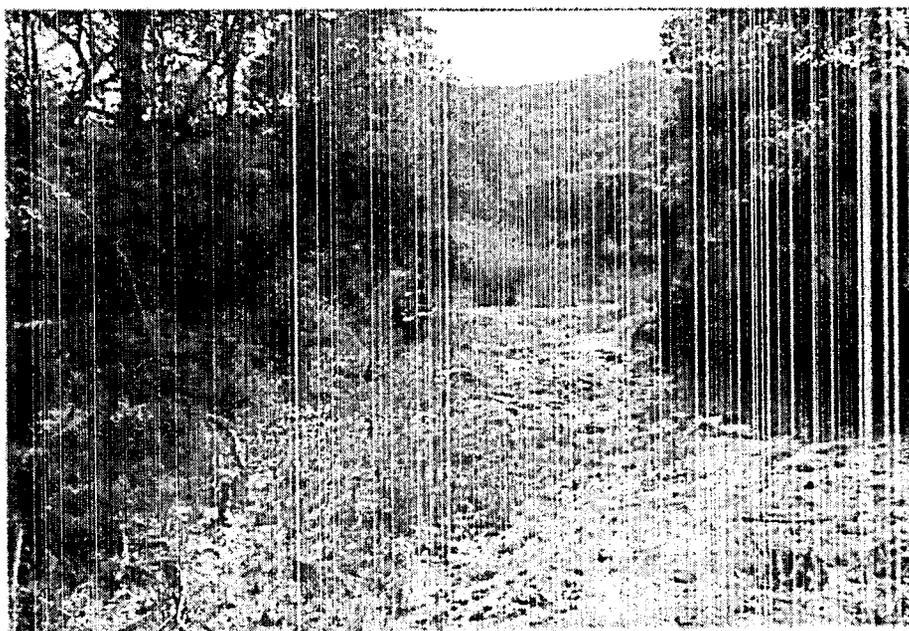




# AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 0 1 1

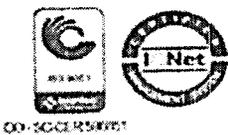
**PREDIO: SANTA TERESA  
VEREDA EL BEBEDERO  
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA**



**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  
 Sede Administrativa: Calle 26 No. 52 Zona Bosques de la U.S.T.  
 Bogotá D.C. Tel: 349 1015 - 349 1518 - 349 11241  
 @Cundinamarca @Cundinamarca2020  
[www.ochidiano.cundinamarca.gov.co](http://www.ochidiano.cundinamarca.gov.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  
LONDOIO PULECIO GLORIA INES  
ALFONSO SANCHEZ MARIA GLENYS  
SERRANO ROJAS DIANA JIMENA  
ANDRADE GARCIA LUZ YMAR  
TRIANA TRIANA FABIAN**

**VALUADOR** : **JOSÉ ORLANDO GUZMÁN RAMÍREZ**

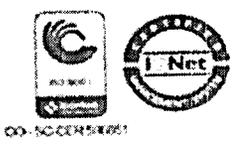
**FEBRERO DE 2021**





**TABLA CONTENIDO**

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



Empresa Inmobiliaria y Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
Calle 4 Independencia No. 23-51-11 Torre B con el Av. 1  
Bogotá D.C. Tel: 349 45 45 - 43 15 43 - 445 21 44  
 Facebook: Cundinamarca | Twitter: @cundinamarca |  
 www.201514.com.co | www.201514.gov.co

## 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



Empresario: Financiera y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53 Torre Berceguencia Piso 2,  
Bogotá - D.C. Tel: 749 2535 - 749 1533 - 749 1534

Facebook: [Financiera y de Servicios Logísticos de Cundinamarca](#)  
Twitter: [Financiera y de Servicios Logísticos de Cundinamarca](#)  
www.financieraservicioslogisticosregionales.gov.co



## 2. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

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



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 No. 41-53, Torre B, Barrio La Parra 3  
 Bogotá, D.C. Tel: (57) 319 441 1508 - 319 11341  
 @Cundinamarca @Cundinamarca  
 www.municipiodejerasalen.gov.co

### 3. ASPECTOS JURÍDICOS

<b>3.1 PROPIETARIOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BARBOSA BARRAGAN ALVARO</li> <li>• PAVA SALGADO ISAAC</li> <li>• VARGAS MUÑOZ JORGE ELICER</li> <li>• MORENO CANO JOSE ANTONIO</li> <li>• VILLALBA CARLOS JULIO</li> <li>• LUNA SUAREZ MARCO TULIO</li> <li>• SANTIAGO BERNATE BERNABE</li> <li>• SALGUERO SAUL</li> <li>• BARRERA SALGUERO HUGO</li> <li>• PERDOMO JIMENEZ JUAN DE DIOS</li> <li>• DIAZ MENDEZ ADELMO</li> <li>• TERREROS SEGURA EMILIANO</li> <li>• BARRIOS QUIJANO DARIO</li> <li>• ESCOBAR SERENO MARIA ELVIRA</li> <li>• MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA</li> <li>• MEDINA FONSECA MAGDALENA</li> <li>• SALGUERO ANA TULIA</li> <li>• LONDOÑO PULECIO GLORIA INES</li> <li>• ALFONSO SANCHEZ MARIA GLENYS</li> <li>• SERRANO ROJAS DIANA JIMENA</li> <li>• ANDRADE GARCIA LUZ YMAR</li> <li>• TRIANA TRIANA FABIAN</li> </ul>
<b>3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN</b>	Escritura Pública No. 262 del 28/12/1999, Notaria Única de Anapoima
<b>3.3 MATRICULA INMOBILIARIA</b>	307-7132 Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot
<b>3.4 CEDULA CATASTRAL</b>	25-368-00-02-0001-0005-000
<b>3.5 CONCEPTO JURÍDICO</b>	<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>



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 25 - 51-55 - Torre Beneficencia Piso 3  
Bogotá - D.C. Tel: 749 1503 - 749 1508 - 749 1534

 ElCundinamarca
  CundinamarcaGov
   
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



#### 4. INFORMACIÓN CATASTRAL

<b>4.1 CEDULA CATASTRAL</b>	25-368-00-02-0001-0005-000
<b>4.2 ÁREA DE TERRENO</b>	378 hectáreas 410 m. <sup>2</sup>
<b>4.3 ÁREA CONSTRUIDA</b>	0 M2
<b>4.4 VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN</b>	Este dato no fue suministrado
<b>4.5 AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA</b>	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 Km<sup>2</sup>
- EXTENSIÓN ÁREA URBANA:** 110 Km<sup>2</sup>
- EXTENSIÓN ÁREA RURAL:** 126 Km<sup>2</sup>
- ALTITUD DE LA CABECERA MUNICIPAL MSNM:** 357
- TEMPERATURA MEDIA:** 32° C
- DISTANCIA DE REFERENCIA:** 113 (km)



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Asesoría de Cundinamarca  
 Calle 4 de Agosto No. 25-51-51 Torre de la Libertad - P.O. Box 3  
 Bogotá - D.C. Tel: 346 0135 - 346 1133 - 346 1144  
 ● EIC Cundinamarca ● EIC Cundinamarca  
 www.inmobiliarias.cundinamarca.com.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.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 53-55, Torre Banquetables Piso 3,  
Bogotá D.C. Tel: 749 1535 - 749 1533 - 749 1534

El Cundinamarca CundinamarcaGov  
www.inmobiliaria.logisticos.cundinamarca.gov.co



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  
 Sede Administrativa Calle 23 No. 30 Torre Benetton Cra. 30  
 Bogotá D.C. Tel: 349 1505 - 349 1510 - 349 15041  
 @Cundinamarca @EmpInmoCundinamarca  
 www.inmoibancundinamarca.com.co



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 Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Calle Administrativa Calle 25 51-51 Torre Ejecutiva Piso 3.  
Bogotá D.C. Tel: 749 2535 - 749 1808 - 749 1141  
@ElKundinamarca @CundinamarcaGov  
www.michelaluzcundinamarca.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 Inmobiliarios de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 No. 14-53 Torix - Boquerón - Piso 3  
 Bogotá - D.C. Tel.: (57) 205 - 749 15 90 - 749 15 91  
 E: EICundinamarca@... C: Cundinamarca@...  
 www.inmobiliariaicundinamarca.com



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



CO-EC-DUR-009-1



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Registrados de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Babel cerca Paso 1,  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1515 - 749 1518 - 749 1521

Facebook: EICundinamarca Instagram: CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariaizandevansantague.com.co](http://www.inmobiliariaizandevansantague.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



Empresas Inmobiliarias y de Servicios Urbanos de Cundinamarca  
Calle Administrativa Calle 26 # 41-53 Torre B, Barrio Fontalba, Ciro 3,  
Bogotá D.C. Tel: (57) 349 0035 - 349 1578 - 349 1111  
 EICundinamarca @CundinamarcaGoB  
[www.inmobiliariaydeserviciosurbanos.gov.co](http://www.inmobiliariaydeserviciosurbanos.gov.co)

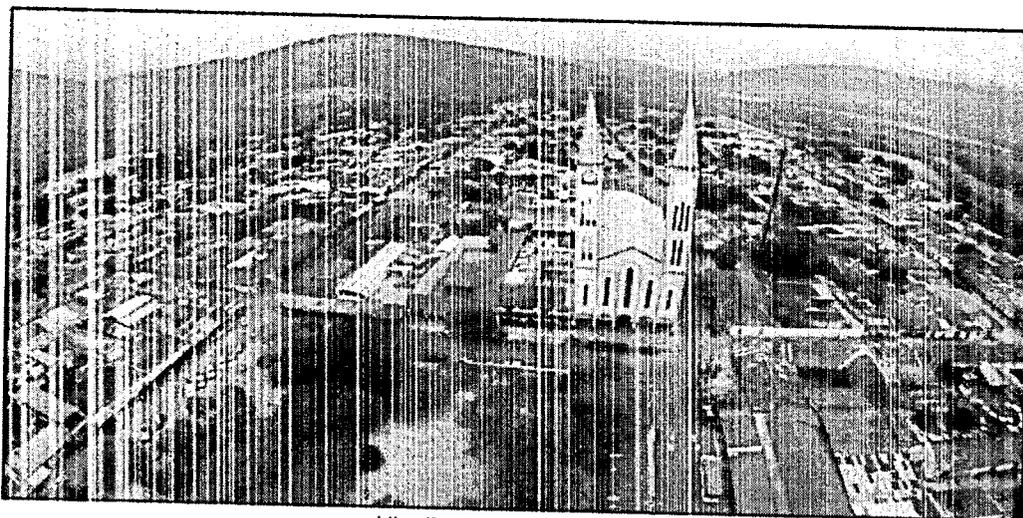


abastecimiento de agua y acueductos Veredales, el resto se utilizan en labores agropecuarias y como suministro de material de arrastre; las hay de aguas semidulces o salubres y con alto riesgo de contaminación por la actividad humana y deforestación.

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>

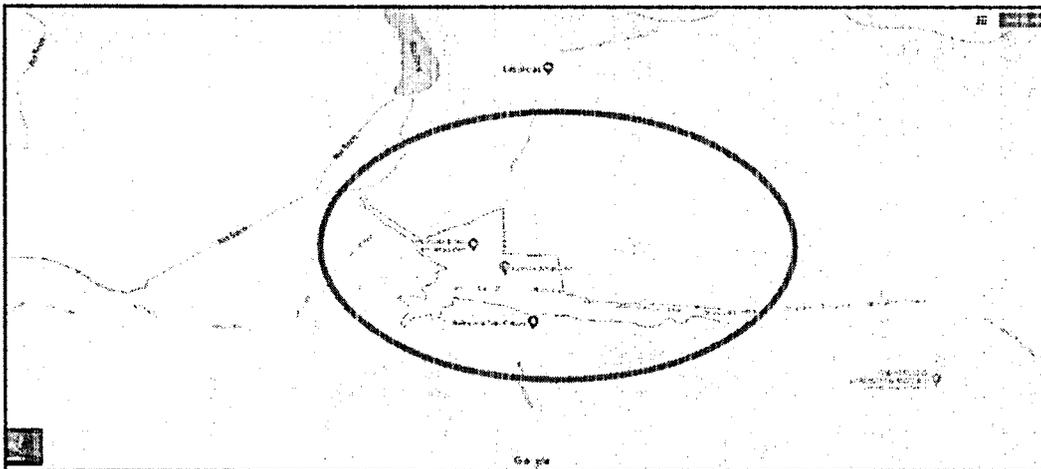


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Asociados de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 29 - 51-53, Torre Beneficencia Av. 3,  
 Bogotá D.C. Tel: 349 1535 - 349 1535 - 349 1534

Facebook: Cundinamarca @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

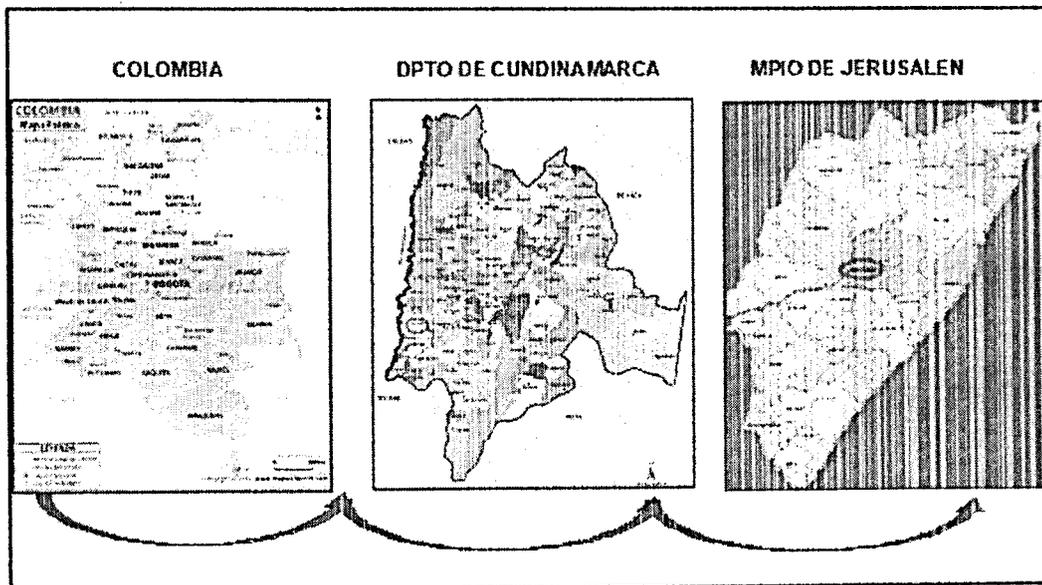


**5.1.2. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN, CUNDINAMARCA**



<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 Públicos de Cundinamarca  
 Calle Administrativa Calle 26 - 51 - 100 - Torre B - Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (01) 316 246 5500 - 349 15 14 - 345 57 041  
 Facebook: @Cundinamarca - Twitter: @Cundinamarca -  
[www.inmobiliariaydeserviciospublicos.cundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariaydeserviciospublicos.cundinamarca.gov.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 continua 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 continua 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 correntias 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.



Buena Vista, Calle de Servicios Registrars de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 52-53 Torre Beneficencia Piso 3,  
Bogotá D.C. Tel: 349 1505 - 349 1508 - 349 1504

© Cundinamarca © Cundinamarca S.A.S.  
www.registrarsde.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 Urbanos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 51-53, Torre Empresarial Piso 3  
 Bogotá, D.C. Tel: 249 1535 - 249 1531 - 249 11341  
 @Cundinamarca @CundinamarcaCO  
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co

## 8. NORMATIVIDAD



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



**LA SUSCRITA SECRETARIA 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 **000200010005000** denominado **SANTA TERESA**, localizado en La Vereda El Bebedero esta normalizado así:

**Uso de suelo:** Rural  
**Actividad Principal:** Agropecuario

Acuerdo No. 003 de Abril 24/2001

**CAPITULO III**

**Artículo 121: SUELO RURAL:** Los Terrenos dedicado a: USO AGROPECUARIO, 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.  
**Usos compatibles:** infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, caniculas y silvicultura.

**Artículo 12:** Para el efecto de la determinación de las diversas áreas de la jurisdicción del municipio se distinguen cuatro categorías:  
**Uso Principal**  
**Usos Compatibles**  
**Usos Condicionados**  
**Usos Prohibidos**  
**Uso principal** es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrezca las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.  
**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.

**JERUSALEN SOMOS TODOS 2020 - 2023**  
**PALACIO MUNICIPAL CÓDIGO MUNICIPAL: 252810**  
[planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co](mailto:planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co)




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

  
**Secretaría de Planeación y Obras Públicas**

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](mailto:planeación@jerusalen-cundinamarca.gov.co)



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Urbanos de Cundinamarca  
 Calle 26 No. 51-13 Torre Prisma sur 3a Piso 3  
 Bogotá, D.C. Tel: 346 2535 - 343 1515 - 346 1544  
 @Cundinamarca @CundinamarcaGovB  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.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 m<sup>2</sup>, 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.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Asociados de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53. Torre Benettonista Piso 3.  
Bosque D.C. Tel: 349 1528 - 349 1528 - 349 1534

 [EKCundinamarca](#)  [@CundinamarcaSob](#)  
[www.inmobiliariaempresa.com.co](http://www.inmobiliariaempresa.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 24 - 54-53 - Torre Equinoccial - Piso 3.  
 Bogotá - C.O. Tel: 345 1515 - 345 1511 - 345 1734  
 @CundinamarcaE - @CundinamarcaCO  
 www.cundinamarca.gov.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 3/Ha
1	Jerusalén - Bebedero	X	Finca de Trabajo	FincaMiz.com	3103257378	702	\$ 6.500.000.000	10%	\$ 6.850.000.000	9.333.333
2	Jerusalén - Vda San J. de so	X	Finca de Trabajo	Redeolutions Inmob.	3103258285	270,6790	\$ 2.830.000.000	10%	\$ 2.547.000.000	9.409.670
3	Jerusalén - Tocaima	X	Finca de Trabajo	No suministro datos	3116463032	182	\$ 2.090.000.000	10%	\$ 1.845.000.000	10.137.363
4	Ortaquiá - Jerusalén	X	Finca de Trabajo	Fabo en Maldonado	3123836753	100	\$ 980.000.000	10%	\$ 882.000.000	8.820.000
5	Tocaima - Puéncia	X	Finca de Trabajo	Inmobiliaria	3125211013	380	\$ 3.800.000.000	10%	\$ 3.420.000.000	9.000.000
<b>PROMEDIO</b>									\$ 9.140.073	
<b>DESVIACIÓN</b>									\$ 978.263	
<b>COEF. VARIA</b>									7,42%	
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>									\$ 9.816.337	
<b>LÍMITE INFERIOR</b>									\$ 8.461.810	

**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**



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

DATO	UBICACION	PROB	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TEL.FONO FUENTE	AREA DE TERRENO Ha	VALOR DEL PRECIO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR \$/Ha
1	Apulo	X	Finca de Reserva	Manuel Garcia	3204298549	53,8000	\$ 300.000.000	10%	\$ 270.000.000	5.018,567
2	Guataquí	X	Lote Reserva	Ernesto Mancera	3174305864	13,4500	\$ 80.000.000	10%	\$ 72.000.000	5.353,160
3	Guatiquí	X	Finca de Reserva	No suministro datos	3125436056	20,5000	\$ 120.000.000	10%	\$ 108.000.000	5.298,293
<b>PROMEDIO</b>										\$ 5.213,347
<b>DESVIACION</b>										\$ 173,922
<b>COEF. VARIA</b>										3,34%
<b>LIMITE SUPERIOR</b>										\$ 5.387,289
<b>LIMITE INFERIOR</b>										\$ 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 Logísticos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa: Carrera 25 - 54 - 52 - 10000 Estación la Piedad I.  
 Bogotá D.C. Tel: (57) 2145 - 243 1531 - 245 15341  
 EICundinamarca CundinamarcaSoc  
[www.inmobiliariacundinamarca.com](http://www.inmobiliariacundinamarca.com)

**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
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 2.943.121.616</b>

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



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Especiales de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 25 - 51 - 53, Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá D.C. Tel: 749 1515 - 749 1535 - 749 15741  
 @Cundinamarca
  CundinamarcaGoo  
[www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co](http://www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.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 No. 127, Torre El Dorado, Piso 3,  
 Bogotá, D.C. Tel: (57) (01) 434 1500 - 741 6544  
 @Cundinamarca @EmpCundinamarca  
 www.inmobiliaria.cundinamarca.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



00-SG-0396381

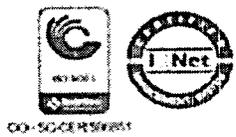
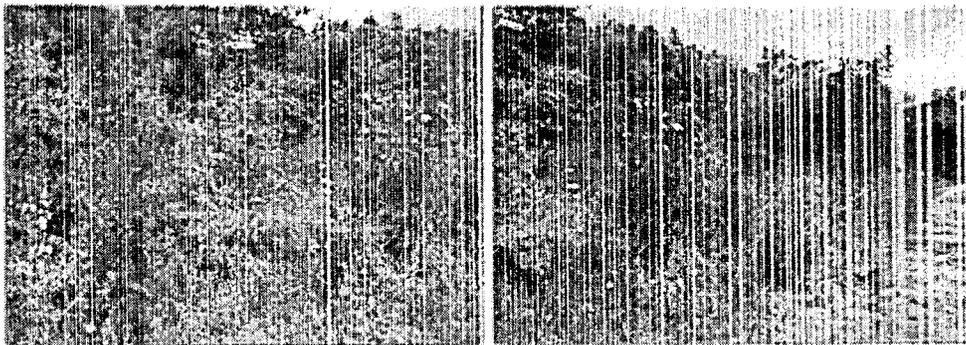
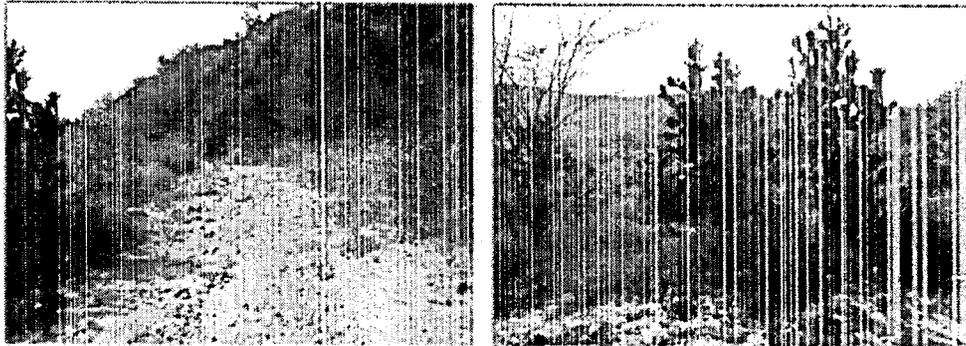


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca  
Sede Administrativa: Calle 26 51-53, Torre Beneficencia Piso 3  
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1536 - 749 1531

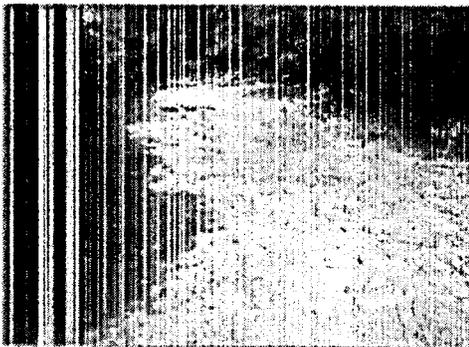
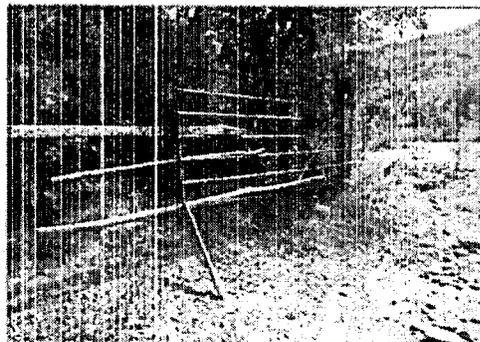
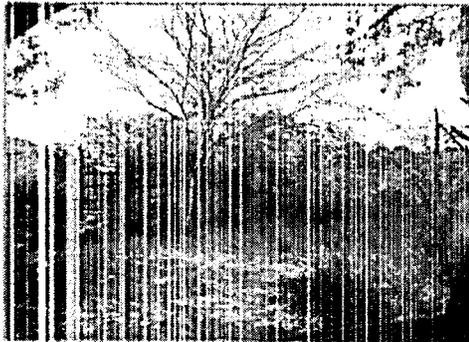
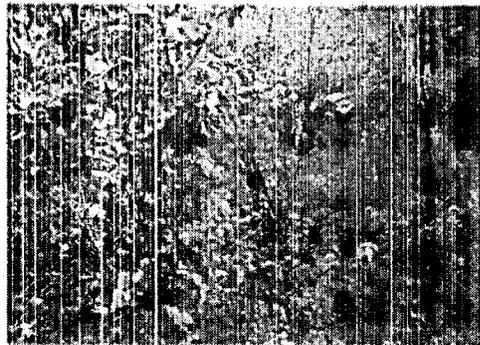
📍 Cundinamarca 📍 CundinamarcaCob  
[www.inmobiliariacondinamarca.com.co](http://www.inmobiliariacondinamarca.com.co)



**15. REGISTRO FOTOGRAFICO**



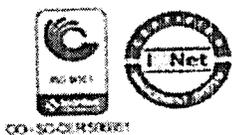
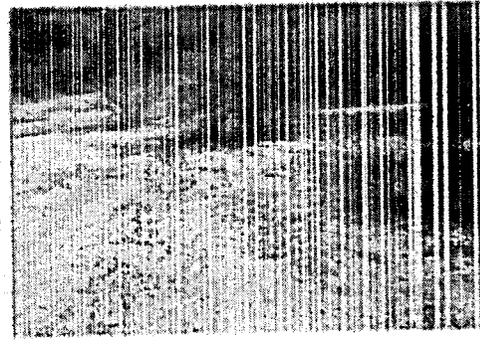
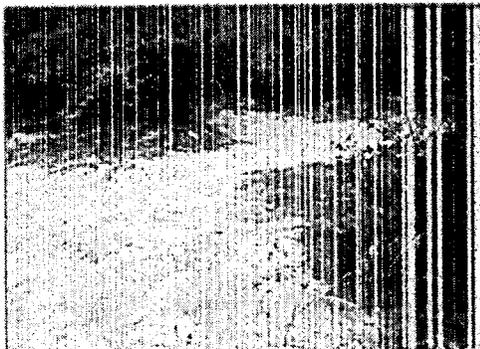
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Fotográficos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa: Calle 26 - 52-53, Torre Belfort, Páramo Páez J.,  
 Bogotá D.C. Tel: 041-2035-2039 1577-1578 15741  
 ● @Cundinamarca ● @CundinamarcaFoto  
[www.inmobiliariacundinamarca.com.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.com.co)



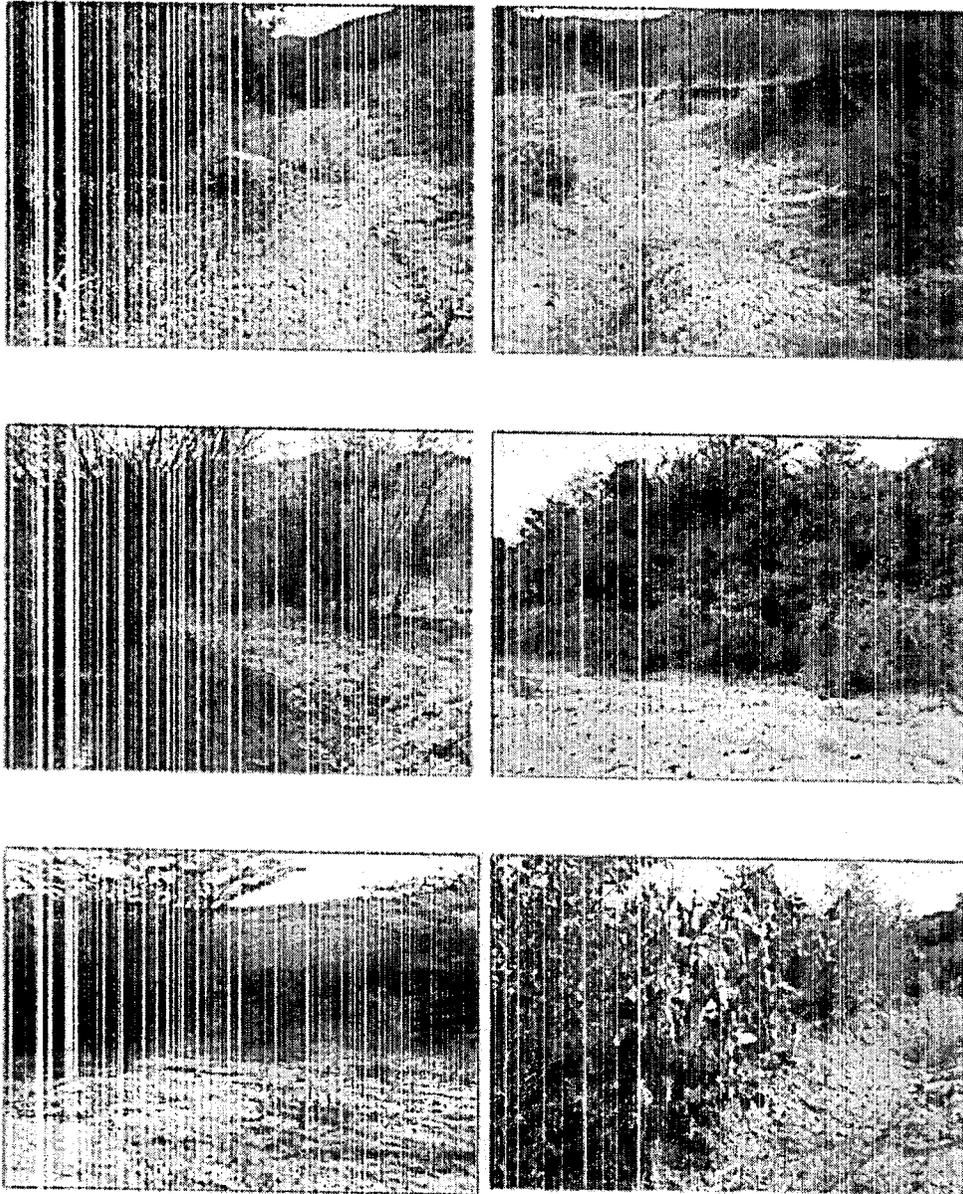
**CUNDINAMARCA**  
**REGIONAL**  
**que Progresa**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Benavente Piso 3,  
 Bogotá D.C. Tel: 749 1515 - 749 1508 - 749 15341

📍 Cundinamarca 📍 CundinamarcaGota  
[www.inmobiliariacundinamarca.com.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.com.co)



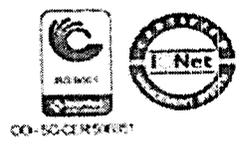
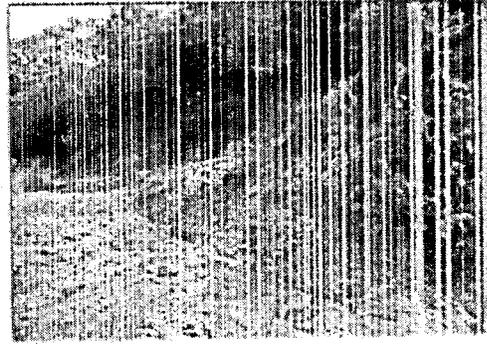
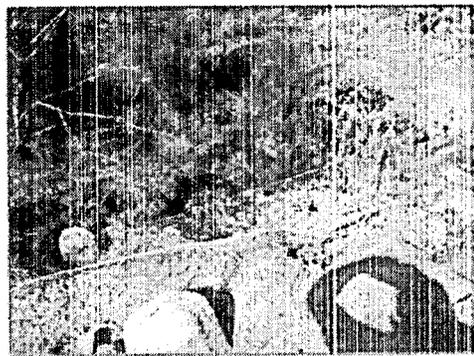
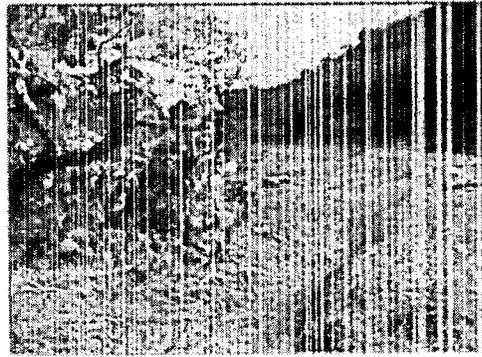
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 No. 55, Torre Benetton, Piso 3,  
Bogotá D. C. Tel: 249 1515 - 249 1500 - 249 17041  
 Cundinamarca Cundinamarca2002  
[www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co](http://www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co)



**CUNDINAMARCA**  
REGIONAL  
Que Progresa!

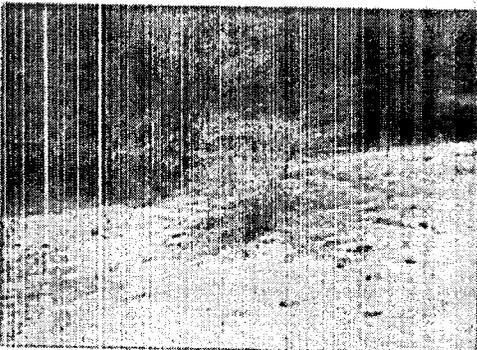
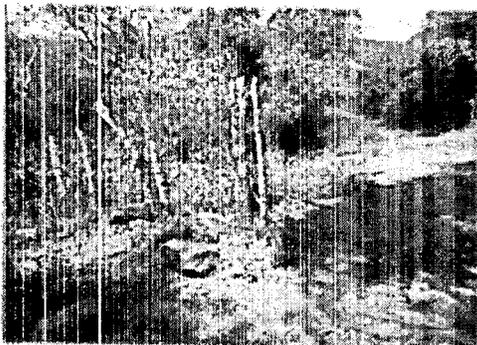
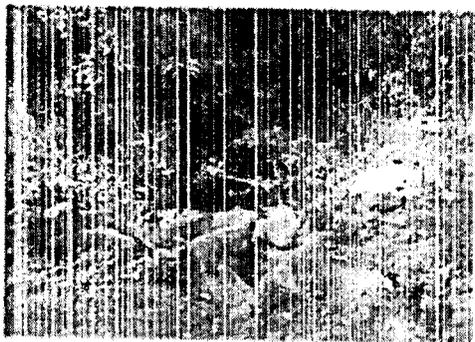
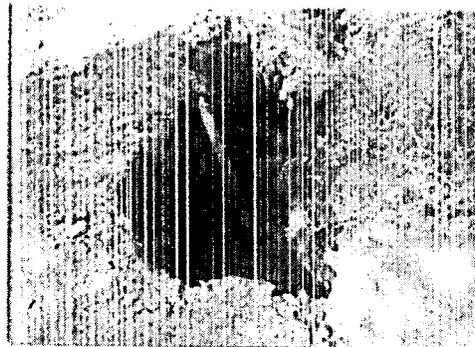
Empresa Línea Aérea y de Servicios Aéreos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53, Torre Beneficencia Piso 3,  
Bogotá, D.C. Tel: 349 1533 - 349 1534 - 349 1534

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



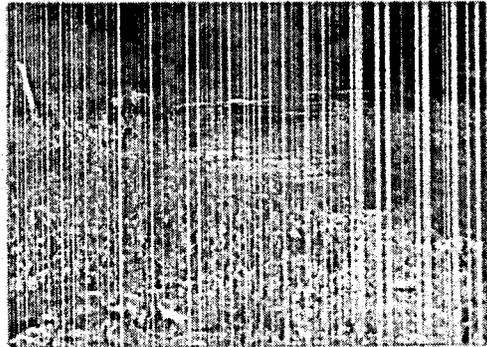
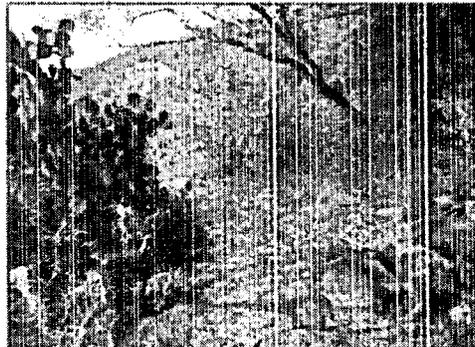
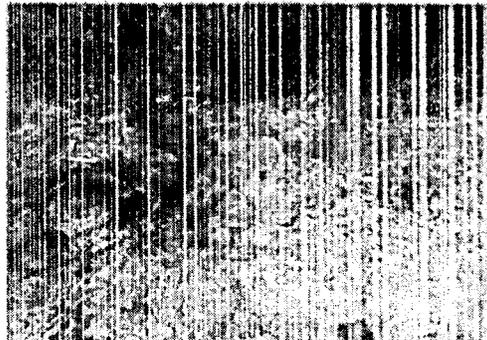
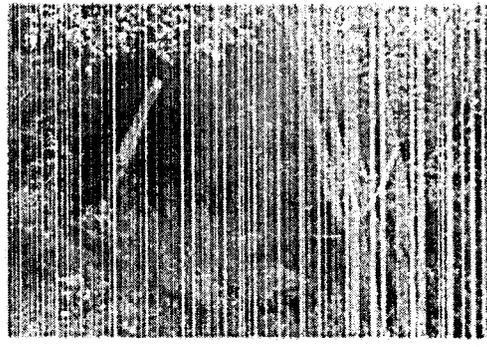
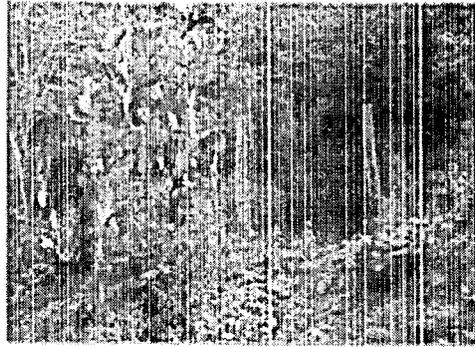
**CUNDINAMARCA**  
REGION  
Que Progresa!

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 25 No. 53 Zona B Guatuzuma Pro. S.  
Bogotá D.C. Tel: (045) 45 03 7045 (5 líneas) 249 11344  
 Facebook Twitter Correo Electrónico  
[www.amicbancobancosbhnamarcas.com.co](http://www.amicbancobancosbhnamarcas.com.co)

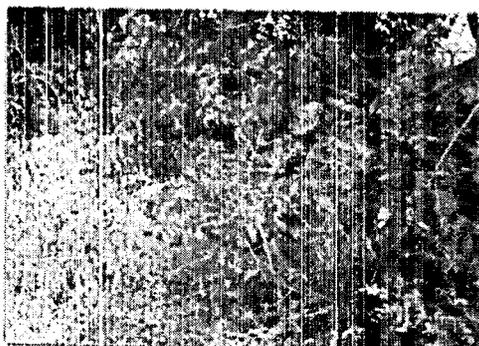
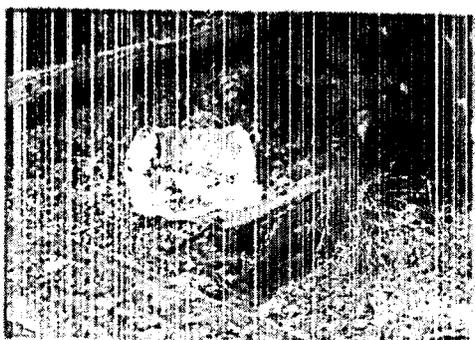
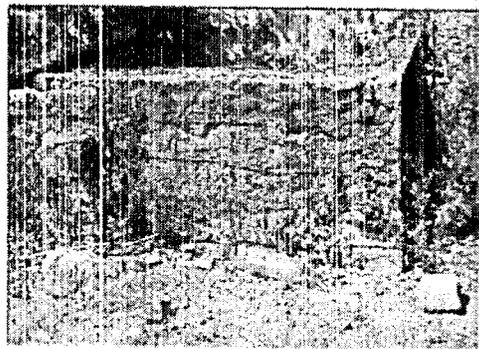
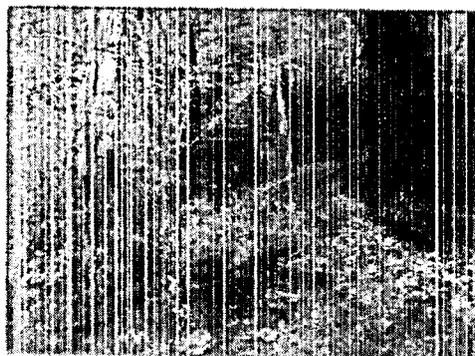


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede: A Industrial en Calle 25 - 51 y 53, Torre Pabellón en Parcela 3,  
Bogotá - D.C. Tel: 249 5115 - 249 1538 - 249 15341

 @Cundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.com.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.com.co)



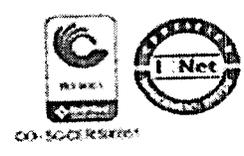
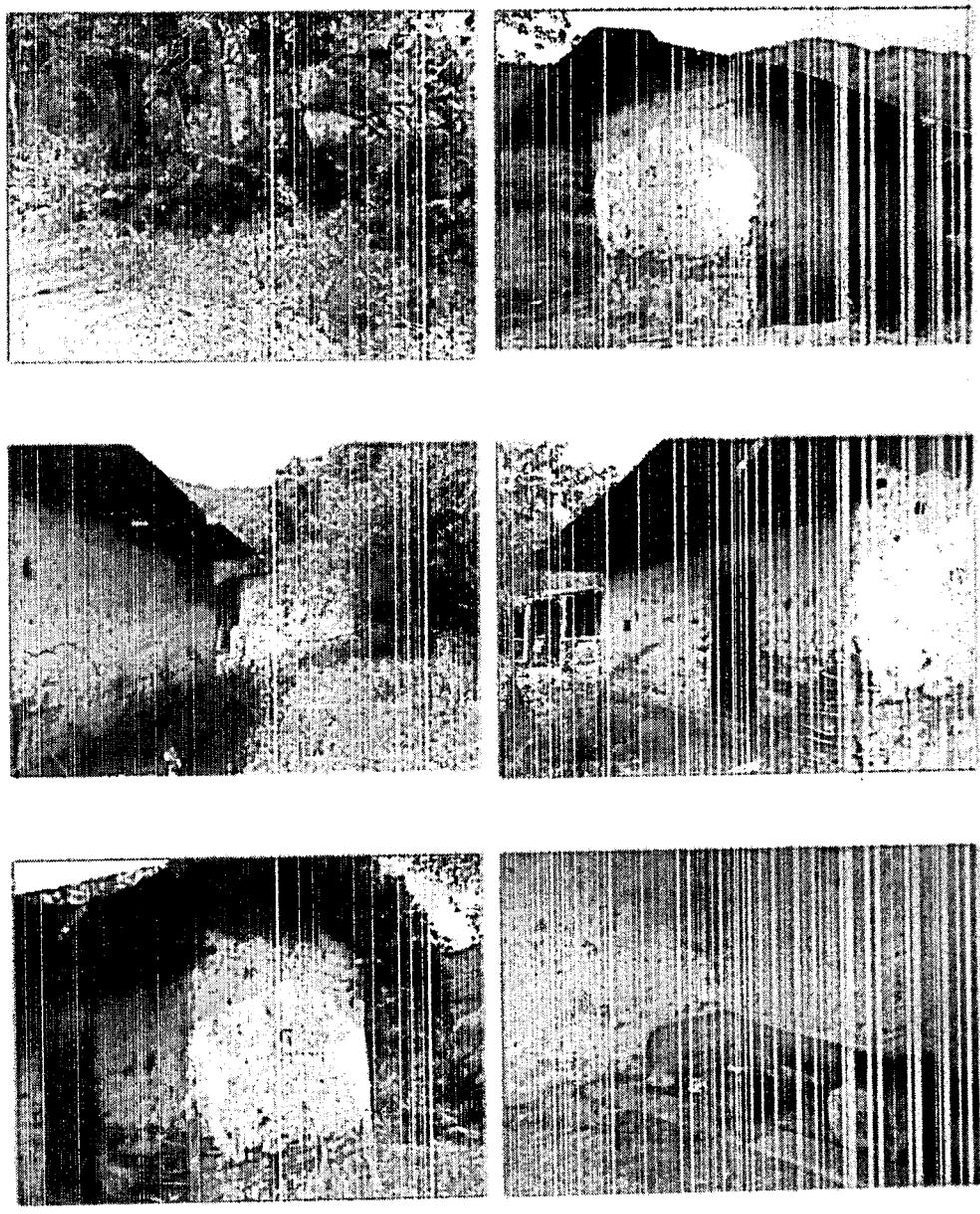
Empresa Inmobiliaria de Servicios Ltda. de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 25 - No. 53, Torre Baurfe esquina 4to 3.  
 Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1535 - 749 1541  
 @EiCundinamarca    @EiCundinamarca  
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co



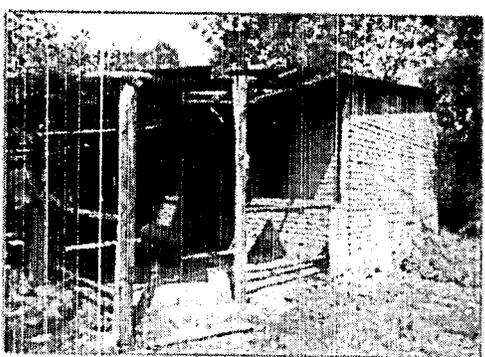
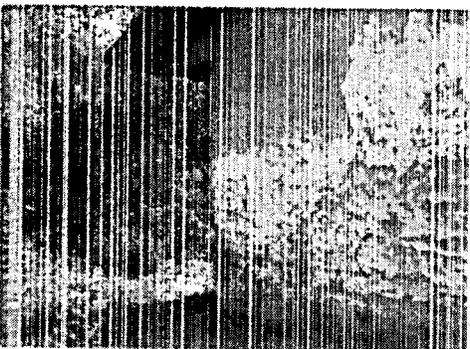
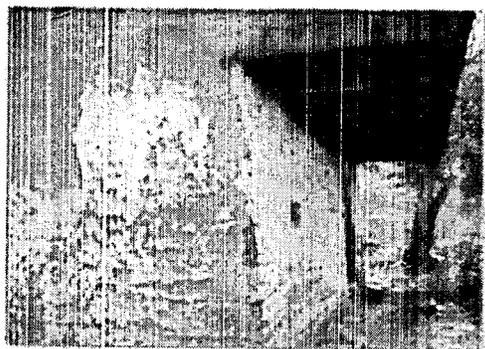
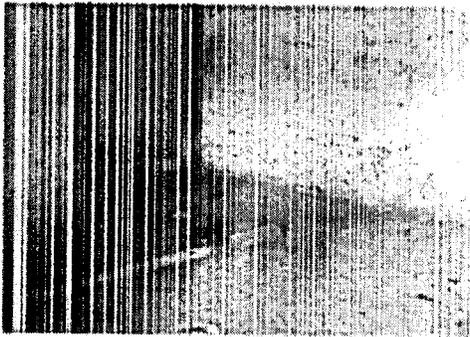
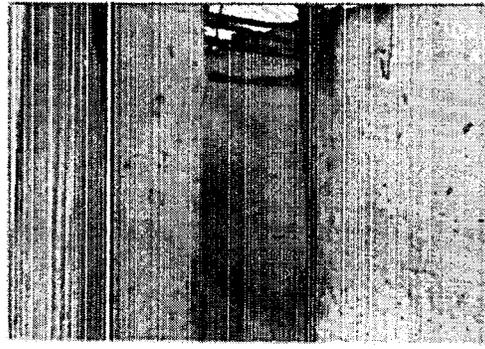
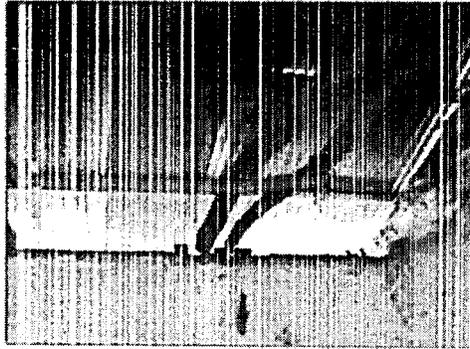
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 25 - 52-53 Torre Beneficencia Piso 3,  
 Bogotá D.C. Tel: 749 1535 - 749 1536 - 749 1534  
 @Cundinamarca @Cundinamarcaon  
[www.inmobiliariadecundinamarca.com.co](http://www.inmobiliariadecundinamarca.com.co)



**ESTADO ACTUAL CASA UNO EN BAHAREQUE**



Empresa Inmobiliaria de Servicios de Cundinamarca  
Calle 47m - Casco Viejo - Calle 26 - 50 - 501 - Torre Berrón - P.O. Box 3,  
Bogotá - D.C. - Tel: +57 1 2515 1100 - 1533 y 14911141  
 Facebook: @Cundinamarca  
 Twitter: @CundinamarcaCib  
[www.inmobiliariacundinamarca.com.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.com.co)



CALL CENTER 01

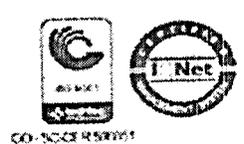
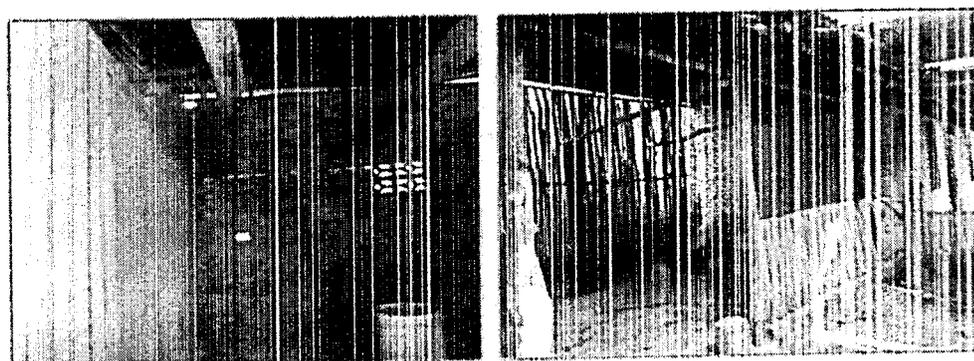
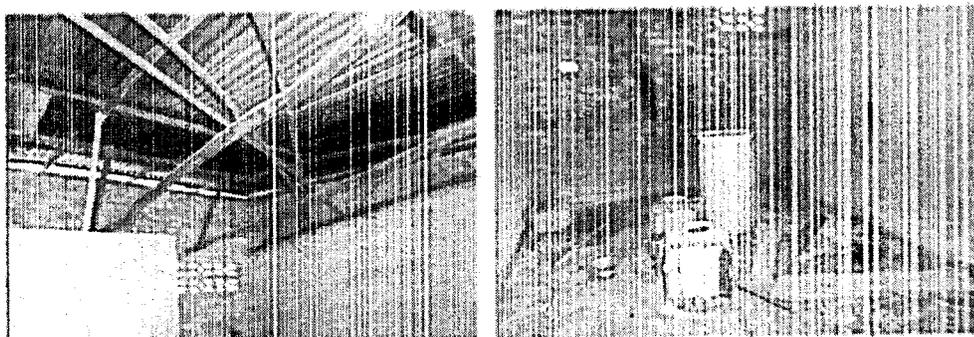
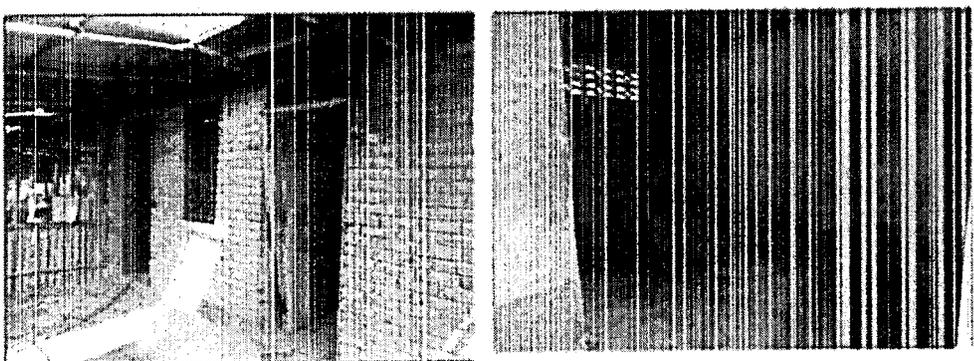
**CUNDINAMARCA**  
**REGION**  
**Que Progresa!**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53, Torre Berceño Piso 3,  
 Bogotá, D.C. Tel: (49) 1515 - 49 1538 - 49 1541

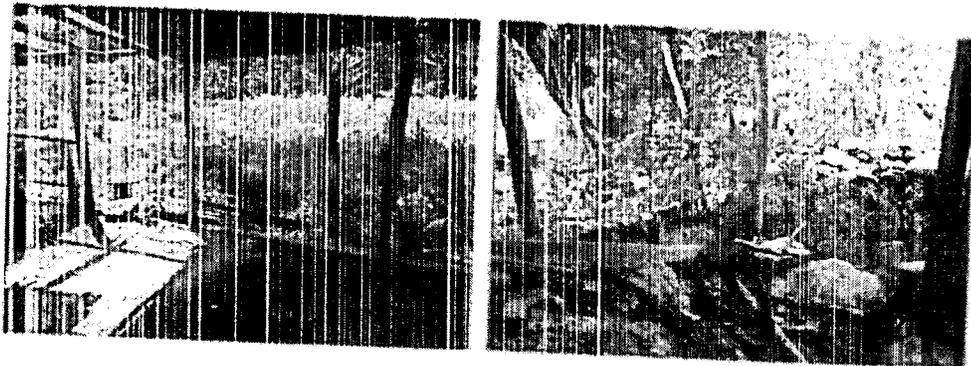
@ElCundinamarco • @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co)



ESTADO ACTUAL CASA DOS



Finca 453 Territorio San y de San Juan - Legajo No. de Cundinamarca  
Seve Adm. Inmobiliaria Calle Bol. 514 No. 13 en Barrio de San Juan 3  
Bogotá - C. C. Tel: (57) 313 - 349 1521 - 349 1524  
 Facebook G+ [www.lossegurosde.cundinamarca.com](http://www.lossegurosde.cundinamarca.com)

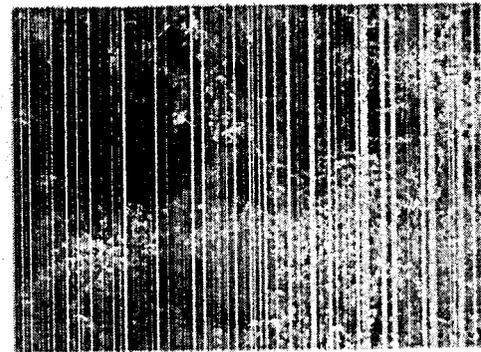
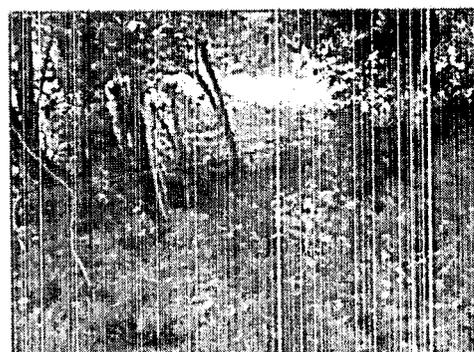
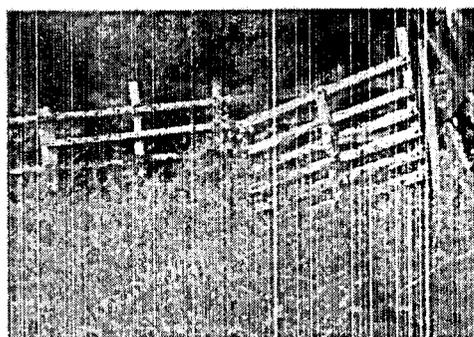
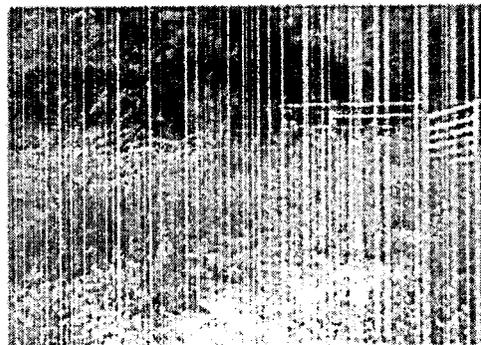


**CUNDINAMARCA**  
**REGION**  
**Que Progresa!**

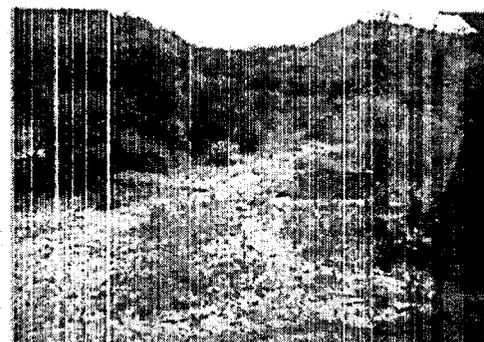
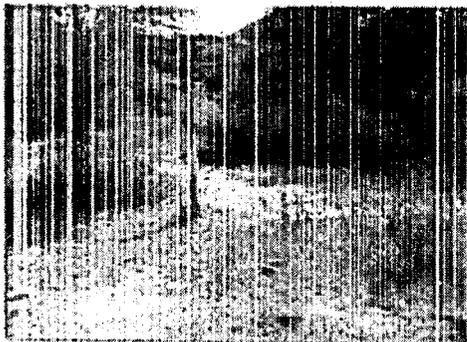
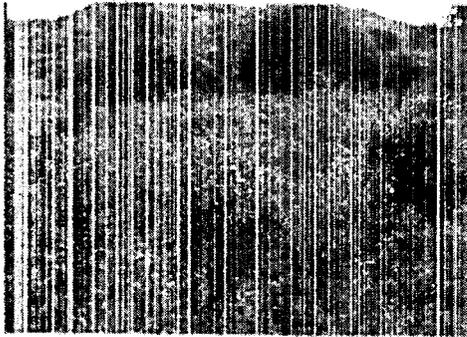
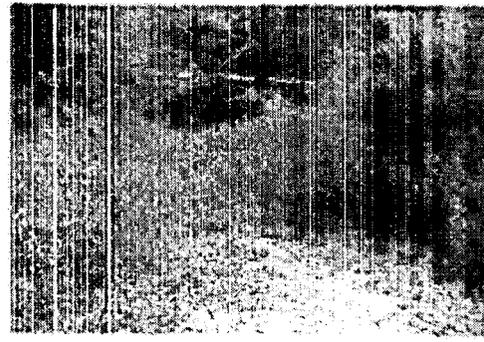
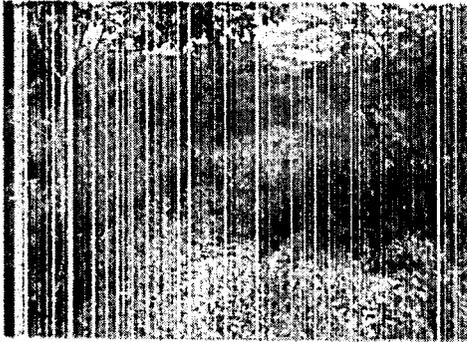
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 26 - 51 - 53, Torre Beneficencia Piso 3,  
 Bogotá, D.C. Tel: (04) 2535 - 740 1000 - 740 1004  
 @ERCundinamarca    e Cundinamarca@ob  
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co



**CORRALES EN POSTES DE MADERA. ESTADO ACTUAL**



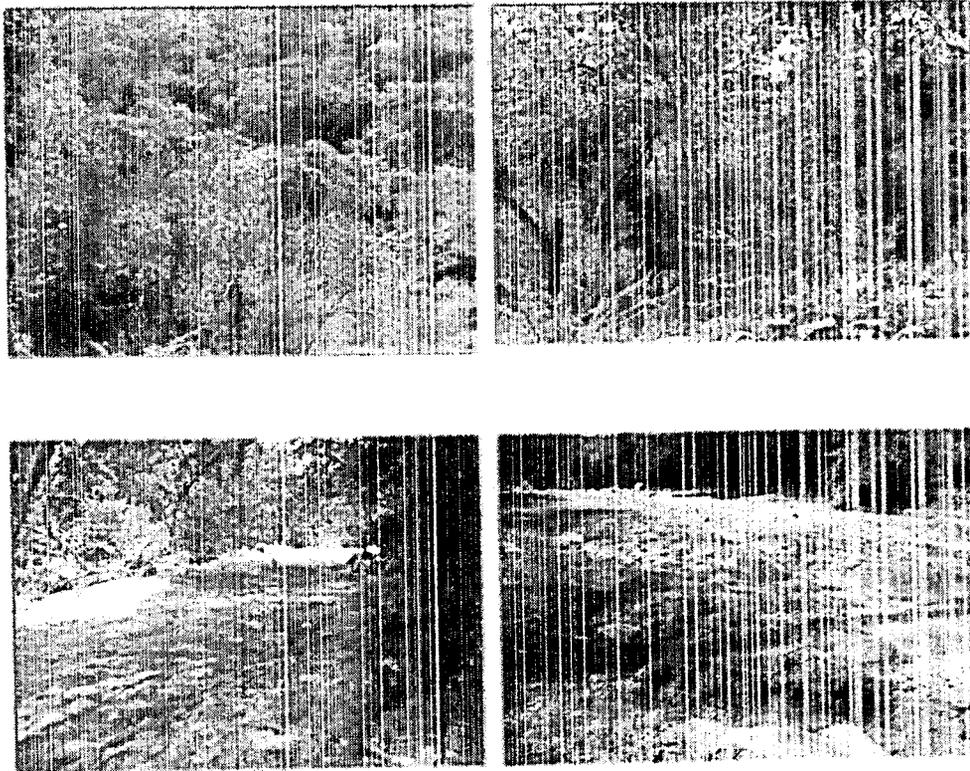
Empresa Inmobiliaria y de Servicios con sede en Cundinamarca  
Barrío El Estudiante, Calle de la Salud, Torre Peñón, P.O. Box 3,  
España, D.C. Tel: (57) 312 45 15 11 - 312 45 15 11 - 312 45 15 11  
 @EICundinamarca @CundinamarcaSoc  
[www.icmichandino.net](http://www.icmichandino.net) [www.eicundinamarca.com](http://www.eicundinamarca.com)



**CUNDINAMARCA**  
**REGIONAL**  
**Que Progress!**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Regionales de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 #1-50, Torre Belartecosta Piso 3,  
Bogotá D.C. Tel: 349 5515 y 249 1518 y 249 1534

📍 @Cundinamarca 📞 @CundinamarcaSob  
[www.ichilankundinamarca.com](http://www.ichilankundinamarca.com)



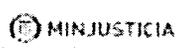
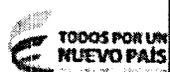
FUENTE: JOSÉ ORLANDO GUZMAN RAMÍREZ- AVALUADOR



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 25 - 51-53, Torre Beneficencia Prop. S.  
 Bogotá, D.C. Tel: 319 15 51 - 349 15 10 - 349 15 41  
 @ElCundinamarca @Cundinamarca1000  
 www.inmobiliariacundinamarca.com.co

## 16. ANEXOS

### 16.1. DATOS BASICOS - CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION

30712021	-VUR	
		
		
<p><b>Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad</b></p> <p>Fecha: 30/07/2021 Hora: 04:06 PM No. Consulta: 41</p> <p>N° Matricula Inmobiliaria: 307-7122 Referencia Catastral: 253080002000000010005000000000</p> <p>Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior: 25308000200010005000</p> <p>Municipio: JERUSALEN Cédula Catastral:</p> <p>Vereda: PTLVA</p>		
<p>Dirección Actual del inmueble: SIN DIRECCION SANTA TERESA</p> <p>Direcciones Anteriores:</p> <p>Fecha de Apertura del Folio: 02/04/1979 Tipo de Instrumento: ESCRITURA</p> <p>Fecha de Instrumento: 02/04/1979</p> <p>Estado Folio: ACTIVO</p> <p>Matrícula(s) Matriz: 307-2156 307-3542</p> <p>Matrícula(s) Derivada(s):</p> <p>Tipo de Predio: R</p> <p><b>Alertas en protección, restitución y formalización</b></p> <p>Alertas en protección, restitución y formalización</p>		



CO-5041870181



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Públicos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26, 51-53, Torre Independencia Piso 3,  
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1536 - 749 15341  
 ElCundinamarca  ElCundinamarca2015  
[www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co](http://www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co)



30/1/2021 - WUR

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
<b>Propietarios</b>			
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 MAJÓZ	
178803	CÉDULA CIUDADANÍA	JOSE ANTONIO MORENO CAND	
2348896	CÉDULA CIUDADANÍA	CARLOS JULIO VILLALBA	
3003048	CÉDULA CIUDADANÍA	MARCO TULLIO 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 11 20 30 \*1 \*1

**Complementaciones**

01.-ESCRITURA #2.644 DE 11 DE AGOSTO DE 1.939 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO DE 1.939, VALOR DEL ACTO \$60.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS A FAVOR DE: LARA RAMIREZ ANTONIO. 02.-ESCRITURA #2.644 DE 11 DE AGOSTO DE 1.939 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO DE 1.939, VALOR DEL ACTO \$33.000.00 M.C. HIPOTECA DE: LARA RAMIREZ ANTONIO A FAVOR DE: RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS. 03.-SENTENCIA SUCESIÓN DEL 16 DE MAYO DE 1.960 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1.964, VALOR DEL ACTO \$200.000.00 M.C. AJUDICACION DE: LARA R. ANTONIO A FAVOR DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA. 04.-ESCRITURA #504 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.966 DE LA NOTARIA DE TOCAMA REGISTRADA EL 9 DE ENERO DE 1.967, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 M.C. COMPRA VENTA LOTE SAN MARCOS DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA A FAVOR DE: LUNA JUAN EVANGELISTA. 05.-ESCRITURA #181 DE 29 DE MAYO DE 1.968 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1.968, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 M.C. COMPRA VENTA LOTE SANTA TERESA DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA A FAVOR DE: BARRAGAN LOZANO ELEUTERIO. 06.-ESCRITURA #2111 DE 17 DE JUNIO DE 1.968 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 1.968, 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 1.974 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.974, 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 1.974 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.974, 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 1.977 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1.977, POR LA CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #527 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.974 DE LA NOTARIA DE TOCAMA DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A FAVOR DE OLAYA BALLESTEROS HUMBERTO. 10.-ESCRITURA #282 DE 22 DE JUNIO DE 1.977 DE LA NOTARIA DE TOCAMA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1.977, VALOR DEL ACTO \$300.000.00 M.C. COMPRA



CO-SCCR59061



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
 Calle 4 Inmobiliaria CD 6 25 - 5111 - Torre Petrolera (Fase 3)  
 Bogotá D.C. Tel: 749 1515 - 749 1518 - 149 05 41  
 ● Cundinamarca ● Calle Nueva 1464  
 www.inmobiliaria.cundinamarca.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 TOCAJMA, 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 AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. 12.- ESCRITURA #2087 DE 12 DE AGOSTO DE 1.940 DE LA NOTARIA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1.978, POR EL CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #2944 DE 11 DE AGOSTO DE 1.939 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTA, DE RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS A LARA RAMIREZ ANTONIO. 13.- ESCRITURA #774 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA DE TOCAJMA, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1.978, POR LA CUAL SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA #282 DE 22 DE JUNIO DE 1.977 DE LA NOTARIA UNICA DE TOCAJMA, DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO 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 TOCAJMA, REGISTRADA EL 02 DE ABRIL DE 1979., VALOR DEL ACTO \$300.000.00 MCTE. 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 TOCAJMA, REGISTRADA EL 02 DE ABRIL DE 1979., VALOR DEL ACTO \$600.000.00 MCTE. COMPRAVENTA DE: GARCIA DOMINGUEZ JORGE ALBERTO A FAVOR DE: CASTELLANOS CONTRERAS E HIJOS CIA. LTDA.

**Cabidad y Línderos**

UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO SANTA TERESA Y OTRO DENOMINADO SAN MANCOS O SAN SIMON, UBICADOS EN LA VEREDA PITUIA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN, LOTES QUE POR ESTAR 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 PITUIA 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 PITUIA; SUR, QUEBRADA ABUJO POR LA MARGEN DERECHA BAJANDO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 300 METROS HASTA ENCONTRAR LA VOLADA Y LA PUERTA PESADA 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 50 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 LINDANDO CON EL POTRERO DE ACEITUNO, PROPIEDAD DE LA FINCA LA TEBADA; CUCHILLA DARRIBA HASTA EL POTRERO DE SAN SIMON, VOLTANDO A MANO DERECHA LINEA RECTA BAJANDO CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE DE POR MEDIO, HASTA CAER UN PLAN DONDE COLINDA CON EL POTRERO EL TRAPICHE Y ACEITUNO PROPIEDAD DE JOSEFINA LARA VDA. DE CAJEDO; ORIENTE, SUBIENDO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 300 METROS SE ENCUENTRA EL CAMELLON QUE SIRVE DE ABREVADERO AL POTRERO DE SAN SIMON Y QUE LLEGA HASTA EL RIO EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 400 METROS Y DE AMPLITUD DE 6 METROS APROXIMADAMENTE, CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA; EL MANGON DE LAS BESTIAS Y CASA BLANCA Y LUEGO VOLTEA LINDANDO CON EL POTRERO SANTA ISABEL Y VILLAVISTA EN LINEA RECTA A LA CUCHILLA, VOLTANDO SUBIENDO A MANO DERECHA COLINDANDO CON VILLAVISTA HASTA ENCONTRAR LOS PRIEDOS DE LA GRONDA DE HEREDEROS DE LEONIGILDA SALGUERO DE BARRAGAN PUNTO DE PARTIDA".

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		08/10/2009	C2009-214	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUSTRANISTRADA 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  
Bulevar Libertad No. 25 - 51-51 Torre Bellavista Piso 3,  
Bogotá D.C. Tel: 749 1510 - 749 1510 - 749 1534

© INCundinamarca © CundinamarcaGov  
www.inmobiliariaydeservicioslegalesde.cundinamarca.gov.co



30/12/2021 -VUR

2008)

SE INCLUYE NUEVO  
NUMERO PREDIAL  
DE 30 DIGITOS  
SUMINISTRADO  
POR EL LGAC.  
(SNC), RES. NO.  
8569 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA  
S.N.R (CONVENIO  
IGAC-SNR DE 23-09-  
2008)

0 2 29/06/2014 C2014-366

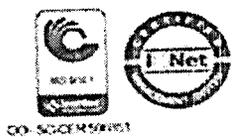
**Trámites en Curso**

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 el 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.

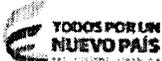


Empresa Inmobiliaria y Administradora de Bienes Raíces de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 45 - 51 - 101 Torre República (C. 1000)  
 Bogotá D.C. TEL: 249 1535 - 249 1536 - 249 1543  
 ● Cundinamarca ● Cundinamarca  
 www.empresaadministradobienesraices.com

## 16.2. ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE

30/1/2021 -VUR





---

**Estado Jurídico del Inmueble**

Fecha: 30/01/2021  
 Hora: 04:15 PM  
 No. Consulta: +1  
 No. Matrícula Inmobiliaria: 307-7132  
 Referencia Catastral: 2536800200000010005000000000

---

**Alertas en protección, restitución y formalización**

Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCION	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Libra ()			

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

ANOTACION: No 2 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-6507  
 Doc: ESCRITURA 302 DEL 1998-12-09 00.00.00 NOTARIA UNICA DE ANAPONIMA VALOR ACTO: \$65.000.000  
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)





30412021

-VUR

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: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: DIAZ MENDEZ ADELMO X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3098  
 Doc: OFICIO 084 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,J-Titular de dominio incompleto)  
 DE: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: BARRIOS DUJANO DARIO X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3099  
 Doc: OFICIO 085 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,J-Titular de dominio incompleto)  
 DE: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: SANTIAGO BERNATE BERNABE X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3100  
 Doc: OFICIO 086 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO 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: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: MEDINA FONSECA MAGDALENA X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3101  
 Doc: OFICIO 087 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO 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: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: VELLALBA CARLOS JULIO X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3102  
 Doc: OFICIO 088 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO 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: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: TRIANA TRIANA FABIAN X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 23-04-2014 Radicacion: 2014-3103  
 Doc: OFICIO 089 DEL 2014-03-14 00:00:00 JUZGADO PROMISCUO 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: FIDUAGRARIA S.A.  
 A: MANCIPE DE SALGUERO MARIA LUCILA X



GOBIERNO REGIONAL



Empresas Inmobiliarias y de Servicios Legales de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Carrera 26 - 51 - 53, Terzo Beneficencia Piso 3,  
 Bogotá D.C. Tel: 249 1535 - 249 1538 - 249 1541

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



### 16.3. DOCUMENTOS DEL AVALUADOR





**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 905870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26406 del 19 de Abril de 2016 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.

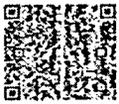
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Fecha	Regimen
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>  <b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	06 Dic 2017	Regimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>  <b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	06 Dic 2017	Regimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>  <b>Alcance</b> • 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
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>  <b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	02 Oct 2019	Regimen Académico

Página 1 de 4



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Inmobiliarios de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 21 No 58 - Torre Baseton en el Piso 3  
 Bogotá D.C. Tel: (01) 315 4345 1530 x 749 11241  
 @Cundinamarca @Cundinamarca  
 www.cundinamarca.com.co

  		
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b> • 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, camionetas y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 8 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonioial y Similares</b>		
<b>Alcance</b> • Artes, Joyas	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Armas</b>		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>		
<b>Alcance</b> • Flotización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Legales de Cundinamarca  
 Sede Administrativa Calle 20 - 51-52, Torre Beneficencia Piso 3,  
 Bogotá D.C. Tel: 749 1515 - 749 1528 - 749 15041  
 @Cundinamarca @CundinamarcaCob  
[www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.com.co](http://www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.com.co)



Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares.	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres	<b>Fecha</b> 02 Oct 2019	<b>Regimen</b> 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: CARRERA 8423B-06 - CONJUNTO VILLAS DEL MEDITERRANEO - BARRIO LA MARSELLA  
Teléfono: 3105499591  
Correo Electrónico: aguzman58@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE ORLANDO GUZMAN RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11375846. El(la) 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.



Empresa Inmobiliaria y de Asesorías Inmobiliarias de Cundinamarca  
Serv. Administrativa Calle 26 No. 41-52 Torre Bantón Sur Piso 3.  
Bogotá D.C. Tel: 294 2145 - 495 1913 - 294 21341  
@Cundinamarca | @CundinamarcaCO  
www.serviciobancarioandino.com.co



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



161



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: Magdalena Medina Fonseca 2012-00014.

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](mailto:notificaciones@cundinamarca.gov.co)

Agradezco su gentil atención.

Cordialmente,

**JAIME NÉSTOR BABATIVA RAMOS**  
C. C. N° 79.123.341 de Bogotá.  
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  
Facebook: /CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)



**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.**