

280

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma ACV

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	EFREN RODRIGUEZ P ARDO	Número de Identificación	79532463
Tipo Identificación	CC	Fecha Corrección	N/A
Fecha Avalúo	2020-02-29	Sector	RURAL
Departamento	CUNDINAMARCA	Ciudad	JERUSALEN
Dirección	FINCA CORINTO	Barrio	VEREDA EL BEBEDERO
Conjunto/Edificio	N/A	Solicitud para	LINEA REMATE
Consecutivo Entidad	19391	Uso	OTRO
Línea de vivienda	DIFERENTE A VIVIENDA		
Tipo	N/A		
Clase	N/A		
Tipo Vivienda	N/A		
Tipo de Inmueble	FINCA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	0	Número de Sótanos	0
Año Construcción	0	Vetustez (Años)	0	Estado de Construcción	N/A
Terminado	N/A	En obra	N/A	Remodelado	N/A
Estado Conservación	N/A			Avance de obra(%)	0
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0	Descubierto	0	Cubierto	0
Sencillo	0			Privado	0
Iluminación	N/A			Cocina	0
Ventilación	N/A			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	No	Núm. Edificios/Casas	0
Ubicación Inmueble	N/A	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Unid. Por Piso	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	307-			Total Unidades	0
M. Inmob. Principal 1	00073912	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	766	Núm. Notaría	22	Ciudad de Notaría	BOGOT D.C.

Fecha Expedición Escritura - 2009-05-19

Miembro de Lonja Propiedad Real de Bogotá
Calle 73 # 10-83 Torre C Oficina 301 / Teléfonos: 321 4174 - 321 4038 - 321 4894
Bogotá D.C. - Colombia

ACV Ltda.
Arquitectura, Consultoría y Valuación

292

ANEXO No. 1

AVALUO No. 19391

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
Estructura	Mampostería estructural	Fachada	Ladrillo a la vista	Cubierta	Teja metálica
<p>Finca Corinto: Se trata de un lote de terreno de topografía ligeramente inclinada a plana para explotación ganadera. El suministro de energía es por medio de la empresa codensa; no tiene servicio de acueducto; el agua utilizada en el predio proviene del río, cuenta con 3 tanques de almacenamiento sobre la construcción No. 3; no tiene alcantarillado ni otro servicio.</p> <p>Construcciones: Cuenta con las siguientes construcciones localizadas en la zona sur-oriental del predio, de especificaciones sencillas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construcción 1: Cuenta con un piso de altura, consta de dos depósitos y cocina. - Construcción 2: Cuenta con un piso de altura, consta de zona de garaje, 2 alcobas y baño. - Construcción 3: Cuenta con dos pisos de altura: Piso 1: zona de ropas y Piso 2: alcoba y baño. - Construcción 4: Cuenta con un piso de altura, consta de la cocina de leña. - Construcción 5: Cuenta con un piso de altura, consta de dos alcobas. - Construcción 6: Cuenta con un piso de altura a un costado de la construcción 5, consta del comedor auxiliar. <p>Zona de Corrales: consta de un cerramiento en madera rolliza, de 5 líneas, una vaquera y una zona de alimentación en centro, en razón a que dichas construcciones son propias del negocio que funcionaba en la finca valuada, no son tenidas en cuenta en la liquidación de valor.</p> <p>Nota Áreas: Construcción 1: 172.80 m², Construcción 2: 32.55 m², Construcción 3: 6.80 m², Construcción 4: 3.06 m², Construcción 5: 47.77 m² y Construcción 6: 9.21 m²; las construcciones cuenta con aproximadamente 9 años de construídas.</p> <p>Nota 1: En el valor global de inmueble se ha incluido el valor proporcional del cerramiento.</p> <p>Nota 2: En la determinación del valor comercial del lote no se ha tenido en cuenta el valor de cultivos de ningún tipo, pastos ni árboles sembrados en el predio.</p> <p>Nota 3: Según información suministrada por el administrador de la finca el día de la visita la finca lleva abandonada aproximadamente 6 años, condiciones que se corroboraron en el recorrido realizado (cerramientos en mal estado, pérdida de pastos, pérdida de pozos de agua, entre otros). Cabe mencionar que la finca para que vuelva a tener una explotación ganadera, se debe realizar una inversión significativa para recuperar pastos (siembra), cerramientos, pozos de agua, además del tiempo que se tardaría en realizar lo mencionado anteriormente.</p> <p>Nota 4: El valor por hectárea asignado es \$10.000.000 que equivale a \$1.000 por m².</p>					

DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LOS ACABADOS					
Estado de los Acabados					
Pisos	Bueno	Techos	Bueno	Cocina	Bueno
Baños	Bueno	C. Madera	Sin acabados	C. Metálica	Bueno
Descripción de Acabados					
<ul style="list-style-type: none"> - Pisos: baldosa de gres en general. - Muros: bloque a la vista en general. - Cielo raso: no presenta. - Cubierta: teja metálica con soporte en madera. - Cocina: sencilla, con mesón en concreto, lavaplatos en acero inoxidable y estufa de leña. - Zona de Ropas: cuenta con lavadero en concreto. - Baños: aparatos y accesorios en línea sencilla, lavamanos de colgar, sin división de ducha. - Carpintería Madera: no presenta. - Carpintería Metálica: puertas interiores, puertas de acceso y ventanería en aluminio con vidrio plano transparente. 					

293

ANEXO No. 1

AVALUO No. 19391

NOVEDADES DEL INMUEBLE
<p>Nota: El formato NHIA no permite más de 5 números enteros, razón por la cual el área de terreno a evaluar es de 220.19 hectáreas.</p>

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
<ul style="list-style-type: none">* Copia simple del Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 307-73912 expedido el 11/010/2019 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.* Copia simple de la Escritura Pública No. 479 otorgada el 09/06/2010 por la Notaría 8 del Circuito de Ibagué.

294

ANEXO No. 2 (ESTUDIO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. 19391

ACV S. de C. V.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



CARRETEABLE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



ACCESO CONSTRUCCIONES



CORRAL

295

ANEXO No. 2 (ESTUDIO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. 19391

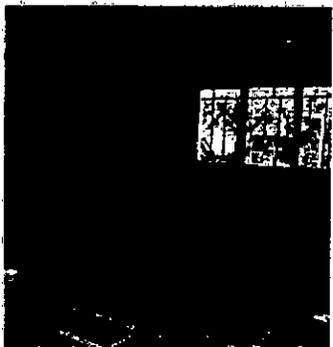
ACV S.A.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



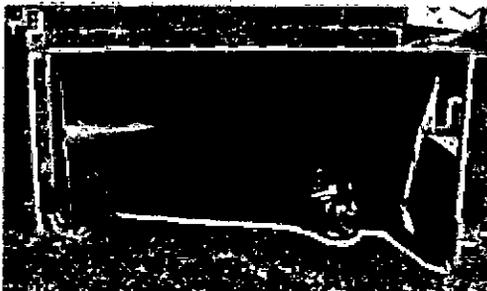
BAÑO



ALCOBA



ALCOBA



GARAJE



CONSTRUCCION 3

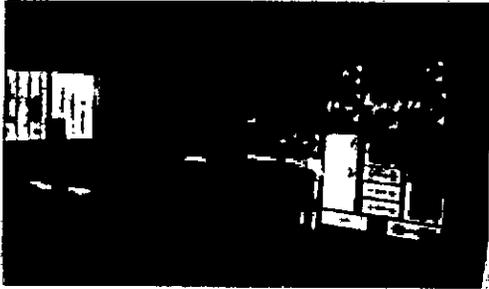


ZONA DE ROPAS

296

ANEXO No. 2 (ESTUDIO FOTOGRAFICO)
AVALUO No. 19391

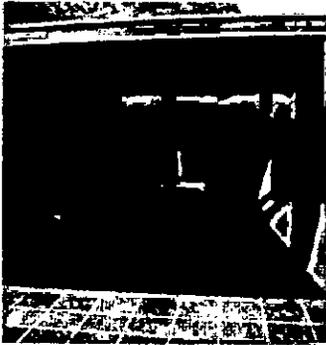
ACV S.A.S.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



ALCOBA



HALL DE ALCOBAS



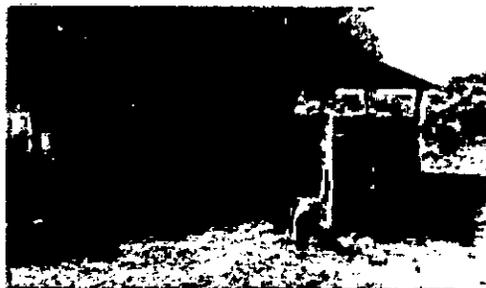
CONSTRUCCION 6



CORRALES



CORRALES



OTRAS CONSTRUCCIONES

297

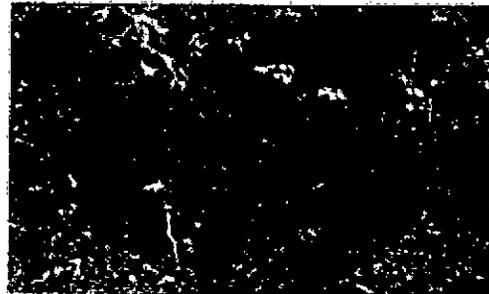
ANEXO No. 2 (ESTUDIO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. 19391

ACV S. de C. V.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



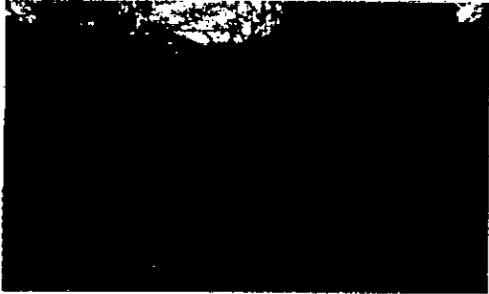
VISTA LOTE

278

ANEXO No. 2 (ESTUDIO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. 19391

ACV Lda.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



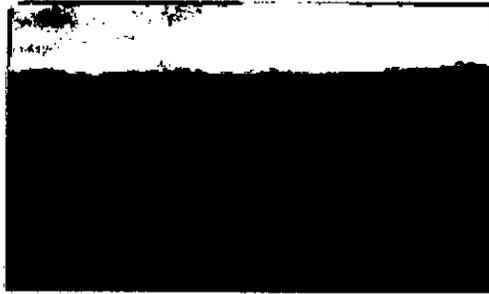
VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE

300

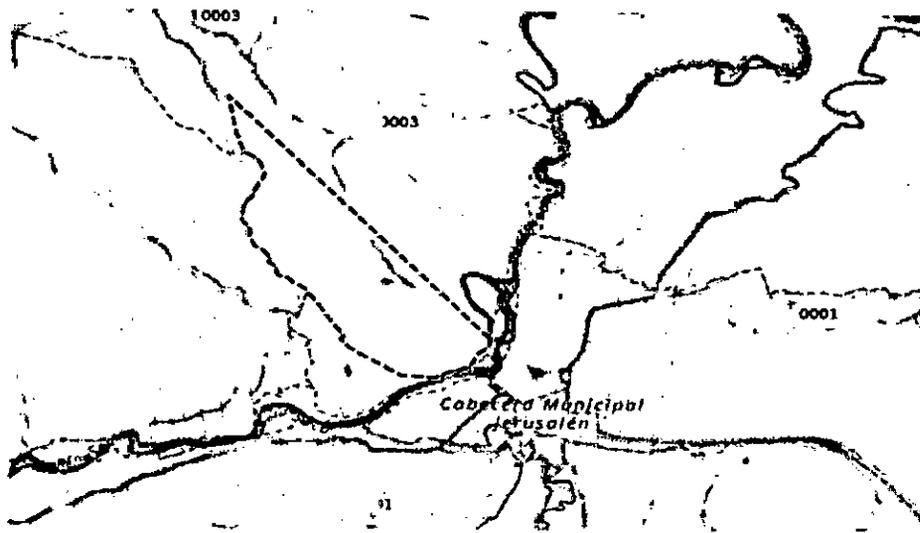
ANEXO No. 5 (INFORMACIÓN CATASTRAL)

AVALUO No. 19391



Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	368 - JERUSALÉN
Código Predial Nacional:	253680002000000030006000000000
Código Predial:	25368000200030006000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	CORINTO
Área de terreno:	2201937 m2
Área construida:	687 m2

INFORMACIÓN GEOPORTAL IGAC



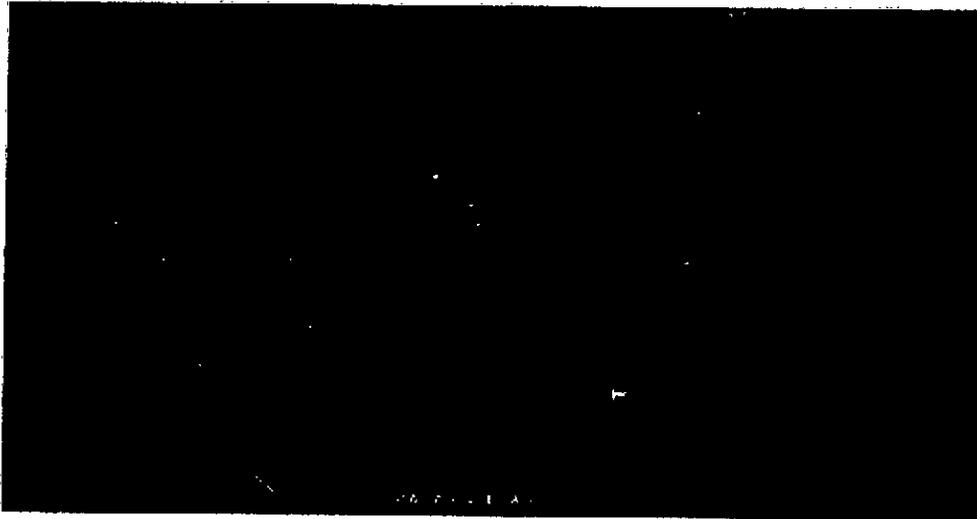
LOCALIZACIÓN GEOPORTAL IGAC

101

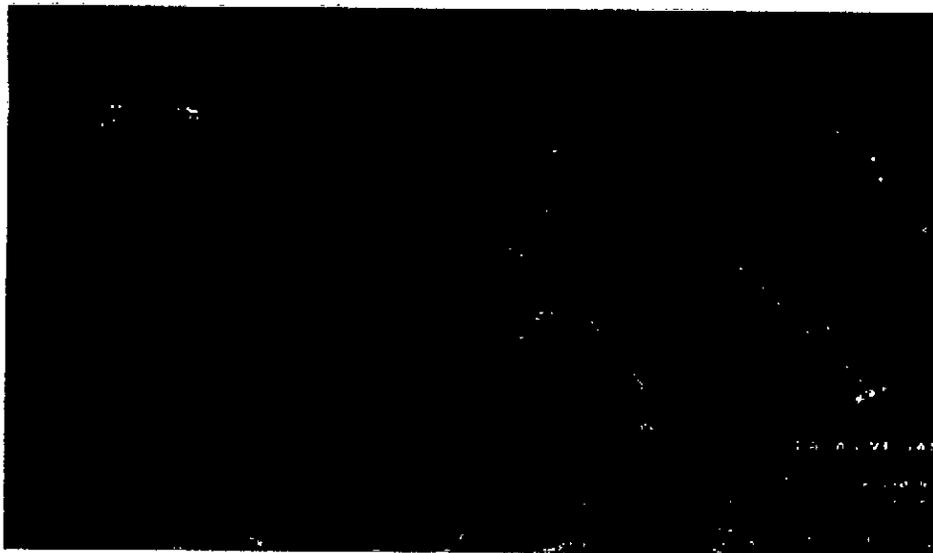
ANEXO No. 5 (SECTOR DE LOCALIZACIÓN)

AVALUO No. 19391

ACV S.A.S.
Arquitectura, Consultoría y Valuación



SECTOR ORIENTE DEL PREDIO



SECTOR OCCIDENTE DEL PREDIO

INFORME COMPLEMENTARIO DE AVALUO PARA PREDIOS RURALES	
INFORMACIÓN ADICIONAL	
Coordenadas Geográficas	4.574876,-74.708996
Municipio	Jerusalén - Cundinamarca
Vereda	El Bebedero
Ubicación respecto al municipio más cercano (Casco urbano): El acceso al predio se localiza aproximadamente a 1 kilómetro del Parque Principal del Municipio de Jerusalén - Cundinamarca.	
TIPO DE SERVIDUMBRE:	No Presenta
RESTRICCIONES POR SERVIDUMBRES	
Observaciones sobre las Constituidas:	
VOCACIÓN DE LA FINCA - DESCRIPCIÓN USO	
Metros Sobre el Nivel del Mar (msnm)	330 m.s.n.m., en promedio
Vocación de la Finca: (Marcar con una X)	
Agrícola	<input type="checkbox"/>
Pecuaría	<input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones Vocación Finca: La finca lleva abandonada aproximadamente 6 años, condiciones que se corroboraron en el recorrido realizado (terramientos en mal estado, pérdida de pastos, pérdida de pozos de agua, entre otros). Cabe mencionar que la finca para que vuelva a tener una explotación ganadera, se debe realizar una inversión significativa para recuperar pastos (siembra), cerramientos, pozos de agua, además del tiempo que se tardaría en realizar lo mencionado anteriormente.	
	SI NO
TIENE CULTIVOS	X
DESCRIPCIÓN GENERAL CULTIVOS: No hay cultivos en el predio.	
INFORMACIÓN DE CARÁCTER NORMATIVO	
USO DE SUELO	(Marcar con una X)
Urbano	<input type="checkbox"/>
Rural - Rural	<input checked="" type="checkbox"/>
Sub-Urbano	<input type="checkbox"/>
Protección	<input type="checkbox"/>
Expansión	<input type="checkbox"/>
OBSERVACIONES ADICIONALES USO DE SUELO: Uso Actual: El predio se encuentra en suelo Rural de acuerdo con la clasificación establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de La Paz (acuerdo No. 003 del 24/04/2001).	
Tipo Topografía	Plana
Caracterización Particular de la Finca (Descripción): Se trata de un lote de terreno de topografía ligeramente inclinada a plana para explotación ganadera. El suministro de energía es por medio de la empresa codensa; no tiene servicio de acueducto; el agua utilizada en el predio proviene del río, cuenta con 3 tanques de almacenamiento sobre la construcción No. 3; no tiene alcantarillado ni otro servicio.	
Caracterización Zona Circunvecina (Descripción): Zona rural nor-occidental del municipio de Jerusalén - Cundinamarca. El sitio del predio está más cercano al casco urbano de Jerusalén, al occidente de esta población. La zona es un sector con clara vocación agropecuaria, especialmente de ganadería, favorecida por la clase de suelos. La zona general tiene uso agropecuario predominante y tradicional.	

309

	SI	NO
POZO PROFUNDO		X
Observaciones Generales Pozo: No presente.		
	PERMANENTE	TEMPORAL
DISPOSICIÓN DE AGUA - RECURSO NATURAL	X	
TIPO DE ACUEDUCTO (Veredal - de Red)	No presenta	
OBSERVACIONES ADICIONALES TIPO DE ACUEDUCTO:		
Porcentaje Mecanizable (%)	80%	
OBSERVACIONES ADICIONALES % MECANIZABLE: Observamos que la mayor parte la superficie del predio puede ser mecanizable.		
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE CONSTRUCCIÓN ADICIONALES		
<p>Mejoras o Construcciones Adicionales: Cuenta con las siguientes construcciones localizadas en la zona sur-oriental del predio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construcción 1: Cuenta con un piso de altura, consta de dos depósitos y cocina. - Construcción 2: Cuenta con un piso de altura, consta de zona de garaje, 2 alcobas y baño. - Construcción 3: Cuenta con dos pisos de altura, en el piso 1 consta de la zona de ropas y en el piso 2 de una alcoba y baño. - Construcción 4: Cuenta con un piso de altura, consta de la cocina de leña. - Construcción 5: Cuenta con un piso de altura, consta de dos alcobas. - Construcción 6: Cuenta con un piso de altura a un costado de la construcción 5, consta del comedor auxiliar. - Zona de Corrales: consta de un cerramiento en madera rölliza, de 5 líneas, una vaquería y una zona de alimentación en centro. <p>Acabados: Pisos: baldosa de gres en general. Muros: bloque a la vista en general. Cielo raso: no presente. Cubierta: teja metálica con soporte en madera. Cocina: sencilla, con mesón en concreto, lavaplatos en acero inoxidable y estufa de leña. Zona de Ropa: cuenta con lavadero en concreto. Baños: aparatos y accesorios en línea sencilla, lavamanos de colgar, sin división de ducha. Carpintería Madera: no presenta. Carpintería Metálica: puertas interiores, puertas de acceso y ventanería en aluminio con vidrio plano transparente.</p>		

704



Señor

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
E. S. D.

Proceso	EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante	BBVA S.A
Demandados	EFREN RODRIGUEZ PARDO
Radicado	2016-347

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante dentro del referido proceso, me permito aportar al despacho avalúo comercial del inmueble embargo dentro de la presente acción, por valor de \$2.296.412.000.

Se anexa lo enunciado en 14 folios.

Cordialmente

ARQUINOALDO VARGAS MENA
 C.C. No 16.264.899 de Palmira-Valle
 T.P. No 43096 del C.S. de la J.

ELABORO: DANIELA LOPEZ