocal, Las Plataneras, Azufrado, Buitrera, Pérez, EL Monte, El Común, la Aguada, Las Mangas y La Juana Antonia entre otros, de los cuales sólo siete son de agua dulce, siendo predominante la salubre y cálcica utilizadas para las labores agropecuarias y el consumo doméstico.

Finalmente, se encuentra el Alto Las Lagunas de la Vereda El Bebedero comprendido por cuatro lagunas con un importante recurso hídrico y de gran hermosura por su paisaje, ubicado entre los Municipios de Pulí, Jerusalén y Beltrán.

5.1. VISTA DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN SEGÚN GOOGLE MAPS



<https://www.google.com.co/maps>

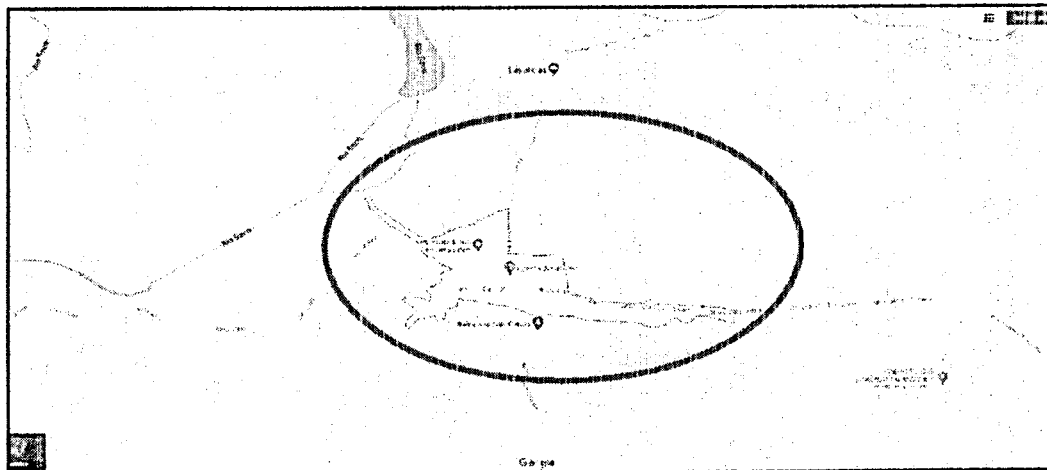


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53, Torre Beneficencia Piso 1,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1533 - 749 1534

📍 Cundinamarca 📧 @CundinamarcaGov
www.inmobiliariaocundinamarca.gov.co

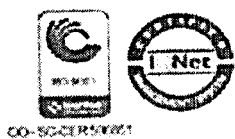
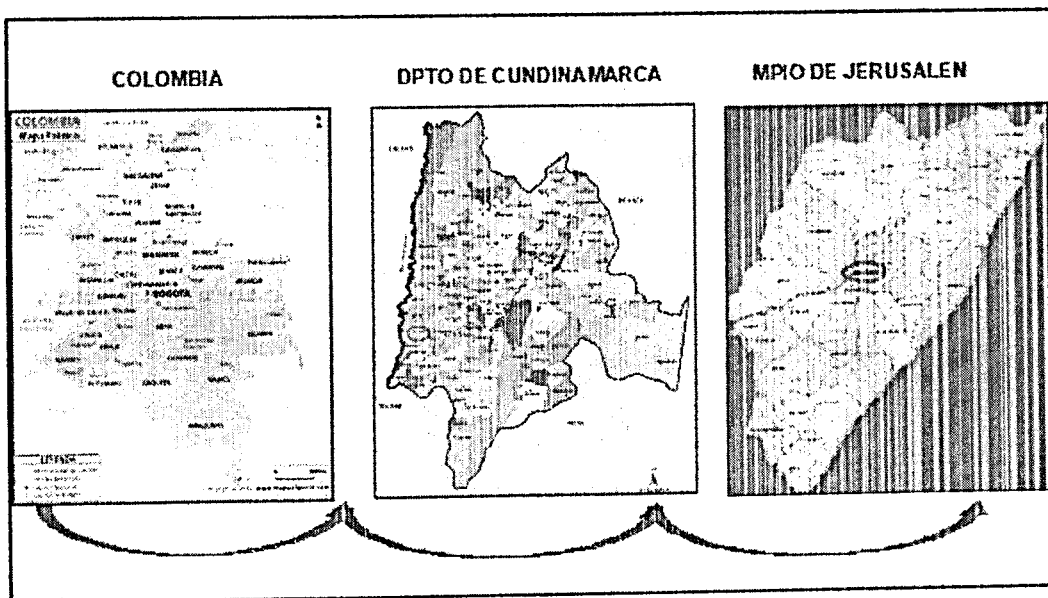


5.1.2. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN, CUNDINAMARCA



<https://www.google.es/maps/place/JERUSALEN,+Cundinamarca/>

5.2 UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN, EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Regionales de Cundinamarca
 Calle 44a No. 10-100, Torre B, Centro de Bogotá D.C.
 Bogotá, D.C. Tel: (57) 3349 5533 - (57) 3349 1531 - (57) 3349 5734
 Facebook: @Cundinamarca99 | Twitter: @Cundinamarca99
www.empresaibcundinamarca.com.co

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el Inmueble objeto de este informe Valuatorio, se localiza en la vereda El Bebedero del Municipio de Jerusalén, Cundinamarca, vía veredal en regular estado de conservación.

El Predio se encuentra a treinta minutos aproximadamente del centro del Municipio hasta donde llega el carro; se continúa a pie por espacio de unos diez minutos, atravesando un predio vecino.

El inmueble se encuentra sobre el costado Occidental del Municipio, se debe atravesar la Quebrada Pituñán, veinte metros adentro se encuentra la entrada al predio que nos ocupa.

El Clima es cálido, con temperatura promedio de 32° centígrados, con vegetación representada en árboles y arbustos propios de la región.

Del Centro del Municipio al predio se llega en aproximadamente cuarenta minutos en vehículo tipo campero, pues la vía es destapada con recebo en regular estado de conservación, hay que pasar dos quebradas.

El sector se caracteriza por estar conformado por predios de características similares, arbustos propios de la región, nacederos de agua, fuentes de agua (Quebradas), son su paisaje y conformación vegetal.

7. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El predio denominado Santa Teresa, se encuentra ubicado en la vereda bebedero del Municipio de Jerusalén, Cundinamarca, costado Occidental.

Para llegar al inmueble se toma la vía Veredal a Pituñán y bebedero, la cual se encuentra recebada en muy regular estado de conservación, se deben de pasar varias rejas de predios vecinos, luego de treinta minutos aproximadamente en vehículo, este se deja a un costado de la vía y se continúa a pie atravesando la Quebrada Pituñán, veinte metros aproximadamente se encuentra el broche en alambre de entrada al predio.

Se observa que existió una vía vehicular, la cual fue invadida por el rastrojo y vegetación parasita del sector. La Quebrada Pituñán, se encuentra totalmente seca. Es de anotar que durante la visita al inmueble no se observaron fuentes de agua activas, se aprecian espacios por donde han pasado corrientes de agua, pero actualmente el terreno es totalmente seco a tal punto que se encuentra terreno bastante erosionado, debido a la resequedad de la tierra.



CO-5001030001



Entidad Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 52-53 - Torre Beneficencia Cruz 3,
Bogotá - D.C. Tel: 249 1525 - 249 1522 - 249 15241

Facebook: @EntidadInmobiliariaCundinamarca
Twitter: @EntidadInmobiliariaCundinamarca
www.entidadinmobiliaria.cundinamarca.gov.co



No se encuentra en su vecindario explotación económica de los terrenos; según información de la persona que acompañó la visita, se encuentran unos pocos predios con ganado extensivo.

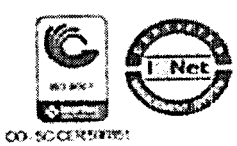
Como se manifestó anteriormente, no se encuentra cultivo o explotación económica alguna en el inmueble.

Construcciones: Sobre el predio se encuentra dos pequeñas casas, así:

Casa Uno: Se trata de una casa de un piso, en bahareque, pisos en tierra, cubierta en teja de zinc, con cerchas en postes de madera, puertas de madera, en mal estado de conservación, abandonada.



Casa Dos: Construcción de un piso, levantada en ladrillo tolete a la vista, pisos en cemento en mal estado, cubierta en cercha de madera y teja de zinc, la cual consta de una cocina dos alcobas, un espacio como para comedor, lavadero, un pequeño hall. Esta construcción también esta en estado de abandono.

NOTA: Estas construcciones no se avalúan en razón a su alto estado de abandono.




Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 24 5143 - Torre Empresarial Piso 3.
 Bogotá, D.C. Tel: 214 1515 - 214 1513 - 245 11 341
 @ Cundinamarca @ Cundinamarca
 www.inmobiliariacondinamarca.com


8. NORMATIVIDAD

	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA JERUSALÉN MUNICIPIO ECOSOSTENIBLE NIT: 800004018-2</p>	
<p>LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DE JERUSALEN CUNDINAMARCA</p>		
<p>CERTIFICA</p>		
<p>Que el uso del suelo establecido dentro del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal EOT vigente, para el predio con numero catastral 000200010005000 denominado SANTA TERESA, localizado en La Vereda El Bebedero esta normalizado así:</p>		
<p>Uso de suelo: Rural Actividad Principal: Agropecuario</p>		
<p>Acuerdo No. 003 de Abril 24/2001</p>		
<p>CAPITULO III</p>		
<p>Artículo 121: SUELO RURAL: Los Terrenos dedicado a: <u>USO AGROPECUARIO</u>, son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrícola. 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.</p>		
<p>Usos compatibles: infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.</p>		
<p>Artículo 12: Para el efecto de la determinación de las diversas áreas de la jurisdicción del municipio se distinguen cuatro categorías:</p>		
<p>Uso Principal</p>		
<p>Usos Compatibles</p>		
<p>Usos Condicionados</p>		
<p>Usos Prohibidos</p>		
<p>Uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.</p>		
<p>Los Usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la capacidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.</p>		
<p>JERUSALEN SOMOS TODOS 2020 - 2023 PALACIO MUNICIPAL CÓDIGO MUNICIPAL: 252810 planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co</p>		






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


 Secretaría de
 Planeación

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

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.

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 veintisiete (27) días del mes de enero de 2021.


Ing. LILI JOHANNA ZAMBRANO PEREZ
 Secretaria de Planeación y Obras públicas

JERUSALEN SOMOS TODOS 2020 - 2023
PALACIO MUNICIPAL CÓDIGO MUNICIPAL: 252810
planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Urbanos de Cundinamarca
 Calle 4 de Agosto Calle 26 - 51 - 43, Torre B, Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: 346 1533 - 342 1533 - 346 1534
 @Cundinamarca @CundinamarcaGov
www.empresa-inmobiliaria-cundinamarca.com.co

9. METODOLOGÍA DE AVALUO

El presente informe cumple con las Normas Legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Ley 1673 de 2.013 o ley del Avaluador. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método de Comparación o de Mercado:

Es la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector.
2. La ubicación específica del inmueble.
3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura Rural.
4. El estado actual del terreno.
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.
6. El resultado corresponde al valor comercial del terreno 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.
7. El predio según el concepto de uso del suelo de la Secretaria de Planeación Municipal de Jerusalén, así: Suelo Rural: Uso Principal "Agropecuario Tradicional y Forestal". Se debe dejar como mínimo el 20% del predio para Uso forestal Protector – Productor, para promover la formación de la malla ambiental.
8. El área avaluar correspondiente a un predio rural con un área de 378 hectáreas 4100 m², según información de informe Valuatorio de noviembre de 1.999, realizado por la Inmobiliaria Cundinamarquesa.
9. El Mercadeo se realizó sobre predios ubicados en los Municipios de Jerusalén, Tocaima, Pulí y Apulo de uso Agropecuario y Reserva Forestal e Hídrica.
10. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.



CO-SC-01010001



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Beneficencia Piso 2,
Bogotá, D.C. Tel: 349 1535 - 349 1538 - 349 1534

Facebook: Cundinamarca Instagram: CundinamarcaJob
www.inmobiliariacundinamarca.com.co



11. La inspección se hizo con carácter de observación, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.
12. El presente Avalúo tiene una vigencia Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
13. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- NEGOCIANTES DE FINCA RAÍZ DE JERUSALEN, PULI, APULO Y TOCAIMA.
- MERCADEO DE LA ZONA
- COMISIONISTAS INMOBILIARIOS DE LA REGIÓN (TOCAIMA)
- BANCO DE DATOS EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA
- PÁGINAS WEB.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
 Calle Administrativa Calle 26 No. 50 - 109 e Equidistancia Piso 3.
 Bogotá D.C. Tel: 011 57 1515 104 11500 - 749 21 343
 @Cundinamarca | @Cundinamarca10
 www.empresaiblogistica.com.co

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA DE TERRENOS DE USO AGOPECUARIO

DATO	UBICACIÓN	PISOS	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR DEL PREDIO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR \$/Ha
1	Jerusalén - Bahadero	X	Finca de Trabajo	Fincamiz.com	3103257378	702	\$ 8.500.000.000	10%	\$ 8.850.000.000	8.333.333
2	Jerusalén - Vda San José	X	Finca de Trabajo	Redealitions Inmob.	3103258285	270,6790	\$ 2.830.000.000	10%	\$ 2.547.000.000	9.409,670
3	Jerusalén - Tocaima	X	Finca de Trabajo	No suministró datos	3116483032	182	\$ 2.090.000.000	10%	\$ 1.845.000.000	10.137,363
4	Ortaoquí - Jerusalén	X	Finca de Trabajo	Fabo en Maldonado	3123830753	100	\$ 980.000.000	10%	\$ 882.000.000	8.820,000
5	Tocaima - Pádena	X	Finca de Trabajo	Inmobiliaria	3125211013	380	\$ 3.800.000.000	10%	\$ 3.420.000.000	9.000,000
PROMEDIO									\$ 9.149,073	
DESVIACIÓN									\$ 678,263	
COEF. VARIA									7,42%	
LÍMITE SUPERIOR									\$ 9.818,337	
LÍMITE INFERIOR									\$ 8.481,810	



NOTA 1: El Mercadeo se realizó sobre predios de uso agropecuario en los Municipios de Jerusalén, Pulí, Apulo, Guataquí y Tocaima, sector rural, con características similares al Inmueble objeto de este avalúo comercial.

NOTA 2: En la Investigación de mercado se encontraron 9 ofertas en los Municipios de Pulí, Apulo, Tocaima, y Jerusalén, se rechazaron 4 ofertas por ser predios inferiores a 50 hectáreas.

NOTA 3: Se adopta el Límite Inferior de la tabla de mercado para la Hectárea de tierra en este sector, en razón a las características del inmueble, su estado actual y a la distancia de la vereda frente al centro del Municipio, es de **\$8.462.000**



CUNDINAMARCA
QUE PROTEGE

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53 - Torre Residencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel: 349 1515 - 349 1533 - 349 1534
 @Cundinamarca
  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co



11.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA DE TERRENOS CON SUELO DE RESERVA HIDRICA Y FORESTAL

DATO	UBICACIÓN	PISOS	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR DEL PRECIO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR \$/Ha
1	Apulo	X	Finca de Reserva	Manuel Garcia	3204296348	53,8000	\$ 300.000.000	10%	\$ 270.000.000	5.018,527
2	Guataquí	X	Lotis Reserva	Ernesto Mancera	3174305864	13,4500	\$ 80.000.000	10%	\$ 72.000.000	5.353,160
3	Guataquí	X	Finca de Reserva	No suministro datos	3125439058	20,5000	\$ 120.000.000	10%	\$ 108.000.000	5.268,293
PROMEDIO									\$ 5.213,347	
DESVIACIÓN									\$ 173,922	
COEF. VARIA									3,34%	
LÍMITE SUPERIOR									\$ 5.387,289	
LÍMITE INFERIOR									\$ 5.038,424	

NOTA 1: El Mercadeo se realizó en los Municipios de Guataquí, Apulo, Tocaima, sector rural y para inmuebles de Reserva Forestal.

NOTA 2: Se adopta el Límite Inferior de la tabla de mercado para la Hectárea de tierra en este sector, en razón a la distancia entre la vereda y el Municipio.

NOTA 3: El Valor para el área de terreno de Reserva Forestal y para conservación ecológica, según Investigación de Mercado, es de **\$5.040.000**



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 25 - 94 - 50 Torre Bermejo No. 3.
 Bogotá D.C. Tel: 349 2135 - 343 1533 - 349 15341
 @EiCundinamarca @CundinamarcaCoo
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co

12. AVALÚO

**PREDIO: SANTA TERESA
VEREDA EL BEBEDERO
JERUSALÉN - CUNDINAMARCA**



DESCRIPCIÓN	CANTIDAD has	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO AGROPECUARIO 80%	302,7280	\$ 8.462.000	\$ 2.561.684.336
TERRENO RESERVA 20%	75,682	\$ 5.040.000	\$ 381.437.280
VALOR TOTAL			\$ 2.943.121.616

**VALOR TOTAL, SON: DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES
CIENTO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE
(\$2.943.121.616 M/cte.)**

José Orlando Guzmán Ramírez

**JOSÉ ORLANDO GUZMAN RAMÍREZ
AVALUADOR
R.A.A.: AVAL-11375846**



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 24 - 51-53, Torre Benavente Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel: 749 1515 - 749 1516 - 749 2521
 [Cundinamarca](#)
 [CundinamarcaGo](#)
www.inmobiliariacundinamarca.com.co



13. CERTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA

- Que LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.



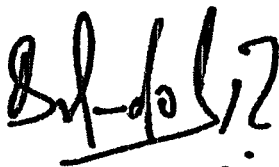
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
 Sede Administrativa: Calle 25 - 51 - 73, Torre B1, edificio 3, Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: 349 1526 - 49 1511 - 749 1644
 @CundinamarcaEi | CundinamarcaEi
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co

14. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

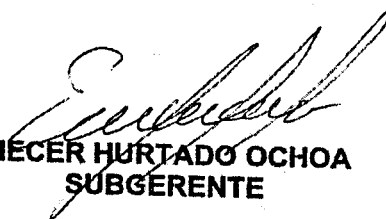
Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. 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 recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.

Con base 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 febrero 2021, es como está estipulada según tabla de avalúos, **SON: DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.943.121.616 M/cte.)**



JOSÉ ORLANDO GUZMÁN RAMÍREZ
AVALUADOR
R.A.A.- AVAL-11375846

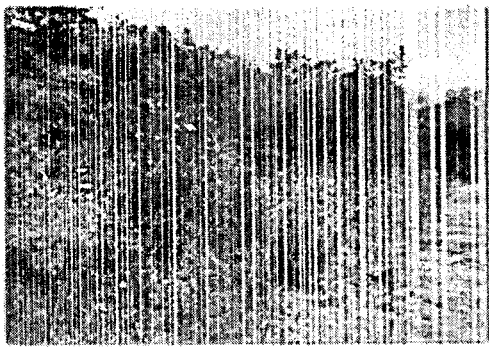
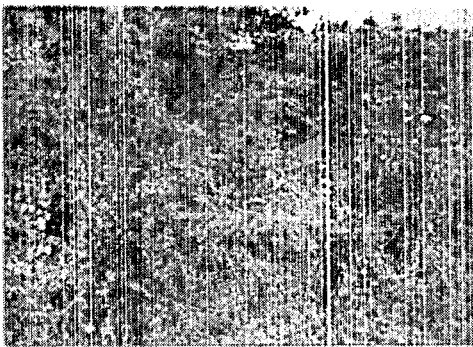
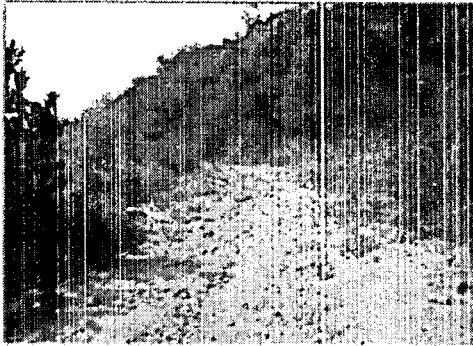


ELIÉCER HURTADO OCHOA
SUBGERENTE

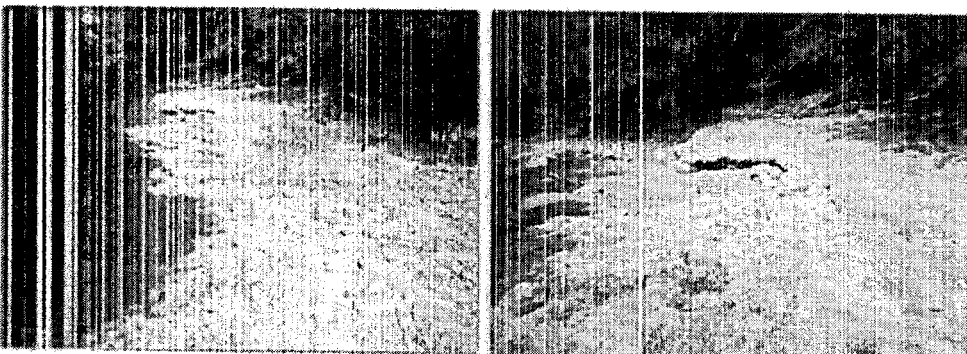
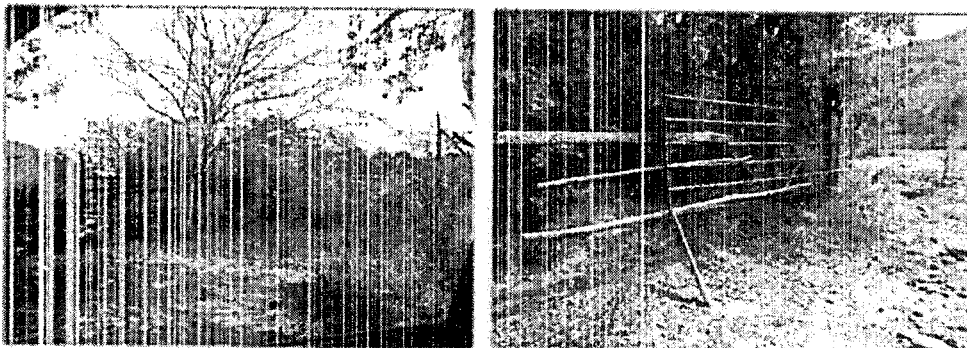
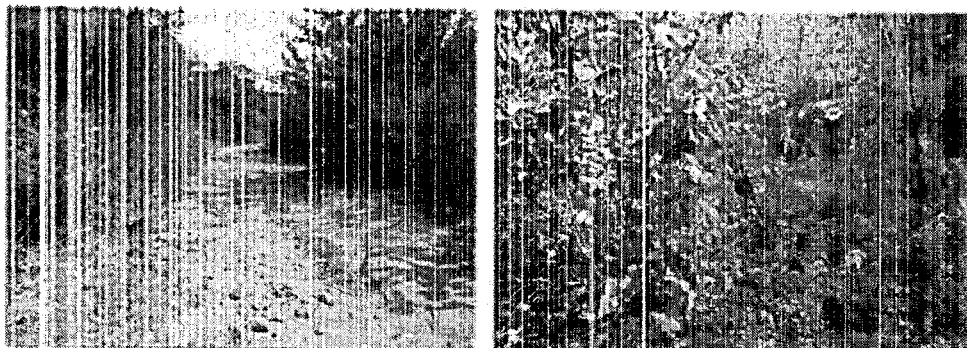




15. REGISTRO FOTOGRAFICO



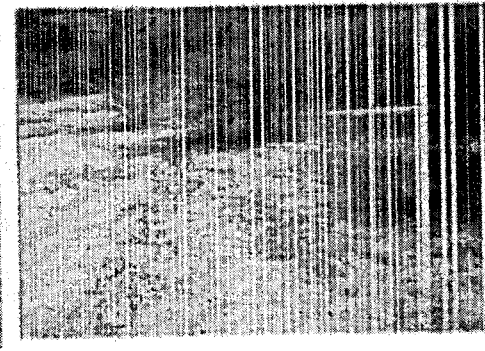
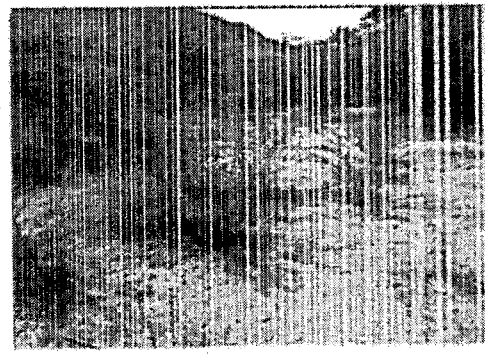
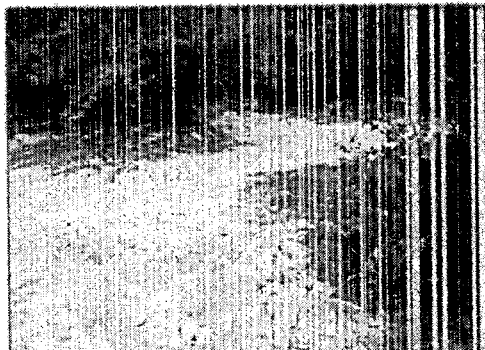
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Tecnológicos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 54-93, Torre Balcón en la Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: (01) 255 - 245 1500 - Fax: 255 11 941
 ● E: landinamarca ● o: landinamarca@ci
www.inmobiliariacundinamarca.com.co



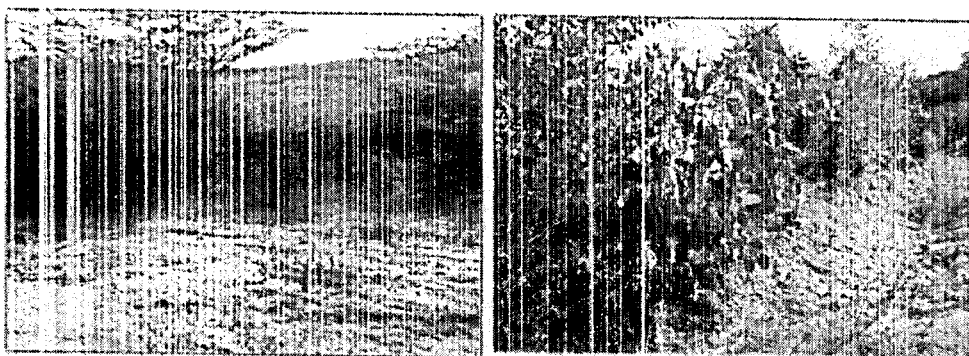
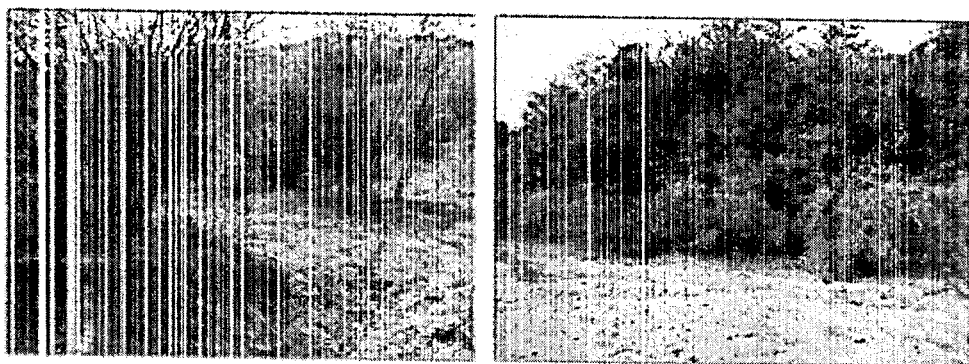
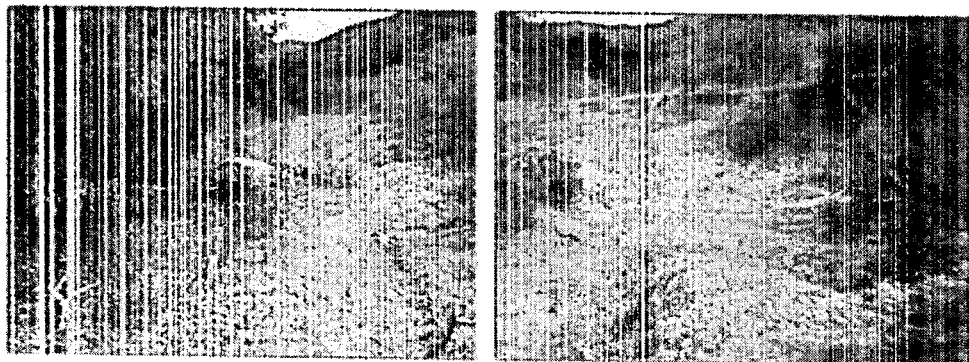
CUNDINAMARCA
REGION I
que Progresa!

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51- 53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: + 549 1535 - 249 1533 - 249 1534

[Kundinamarca](#) [KundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

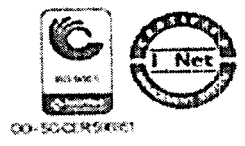
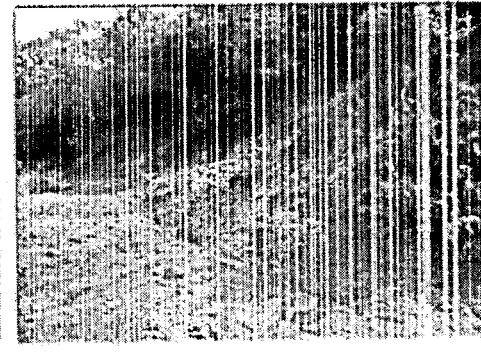
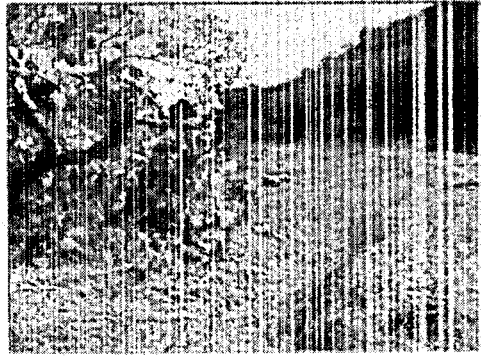
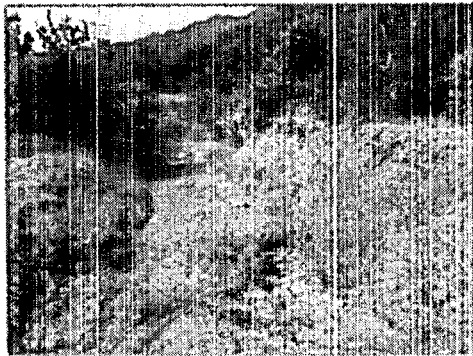


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 25 - 51-53, Torre Bahicón, La Red 3,
Bogotá D.C. Tel: 349 1515 - 349 1520 - 349 11341
 @Cundinamarca @Cundinamarca505
www.empresa-inmobiliaria-cundinamarca.com.co



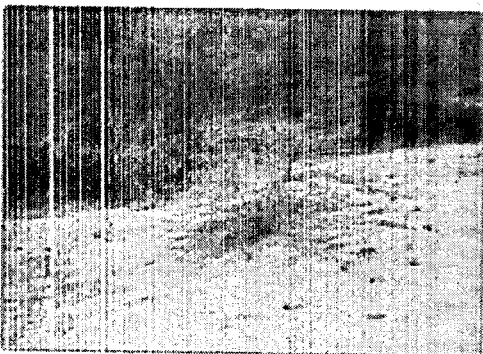
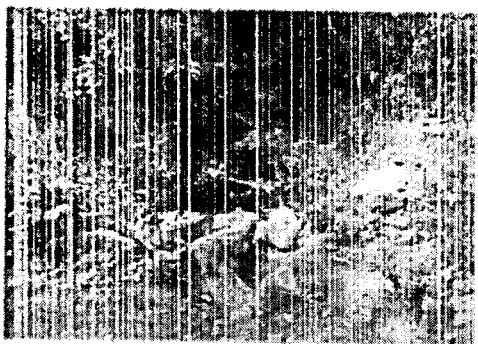
Empresa Enfoque Urbano y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1538 - 749 1531

Facebook: @EnfoqueUrbanoCundinamarca
 Twitter: @EnfoqueUrbanoCundinamarca
 Website: www.enfoqueurbano.com



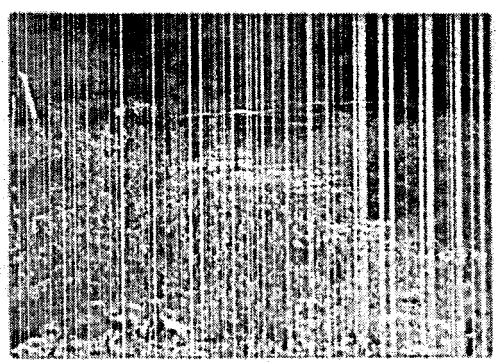
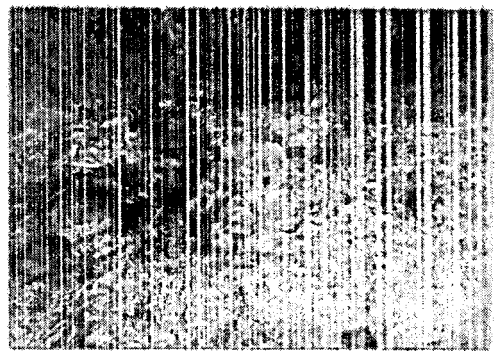
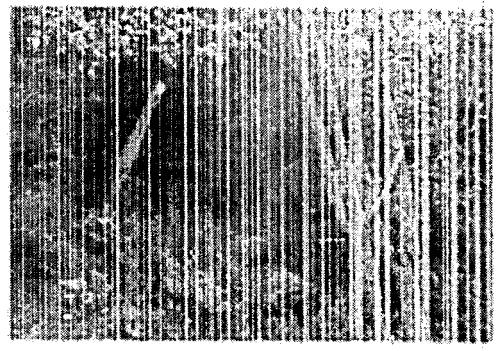
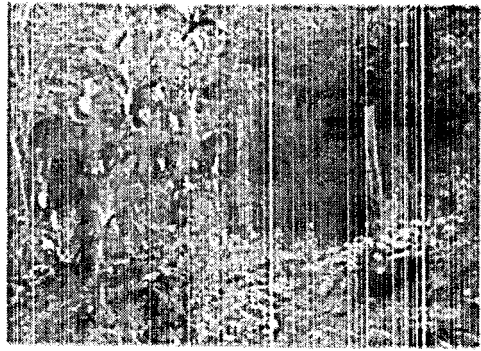
CUNDINAMARCA
REGION
que Progresa

Empresaria Inmobiliaria y de Servicios S.A.S. - E.I.S. de Cundinamarca
 Calle Administrativa Barrio 25 - No. 53 - Zona B - San Antonio de los Baños -
 Bogotá - D.C. Tel: (01) 315 4748 1527 - 3149 13941
 @ E.I. Cundinamarca @ E.I. Cundinamarca (E.S.)
 www.inmobiliariaocundinamarca.com.co

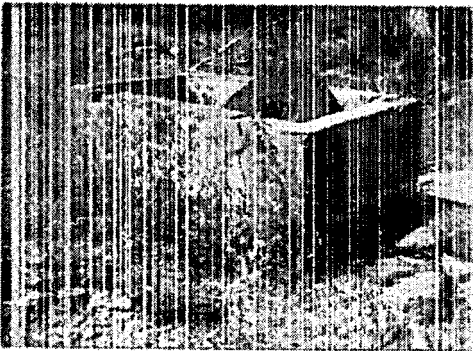
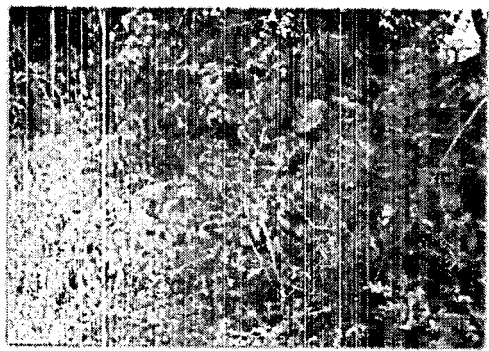
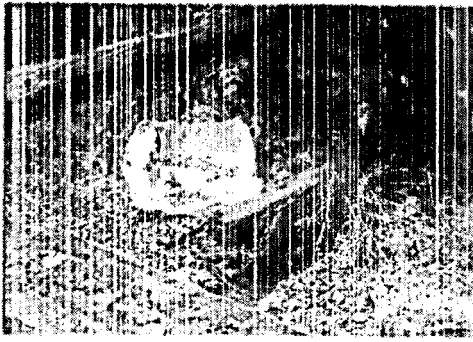
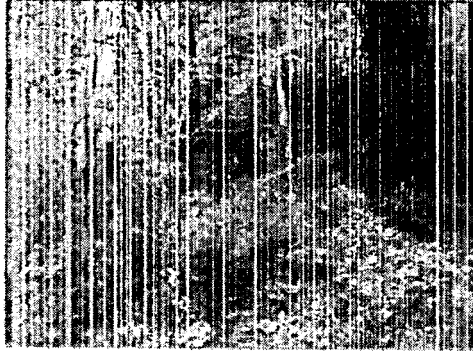


Empresa Inmobiliaria y Servicios Legales de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Benificencia Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: 249 1515 - 249 1518 - 249 1534



@Cundinamarca @CundinamarcaGov
www.inmobiliariayserVICIOSlegalescundinamarca.gov.co



Empresa Inmobiliaria y de Servicios - Locales de Cundinamarca
 Sede Administrativa: Calle 25 - No. 53, Torre Benetton - Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: 749 1533 - 749 1438 - 749 15143
 @EiCundinamarca #CundinamarcaCeb
 www.empresacondinamarca.com.co

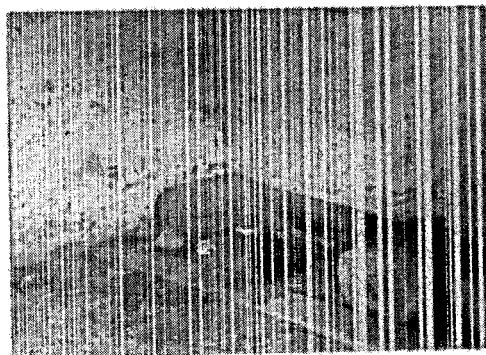
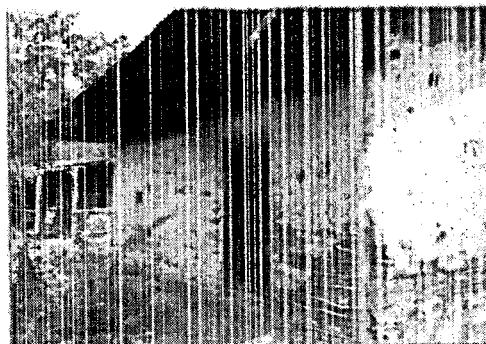


CUNDINAMARCA
REGION
Que Progresamos!

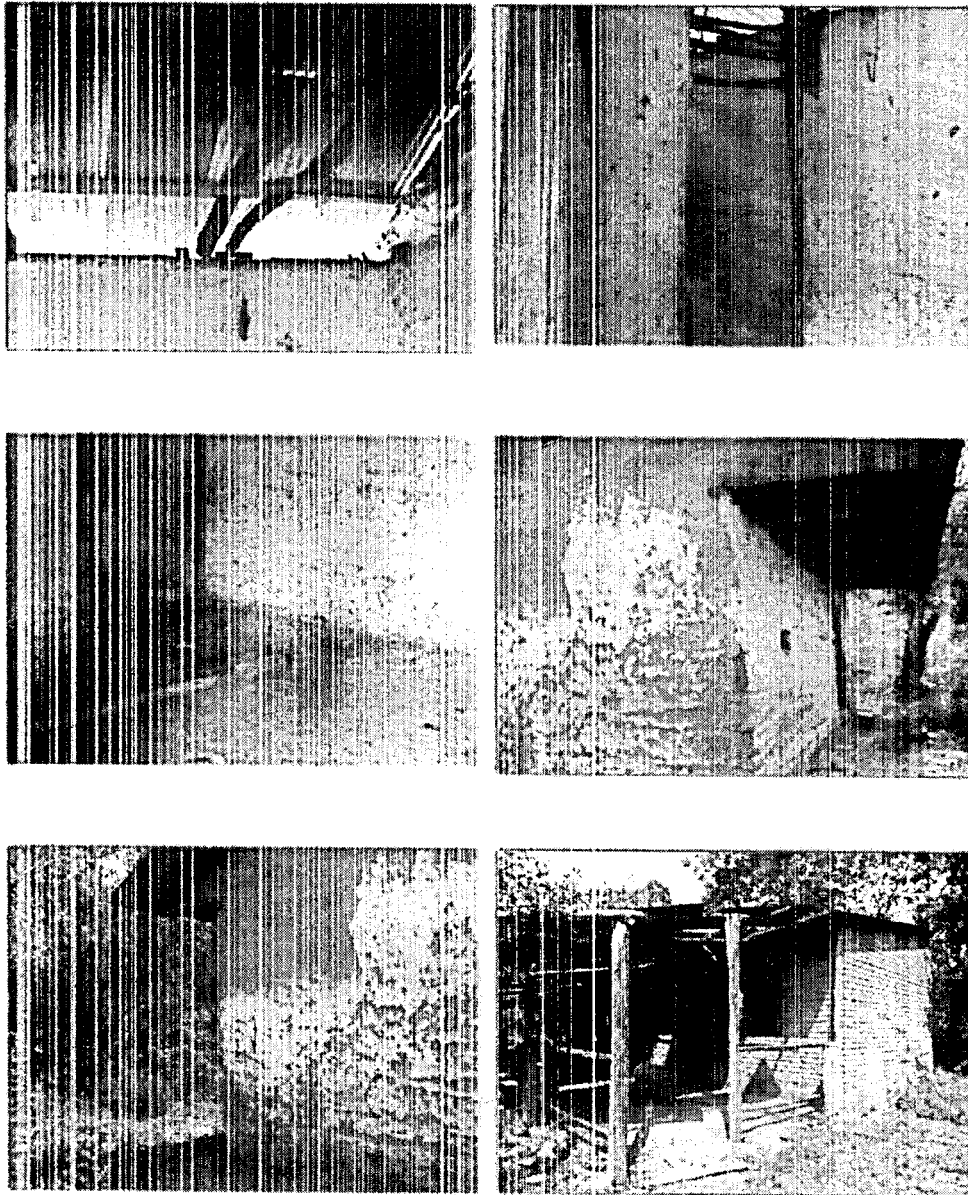
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 25 - 51-53 Torre Berceño y/o Piso 3
Bogotá D.C. Tel: 349 1535 - 349 1539 - 349 15341
 [/Cundinamarca](#)
  [+CundinamarcaGo](#)
www.inmobiliariaylogisticos.com.co



ESTADO ACTUAL CASA UNO EN BAHAREQUE



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53, Torre Beneficencia Piso 3,
 Bogotá, D.C. Tel: +57 1535 - 249 1533 - 249 1534
 @Cundinamarca @CundinamarcaGov
 www.inmobiliariacundinamarca.gov.co



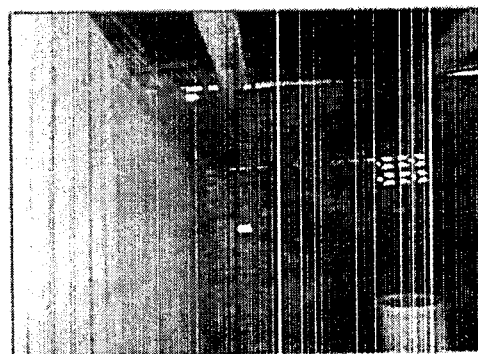
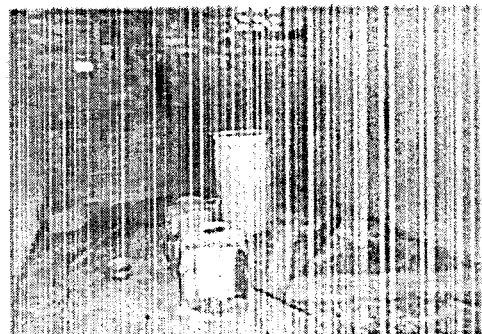
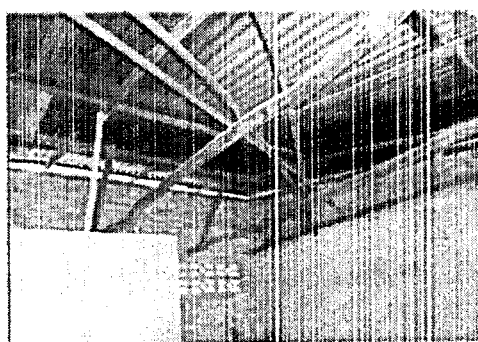
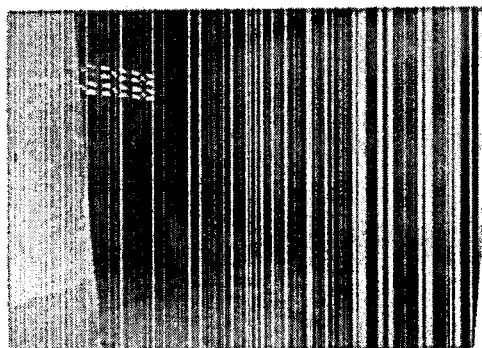
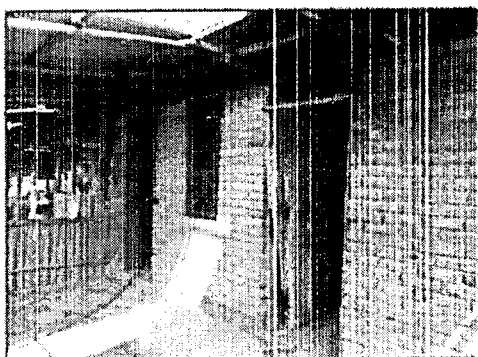
CUNDINAMARCA
REGION
Que Progressa!

Empresa Inmobiliaria de Servicios Legales de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53, Torre Benetton a Finc 3,
 Boyacá, C.O. Tel: 349 1535 - 349 1536 - 349 1534

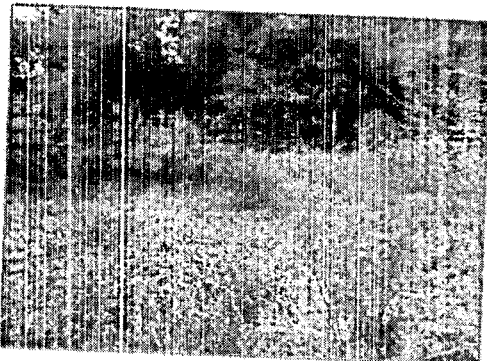
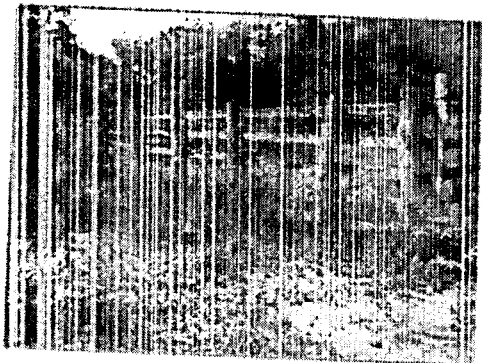
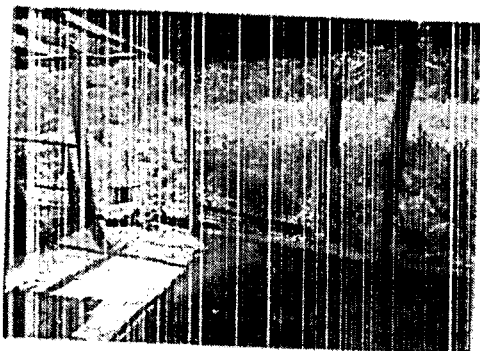
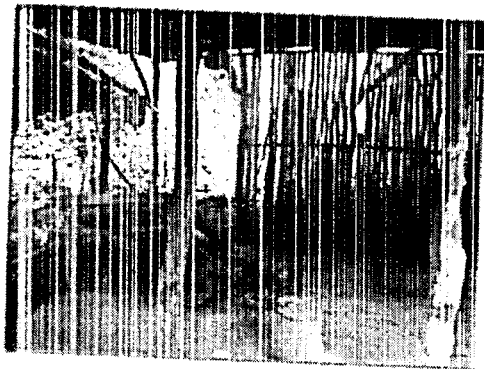
@ElCundinamarca @CundinamarcaGov
www.inmobiliariadeservicioslegalescundinamarca.gov.co



ESTADO ACTUAL CASA DOS



Empresa Inmobiliaria y de Servicios de Inmuebles de Cundinamarca
 Calle Adre, Barrio La Cruz, San Juan, Tena, Ecuador - P.O. Box 1
 Ecuador - D.O. Tel: 049 0425 - 049 1231 - 049 15 141
 @ Cundinamarca @ CundinamarcaCoo
 www.inmobiliariacundinamarca.com



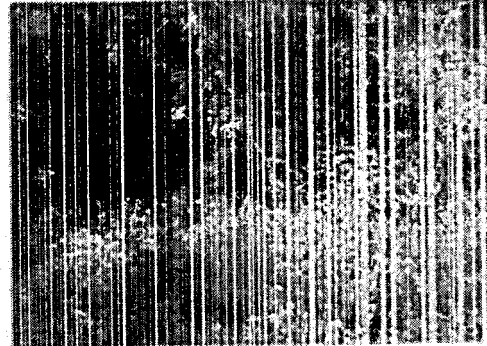
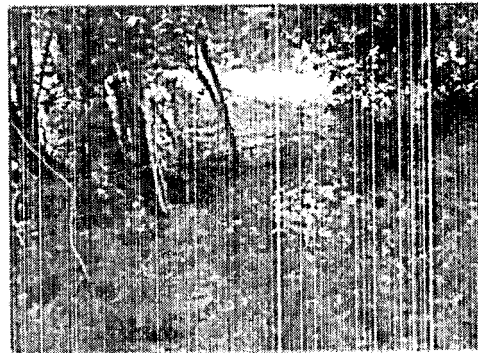
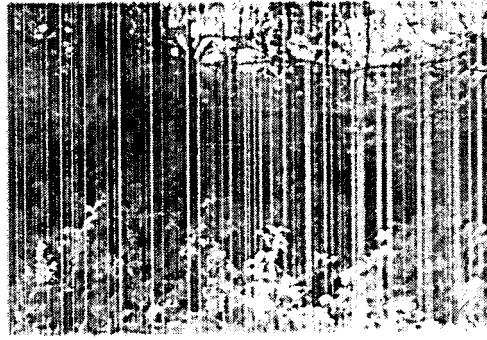
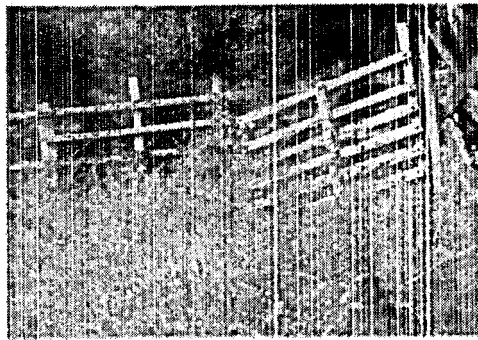
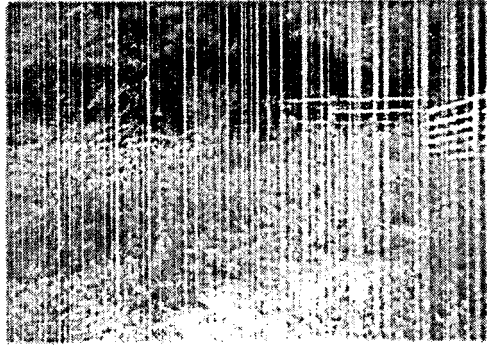
CUNDINAMARCA
REGION
Que Progresa.

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 51, Torre Benévola Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: +54 1 835 - 749 1538 - 749 15341

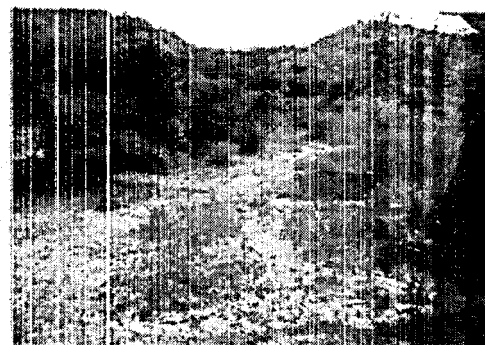
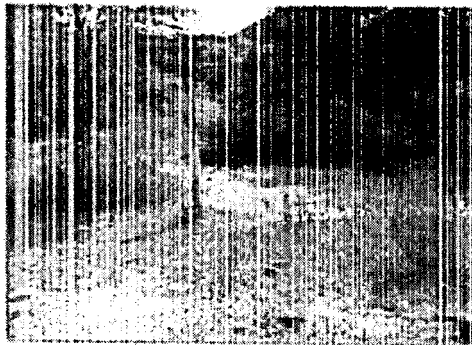
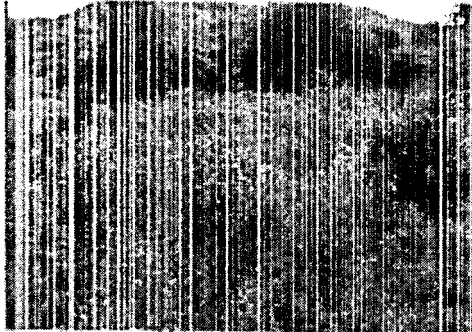
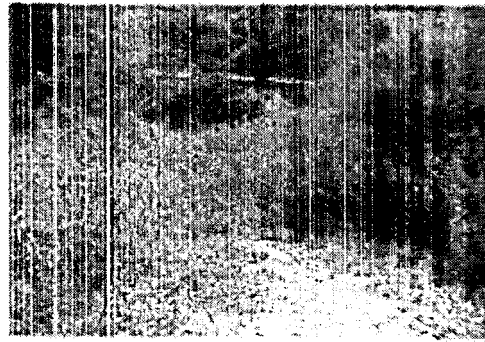
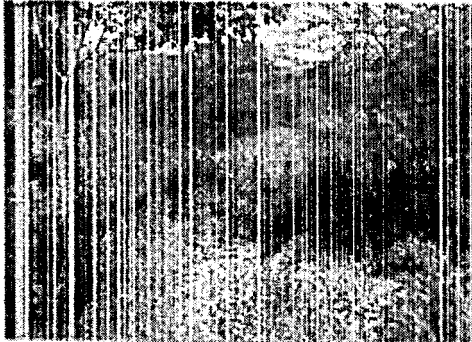
EICundinamarca EICundinamarcacol
www.eticundinamarca.com.co



CORRALES EN POSTES DE MADERA. ESTADO ACTUAL

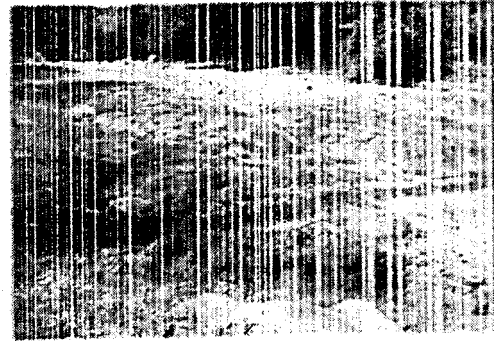
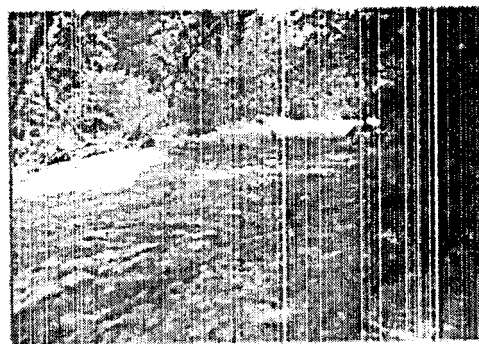
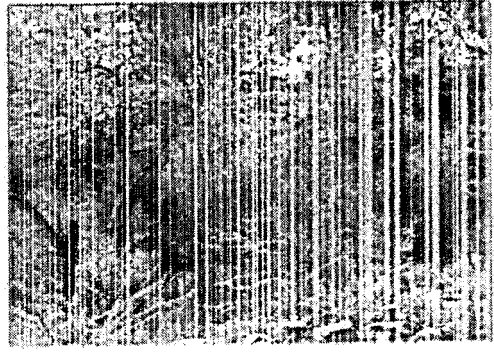
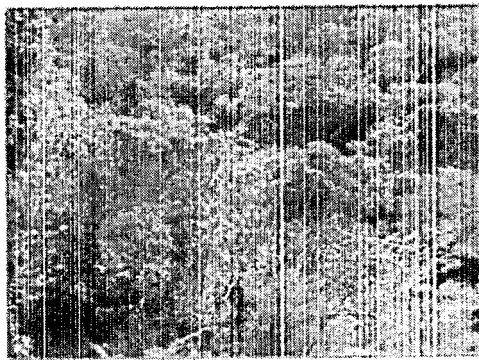


Empresa Inmobiliaria y de Servicios y Asesorías de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 106 No. 51-201 Torre Benetton Piso 3,
 Bogotá D.C. Tel: 045 1533 - 045 1530 - 045 1544
 ● Cundinamarca ● Cundinamarca SAS
 www.cundinamarca.com.co

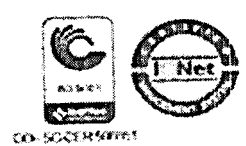


Empresa Inmobiliaria y de Servicios del Cundinamarca
Sede: 4 de Agosto en Calle 26 - 34-53, Torre Belvedere Piso 3,
Bogotá - C.P. Tel: (476) 1515 - 449 1519 - 449 1524

📍 @Cundinamarca 🌐 cundinamarca.co
www.turismo.cundinamarca.gov.co



FUENTE: JOSÉ ORLANDO GUZMAN RAMÍREZ- AVALUADOR



Empresa Inmobiliaria de la Familia Guzmán de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 20 - 51 - 51, Torre Babelovera Av. No. 3,
Cajicá - D.C. Tel: 749 1533 - 749 1535 - 749 1541
 ● @Cundinamarca ● @Cundinamarca2000
 www.inmobiliariadelafamiliauzman.com



16. ANEXOS

16.1. DATOS BASICOS - CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION

30712021 VUR

VUR

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRADO

MIN JUSTICIA

TODOS POR UN NUEVO PAIS

VUR

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 30/01/2021 Hora: 04:06 PM No. Consulta: +1

Nº Matricula Inmobiliaria: 307-7122 Referencia Catastral: 2536800020000001000500000000

Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior: 25368000200010005000

Municipio: JERUSALEN Cédula Catastral:

Varela: PSTLBA

Dirección Actual del Inmueble: SIN DIRECCION SANTA TERESA

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 02/04/1979 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 02/04/1979

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
307-2196
307-3542

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 No. 51-90 Torre Páramos Pas 3,
 Bogotá D.C. Tel: +49 15 25 +49 15 25 +49 15 341
 E: info@inmobiliaria.com ventas@inmobiliaria.com
 www.inmobiliaria.com



30/1/2021

-VUR

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCION	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

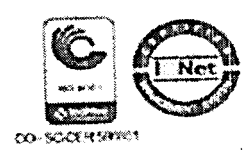
Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
178433	CÉDULA CIUDADANÍA	ALVARO BARBOSA BARRAGAN	
178620	CÉDULA CIUDADANÍA	ISAAC PAVA SALGADO	
178645	CÉDULA CIUDADANÍA	JORGE ELICER VARGAS MUÑOZ	
178803	CÉDULA CIUDADANÍA	JOSE ANTONIO MORENO CANO	
2348896	CÉDULA CIUDADANÍA	CARLOS JULIO VILLALBA	
3063046	CÉDULA CIUDADANÍA	MARCO TULIO LUNA SUAREZ	
3063112	CÉDULA CIUDADANÍA	BERNABE SANTIAGO BERNATE	
3063197	CÉDULA CIUDADANÍA	SAUL SALGUERO	
3063351	CÉDULA CIUDADANÍA	HUGO BARRERA SALGUERO	
3063410	CÉDULA CIUDADANÍA	JUAN DE DIOS PERDOMO JIMENEZ	

<0 <1 10 20 30 >0 >1

Complementaciones

01.-ESCRITURA #2644 DE 11 DE AGOSTO DE 1939 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO DE 1939, VALOR DEL ACTO \$60.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS A FAVOR DE: LARA RAMIREZ ANTONIO. 02.-ESCRITURA #2644 DE 11 DE AGOSTO DE 1939 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO DE 1939, VALOR DEL ACTO \$30.000.00 M.C. HIPOTECA DE: LARA RAMIREZ ANTONIO A FAVOR DE: RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS. 03.-SENTENCIA SUCESION DEL 16 DE MAYO DE 1960 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1964, VALOR DEL ACTO \$200.000.00 M.C. ADJUDICACIÓN DE: LARA R. ANTONIO A FAVOR DE: LARA DE CAECEDO JOSEFINA. 04.-ESCRITURA #504 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1966 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA REGISTRADA EL 9 DE ENERO DE 1967, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 M.C. COMPRA VENTA LOTE SAN MARCOS DE LA LARA DE CAECEDO JOSEFINA A FAVOR DE: LUNA JUAN EVANGELISTA. 05.-ESCRITURA #181 DE 29 DE MAYO DE 1968 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1968, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 M.C. COMPRA VENTA LOTE SANTA TERESA DE: LARA DE CAECEDO JOSEFINA A FAVOR DE: BARRAGAN LOZANO ELEUTERIO. 06.-ESCRITURA #2111 DE 17 DE JUNIO DE 1968 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 1968, VALOR DEL ACTO \$160.000.00 M.C. PERMUTA DE: BARRAGAN LOZANO ELEUTERIO A FAVOR DE: GARCIA DOMINGUEZ JORGE ALBERTO. 07.-ESCRITURA #527 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1974, VALOR DEL ACTO \$240.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE LUNA JUAN EVANGELISTA A FAVOR DE OLAYA BALLESTEROS HUMBERTO. 08.-ESCRITURA #527 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1974, VALOR DEL ACTO \$300.000.00 M.C. HIPOTECA DE: OLAYA BALLESTEROS HUMBERTO A FAVOR DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. 09.-ESCRITURA #281 DE 22 DE JUNIO DE 1977 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1977, POR LA CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #527 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A FAVOR DE OLAYA BALLESTEROS HUMBERTO. 10.-ESCRITURA #282 DE 22 DE JUNIO DE 1977 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1977, VALOR DEL ACTO \$300.000.00 M.C. COMPRA



Empresa Inmobiliaria y Fideicomisos de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 - 53 - 11, Torre San Francisco Av. 3,
 Bogotá D.C. Tel: 745 1515 - 745 1516 - 145 1141
 @Cundinamarca - @Cundinamarca1911
 www.inmobiliariayfideicomisos.com.co

307/2021

-VUR

VENTA DE: OLAYA BALLESTEROS HUMBERTO A FAVOR DE: BORBON DE GARCIA TERESA DE JESUS. 11.- ESCRITURA #282 DE 22 DE JUNIO DE 1977 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1977, VALOR DEL ACTO \$300.000.00 M.C. HIPOTECA DE BORBON DE GARCIA TERESA DE JESUS A FAVOR DE: CAJA DE CREDITO AGRIARIO INDUSTRIAL Y MINERO. 12.- ESCRITURA #2087 DE 12 DE AGOSTO DE 1940 DE LA NOTARIA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1978, POR EL CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #2344 DE 11 DE AGOSTO DE 1939 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTA, DE RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS A LARA RAMIREZ ANTONIO. 13.- ESCRITURA #774 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1978, POR LA CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #282 DE 22 DE JUNIO DE 1977 DE LA NOTARIA UNICA DE TOCAIMA, DE: CAJA DE CREDITO AGRIARIO INDUSTRIAL Y MINERO A FAVOR DE: BORBON DE GARCIA TERESA DE JESUS. 14.- ESCRITURA #55 DEL 10 DE FEBRERO DE 1979 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 02 DE ABRIL DE 1979.- VALOR DEL ACTO \$300.000.00 M.C. COMPRAVENTA DE: BORBON DE GARCIA TERESA DE JESUS A FAVOR DE: CASTELLANOS CONTRERAS E HIJOS CIA. LTDA. 15.- ESCRITURA #55 DEL 10 DE FEBRERO DE 1979 DE LA NOTARIA DE TOCAIMA, REGISTRADA EL 02 DE ABRIL DE 1979.- VALOR DEL ACTO \$600.000.00 M.C. COMPRAVENTA DE: GARCIA DOMINGUEZ JORGE ALBERTO A FAVOR DE: CASTELLANOS CONTRERAS E HIJOS CIA. LTDA.

Cabidad y Linderos

UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO SANTA TERESA Y OTRO DENOMINADO SAN MARCOS O SAN SIMON, UBICADOS EN LA VEREDA PITUMA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN, LOTES QUE POR ESTAN CONTIGUOS FORMAN UN SOLO GLOBO DE TERRENO Y SE DENOMINARAN CON EL UNICO NOMBRE DE "SANTA TERESA", COMPRENDIDOS GLOBALMENTE LOS DOS LOTES DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES "NORTE, FINCA GRONDA DE LOS HEREDEROS DE LEONIGILDA SALGUERO DE BARRAGAN Y LA FINCA PITUMA Y EL SALTO DE PROPIEDAD DE OTONIEL BARRAGAN LOZANO; OCCIDENTE, CON EL SALTO DE PROPIEDAD DE OTONIEL BARRAGAN EN EL MANGON DENOMINADO EL SALTO SE CRUZA LA QUEBRADA COLINDANDO EN LINEA RECTA CON TERRENOS DE NORBERTO VILLALBA Y EL CAPOTE DE PROPIEDAD DE ELIECER TEUTA HASTA CAER A LA QUEBRADA PITUMA; SUR, QUE BRADA ABAJO POR LA MARGEN DERECHA BAJANDO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 500 METROS HASTA ENCONTRAR LA VOLADA Y LA PUERTA PEÑADA QUE DIVIDE TERRENOS SANTA TERESA Y JESUS A. CRUZ, CERCA DE ALAMBRE POR MEDIO HASTA ENCONTRAR LA ALBERCA EN PIEDRA CONSTRUIDA EN TERRENOS SANTA TERESA UNA EXTENSION DE 30 METROS APROXIMADAMENTE A LA ORILLA IZQUIERDA, BAJANDO HASTA ENCONTRAR UNA PLATANERA DE JESUS A. CRUZ, LINEA RECTA A ENCONTRAR UN NARANJILLO QUE SE MARCARA CON UN MOJON LINDANCO CON EL POTRERO DE ACEITUNO, PROPIEDAD DE LA FINCA LA TEBADA; CUCHILLA DARRIBA HASTA EL POTRERO DE SAN SIMON, VOLTIANDO A MANO DERECHA LINEA RECTA BAJANDO CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE DE POR MEDIO, HASTA CAER UN PLAN DONDE COLINDA CON EL POTRERO EL TRAFICHE Y ACEITUNO PROPIEDAD DE JOSEFINA LARA VDA. DE CAICEDO; ORIENTE, SUBIENDO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 300 METROS SE ENCUENTRA EL CAMELLON QUE SIRVE DE ABREVIADERO AL POTRERO DE SAN SIMON Y QUE LLEGA HASTA EL RIO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 400 METROS Y DE ANCHURAS DE 6 METROS APROXIMADAMENTE, CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA; EL MANGON DE LAS BESTIAS Y CASA BLANCA Y LUEGO VOLTEA LINDANCO CON EL POTRERO SANTA ISABEL Y VILLAVISTA EN LINEA RECTA A LA CUCHILLA, VOLTIANDO SUBIENDO A MANO DERECHA COLINDANDO CON VILLAVISTA HASTA ENCONTRAR LOS PRINCIPALES DE LA GRONDA DE HEREDEROS DE LEONIGILDA SALGUERO DE BARRAGAN PUNTO DE PARTIDA".

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RAZONACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RAZONACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		08/10/2009	C2009-214	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09.	



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Calle 4 de Julio 474 - Calle 25 - 51-53 - Torre Banco de la Nación Piso 3,
Bogotá D.C. Tel: +54 2545 - 249 1538 - 249 25341

 @Cundinamarca
  @CundinamarcaGo

www.inmobiliariadecundinamarca.com.co



30/11/2021 -VUR

2008)

SE INCLUYE NUEVO
NUMERO PREDIAL
DE 30 DIGITOS
SUMINISTRADO
POR EL LG.A.C.
(SNC), RES. NO.
8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO
IGAC-SNR DE 23-09-
2008)

0 2 29/06/2014 C2014-356

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente al propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.





En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.




Empresa Inmobiliaria y de Servicios Públicos de Cundinamarca
Cede Administrativa Casimiro 151-501 Torre Persepolis, Avenida 3,
Esgueta de la Torre 149-1515 - 245 15-251 - 49 11 43
 ● Cundinamarca ● Cundinamarca Corp
 www.empresainmobiliariaydeserviciospublicos.com

16.2. ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE

00/1/2021 -VUR



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 30/01/2021
 Hora: 04:16 PM
 No. Consulta: -1
 No. Matrícula Inmobiliaria: 307-7132
 Referencia Catastral: 2506300200000010005000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Anul ()			
Lista ()			

ANOTACION: No 1 Fecha: 02-04-1979 Ratificación: 744
 Doc. ESCRITURA 55 DEL 1979-02-10 00.00.00 NOTARIA DE TOCARIJA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 913 ENGL.CBE (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
 A: CASTELLANOS CONTRERAS E HIJOS CIA. LTDA. X

ANOTACION: No 2 Fecha: 06-10-1999 Ratificación: 1999-6507
 Doc. ESCRITURA 302 DEL 1998-12-09 00.00.00 NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA VALOR ACTO: \$65 000.000
 ESPECIFICACION: 181 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)



301/2021

-VUR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTELLANOS CONTRERAS E HIJOS LIMITADA
A: SANCHEZ PEDRO ALEJO CC 17099465 X
A: LOPEZ PINTO ANA AURORA CC 51615745 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-01-2000 Radicación: 2000-72
Doc: ESCRITURA 262 DEL 1999-12-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA VALOR ACTO: \$454.092.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL INCORA. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ PEDRO ALEJO CC 17099465
DE: LOPEZ PINTO ANA AURORA CC 51615745
A: BARBOSA BARRAGAN ALVARO CC 178433 X
A: PAVA SALGADO ISAAC CC 178620 X
A: VARGAS MUÑOZ JOHGE ELICER CC 178645 X
A: MORENO CAND JOSE ANTONIO CC 178883 X
A: VELLALBA CARLOS JULIO CC 2348896 X
A: LUNA SUAREZ MARCO TULIO CC 3063048 X
A: SANTIAGO BERNATE BERNABE CC 3063112 X
A: SALGUERO SAUL CC 3063197 X
A: BARRERA SALGUERO HUGO CC 3063351 X
A: PERDOMO JINENEZ JUAN DE DIOS CC 3063410 X
A: DIAZ MENDEZ ADELMO CC 3344300 X
A: TERREROS SEGURA EMLIANO CC 7432856 X
A: BARRIOS OLIVIANO DARIO CC 19065255 X
A: ESCOBAR SERENO MARIA ELVIRA CC 20662108 X
A: MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA CC 20662189 X
A: MEDINA FONSECA MAGDALENA CC 20662241 X
A: SALGUERO ANA TULIA CC 20962278 X
A: LONDOÑO PILECIO GLORIA INES CC 20962397 X
A: ALFONSO SANCHEZ MARIA GLENYS CC 20734918 X
A: BERRANO ROJAS DIANA JIMENA CC 22184925 X
A: ANDRADE GARCIA LUZ YMAR CC 25498261 X
A: TRIANA TRIANA FABIAN CC 80356136 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 05-01-2000 Radicación: 2000-72
Doc: ESCRITURA 262 DEL 1999-12-28 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS CON MOTIVO DEL SUBSIDIO OTORGADO POR EL INCORA.
(LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-3095
Doc: OFICIO 081 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, DERECHO DE CUOTA. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRARIA S.A.
A: SALGUERO SAUL X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-3096
Doc: OFICIO 082 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, DERECHO DE CUOTA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRARIA S.A.
A: BARRERA SALGUERO HUGO X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-3097
Doc: OFICIO 083 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
<https://www.vur.gov.co/portal/pages/verDetalle.jspx?url=%2Fportal%2Fportal%2FverDetalle.jspx%3Fip=%3CestadoJuridico%3FTiempo>



CO-SCOR-50001



Empresa Inmobiliaria Registrada de Servicios al Cliente de Cundinamarca
Teléfono: (57) 312 248 1111 - 248 1523 - 248 15 41
Email: info@inmobiliaria.cundinamarca.gov.co
www.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co

30/11/2021

-VLR

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,DERECHO DE CUOTA. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: DÍAZ MENDEZ ADELMO X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3098
Doc: OFICIO 084 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,DERECHO DE CUOTA. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: BARRIOS CULIANO DARIO X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3099
Doc: OFICIO 085 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,DERECHO DE CUOTA. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: SANTIAGO BERNATE BERNATE X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3100
Doc: OFICIO 086 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,EJECUTIVO SINGULAR (DERECHO DE CUOTA). (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: MEDINA FONSECA NAZARENA X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3101
Doc: OFICIO 087 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,EJECUTIVO SINGULAR (DERECHO DE CUOTA). (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: VILLALBA CARLOS JULIO X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3102
Doc: OFICIO 088 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,EJECUTIVO SINGULAR (DERECHO DE CUOTA). (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: TRIANA TRIANA FABIAN X




ANOTACION: Nro 13 Fecha: 23-04-2014 Radicador: 2014-3103
Doc: OFICIO 089 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ,EJECUTIVO SINGULAR (DERECHO DE CUOTA). (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRAFIA S.A.
A: MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA X



00-SCOPR5744






Oficina Defensora Pública de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53, Torre Beneficencia Pte. 1,
Bogotá, D.C. Tel: 349 1935 - 349 1936 - 349 1937

 [Facebook](#)
 [Twitter](#)
 [Google+](#)

www.oficialdefensoradecundinamarca.gov.co



16.3. DOCUMENTOS DEL AVALUADOR

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT. 903870027-5

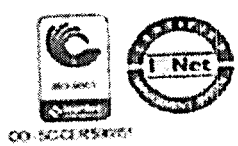
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375846, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-11375846**.




Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • 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.	06 Dic 2017	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • 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.	06 Dic 2017	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance • Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	02 Oct 2019	Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y construcciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	02 Oct 2019	Regimen Académico

Página 1 de 4



Registro Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 21 No. 51-38, Torre Batecón en el Edif. T
 Bogotá D.C. Tel: (57) 264 4100 1150 x 209 11141
 E-MAIL: registro@eic.gov.co ic@eic.gov.co
www.inmobiliariasdelcundinamarca.gov.co

  		
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico
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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 8 Obras de Artes, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes, Joyas	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 9 Semovientes y Armas		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 10 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Flexibilización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 02 Oct 2019	Régimen Régimen Académico



00-1002590001



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 20 - 50 - 50, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá - D.C. Tel: 749 1535 - 749 1538 - 749 1534

 @Cundinamarca
 @CundinamarcaGob
www.empresaibn.com/cundinamarca



Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares.	Fecha 02 Oct 2019	Regimen Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres	Fecha 02 Oct 2019	Regimen Regimen Académico

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

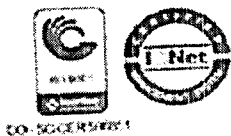
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, 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 ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRETERA 8423B-06 - CONJUNTO VILLAS DEL MEDITERRANEO - BARRIO LA MARSELLA
Teléfono: 3105899591
Correo Electrónico: oguzman58@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(ta) señor(a) JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375846.
El(ta) señor(a) JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ 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 VALIDACION

bfa90ae9

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 diecisiete (17) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Bogotá, D. C. febrero 05 de 2.021.

Doctor

AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA

Juez Promiscuo Municipal de Jerusalén
Cundinamarca.

Ref.: Procesos Ejecutivo Singular
Demandante: Departamento de Cundinamarca.
Demandados: Fabian Triana Triana 2012-00016.

Respetado Doctor Herrera:

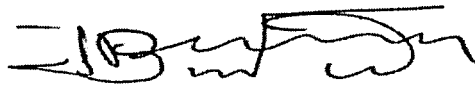
Actuando como apoderado del departamento de Cundinamarca me permito adjuntar el avalúo comercial 011 de febrero 2 de 2021, realizado por la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos del departamento de Cundinamarca, el cual corresponde al inmueble denominado Santa Teresa de la vereda el Bebedero del municipio de Jerusalén.

El avalúo mencionado lo allego al proceso de la referencia, para que el despacho ordené el traslado a los demandados y se prosiga con el remate correspondiente, según se establece en el artículo 444 del C. G. P.

notificaciones@cundinamarca.gov.co

Agradezco su gentil atención.

Cordialmente,



JAIME NÉSTOR BABATIVA RAMOS

C. C. N° 79.123.341 de Bogotá.



Gobernación de
Cundinamarca



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 - Teléfono: 749 1692
@CundiGov @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

CUNDINAMARCA
REGION
Que Progresas!
CON LEGALIDAD

T.P. N° 58.196 C. S. J.



Gobernación de
Cundinamarca



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 - Teléfono: 749 1692
📍/CundiGov 📧@CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

PROCESOS EJECUTIVOS DE CUNDINAMARCA

Jaime Nestor Babativa Ramos <jaime.babativa@cundinamarca.gov.co>

Jue 4/02/2021 10:24 PM

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

📎 10 archivos adjuntos (20 MB)

AVALUO N° -11-2020- (1).PDF; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO.pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (1).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (2).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (3).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (5).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (6).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (7).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (8).pdf; 05-02-021 ALLEGO AVÁLÚO (9).pdf;


Doctor AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA - Juez Promiscuo Municipal de Jerusalén.

Actuando como apoderado del departamento de Cundinamarca, dentro de los procesos ejecutivos: 2012-00008, 2012-00010, 2012-00011, 2012-00012, 2012-00013, 2012-00014, 2012-00015, 2012-00016 y 2013-00005.

Me permito adjuntar avalúo comercial para los efectos correspondientes, dentro de los procesos referidos.

Cordialmente, JAIME NÉSTOR BABATIVA RAMOS.

Aviso Legal: Las opiniones y los archivos anexos contenidos en este mensaje son responsabilidad exclusiva de su autor, y no necesariamente representan la opinión oficial de la Gobernación de Cundinamarca. Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si este mensaje le ha llegado por error, por favor elimínelo de su sistema, y notifique de ello al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. La Gobernación de Cundinamarca no es responsable por eventuales daños derivados del recibo y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.


Republica De Colombia
Rama Judicial Del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
de Jerusalem Cundinamarca
CORRESPONDENCIA
5 FEB 2021
 Recibido hoy. _____
 Hora: 8:00 AM
 Quien Recibe: [Signature]
 Folios: Recibido por medio
electrónico

Informe Secretarial

Jerusalén, 12 de febrero de 2021, Al despacho del señor Juez con memorial del ejecutante aportando avalúo comercial del bien objeto de la medida cautelar.



KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria.