



# H&H ABOGADOS ESPECIALIZADOS ®

Señor  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL  
CUNDAY

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
DTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DDO: MANUEL LEONARDO ROZO REY  
RAD: 2018-014

Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$310'648.240.

Así mismo me permito aportar avalúo catastral del predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 366-824 y ficha catastral 00-01-0001-0015-000, el cual asciende a la suma de \$54.319.500, aumentado en un 50%.

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$310'648.240, en consecuencia solicito al señor juez correr traslado al demandado.

Anexo lo enunciado.

Del Señor Juez,

HERNANDO FRANCO BEJARANO  
C.C. No. 5.884.728 DE CHAPARRAL  
T.P. No.60.811 DEL C.S.J

**AVALÚO COMERCIAL**  
**Predio rural denominado Parcela 19**  
**Vereda Parroquia Vieja**  
**Cunday - Tolima**



**PRESENTADO A:**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**CUNDAY - TOLIMA**

## **CONTENIDO:**

### **AVALÚO COMERCIAL**

- 1. INFORMACION BASICA**
  - 1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA
  - 1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION
  - 1.3. VIGENCIA DEL AVALUO
  - 1.4. PROPOSITO DEL AVALUO
  
- 2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL**
  
- 3. GENERALIDADES DEL SECTOR**
  - 3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR
  - 3.2. LIMITES DEL MUNICIPIO
  - 3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES
  - 3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA
  - 3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL
  - 3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN
  - 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS
  - 3.8. SERVICIO TRANSPORTE
  
- 4. NORMATIVIDAD**
  
- 5. INFORMACION AGROLOGICA**
  
- 6. CLASIFICACION AGROLOGICA**
  - 6.1. Clase 7

**7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE
- 7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
  - 7.2.1. TOPOGRAFÍA
  - 7.2.2. FORMA
  - 7.2.3. VÍAS DE ACCESO
- 7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN
- 7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE
- 7.5. AREAS
- 7.6. LINDEROS DEL PREDIO

**8. REGISTRO FOTOGRAFICO**

**9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS**

**10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO**

**11. OTRAS CONSIDERACIONES**

**12. LIQUIDACION TERRENO**

Señor(a)  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CUNDAY**  
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DE: **BANCO DAVIVIENDA S.A**  
CONTRA: **MANUEL LEONARDO ROZO REY**  
RAD: 73226 - 40 - 89 - 001 - 2018 - 00014 - 00

Respetado (a) Doctor (a):

**JENNIFFER LARA ABELLO**, identificada con cédula de ciudadanía número 1016068098 de Bogotá en calidad de **AVALUADORA CERTIFICADA CON REGISTRO RAA / AVAL-1016068098** de **VALENZUELA GAITÁN & ASOCIADOS S.A.S.**, con L.J. N.º 015 - 2019 del C.S.J. me permito presentar,avalúo comercial del inmueble rural denominado Predio **PARCELA 19** ubicado en el municipio de Cunday - Tolima.

Agradezco la atención prestada.

Del señor(a) Juez,

Atentamente,



**JENNIFFER LARA ABELLO**  
CC. 1.016.068.098  
**Avaluador Certificado**

## 1. INFORMACION BASICA

### 1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

- El presente avalúo se realiza teniendo en cuenta los parámetros del Artículo 226 y subsiguientes del Código General del Proceso, resolución No. 620 de septiembre 23 del 2008 emitida por el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) y el decreto 1420 de 1998.

### 1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION

- Certificado de libertad y tradición del inmueble con Matricula Inmobiliaria N°. 366-824 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Melgar – Tolima, expedido el 20 de abril de 2018
- Escritura Publica numero 367 protocolizada el 25 de febrero de 2016.
- Información de clases agrológicas determinadas por el IGAC.
- Diligencia de secuestro.

<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Finca
<b>OBJETO DEL AVALÚO</b>	Comercial
<b>MÉTODO DEL AVALÚO</b>	Comparativo para Terreno / Depreciación para construcción.
<b>MUNICIPIO</b>	Cunday
<b>DEPARTAMENTO</b>	Tolima
<b>DESTINACIÓN ACTUAL</b>	Finca
<b>FECHA DE VISITA</b>	Diciembre 27 2022
<b>FECHA DE INFORME</b>	Enero 19 de 2023
<b>FECHA APORTE DE DOCUMENTOS</b>	Diciembre 13 2022

### 1.3. VIGENCIA DEL AVALUÓ

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a

partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

#### **1.4. PROPÓSITO DEL AVALUÓ**

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

### **2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL**

<b>PROPIETARIO</b>	Rozo Rey Manuel Leonardo / C.C. 79398841
<b>TITULO DE ADQUISICION</b>	Escritura 5096 del 30 de diciembre del 2014 notaria segunda de Fusagasugá
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	366-824
<b>CODIGO CATASTRAL</b>	73226000100000001001500000000
<b>CONCEPTO JURIDICO</b>	El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.
<b>ESTRATO</b>	Según lo establecido en la ley 142 de 1994, el inmueble presenta estratificación rural.

### **3. GENERALIDADES DEL SECTOR**

#### **3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR**

- El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural de Cunday, a unos 34 Kilómetros hacia La Vereda Parroquia Vieja. Es un sector agrícola y ganadero.

### **3.2. LIMITES DEL MUNICIPIO**

POR EL NORTE	Municipio de Carmen de Apicalá
POR EL SUR	Municipio de Suarez
POR EL ORIENTE	Municipio de Melgar
POR EL OCCIDENTE	Municipios de Carmen de Apicalá y Suarez.

### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

- El municipio se localiza al oriente del Departamento del Tolima, sobre la cordillera Oriental, está conformado por 57 veredas y 5 corregimientos. El paisaje está conformado por extensas tierras planas y relieves montañosos que lo convierten en un terreno apto para la ganadería, siendo esta una de sus actividades económicas principales, adicionalmente, parte de sus tierras son dedicadas a cultivos de frijol, lulo, banano, cacao y café que permiten el desarrollo municipal.
- Actualmente es reconocido por su idoneidad para la práctica de la espeleología que consiste en el estudio del origen y la formación de cavernas y cavidades subterráneas naturales, así como su flora y su fauna.

### **3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

- De acuerdo con la reglamentación del distrito, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato rural.

### **3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL**

- Las condiciones de acceso al sector se consideran muy buenas, en razón a que cuenta con una vía Pavimentada y bastante movimiento, pertenecientes a las vías Nacionales. Y una vía destapada.



Panorámica vía Cunday a la Vereda Parroquia Vieja

### **3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

- Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas, resaltando que la vía veredal hasta la finca se encuentra destapada en regular estado de conservación.

### **3.7. SERVICIOS PÚBLICOS**

- El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por CELSIA, el servicio de acueducto es propio a través de pozos perforados, para el riego de los cultivos, el consumo humano y el suministro de agua a los animales. El servicio de alcantarillado es a través de pozo séptico, mediante el cual se manejan las aguas residuales.

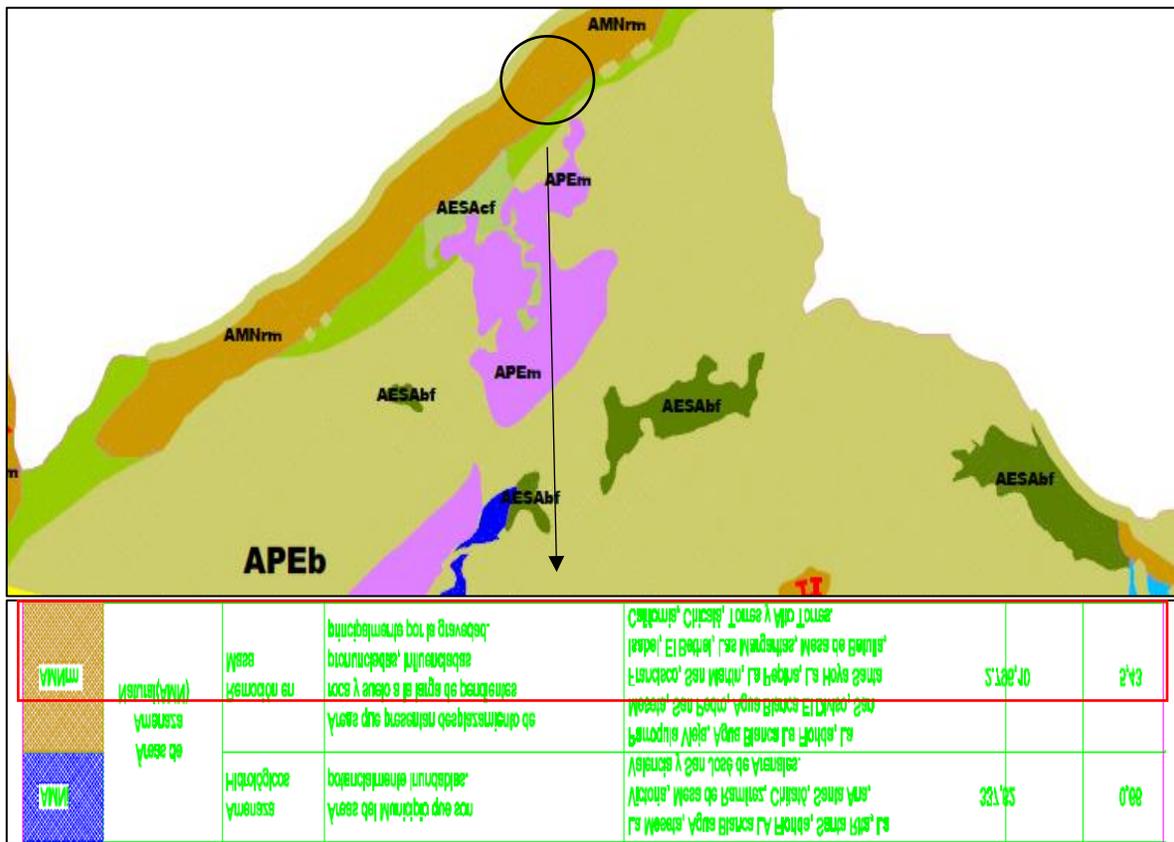
### **3.8. SERVICIO TRANSPORTE**

- En cuanto al servicio de transporte público desde la zona urbana de Cunday, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad en motocicletas, o vehículos de propietarios. El sector cuenta con transportes de carros particulares, motos y una ruta de bus que pasa cada hora.

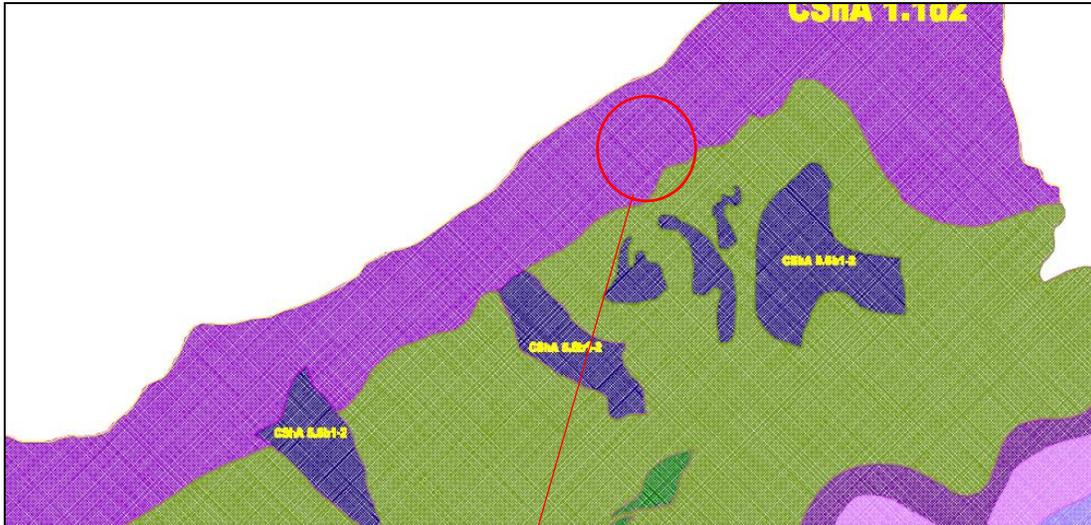
#### 4. NORMATIVIDAD

El municipio de Cunday se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 011 del 2003 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES”

#### MAPA DE ZONIFICACIÓN RURAL



#### MAPA DE FISIOGRAFICO Y DE UNIDADES DEL SUELO



LEYENDA

C/MA	GRANFAJAE	PAJAE	SUBPAJAE	COMPONENTE TAXINÓMICO	%	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS SUELOS	SÍMBOLO MAPA	FASE	
CALDOSEMIFORMEDOS CST	Toso y colinas estructural erosional A	Crestas macropedales abruptas de laderas y vertientes caucanas 1	Laderas empinadas con erosión moderada 1	Asociación: Lytix Topofrasis Tytix Topofrasis Tytix Topofrasis	40 40 20	Sin suelos superficiales, éstos son muy fríos, erosionados, capacidad catiónica de cambio muy baja y hábitat disperso por su gran rugosidad y contenido bajo de fertilidad.	CSNA1	e2	600,000,00
			Laderas quechuas a fuertemente quechuas con erosión moderada a severa 9	Asociación: Lytix Topofrasis Tytix Topofrasis Tytix Topofrasis	40 40 20	Suelos escarpados, ácidos, tocos muy ruidos, erosión moderada a severa, capacidad catiónica de cambio baja, maleza espesa y hábitat disperso bajo y contenido bajo de fertilidad.	CSNA13	e1-3	30,000,00
		Ondulaciones en zigzag de laderas intermedias caucanas con vertientes caucanas 2	Laderas ligeramente onduladas con erosión ligera 2	Asociación: Tytix Dytropepsis Tytix Dytropepsis Tytix Topofrasis	40 50 10	Incrementalmente onduladas, bien drenadas, ácidas, con erosión ligera, maleza espesa y vertientes bajas.	CSNA2	e1	650,000,00
			Esplazos mesoclimales caucanos en vertientes intermedias caucanas con vertientes caucanas 3	Laderas fuertemente onduladas con erosión moderada 3	Asociación: Lytix Dytropepsis Tytix Topofrasis	60 40	Suelos muy superficiales, esencialmente drenados, con erosión moderada, tocos ácidos, ligeramente ácidos y de fertilidad baja.	CSNA3	e2
		Lomas de una cubierta vegetal de laderas intermedias caucanas con vertientes caucanas 4	Laderas ligeramente quechuas con erosión ligera a moderada 4	Asociación: Lytix Dytropepsis Tytix Topofrasis	60 40	Suelos muy superficiales, esencialmente drenados, con erosión moderada, tocos ácidos, neutros y de fertilidad moderada.	CSNA4	e1-2	840,000,00
			Laderas ligeramente onduladas con erosión ligera 5	Asociación: Tytix Dytropepsis Tytix Topofrasis Tytix Topofrasis	40 50 10	Suelos esencialmente profundos, erosionados, ácidos, contenido medio de materia orgánica, disponibilidad de fósforo muy baja y fertilidad baja.	CSNA5	e1	840,000,00
		Arboleda escasa sobre lomas de laderas caucanas 7	Laderas ligeramente onduladas con erosión ligera a moderada 7	Asociación: Tytix Dytropepsis Tytix Topofrasis Tytix Topofrasis Lytix Topofrasis	40 20 20 20	Suelos esencialmente profundos, bien drenados, tocos no ruidos, erosión ligera a moderada, ácidos, capacidad catiónica baja, contenido medio de materia orgánica, disponibilidad de fósforo muy baja y fertilidad baja.	CSNA7	e1-2	614,000,00

**ARTÍCULO 18. SUELO RURAL.** Este suelo rural está constituido los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de conservación, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, determinado por la Ley 388/97 Artículo 33.

El suelo rural presenta un área de 33.550,04 Has. que corresponden al 65,12% del área del Municipio.

Tabla 2 Centros Poblados Rurales y Veredas que Conforman el Municipio de Cunday, Tolima

CASCO URBANO Y CENTRO POBLADO	VEREDAS	PERSONERIA JURIDICA			
		No.	DÍA	MES	AÑO
CABECERA MUNICIPAL	Agua Blanca Florida	1177	9	9	71
	San Martín	1090	18	3	71
	Buena vista	1805	23	12	74
	Cascajoso	2023	18	12	75
	California	5193	23	11	88
	El Revés	1926	26	8	75
	El Páramo	1917	6	8	75
	El Bethel	1758	7	10	74
	Las Margaritas	1976	21	10	75
	La Victoria	1915	6	8	75
	La Camelia	1927	26	8	75
	La Frontera	351	22	4	98
	Mesa de Betulia	1587	25	7	73
	Mesa de Ramírez	1149	14	7	71
	Parroquia Vieja	1210	7	10	71
	Potrero Díaz	1245	9	12	71
	Santa Ana	1930	26	8	75
Santa Rita	1302	14	3	72	

**ARTÍCULO 42. ÁREAS DE AMENAZA ALTA POR REMOCIÓN EN MASA ZONA RURAL (AMNrma).** En el Municipio se identificaron nueve (9) áreas localizadas en el Centro Poblado Rural La Aurora, en el sector La Frontera sobre la vía Cunday - El Carmen, en el sector Paso Malo sobre la vía Cunday - Villarrica, en la Vereda Alto Torres, en la ladera sur de la cuchilla Buenavista, en la cabecera de la quebrada Santa Inés, en la cuchilla Pamanche y Piemonte y en el cerro Cundinamarca.

Estos áreas se encuentran en las Veredas Agua Blanca La Florida, San Pedro, Agua Blanca El Diviso, San Francisco, San Martín, La Pepina, La Hoya Santa Isabel, El Bethel, Las Margaritas, Chicalá, Torres y Alto Torres, ver Anexo 5, Mapa de Amenazas Naturales.

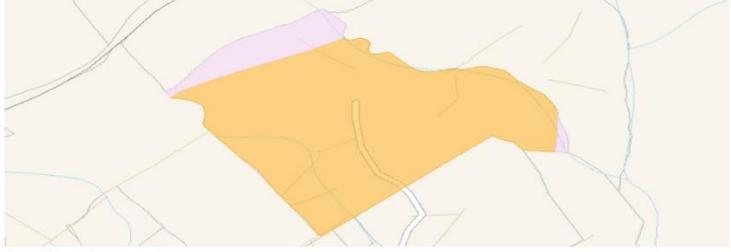
- **Uso principal:** protección.
- **Uso permitido:** revegetalización y obras civiles para mitigación.
- **Uso condicionado:** ninguno.
- **Uso prohibido:** uso intensivo del suelo, rocería, quemas y minería.

## 5. INFORMACION AGROLOGICA

GOBIERNO DE COLOMBIA IGAC Reporte de clases agrológicas

Información general

Municipio: Cunday, Tolima



Identificación general

Número predial: 73226000100000001001500000000  
Número predial (anterior): 73226000100010015000  
Municipio: Cunday, Tolima  
Norte (m): 2012666.190138  
Este (m): 4817375.695715  
Dirección: EL MIRADOR  
Área del terreno: 565000 m2  
Área de construcción: 35 m2  
Destino económico: AGROPECUARIO  
Número de construcciones: 1  
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022  
Fecha del reporte: 2023-01-11 22:42:23  
Link a Colombia en Mapas





## Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ VI	<p><b>Principales limitantes:</b> Estas tierras presentan limitaciones para la actividad agropecuaria, debido a la poca profundidad efectiva del suelo por la presencia de cascajo y piedra, a la baja fertilidad y a las pendientes fuertes que imposibilitan el uso de maquinaria agrícola</p> <p><b>Usos recomendados:</b> Las áreas de pendientes suaves se pueden utilizar en ganadería estabulada, con pastos mejorados o de corte</p> <p><b>Prácticas de manejo:</b> No mecanizables aptas para la ganadería semi-intensiva y uso forestal; requieren moderadas prácticas de manejo para evitar la erosión</p> <p><b>Estudio:</b> Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima</p> <p><b>Escala:</b> 1:100.000</p> <p><b>Año:</b> 1997</p>	50.13 ha	88.62%
■ VIII	<p><b>Principales limitantes:</b> Las tierras de esta clase tienen limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para fines agropecuarios y forestales; solamente deben ser empleadas para la vida silvestre, belleza escénica, zonas de protección especial y como banco de flora y fauna. Los principales limitantes que tienen los suelos son: las pendientes pronunciadas, la escasa profundidad efectiva, la erosión y las temperaturas muy bajas</p> <p><b>Usos recomendados:</b> No aptas para ninguna explotación agropecuaria o forestal. Zonas de protección y conservación especial</p> <p><b>Prácticas de manejo:</b> Es necesario dejar prosperar la vida silvestre y proteger las fuentes de agua, la flora y la fauna</p> <p><b>Estudio:</b> Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima</p> <p><b>Escala:</b> 1:100.000</p> <p><b>Año:</b> 1997</p>	6.44 ha	11.38%

Por otra parte, se ubicó del predio objeto de avalúo en el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

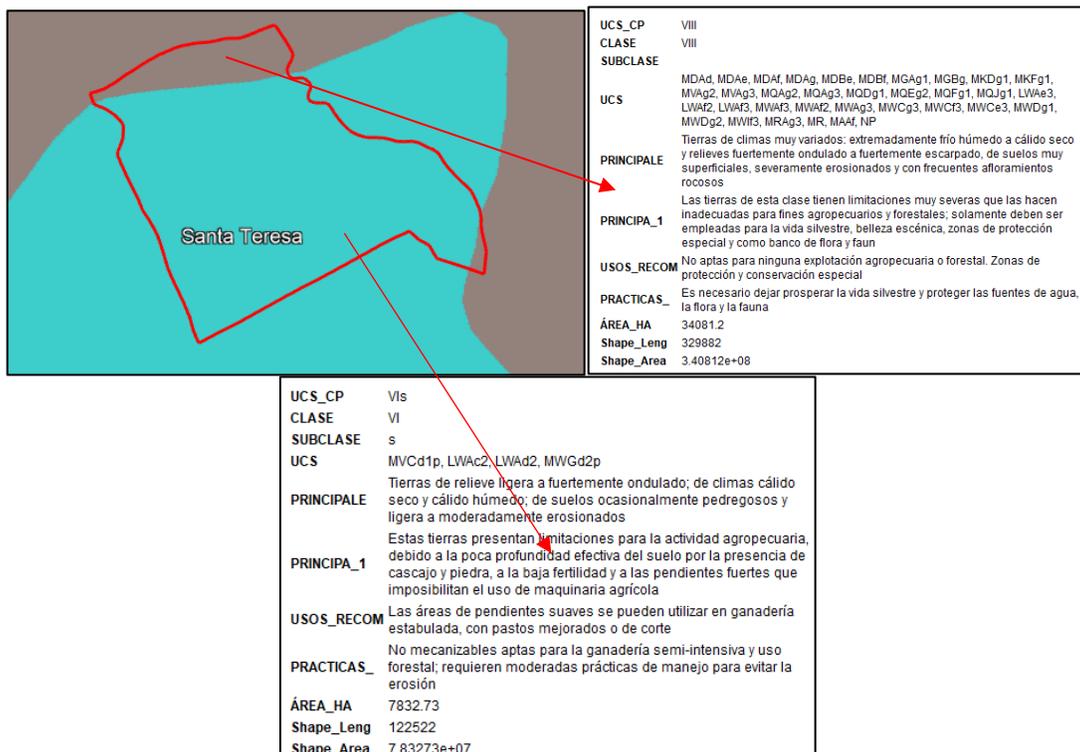
Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.

## 6. CLASIFICACION AGROLOGICA



### 6.1. Clase 6

Las tierras de la clase 6 presentan limitaciones muy severas que, en términos generales, las hacen aptas únicamente para algunos cultivos semi perennes o perennes, semi densos y densos; también se pueden desarrollar sistemas agroforestales y forestales.

La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.

La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos tanto culturales como mecánicas, con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío, como caña de azúcar, panela, café, cacao, frutales perennes y semi perennes, cítricos, aguacate, mango, granadilla y maracuyá. Para ser clasificadas en la clase 6 las tierras deben presentar una o más de las siguientes características (Tabla 6):

**Tabla 6. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 6.**

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	25 - 50
Erosión <sup>1</sup>	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca; frecuente (25-50%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera (excesivo a muy pobre)
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos

Características	Parámetro(s)	Limites de Variación
Profundidad efectiva <sup>2</sup>	cm	Cualquier profundidad
Textura	Familia	Arenosa; francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
	Grupo textural	Cualquiera (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	35 - 60
Pedregosidad superficial	% de área afectada	15 - 50
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<50
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales <sup>3</sup>	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado, fuerte. Clase 5
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta o; se presenta a cualquier profundidad. Clase 5
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
	% de área afectada	<50
	Profundidad	25 – 50 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquier valor y profundidad
Saturación de aluminio	%	60-90
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío; muy frío
Condición de humedad <sup>4</sup>	Ambiente	Pluvial a Muy seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	Cualquiera

1 Erosión. Moderada si afecta >50% del área de la unidad de suelo.

2 Profundidad efectiva. La clase muy superficial deberá tener un espesor menor de 25 cm.

3 Presencia de Sales y Sodio. Uno u otro o ambos aparecen a >25cm de profundidad.

4 Muy seco: Déficit de humedad en los dos semestres, pero que permite cultivos transitorios de ciclo corto. Exceso de humedad (precipitación) en los dos semestres que permite cultivos específicos permanentes.

La retención de humedad de los suelos puede ser alta, media, baja o muy baja (esta última, en régimen de humedad údico).

Algunas de las limitaciones, principalmente las físicas son permanentes, no corregibles.

## **Clase 8:**

Son tierras que por su vulnerabilidad extrema (áreas muy escarpadas) o por su importancia como ecosistemas estratégicos (páramo) para la regulación del recurso hídrico y por su interés científico, deben destinarse a la conservación de la naturaleza o a su recuperación en el caso de que hayan sido deterioradas.

En la clase 8 se incluyen tierras misceláneas tales como: tierras malas (bad lands) o misceláneos erosionados, playas, dunas, glaciares, afloramientos rocosos, cárcavas, fosos de grava y de cantera, vaciaderos, cauces de ríos, tierras de ripio, minas de sal, tierras de escoria, calvas y tierras ubicadas a alturas superiores a los 3.600 m.s.n.m.

Los páramos, manglares, humedales y algunas áreas muy escarpadas, entre otras, son lugares muy atractivos para desarrollar programas de investigación científica, recreacionales y de turismo ecológico.

Si bien el sistema de clasificación por capacidad de uso utilizado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, (USDA, 1965) y en las versiones adaptadas por el IGAC, no se contemplo la utilización de subclases y grupos de manejo para la clase 8, en los últimos años, el interés generalizado por el medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales, entre ellos el suelo, creó la necesidad de definir para esta clase, unidades de capacidad a nivel de subclase y grupo de manejo.

Es de entender, que el manejo, orientado a la conservación del medio ambiente, de los suelos de la clase 8 situados por encima de los 4200 msnm, no sería el mismo que para los de la clase 8 situados a nivel del mar. Así mismo, las políticas de gobierno orientadas a diseñar programas de protección de los recursos naturales, involucrarían aspectos muy diferentes, para las diferentes instancias de los suelos de la clases 8.

Para ser clasificadas en Clase 8, las tierras deberán presentar una o más de las siguientes características (Tabla 8):

**Tabla 8. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 8.**

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	Cualquiera
Erosión <sup>1</sup>	Grado	Cualquiera
Movimientos en masa	% de área afectada	Cualquiera
Drenaje natural	Estado	Cualquiera
Inundaciones	Frecuencia y duración	Cualquier frecuencia y duración
Encharcamientos	Frecuencia y duración	Cualquier frecuencia y duración
Profundidad efectiva	Cm	Cualquiera
Textura	Familia	Cualquiera
Fragmentos en el suelo	% por volumen	Cualquiera
Pedregosidad superficial	% de área afectada	Cualquiera
Afloramiento rocoso	% de área afectada	>25%
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales <sup>2</sup>	CE y % de sales	Cualquiera de la (Tabla 24)
Contenido de sodio <sup>2</sup>	RAS y profundidad	Cualquiera
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	Cualquiera
	% de área afectada	>75
	Profundidad	<25 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquiera
Saturación de aluminio	%	Cualquiera
Distribución de lluvias	Distribución	Cualquiera (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cualquiera
Condición de humedad	Ambiente	Cualquiera
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	Cualquiera

1 Erosión. Se acepta si el área afectada es >75%.

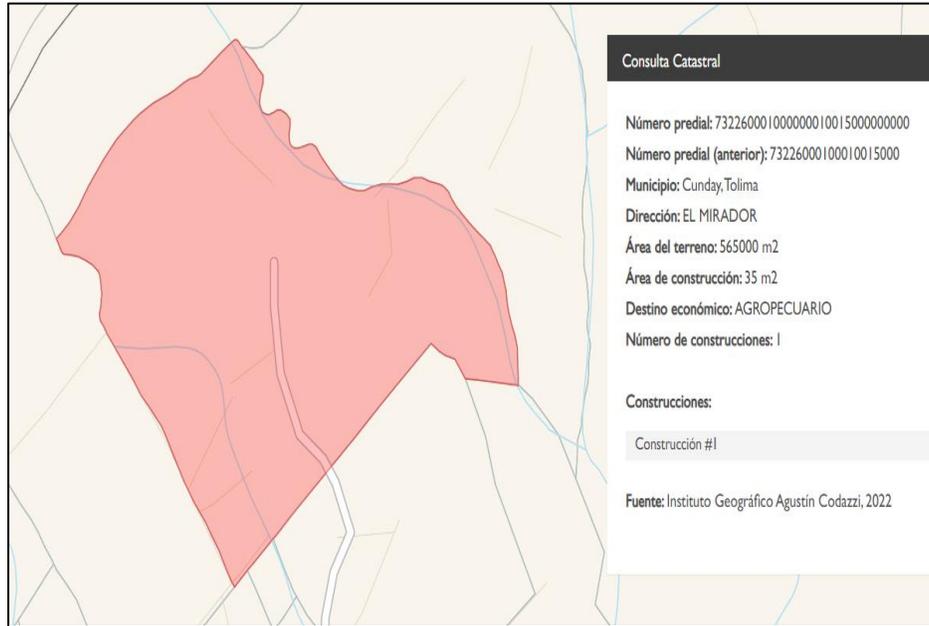
2 Presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad del suelo.

### Conclusión Normativa:

Con base en la clasificación agrológica del IGAC, el predio cuenta con suelos clase 6, en el cual hay limitantes de explotación sin prohibir completamente la actividad agropecuaria. Sin embargo, también cuenta con tierras clase 8 las cuales son catalogadas de protección.

Es importante aclarar que al realizar la búsqueda del inmueble en el Geovisor catastral del IGAC con código catastral 732260001000000010015000000000 cuenta con un área de 56,6 has e indica que el nombre del inmueble.

EL MIRADOR como se muestra a continuación:



Y en documentos aportados el inmueble cuenta con un área de 50,45 has con nombre PARCELA No. 19 como se muestra a continuación:

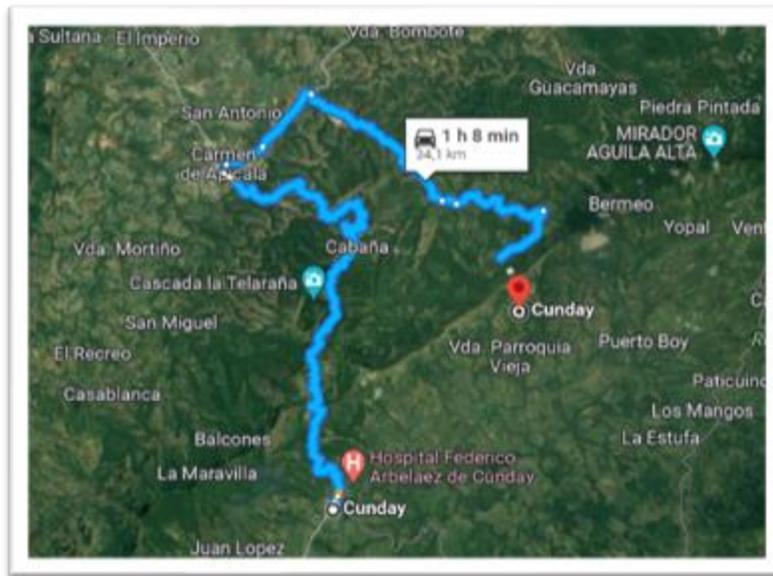
coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Incora, con una distancia de 584.67 metros y encierra. DIMENSION Y FORMA DEL TERRENO: Son 50 hectareas 4.500metros cuadrados aproximadamente , la forma del terreno es quebrada en su mayoría y por el costado corrijo por el centro del predio está ubicada una casa en una área de 66 metros cuadrados conformada por 3 habitaciones y una cocina, construída en bahareque, teja de zinc, estructura de guadua marcos en madera y metá

Para el presente informe se liquida el área registrada en documentos jurídicos suministrados y se recomienda actualizar esta información catastralmente.

## 7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

- Se trata de una finca. Se evidencia una vía de acceso desde el casco urbano del municipio del Cunday en dirección al municipio de Carmen de Apicala y posteriormente a la Vereda Parroquia Vieja del municipio de Cunday en una distancia de 34,1 km con un recorrido aproximado de 1 hora 8 minutos.

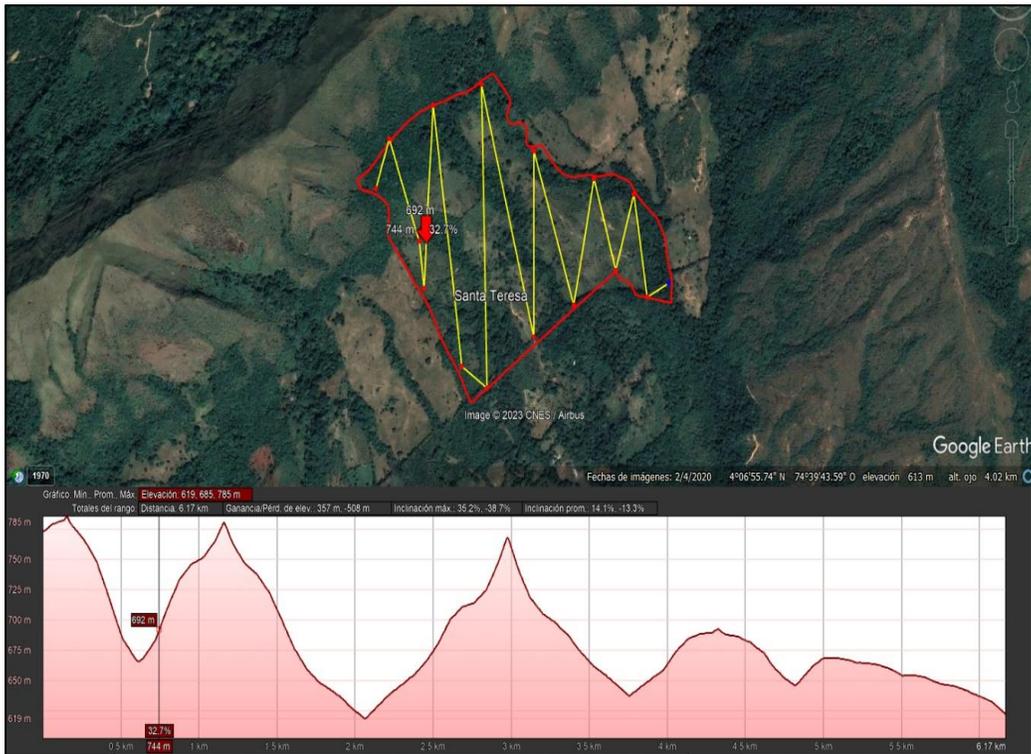


### 7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 7.2.1. TOPOGRAFÍA

- La topografía es fuertemente ondulada, promedia un 14,1% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 38,7% y una altura máxima de 619 m.s.n.m. según el perfil de elevación aproximado realizado en la zona de localización.

Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	( a )	Plano
3% - 7%	2	( b )	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	( c )	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	( d )	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	( e )	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	( f )	Moderadamente Escarpado
>75%	7	( g )	Fuertemente Escarpado



Perfil De Elevación Aproximado

## 7.2.2. FORMA

- Tiene una forma irregular.

### 7.2.3. VÍAS DE ACCESO

- Como se ha mencionado anteriormente, entre las vías principales de acceso se encuentra la vía que conduce del casco urbano de Cunday con la vereda Parroquia Vieja.

### 7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

- Según el acta de secuestre el inmueble cuenta con una construcción de 66 m2, sin embargo, al momento de la visita no se tuvo acceso a esta. Por ello, no se tiene en cuenta en la presente liquidación, este concepto puede ser modificado si se permite el ingreso a esta.

### 7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

Acueducto	No
Energía	No
Alcantarillado	Si
Alumbrado Público	No
Gas Natural	No
Telefonía	Si

- **Nota:** El predio cuenta con pozos profundos ubicados estratégicamente, por medio de los cuales tiene acceso a agua. En cuanto a la telefonía se presenta servicio de telefonía celular y servicio de internet satelital. Además, se aclara que el servicio de alcantarillado es mediante pozo séptico, puesto que se trata de un sector rural.

### 7.5. AREAS

Terreno	50,45 Has
---------	-----------

**Nota:** El área de terreno fue tomada de los documentos de titulación.

## 7.6. **LINDEROS DEL PREDIO**

Públicos de ~~Algar Tolina~~, **LINDEROS:** Como la escritura número 367 del 25 de febrero de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Ibagué vista a folios 5 y sgtes del expediente , registra mojones para su alinderación, fue necesaria la colaboración del topógrafo y según el plano que se allegó al proceso a folio 112 se determinó: Como punto de partida el punto número 1 de coordenadas planas , este venta y tres (93) corrijo 936856.785 y Norte 946977.733 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con YEIMI PAOLA GODOY ROJAS, colinda así: Norte del punto 1 en línea quebrada con dirección general sureste hasta encontrar el punto número 4 de coordenadas planas este 936437 corrijo - 937437.832 y Norte 946690.394 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Yeimi Paola Godoy Rojas y una distancia de 685.67 metros. Este: del punto número 4 en línea quebrada con dirección general sureste hasta encontrar el punto número 6 de coordenadas planas corrijo planas , este 937559.687 y Norte 946377.656 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Yeimi Paola Godoy Rojas en una distancia de 357.50 metros. SUZ: Del punto número 6 en línea recta con dirección general noroeste hasta encontrar el punto número 7 de coordenadas planas este , 937487.703 y Norte 946388.369 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con María Nisa Hanao Hernández y una distancia de 72.89 mts. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Del punto número 7 en línea quebrada con dirección general suroeste hasta encontrar el punto número 10 de coordenadas planas este 937002.562 y Norte 966105.190 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Hernando Santana Murillo y una distancia de 584.63 metros. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Del punto número 10 en línea recta con dirección general suroeste hasta encontrar el punto número 11 de coordenadas

planas este 936941.636 y Norte 946050.849 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con ADAN GARCIA CORTES y una distancia de 81.64 metros. XXXXXXXXXXXXXXXX

Del punto número 11 en línea recta en dirección general suroeste hasta encontrar el punto número 12 de coordenadas planas este 936901.019 y Norte 946016.462 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Leonor - Serrano Alarcón y una distancia de 53.23 mts. XXXXXXXXX

OESTE: Del punto número 12 en línea semirecta con dirección general Noroeste hasta encontrar el punto número 14 de coordenadas planas Este 936542.106 y Norte 946522.159 ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con TI TO RODRIGO BARRERA HERNANDEZ y Otro, con una distancia de 621.08 metros . XX

Del punto 14 en línea quebrada con dirección general Noroeste hasta encontrar el punto número 1 de partida de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con Incera, con una distancia de 584.67 metros y encierra. DIMENSION Y FORMA DEL TERRENO:

## 8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Entrada Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

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

El presente informe se realiza basado en documentos jurídicos y visita ocular a los límites de este.

La ubicación específica del inmueble, a 34 km aprox., del casco urbano de Cunday.

Para el presente caso se liquidan las áreas levantadas físicamente.  
Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.  
El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

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

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

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

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

## **10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO**

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

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

ESTUDIO DE MERCADO																												
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENEIZADO															
1	CUNDAY	311 2787675- Vendo Finca Raiz	\$400.000.000	10,00%	\$ 360.000.000	\$ 150.000.000	\$ 210.000.000	23,0	150,0	\$ 9.130.435	0,90	0,90	\$ 7.395.652															
2	CUNDAY	3156564010- Mauricio Cardozo	\$ 250.000.000	10,00%	\$ 225.000.000	\$ 36.000.000	\$ 189.000.000	25,0	60,0	\$ 7.560.000	0,90	0,95	\$ 6.463.800															
3	CUNDAY	313-2239025 Jaime	\$ 360.000.000	10,00%	\$ 324.000.000	\$ 135.000.000	\$ 189.000.000	24,0	150,0	\$ 7.875.000	0,90	0,95	\$ 6.733.125															
												<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO HA</td> <td>\$ 6.864.192</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION</td> <td>\$ 479.553</td> </tr> <tr> <td>COEF.DE VARIACION</td> <td>6,99%</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE DATOS</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>RAIZ</td> <td>1,732</td> </tr> <tr> <td>t(N)</td> <td>1,996</td> </tr> <tr> <td>LIMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 7.416.825</td> </tr> <tr> <td>LIMITE INFERIOR</td> <td>\$ 6.311.560</td> </tr> </table>	PROMEDIO HA	\$ 6.864.192	DESVIACION	\$ 479.553	COEF.DE VARIACION	6,99%	NÚMERO DE DATOS	3	RAIZ	1,732	t(N)	1,996	LIMITE SUPERIOR	\$ 7.416.825	LIMITE INFERIOR	\$ 6.311.560
PROMEDIO HA	\$ 6.864.192																											
DESVIACION	\$ 479.553																											
COEF.DE VARIACION	6,99%																											
NÚMERO DE DATOS	3																											
RAIZ	1,732																											
t(N)	1,996																											
LIMITE SUPERIOR	\$ 7.416.825																											
LIMITE INFERIOR	\$ 6.311.560																											

**Se adopta un valor de ha de \$ Seis Millones Ochocientos Sesenta Mil Pesos (\$ 6.860.00) Mcte**

**NOTA:** Para el área de suelo de protección o Tipo 8 se liquida sobre un 10% del valor por ha, siendo el valor resultante de \$686.000

OFERTA	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN FACTORES
<p><b>Oferta 1:</b> <a href="https://acortar.link/Ruynsi">https://acortar.link/Ruynsi</a></p> 	<p>Finca de 23 hectáreas 5 minutos del pueblo, 4 Nacederos propios de agua, 4 hectáreas de cacao, 3 pozos aptos para cultivo de peces, 5 potreros aptos para ganadería, Árboles frutales y Piscina natural.</p>	<p>Se aplica factor por ubicación ya que el inmueble ofertado se encuentra en zona plana, además se aplica factor por tamaño ya que este cuenta con menor área respecto al inmueble objeto de estudio.</p>
<p><b>Oferta 2:</b> <a href="https://acortar.link/1EWYOi">https://acortar.link/1EWYOi</a></p> 	<p>Finca ubicada en cunday Tolima toda ganadera. Tiene 5 quebradas, nacimiento de agua, cercas eléctricas y casa.</p>	<p>Se aplica factor por ubicación ya que el inmueble ofertado se encuentra en zona plana, además se aplica factor por tamaño ya que este cuenta con menor área respecto al inmueble objeto de estudio.</p>

<p><b>Oferta 3:</b> <a href="https://acortar.link/SxEU6D">https://acortar.link/SxEU6D</a></p> 	<p>Finca De 24 hectáreas, vereda Cascajoso a 10 km del pueblo de Cunday, con 2 casas, todos los servicios, 2 manantiales agua, quebrada que pasa por la mitad del predio, frutales como limón, mango, naranja, guanábana, pimentón</p>	<p>Se aplica factor por ubicación ya que el inmueble ofertado se encuentra en zona montañosa además se aplica factor por tamaño ya que este cuenta con menor área respecto al inmueble objeto de estudio.</p>
---	--	---

## 11. OTRAS CONSIDERACIONES

El bien inmueble objeto del presente avalúo está conformado por una finca.

Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en sectores comparables y se aplicaron una serie de factores con el fin de hallar el valor más probable.

El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.

Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.

Las ofertas analizadas corresponden a predios ubicados en el área de influencia donde se encuentra el predio objeto de avalúo, con características de construcción, áreas y destinación económica similar. Sin embargo, fue necesario aplicar un factor de homogenización por tamaño y ubicación para obtener el valor más probable.

Se toma el valor promedio del análisis estadístico para liquidar el área del terreno, teniendo en cuenta su ubicación y las actividades que se desarrollan en el sector.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Arq. Mauricio Echeverri y revisado por la Ing Jenniffer Lara A., inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 310.648.240
Valor proporcional terreno	\$ 3.937.640
Valor proporcional Construcción	\$ -
Porcentaje de terreno	100,00%
Porcentaje de Construcción	0,00%
Edad	0
Vida Remanente	0
Vida Útil	0
Valor Reposición a Nuevo	\$ -

**12. LIQUIDACION TERRENO**  
**Predio rural denominado Parcela 19**  
**Vereda Parroquia Vieja**  
**Cunday - Tolima**

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO PRODUCTIVO	44,71	Ha	\$ 6.860.000	\$ 306.710.600
TERRENO PRODUCCIÓN	5,74	Ha	\$ 686.000	\$ 3.937.640
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 310.648.240</b>
<b>INTEGRAL SOBRE TERRENO</b>				<b>\$ 54.119.902</b>

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

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

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de enero 13 de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 12, en conjunto suman un valor de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$ 310.648.240.00) Mcte.



ARQ. MAURICIO A. ECHEVERRI  
Avaluador  
RAA-AVAL 1110474379



ING. JENNIFER ABELLO  
Perito Actuante  
RAA-AVAL 10160680698



PIN de Validación: 9a51097d



**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) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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  
**03 Sep 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  
**03 Sep 2021**

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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9a51097d



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

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**03 Sep 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  
**03 Sep 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 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**03 Sep 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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9a51097d



**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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**03 Sep 2021**

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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5  
Teléfono: 3118024524  
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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

Página 3 de 4



PIN de Validación: 9a51097d



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.**

**El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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**

**9a51097d**

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 Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: 9a51097d



**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) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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  
**03 Sep 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  
**03 Sep 2021**

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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9a51097d



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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**03 Sep 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  
**03 Sep 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 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**03 Sep 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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9a51097d



**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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**03 Sep 2021**

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  
**03 Sep 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5  
Teléfono: 3118024524  
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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



PIN de Validación: 9a51097d



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.**

**El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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**

**9a51097d**

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 Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# **LONJA DE COLOMBIA**

## *Apoyo Empresarial*

Bogotá, 27 de abril de 2022

### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

### CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que VALENZUELA GAITAN Y ASOCIADOS S.A.S, Identificada con RUT: 901288985-4, cuyo representante legal es la señora BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ, identificada con C.C. 52.090.605 de IBAGUE, es empresa afiliada desde el 16 de marzo de 2022 hasta el 16 de marzo de 2023 prestando los servicios de AVALUOS en las siguientes categorías: AVALUOS URBANOS, AVALUOS RURALES, AVALUOS RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, AVALUOS EDIFICACIONES DE CONSERVACION ARQUEOLOGICAS Y MONUMENTOS HISTORICOS, AVALUOS INTANGIBLES ESPECIALES.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208  
LDECO#119

**CRA 59 # 94 B – 69 BOGOTA D.C**  
**TEL: 3043303985-8418400**

**[CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM](http://CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM)**



**Impuesto Predial y Complementarios**

Referencia: **1232000573**

Municipio: **MUNICIPIO DE CUNDAY** Nit: 800100052  
 Ficha: 0001000000010015000000000 000100010015000 Pago Desde  
 Propietario: **MANUEL LEONARDO ROZO REY** 79398841 201706  
 Direccion: **EL MIRADOR** Hasta  
**EL MIRADOR** 202312  
 Factura **573**  
 Area: Ha: 56 Mts: 5,000 Construid: 35 Avaluo Ultimo Pago:  
 Matricula: 000000000000 Estrato: 1 2,023 28/05/2021  
 Facturacion: 14/06/2023 Debe Desde: 201706 36,213,000.00 400.000

Capital

Concepto	Año	Impuesto	Desc 3	% Des
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	325.916	0	0
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	1.844.737	0	0
SOBRETASA BOMBERC	Año Actual	16.296	0	0
SOBRETASA BOMBERC	Años Anteriores	92.240	0	0
SOBRETASA MICROCU	Año Actual	54.320	0	0
SOBRETASA MICROCU	Años Anteriores	276.708	0	0
SOBRETASA AMBIENTA	Año Actual	54.320	0	0
SOBRETASA AMBIENTA	Años Anteriores	368.947	0	0

Interes

Concepto	Año	Interes 3	Rebaja 3
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	60.826	0
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	2.066.393	0
SOBRETASA BOMBERC	Año Actual	3.044	0
SOBRETASA BOMBERC	Años Anteriores	103.338	0
SOBRETASA MICROCU	Año Actual	10.138	0
SOBRETASA MICROCU	Años Anteriores	309.993	0
SOBRETASA AMBIENTA	Año Actual	10.138	0
SOBRETASA AMBIENTA	Años Anteriores	413.278	0

Usuario

Forma de Pago		Marque	Pago Hasta	Total a Pagar	Marque	Fecha Pago	
Efectivo			30/06/2023	6.010.632		DD / MM / AAAA	
Cod Banco	Num. Cuenta Cheque					Espacio para el Banco	

PAGUE OPORTUNAMENTE Y APROVECHE DESCUENTOS  
 "UNIDOS POR LA EQUIDAD Y EL PROGRESO"

Nota: Cuando es pago con cheque no lo podra hacer utilizando cheques de otras plazas.  
 Se puede hacer el pago utilizando solo un medio de pago. No en forma mixta

Impuesto Predial y Complementarios		
Forma de Pago		Marque
Efectivo		
Cod Banco	Num. Cuenta Cheque	

Referencia: **1232000573**

Fecha de Pago		DD / MM / AAAA
Pago Hasta	Total a Pagar	Selecc
30/06/2023	6.010.632	

Banco y/o Tesoreria

Debe Desde 201706 Hasta 202312  
 Ficha: 0001000000010015000000000  
 Propietario: MANUEL LEONARDO ROZO REY

}<sup>2</sup>JZgEÊe/nq5-A!&jÎH!!'â'AÎÈ58'?D~  
 (415)770999868-477(8020)1232000573(3900)0006010632(96)20230630

Cra 5 Cille 5 Esquina Palacio Municipal - Código Postal 734040 Telefax. (098) 2477090