

**RE: proceso ejecutivo hipotecario No 2021-00135**

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca  
<jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/07/2022 3:44 PM

Para: Juan Carlos Paez <notario1965@yahoo.es>

ACUSO RECIBIDO  
ALEXANDER MEDINA  
ESCRIBIENTE

---

**De:** Juan Carlos Paez <notario1965@yahoo.es>

**Enviado:** miércoles, 27 de julio de 2022 3:42 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca <jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** proceso ejecutivo hipotecario No 2021-00135

Buenas tardes  
Señores Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca Cundinamarca

Demandante: Leonel Martinez Romero  
Demandada: Alba Rosario Herrera Hernandez

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario No 2021-00135

Juan Carlos Paez valderrama, abogado de la parte demandante, allego a su despacho aclaración referente al avalúo comercial dentro del proceso de la referencia en cuanto al folio trece del este avalúo, contenido en 23 folios pdf.

De antemano agradezco la tensión prestada , y quedo pendiente del acuso de recibido

Atentamente

JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA  
CC No 9.286.691 de Turbaco Bolivar  
T.P. 346.840 del C.S de la J.



**JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA  
ABOGADO**

Señores

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD DE SIMIJACA  
CUNDINAMARCA**

**E**

**S**

**D**

**Ref: Ejecutivo Hipotecario No 2021—00135**

**Demandante: LEONEL MARTINEZ ROMERO**

**Demandado: ALBA ROSARIO HERRERAHERNANDEZ**

**JUAN CARLOS PÁEZ VALDERRAMA**, actuando como apoderado de la parte demandante, por medio de la presente, allego a su despacho aclaración referente al avalúo comercial del predio denominado “El Triángulo”, ubicado en la vereda Centro del Municipio de Simijaca Cundinamarca, teniendo en cuenta, que, por error involuntario al momento de manifestar el valor comercial del precio en mención, se estableció como ya se dijo de forma equivocada por la suma de **MIL CERO DOCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.012.944.000.00)**, siendo correcto su avalúo por la suma de **NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOSIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOSIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 97.891.860.00)**, avalúo comercial que se aportó dentro del proceso de la referencia.

Por lo anterior, y de manera respetuosa solicito a su despacho se tenga en cuenta la presente aclaración en cuanto al avalúo comercial del predio mencionado inicialmente.

De antemano, agradezco la atención prestada a la presente

Atentamente

**JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA**  
CC No 9.286.691 de Turbaco Bolívar  
T.P. 346.840 del C.S. de la J



RAFAEL H GORDILLO G  
TEL. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403, INMUEBLES RURALES

# AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE:** LEONEL MARTINEZ ROMERO

**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO

**PROCESO No:** 2021-00135

**DEMANDANTE:** LEONEL MARTINEZ ROMERO

**ABOGADO:** JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA

**DEMANDADO:** ALBA ROSARIO HERRERA

**AVALUADOR:** RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO,  
AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES  
RURALES

**FECHA INFORME:** JUNIO 30 DEL 2022

## **OBJETO DE LA VALUACIÓN**

El propósito del presente experticio es determinar el valor comercial del inmueble denominado El Triángulo ubicado en la vereda Centro del municipio de Simijaca, departamento de Cundinamarca.

La descripción física del inmueble corresponde a la realidad existente en la fecha en que se practicó la visita al inmueble

Para su análisis se realizó de acuerdo a las normas técnicas que rige en la actualidad esta clase de avalúos como son el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 del 2008 del IGAC, así como las demás normas concordantes en el caso particular.

## **IDENTIFICACIÓN DEL AVALUADOR**

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.465.403 expedida en Cubara Boyacá, técnico en avalúos, tecnólogo en gestión agropecuaria y administrador de empresas con tarjeta profesional 25241 del Consejo profesional de administración de empresas, con registro abierto de Avaluador AVAL-9465403 de bienes inmuebles urbanos; Avaluador con experiencia de 23 años en el campo de la tasación de bienes inmuebles urbanos y rurales. Recibo notificación en la calle 12 # 8 – 58 de Chiquinquirá, celular 312 5917695, correo electrónico rafaelgordillo726@yahoo.es.

En la práctica profesional he laborado como Avaluador externo a nivel nacional en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi años 2008 – 2015, así mismo en forma constante he venido realizando avalúos para entidades como municipios, Empresas, bancos, cooperativas y personas particulares que acuden a mis servicios como Avaluador.

## **MANIFESTACION BAJO JURAMENTO**

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Manifiesto no encontrarme incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Manifiesto que para la determinación de valor comercial del bien inmueble, se utilizó el método de comparación o de mercado y de costo de reposición establecidos por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.



RAFAEL H GORDILLO G

TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

## NUMERALES 5, 6, 8, 9 Y 10 DEL ARTÍCULO 226 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

5: La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

#	JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADOS	MATERIA DICTAMEN
1	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL CHIQUINQUIRÁ	DEMANDANTE: JOSÉ EDGAR CASTRO VILLAMIL	JOHANNA FIGUEREDO	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE PERTENENCIA
2	JUZGADO 01 PROMISCOU MUNICIPAL SIMIJACA	DEMANDANTE: MARIA ORPIDIA CARRILLO MAHECHA DEMANDADO: BERTHA LILIA CRUZ SUAREZ	RAUL BOBADILLA	EJECUTIVO HIPOTECARIO

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Manifiesto no haber sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o el mismo apoderado de la parte de la cual se ha realizado este avalúo.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los métodos e investigaciones utilizadas para la realización de este experticio no son diferentes a las utilizadas en anteriores procesos y corresponden al método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los métodos e investigaciones utilizadas para la realización de este experticio no son diferentes a las utilizadas en la práctica de mi oficio y corresponden al método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ver documentación anexa.



RAFAEL H GORDILLO G  
TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

# AVALUÓ COMERCIAL

**EL TRIANGULO  
VEREDA CENTRO  
SIMIJACA - CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIA:  
ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ**

**JUNIO 30 DEL 2022**



**RAFAEL H GORDILLO G**  
TEL. 9465403-3

**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**  
**TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	05
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	05
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	05
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	06
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	06
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	07
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	07
8. MÉTODO DE AVALÚO	09
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	10
10. CONSIDERACIONES GENERALES	10
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	10
12. RESULTADO DEL AVALÚO	11
13. ANEXOS	12



**RAFAEL H GORDILLO G**

722 9465403-3

**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**  
**TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: LEONEL MARTINEZ ROMERO.
- 1.2. RADICACIÓN: 2133-06-22
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: Terreno Rural.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial Rural.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- 1.6. MUNICIPIO: Simijaca
- 1.7. VEREDA: Centro
- 1.8. NOMBRE: El Triangulo
- 1.9. MARCO JURÍDICO: Decreto 208 del 2004 (avalúo de particulares con fines privados).
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: Agropecuario
- 1.10. FECHA DE INFORME: Junio 30 del 2022

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**PROPIETARIO:** ELICEO DUARTE LADINO  
**CATASTRAL:** 00-00-0005-0061-000  
**DIRECCION:** EL TRIANGULO

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2019					0-5600	0	\$ 13'024.000

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Solicitud de avalúo.
- Certificado de libertad.
- Copia escritura pública.
- Recibo de impuesto.



RAFAEL H GORDILLO G

TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIA:** ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ.
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Por escritura pública número 678 de Octubre 17 de 2018, de la notaria única de Simijaca.
- 4.3. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 172-65695 de la Oficina de Instrumentos Públicos del municipio de Ubaté.
- 4.4. **OBSERVACIONES JURIDICAS:** Sin observaciones.

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Se localiza en la zona rural del municipio de Simijaca, más exactamente en la vereda Centro.

- 5.1. **DELIMITACIÓN DE LA VEREDA:** El inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte de la vereda centro, enmarcada por los siguientes límites:

**NORTE:** Vereda Hatochico.  
**ORIENTE:** Vereda Pantano.  
**SUR:** Veredas Aposentos y Churnica.  
**OCCIDENTE:** Vereda El Salitre.

- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Simijaca es un municipio en donde en la zona rural predomina el minifundio y la mediana propiedad; con un gran potencial agrícola con cultivos papa, maíz, arveja, hortalizas diversas, actividad pecuaria y explotación de ganado bovino para la producción de leche.
- 5.3. **TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Encontramos construcciones unifamiliares y bifamiliares de uno y dos pisos de altura, la mayoría en buen estado de conservación y con acabados sencillos.
- 5.4. **COMERCIALIZACIÓN:** Los productos que se producen en los sectores, tanto agrícolas como pecuarios, se comercializan en Chiquinquirá, Ubaté, Zipaquirá y Bogotá.
- 5.5. **NIVEL SOCIO - ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos propietarios, los que obtienen ingresos medios, producto de las diferentes actividades.



RAFAEL H GORDILLO G

724 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

- 5.6. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al predio se accede por carretera en recebo, desde la vía central que de Chiquinquirá conduce a Susa.
- 5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Los servicios públicos con que cuenta el sector son: Energía eléctrica y acueducto veredal. El servicio de transporte público es prestado desde Simijaca por varias empresas de buses y busetas con buena frecuencia.
- 5.8. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de Educación Básica y Media, así como los financieros, bancarios, religiosos y de salud son prestados en la cabecera municipal de manera suficiente.
- 5.9. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Hechas las averiguaciones del caso con los habitantes del sector, este goza de absoluta tranquilidad en cuanto se refiere a orden Público; es decir, no existe presencia de grupos armados al margen de la Ley o delincuencia común organizada.
- 5.10. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se aprecia que existe una valorización positiva por el marcado desarrollo del sector.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) adoptado mediante acuerdo 013 del 28 de diciembre de 2000, el cual establece la reglamentación de los usos de suelo.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. **UBICACIÓN:** El Triángulo vereda Centro, Simijaca – Cundinamarca.

### 7.1.2. ÁREAS Y FUENTES

FUENTE	ÁREA Ha
IGAC	0-5600
CERTIFICADO DE LIBERTAD	0-5478
ESCRITURA PUBLICA	0-5478

El área adoptada es de 0-5478 Ha, debido a que corresponde a la del certificado de libertad.

**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad solicitante.



RAFAEL H GORDILLO G

722 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

#### 7.1.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: 00-00-0005-0060-000.

ORIENTE: 00-00-0005-1534-000 y 00-00-0005-1533-000.

SUR: Carretera veredal.

OCCIDENTE: Carretera veredal.

FUENTE: IGAC.

7.1.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Terreno con pendientes entre el 1 y 3%.

7.1.6. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

#### 7.1.7. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 2559 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 17°C.

PRECIPITACIÓN: 631.5 mm/año.

PISO TÉRMICO: Frio.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Sequías prolongadas y heladas.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

NÚMERO DE COSECHAS: 2 al año en cultivos transitorios.

VEGETACIÓN NATURAL: Pasto kikuyo, lengua de vaca y falsa poa, carretón.

ZONA DE VIDA: Bosque seco montano según Holdridge.

7.1.8. SUELOS: Las características de los suelos son los establecidos para el predio en el estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1.9. RECURSOS HÍDRICOS: Cuenta con acueducto veredal y vallado.

7.1.10. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio presenta frente sobre carretera veredal, vía en recebo y buen estado de conservación.

7.1.11. VÍAS INTERNAS: Caminos y senderos.

7.1.12. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: En contorno con los colindantes en alambre de púas de tres y cuatro hilos instalada sobre postes de madera en buen estado de conservación.



RAFAEL H GORDILLO G

TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

- 7.1.13. **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** El predio es mecanizable en un 95 %.
- 7.1.14. **REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con energía eléctrica y acueducto veredal.
- 7.1.15. **IRRIGACIÓN:** El predio no cuenta con sistemas de Riego.
- 7.1.16. **OTROS:** No cuenta con servidumbres o afectaciones.
- 7.1.17. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** Cuenta con una Unidad Fisiográfica, así:
- Unidad Fisiográfica 1 (UF1)** Con un área de 0-5478 Ha, cubierta de pastos, con pendientes entre el 1-3 %.
- 7.2. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:** Terreno sin construcción.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó el método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

**Método de capitalización de rentas:** El método valuatorio de capitalización de renta, es un enfoque que permite calcular el valor de un bien inmueble en función de los ingresos que este pueda generar en el tiempo, también denominado de capitalización de ingresos.

Parte de la relación matemática:

$$\text{Capital} = \frac{\text{renta anual}}{\text{interes anual}}$$

Donde  $C = \text{Capital}$   
 $R = \text{Renta del periodo}$   
 $I = \text{tasa de interés}$

Se denomina tasa de capitalización de la renta obtenida de la relación matemática de la renta neta actual entre el valor comercial. Renta neta es aquella calculada a partir de los ingresos brutos menos los descuentos por concepto de vacíos y cobranzas, gastos de operación y cuotas de mantenimiento y por descuentos tributarios. Desde el punto de vista de activos dicha tasa es igual a la tasa de rendimiento de capital invertido obtenido de la relación de los productos financieros entre el capital invertido. Las técnicas para su estimación se clasifican en dos tipos:



RAFAEL H GORDILLO G

922 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

-Capitalización directa.

-Capitalización de flujo de caja.

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos del sector realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o Lonjas de propiedad raíz en los últimos dos años.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

- La buena situación social y de orden público reinante en la región.
- Las Zonas Físicas y Económicas del Predio.
- La relación frente, fondo, forma y topografía del predio.
- Las vías existentes en el sector.
- Su cercanía al área urbana.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1. CAPITALIZACIÓN DIRECTA: Técnica empleada para convertir el estimado del ingreso de un solo año en valor, en un solo paso dividiendo el ingreso estimado entre una sola tasa apropiada.

Para hallar el valor comercial del inmueble se hace un estudio de los ingresos obtenidos por concepto de arriendos del pasto que produce una finca en sectores aledaños al área urbana de Simijaca, con características similares. No obstante se hace un análisis del valor que cobran los propietarios cada 45 de arriendo en la finca.

#### Procedimiento

Valor 45 días finca =	\$ 8'000.000
Pastadas en el año =	8
Valor Anual =	$8 * \$ 8'000.000 = \$ 64'000.000$
Interés Rural Anual =	0.07



RAFAEL H GORDILLO G

TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

Total Valor Terreno =  $\$ 64'000.000 \div 0.07 = \$ 914'285.714$

Valor por hectárea =  $\$ 914'285.714 \div 5.1200 \text{ Ha} = \$ 178'571.428$

Valor adoptado Hectárea =  $\$ 178'700.000$

## 11.2. VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con la investigación realizada se adoptaron el siguiente valor para el terreno y la construcción.

ITEM	UNIDADES DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	Ha	\$ 178'700.000

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL (\$)
TERRENO	Ha	0,5478	\$ 178.700.000	\$ 97.891.860
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 97.891.860</b>

Son: (\$ 97'891.860.00) NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

Atentamente,

  
Rafael Hernando Gordillo Guerrero  
AVAL - 9465403  
URBANOS - RURALES - INTANGIBLES Y ACTIVOS OPERACIONALES  
**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

**NOTA:** Decreto 1420 24 de Julio de 1998 artículo 19: Los avalúos tendrán vigencia de una año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación.



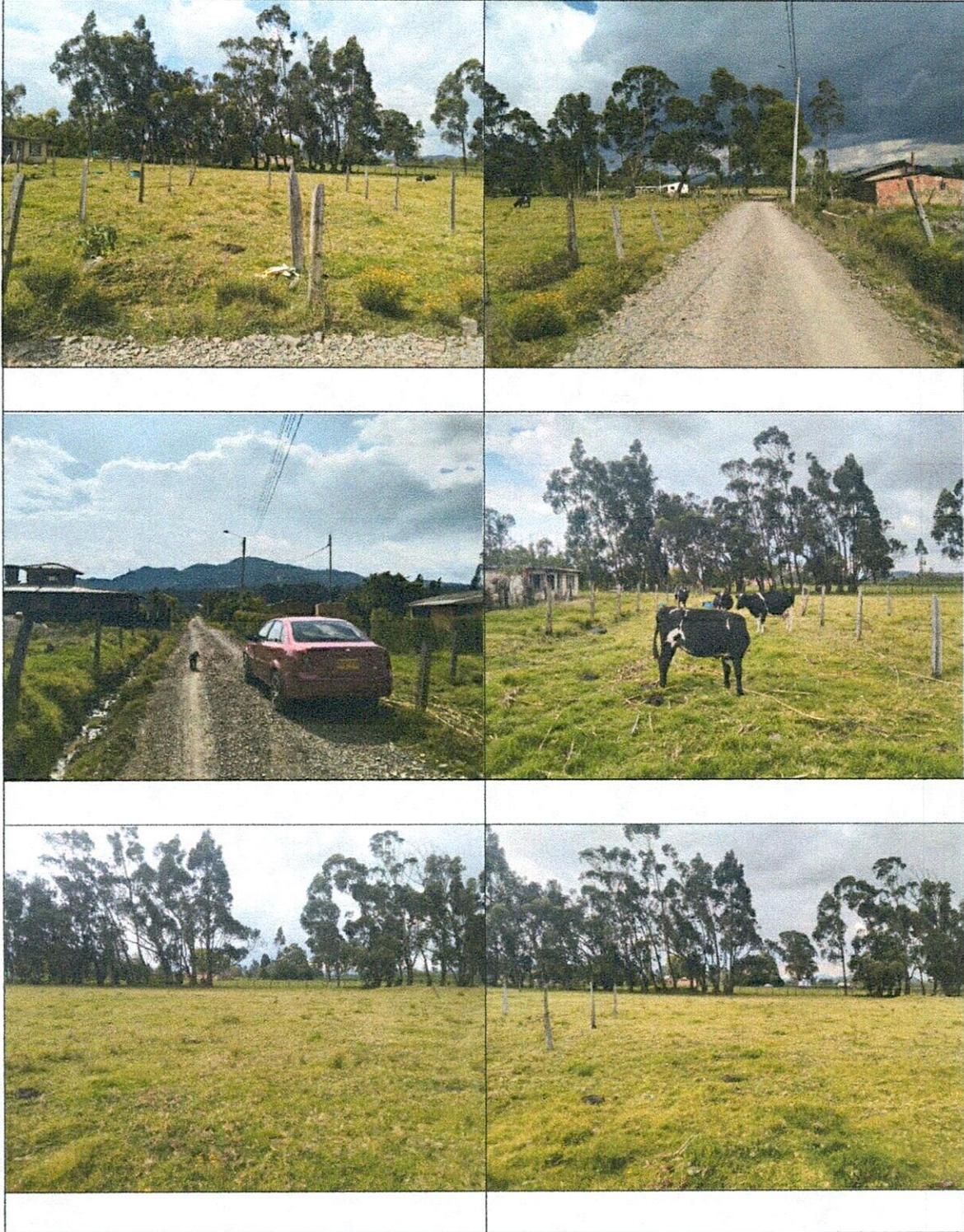
RAFAEL H GORDILLO G

Tel 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

M

ANEXO FOTOGRAFICO





RAFAEL H GORDILLO G  
Tels 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

13

### ANEXO FOTOGRAFICO





PIN de Validación: a59809fb



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9465403.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### 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.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen 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.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: a59809fb



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



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**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 de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción  
30 Nov 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación



PIN de Validación: a59809fb



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



Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
06 Jun 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

18



PIN de Validación: a59809fb



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



### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
06 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 24 de Noviembre de 2017 hasta el 23 de Noviembre 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 ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ  
Dirección: CALLE 12 # 8-58  
Teléfono: 3125917695  
Correo Electrónico: rafaalgordillo726@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

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



PIN de Validación: a59809fb



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



señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **9465403**.

El(la) señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a59809fb**

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 dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE  
 CERTIFICADO DE TRADICION  
 MATRICULA INMOBILIARIA

21

Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578

Nro Matrícula: 172-65695

Pagina 1 TURNO: 2021-8859

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 172 - UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SIMIJACA VEREDA: CENTRO  
 FECHA APERTURA: 25-08-2005 RADICACIÓN: 2005-2853 CON; ESCRITURA DE: 27-07-2005  
 CODIGO CATASTRAL: 257450000000000500610000000000 COD CATASTRAL ANT: 25745000000050061000  
 N.º RE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 338 de fecha 08-07-2005 en NOTARIA UNICA de SIMIJACA LOTE con area de 5.478 MTS 2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JUNIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:  
 AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:  
 COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

1. MOLINA PABLO EMILIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON: SUAREZ ALBORNOZ MIGUEL FRANCISCO, SEGUN ESCRITURA #267 DE 07-09-76 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 30-10-76 POR \$5.000 FOLIO 38.351.2. SUAREZ ALBORNOZ MIGUEL FRANCISCO Y MOLINA PABLO EMILIO, ADQUIRIERON POR COMPRA A: PEVA RINCON ROBERTO, SEGUN ESCRITURA #202 DE 26-08-75 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 23-10-75 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. BIS PAGINA 219 #335 DE 1.975 POR \$30.000.3. PEVA ROBERTO, ADQUIRIO POR COMPRA A: HACIENDA TAQUIRA SALAZAR CAMACHO Y CIA, SEGUN ESCRITURA #282 DE 14-10-65 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 23-10-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 460 #592 POR \$82.000.

**FUNCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL  
 1) LOTE "EL TRIANGULO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)  
 ... - 38351

ANOTACION: Nro 00 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-2853

Doc: ESCRITURA 338 del 08-07-2005 NOTARIA UNICA de SIMIJACA

VALOR ACTO: \$2,127,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOLINA PABLO EMILIO

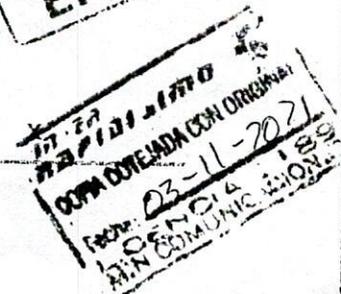
A: MOLINA CRUZ ELSA CRISTINA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-2017 Radicación: 2017-3153

Doc: ESCRITURA 741 del 01-07-2017 NOTARIA SEGUNDA de UBATE

VALOR ACTO: \$12,605,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

22 20

**Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578**

**Nro Matrícula: 172-65695**

Pagina 2 TURNO: 2021-8859

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MOLINA CRUZ ELSA CRISTINA	CC# 20931593
A: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785 X
A: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-02-2018 Radicación: 2018-812

Doc: ESCRITURA 88 del 06-02-2018 NOTARIA SEGUNDA de UBATE VALOR ACTO: \$6,350,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662
A: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 18-10-2018 Radicación: 2018-5134

Doc: ESCRITURA 678 del 17-10-2018 NOTARIA UNICA de SIMIJACA VALOR ACTO: \$12,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785
A: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-1905

Doc: ESCRITURA 411 del 16-04-2019 NOTARIA SEGUNDA de CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X
A: MARTINEZ ROMERO LEONEL	CC# 7311786

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-313 Fecha: 28-07-2009  
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 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-90 Fecha: 28-02-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

23

Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578

Nro Matrícula: 172-65695

Pagina 3 TURNO: 2021-8859

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-8859      FECHA: 17-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JULIAN ANDRES HERNANDEZ GARCIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La ciudad de la fe pública

17-03-2021 10:14:48 AM  
CERTIFICADO DE TRADICION  
03-11-2021  
CERTIFICACION  
ENTREGA