



## *Juzgado Primero Promiscuo Municipal Natagáima - Tolima*

Dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR MÍNIMA CUANTÍA**  
**DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTA**  
**DEMANDADO: VIRGILIO ROJAS GULUMA**  
**RADICACIÓN: 73-483-40-89-001-2016-00099-00.**

Mediante auto del 4 de noviembre de 2022, se ordenó correr traslado a las partes del informe presentado por el señor ARNULFO ANDRADE RUIZ, Secuestre, para lo que a bien estimaran manifestar.

Vencido dicho término, mediante el memorial que precede, el apoderado de la entidad ejecutante allegó avalúo catastral actualizado en cumplimiento a lo ordenado en auto del 19 de noviembre de 2021<sup>1</sup> y solicita se releve del cargo de secuestre al señor ARNULFO ANDRADE RUIZ, en razón a que fue desvinculado de la lista de auxiliares de la justicia.

Respecto de lo primero, se procederá a correr traslado del avalúo comercial allegado.

Con relación de lo segundo y teniendo en cuenta que el señor ARNULFO ANDRADE RUIZ, secuestre designado dentro del presente asunto, comunicó que ya no hace parte de la lista de auxiliares de la justicia y verificada la misma junto con la Resolución No. DESAJIBR21-13 por medio de la cual se conforma la lista de auxiliares de la justicia para el Distrito Judicial del Tolima para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2021 al 31 de marzo de 2023, se corrobora que efectivamente no aparece en la lista, se procede por el Despacho a relevar al citado señor del cargo de secuestre en aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 50 del Código General del Proceso que establece que *“siempre que un secuestre sea excluido de la lista se entenderá relevado del cargo en todos los procesos en que haya sido designado y deberá proceder inmediatamente a hacer entrega de los bienes que se le hayan confiado”*.

En ese orden de ideas, se designa como nuevo secuestre a DISCOVERY SOLUCIONES JURIDICAS Y BODEGAJES S.A.S., auxiliar de justicia, quien puede ser ubicado en el celular No. 3232027655 y correo electrónico [discoversassolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:discoversassolucionesjuridicas@gmail.com)

Como consecuencia de la nueva designación de secuestre, se considera pertinente que el señor ARNULFO ANDRADE RUIZ, realice la entrega del inmueble secuestrado al auxiliar de la justicia designado.

Por lo expuesto, el Juzgado,

---

<sup>1</sup> Visible en el archivo No. 29 C1



## RESUELVE

**PRIMERO:** CORRER traslado a la parte demandada del avalúo presentado, por el término de Díez (10) días bajo los preceptos que dispone el art. 444. Num. 4. del C. G. del P.

**SEGUNDO: RELEVAR** del cargo de secuestre al señor ARNULFO ANDRADE RUIZ.

**TERCERO: DESIGNAR** como nuevo secuestre a DISCOVERY SOLUCIONES JURIDICAS Y BODEGAJES S.A.S., quien puede ser ubicado en el celular No. 3232027655 y correo electrónico [discoversassolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:discoversassolucionesjuridicas@gmail.com)

**TERCERO: ORDENAR** que ARNULDO ANDRADE ORTIZ haga entrega del inmueble secuestrado dentro de este asunto al auxiliar de la justicia designado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LUZ NELCY MARTINEZ LAGUNA  
JUEZ.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE NATAGAIMA TOLIMA

05 de diciembre de 2022

Para notificar legalmente la providencia anterior, se  
fijó Estado No. 086

Hoy a las 7:00 a.m.

ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ PATIÑO  
Secretaria

Firmado Por:

Luz Nelcy Martinez Laguna

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Natagaima - Tolima

Código de verificación: **5a222b51f20be6895d88d9d9b1a4b70aba35e795c51a4b5487e03f116348ccf9**

Documento generado en 02/12/2022 12:13:57 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
NATAGAIMA – TOL.

REF. PROCESO EJECUTIVO  
DTE: BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 8600029644  
DDO: VIRGILIO ROJAS GULUMA CC. 93344870  
RAD: 2016-099

Por medio del presente escrito, dando cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 19 de noviembre de 2021, me permito aportar avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$76.923.080.

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$76.923.080, en consecuencia de ello solicito al señor juez correr traslado al demandado.

A su vez, solicito respetuosamente al Despacho, se sirva relevar el secuestre el señor ARNULFO ANDRADE RUIZ, como quiera que el mismo no hace parte de la lista de Auxiliares de la Justicia.

Del Señor Juez,



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

Bogotá, D. C., 28 de julio de 2022

Señores  
**BANCO BOGOTA – DIRECCION NACIONAL DE COBRANZA**  
**Atn: Dr. JUAN PABLO ROMERO CAÑON**  
Ciudad

Respetados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente les estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad del señor Virgilio Rojas Guluma, ubicado en la Vereda Mercadillo, municipio de Natagaima departamento del Tolima.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,



**JAIME LUNA MANOSALVA**  
Gerente General

## AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

### PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.7 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

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

### DERECHO DE PROPIEDAD:

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

### MAYOR Y MEJOR USO:

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

### VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



INMOBILIARIA

## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

174542

3

**1.1.- CLASE DE AVALÚO:** Comercial

### 1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Se trata del lote denominado El Porvenir el Común ubicado en la vereda Mercadillo jurisdicción del municipio de Natagaima Tolima con una extensión de 20 has, sin uso pecuario (enmalezada).

### 1.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Sin actividad económica

**1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:** Banco de Bogotá Dirección nacional de cobranza

**1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** Virgilio Rojas Guluma

**1.6. NOMBRE DEL INMUEBLE:** El Porvenir El Común

### 1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

**1.7.1. PARAJE O VEREDA:** Mercadillo.

**1.7.2. MUNICIPIO:** Natagaima.

**1.7.3. DEPARTAMENTO:** Tolima.

### 1.8. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

**ORIENTE:** Limita con la vereda Gaitán.

**OCCIDENTE:** Limita con el río Magdalena.

**NORTE:** Limita con el río Magdalena.

**SUR:** Limita con vereda los Charcos.

### 1.9. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

El predio se encuentra ubicado en la zona del Alto Magdalena, sobre el valle del río Magdalena, zona plana de origen aluvial, dedicada a la agricultura en cultivos de ciclo corto, arroz riego, que es el cultivo dominante en la zona, en menor escala se explota la ganadería de doble propósito y ceba.

### 1.10. VECINDARIO INMEDIATO:

En el entorno las fincas del vecindario se dedican netamente al cultivo de arroz y en menor escala la ganadería y piscicultura.

### 1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Carreteras Primarias: Aquellas cuya función básica es la de unir la capital del departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental. Vía Panamericana: Vía nacional que se maneja por concesión, se encuentra pavimentada, recorre al municipio en 23 km aproximadamente. Carreteras Secundarias: Aquellas cuya función básica es la de comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos o las regiones entre sí o cuando su acceso de una cabecera municipal a una vía primaria. Vía que conduce a Prado: Vía sin pavimentar, se propone la construcción de obras de arte en los cruces de los ríos y mejoramiento de la capa de rodadura en el mediano plazo. La ampliación de la vía en el sector de Mercadillo y Mercadillo El Progreso y su prolongación hasta la vereda Anacarco, son proyectos considerados a largo plazo. Vía que conduce a Ataco: Vía sin pavimentar, se propone la construcción de obras de arte y mejoramiento de la capa de rodadura en el mediano plazo.

### 1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Cuenta con servicios de energía eléctrica, servicios educativos veredales, centro de salud.

### 1.13. TRANSPORTE PÚBLICO:

Del municipio de Purificación hasta la vereda, existe transporte público en vehículos tipo Jeep los sábados y domingos cada hora.

### 1.14. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Estrato dos.

1.15. FECHA DE LA VISITA: julio 18 de 2022.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia del Certificado de tradición No 368 - 7050.
- Copia de la Escritura pública No. 68 del 14/04/2013, corrida en la Notaria Única de Natagaima Tolima.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE

ROJAS GULUMA VIRGILIO

#### 3.2. TÍTULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

ESCRITURA 68 DEL 14-04-2013 NOTARIA UNICA DE NATAGAIMA.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 368 - 7050.

**3.4. CEDULA CATASTRAL:** 73483 - 00 – 03 – 0008 - 0013- 000

#### 4. NORMATIVIDAD VIGENTE

ACUERDO No. DE 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

#### 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

##### 5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

###### 5.1.1. RELIEVE: CUADRO 17 RANGOS DE PENDIENTES

GRADOS DESCRIPCIÓN

15° Plana a suavemente inclinada

15°-30° Fuertemente inclinada

30°-45° Montañosa

45°-55° Muy montañosa

>55° Escarpada.

El predio se encuentra en 15° Plana a suavemente inclinada

**5.1. FORMA GEOMÉTRICA:** Irregular.

###### 5.1.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: con predios de herederos de Genaro Bustos

Oriente: con predios de Miguel Ángel Mayor

Sur: con predios de Lili Guluma

Occidente: con resguardo indígena El Mercadillo el progreso

**5.1.7. CABIDA SUPERFICIARIA: 20 has**

**Fuente:** Escritura publica No. 68 del 14/04/2013, Notaria única de Natagaima

**5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

**5.2.1. CONDICIONES AGRONÓMICAS:**

Clase II: Laboreo permanente moderado, con limitaciones moderas, riesgos de erosión moderados, inundación temporal, suelos buenos, profundidad media, fertilidad media, relieve suave, laboreo cuidadoso, medidas de control de fácil aplicación.

**5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:**

En Natagaima predomina el denominado clima tropical cálido de montaña, con una temperatura promedio de 29° y una altitud de 326 m.s.n.m. “El régimen de lluvias para el Municipio de Natagaima, es bimodal, en todos los sitios seleccionados, ello indica que existen 2 épocas marcadas de lluvias. Los meses de invierno, en el primer semestre son abril y mayo; para el segundo Semestre los meses de octubre, noviembre y diciembre. Los meses de enero, febrero y marzo, son meses de transición y julio, agosto y septiembre son meses de baja precipitación.

**5.2.3. CONDICIONES HIDROLÓGICAS:**

**5.2.3.1. RECURSOS HÍDRICOS:**

El sistema hidrográfico del Municipio de Natagaima está constituido por la gran cuenca del Río Magdalena, cuencas, subcuentas y microcuencas de órdenes inferiores, con una abundante red de drenajes superficiales, incluyendo, el conocido Humedal Saldañita en la Vereda La Molana, que corresponden a unas zonas que presentan áreas que son áreas de especial significación ambiental y/o ecosistemas estratégicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1. CERRAMIENTOS:**

No cuenta con cerramientos.

**6.2. SERVICIOS PÚBLICOS:**

Existen los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal en la zona.

### **6.3. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE:**

El predio cuenta con infraestructura de riego y agua.

### **6.4. VÍAS INTERNAS:**

Camino de herradura

### **7. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

No posee construcciones.

### **8. ASPECTO ECONÓMICO:**

El predio no cuenta con actividad económica.

### **9.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

Oferta baja a nula, no hay tierras para la venta por lo distante y vía de acceso en regular estado y demanda baja a nula.

### **9.2. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

En el entorno circundante no existen problemas de orden público que puedan incidir considerablemente en el valor comercial del inmueble.

### **9.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Aspectos externos que puedan incidir de manera positiva o negativa en la valorización del inmueble:

El predio cuenta con muy pocas posibilidades de obtener perspectivas de valorización.

Aspectos negativos internos que pueden incidir de manera positiva o negativa en la valorización del inmueble:

- La ubicación a 36 kilómetros aproximadamente del casco urbano de Natagaima con vía de acceso en regular a mal estado, predio sin agua.

### **10. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

- La calidad y clase de suelo.
- Vías internas de acceso al predio.

- Vías de comunicación.
- La ubicación al casco urbano de Natagaima.
- Las propiedades físicas y químicas del terreno

## 11. MÉTODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALÚO

### ARTÍCULO 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

#### 11.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA:

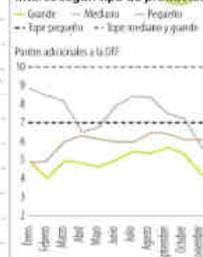
Se aplica el método Método de capitalización de rentas o ingresos; debido a la nula oferta y nula demanda para las tierras ubicadas en esta vereda (Mercadillo) y al no existir una actividad económica en el inmueble, se elaboro un proyecto productivo tipo Finagro, donde se tienen en cuenta todas las variantes para poder desarrollar la actividad predominante en la zona (ganadería ceba), como se puede observar en cuadro del proyecto, costos directos (insumos, mano de obra, mantenimiento de praderas), comercialización: se tiene en cuenta los costos necesarios para el transporte y comercialización del ganado el cual se realiza en la zona urbana de Natagaima y sus municipios colindantes tales como: Guamo, Saldaña y Espinal y para poder determinar la tasa de interés para desarrollar el proyecto se tiene en cuenta la tasa de interés vigente en el sector financiero como esta la tasa de redescuento de finagro y el porcentaje de la entidad financiera, es decir, el DTF a la fecha se encuentra en 9.28% y la tasa más económica del sector es del 7%, arrojando un 16.28% efectivo anual para un 1.3% mensual. Se anexa tabla. Los valores del ejercicio son tomados en valores reales de compra y venta de ganado y consultas en el transporte de estos animales en la zona.

Los límites para préstamos apoyados por Finagro son de DTF + 7% para pequeños productores y de DTF + 10% para medianos y grandes productores. Las tarifas de estas entidades van desde DTF + 3% efectivo anual (E.A.) en

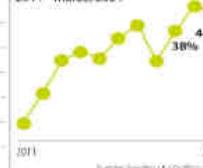
**LAS TASAS MÁS BAJAS PARA CRÉDITOS DEL AGRO**

Banco	Crédito	Tasa
BBVA	Agriculto	Entre DTF + 7% E.A. y DTF + 10% E.A.
	AgroEli	Entre DTF + 3% E.A. y DTF + 10% E.A.
Bancolombia	Finagro	Entre DTF + 4% E.A. y DTF + 10% E.A.
	Carabobo	Entre DTF + 4% E.A. y DTF + 6,00% E.A.
Banco Agrario de Colombia	Mujer y joven rural	Hasta 0,00%
	Crédito verde	Hasta 0,00% + 2,00%
	Créditos LEC por industria	Desh. 0,00% + 0,50% hasta 0,00% + 6,70%
	Compra de carne agropecuaria	Hasta 0,00% + 0,50%
Financiera Agraria	Crédito agropecuario con Finagro	Entre DTF 14,00% E.A. y 15,00% E.A.
	Crédito microanal	Entre DTF 14,00% E.A. y 15,00% E.A.
Mundo Mujer	Crédito agropecuario	Entre DTF 15,00% E.A. y 17,00% E.A.
cfa	Crédito productor para el agro rural	Entre DTF 6,50% E.A. y 8,50% E.A.
	Crédito productor	Entre DTF 14,00% E.A. y 16,00% E.A.
Criscompos	Crédito Mujer	25,00% E.A.
	Crédito	57,00% E.A.
BancaCaja	Agencia capital de trabajo	25,00% E.A.
	Agencia inversión	25,00% E.A.
mibanco	Activo tipo agropecuario	25,00% E.A.
	Capital de trabajo agropecuario	25,00% E.A.

**Comportamiento de la tasa de interés según tipo de productor**



**Indicador de Acceso Finagro 2011 - marzo/2021**



**12. MEMORIAS DE CÁLCULO TERRENO:**

AVALUO PECUARIO (CEBA) METODO DE RENTA					
Entidad financiera	Oficina		Departamento	Municipio	
Banco de Bogota	Banco de Bogota direccion nal de cobranza		Cundinamarca	Bogota D.C.	
Direccion del predio			Telefono	Correo electronico	
finca El Porvenir			sin	<a href="mailto:">sin</a>	
Nombre o razon social del beneficiario del crédito			Identificación		
Virgilio Rojas Guluma			93.344.870		
Nombre del predio	Vereda	Municipio	Departamento	extension has	M <sup>2</sup>
El Porvenir	Mercadillo	Natagaima	Tolima	20	0
Valor del proyecto		\$ 50.000			
Forma detallada de llegar al predio					
Del casco urbano de Natagaima se toma la via en 3,7 kilometros hasta llegar a paso de la barca, se pasa en ferri el rio Magdalena, luego se toma la vía que conduce a la vereda Mercadillo en 32,3 kilometros aproximadamente, a mano derecha se encuentra la entrada al predio aproximadamente en 200 metros					
Justificación técnica y descripción de las inversiones objeto del proyecto					
Se realiza proyecto para establecer ganaderia de ceba en 20 has, con pastos brachiaria y grama para comercializar el ganado en el municipio de Natagaima Tolima					

**GUIA SOPORTE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS Y RURALES**

I. DISPONIBILIDAD ACTUAL Y PROYECCIÓN TÉCNICA												
A. INFORMACIÓN AGRÍCOLA Y FORESTAL												
	CULTIVO	ACTUAL HAS	NUEVO HAS	FECHA SIEMBRA	PRODUCCION (Periodos semestrales)							
					1	2	3	4	5	6	7	8
1	PASTOS	20										
2	BOSQUES	0										
3												
4												
5												
6												
7												

B. INFORMACIÓN PECUARIA												
B.1. BOVINOS GANADO COMERCIAL TIPO LECHE												
PROYECCIÓN DE EXISTENCIAS		ACTUAL	1	2	3	4	5	6	7	8		
1	COMPRA VACAS Y/O NOVILLAS VIENT											
2	NOVILLAS VIENTRE	2	2	2	10	2	2	2	2	2	2	
3	VACAS ADULTAS	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
4	TOTAL VIENTRES (1+2+3)	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
5	MORTALIDAD ADULTOS ( %)	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
6	MUERTES ADULTOS (No) (4X5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	SELECCIÓN VACAS (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
8	VACAS DE DESECHO (No) (4X7)	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
9	<b>TOTAL VACAS PARA CRIA (4-6-8)</b>	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
10	NATALIDAD (%)		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
11	TOTAL NACIMIENTOS (9X10)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12	MORTALIDAD TERNEROS ( %)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
13	MUERTES TERNEROS (No) (11X12)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14	<b>TOTAL TERNEROS 0 - 1 AÑO (11-13)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15	MACHOS 0-1 AÑO	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16	DESECHO MACHOS 0 - 1 AÑO (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
17	MACHOS DESECHO 0 - 1 AÑO (No) - VE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	<b>TOTAL MACHOS 0 - 1 AÑO (No) (15-17)</b>	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	HEMBRAS 0-1 AÑO	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
20	DESECHO HEMBRAS 0 - 1 AÑO (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
21	HEMBRAS DESECHO 0 - 1 AÑO (No) - V		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	<b>TOTAL HEMBRAS 0 - 1 AÑO (No) (19-21)</b>	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
23	MACHOS 1 - 2 AÑOS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
24	DESECHO MACHOS 1 - 2 AÑOS (%)											
25	MACHOS DESECHO 1 - 2 AÑOS (No) - V											
26	COMPRA MACHOS 1 - 2 AÑOS											
27	<b>TOTAL MACHOS 1 - 2 AÑOS (23-25+26)</b>	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
28	HEMBRAS 1 - 2 AÑOS	2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
29	DESECHO HEMBRAS 1 - 2 AÑOS (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
30	HEMBRAS DESECHO 1 - 2 AÑOS (No) - V		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
31	<b>TOTAL HEMBRAS 1 - 2 AÑOS (28-30)</b>	2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
32	MACHOS CEBA 2-3 AÑOS	0	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
33	COMPRA MACHOS CEBA 2-3 AÑOS	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
34	<b>TOTAL MACHOS CEBA 2-3 AÑOS (VE)</b>	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
35	HEMBRAS 2 - 3 AÑOS	2	2	10	2	2	2	2	2	2	2	
36	DESECHO HEMBRAS 2 - 3 AÑOS (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
37	HEMBRAS DESECHO 2 - 3 AÑOS (No) - V		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
38	<b>TOTAL HEMBRAS 2 - 3 AÑOS (35-37)</b>	2	2	10	2	2	2	2	2	2	2	
39	TOROS Y TORETES	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
40	TOROS DE DESECHO (No)											
41	COMPRA DE TOROS Y/O TORETES		2									
42	<b>TOTAL TOROS Y/O TORETES</b>	2	4	2	2	2	2	2	2	2	2	
43	<b>TOTAL GANADO</b>	65	43	29	27	27	27	27	27	27	27	
44	LITROS DE LECHE DIARIOS POR VACA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45	No. DIAS POR LACTANCIA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
46	TOTAL LECHE PRODUCIDA EN EL AÑO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
47	HECTÁREAS EN PASTOS		20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	
48	U.G.G./HA		2,1	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	

Guia soporte proyectos productivos - Agropecuarios									
Costos de produccion y financieros		Miles de pesos							
Costos de produccion		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>COSTOS DIRECTOS</b>									
<b>a. Agrícola y Forestal</b>									
Insumos: Semilla, fertilizantes, etc		0	0	0	0	0	0	0	0
Mecanización - preparacion del terreno		0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de obra		0	0	0	0	0	0	0	0
Recolección y Cosecha		0	0	0	0	0	0	0	0
Otros (riego, entre otros)		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUB TOTAL a</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>b. Pecuário y Pesquero</b>									
Insumos y suplementos		3.000	3.000	3.210	3.210	3.435	3.435	3.675	3.675
Mano de Obra		19.500	19.500	20.865	20.865	22.326	22.326	23.889	23.889
Mantenimiento de praderas		3.000	3.210	3.435	3.675	3.932	4.208	4.502	4.817
Otros		1.300	1.300	1.391	1.391	1.488	1.488	1.592	1.592
<b>SUB TOTAL b</b>		<b>26.800</b>	<b>27.010</b>	<b>28.901</b>	<b>29.141</b>	<b>31.181</b>	<b>31.457</b>	<b>33.659</b>	<b>33.973</b>
<b>c. Comercialización y servicios de apoyo</b>									
Compra de materia prima y/o inventario		25.000	16.875	18.056	18.056	19.320	19.320	20.672	20.672
Mano de obra		3.300	3.531	3.778	4.043	4.326	4.628	4.952	5.299
Transporte		1.550	2.200	2.354	2.354	2.519	2.519	2.695	2.695
Otros		700	749	801	858	918	982	1.051	1.124
<b>SUB TOTAL c</b>		<b>30.550</b>	<b>23.355</b>	<b>24.990</b>	<b>25.310</b>	<b>27.082</b>	<b>27.449</b>	<b>29.371</b>	<b>29.790</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS (a+b+c)</b>		<b>57.350</b>	<b>50.365</b>	<b>53.891</b>	<b>54.451</b>	<b>58.263</b>	<b>58.906</b>	<b>63.029</b>	<b>63.763</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>									
Arrendamiento		0							
Administración		0							
Otros									
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN</b>		<b>57.350</b>	<b>50.365</b>	<b>53.891</b>	<b>54.451</b>	<b>58.263</b>	<b>58.906</b>	<b>63.029</b>	<b>63.763</b>

GUIA SOPORTE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS											
Estimacion de ingresos y egresos				miles de pesos							
Ingresos y/o ventas de la actividad				Periodos							

Producto	Tipo producto	Unidad	Vr/unidad	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Venta de queso	Kilo	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Venta de machos	kilo	7,40	7.050	7.520	7.990	8.460	8.930	9.400	9.870	10.340
3	Vacas desechas	kilo	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
4	venta de arveja verde	Bulto	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
5	venta de arveja semilla	Bulto	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS (SUMA 1+2+3+4+5)</b>				<b>52.170</b>	<b>55.648</b>	<b>59.126</b>	<b>62.604</b>	<b>66.082</b>	<b>69.560</b>	<b>73.038</b>	<b>76.516</b>

Estado de ingresos y egresos		Periodos								
<b>INGRESOS</b>		1	2	3	4	5	6	7	8	
Ingresos Actividad agropecuarios		52.170	55.648	59.126	62.604	66.082	69.560	73.038	76.516	
Valor del presente crédito		25.000								
Aportes con recursos propios al proyecto		7.500								
Otros ingresos		0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>84.670</b>	<b>55.648</b>	<b>59.126</b>	<b>62.604</b>	<b>66.082</b>	<b>69.560</b>	<b>73.038</b>	<b>76.516</b>	
<b>EGRESOS</b>		1	2	3	4	5	6	7	8	
Valor de la inversión + costos de producción		107.350	50.365	53.891	54.451	58.263	58.906	63.029	63.763	
Amortización a capital del presente crédito		3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	
Pago de Intereses del presente crédito		1.750	1.531	1.313	1.094	875	656	438	219	
Otros egresos incluidos otros créditos		0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>112.225</b>	<b>55.021</b>	<b>58.328</b>	<b>58.670</b>	<b>62.263</b>	<b>62.687</b>	<b>66.592</b>	<b>67.107</b>	
<b>EXCEDENTE (DEFICIT)</b>		<b>-27.555</b>	<b>627</b>	<b>798</b>	<b>3.934</b>	<b>3.819</b>	<b>6.873</b>	<b>6.446</b>	<b>9.409</b>	
<b>VALOR PROMEDIO</b>		<b>544</b>			<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>1.000</b>		

METODO DE RENTA			
El predio cuenta con el 20% del terreno total para protección			
20,00	Has totales	0,00	Has en bosque
20,00	Has en pastos		
capacidad de cabezas de ganado ceba por ha		capacidad de cabezas ceba por ha	
1,5			
Kilos por cabeza para venta			
470	KI	470	KI
Cantidad cabezas			
30			
Total ingresos promedio en 8 años		1.000.000,00	
Formula	A=	R	
		i	
	A=	\$ 1.000.000	
		1,3	
A=	\$ 76.923.077	Valor por ha	\$ 3.846.154

### 12.1 MEMORIAS DE CÁLCULOS PARA LAS CONSTRUCCIONES:

Sin construcciones

### 13. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	HAS	VALOR HA	SUBTOTAL
Terreno	20	\$ 3.846.154	\$ 76.923.080
<b>TOTAL VALOR DE MERCADO</b>			<b>\$ 76.923.080</b>

**SON: SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE.**

Atentamente:



**JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO**  
**AVAL-93372457**

#### 14. REVISIÓN TÉCNICA



**ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO**  
**AVAL 1010185942**

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA., declara que la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.
- La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.
- Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables
- Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.
- Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.
- LA GESTIÓN DE REVISIÓN PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL PERITO ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y NO COMPROMETE A LOS DEMÁS SUSCRIPTORES DEL AVALÚO.

#### 15. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO

Aspectos jurídicos: En el certificado de tradición no se percibe limitación de dominio ni gravamen alguno, no obstante, el presente no es un estudio jurídico.

La ubicación del predio, su cercanía al casco urbano de Purificación Tolima.

La carretera de acceso a la vereda y el predio que recorre la finca en gran parte de su extensión y facilita las labores de preparación del terreno y recolección del arroz.

La reglamentación y normatividad de la zona, el uso del suelo destinado y autorizado para desarrollar proyectos de Agricultura y ganadería.

La calidad de los servicios públicos presentes en el área como energía eléctrica, acueducto comunal y de transporte.

Nivel Socio – Económico de la zona, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean es muy bueno, el orden público no está alterado.

## 16. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el Avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que el Avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al Avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el Avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el Avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el Avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el Avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## 17. ANEXOS

- Memoria de calculo
- Registro fotográfico

**18. REGISTRO FOTOGRAFICO**



Acceso



Acceso al predio



Lote



Lote



Lote

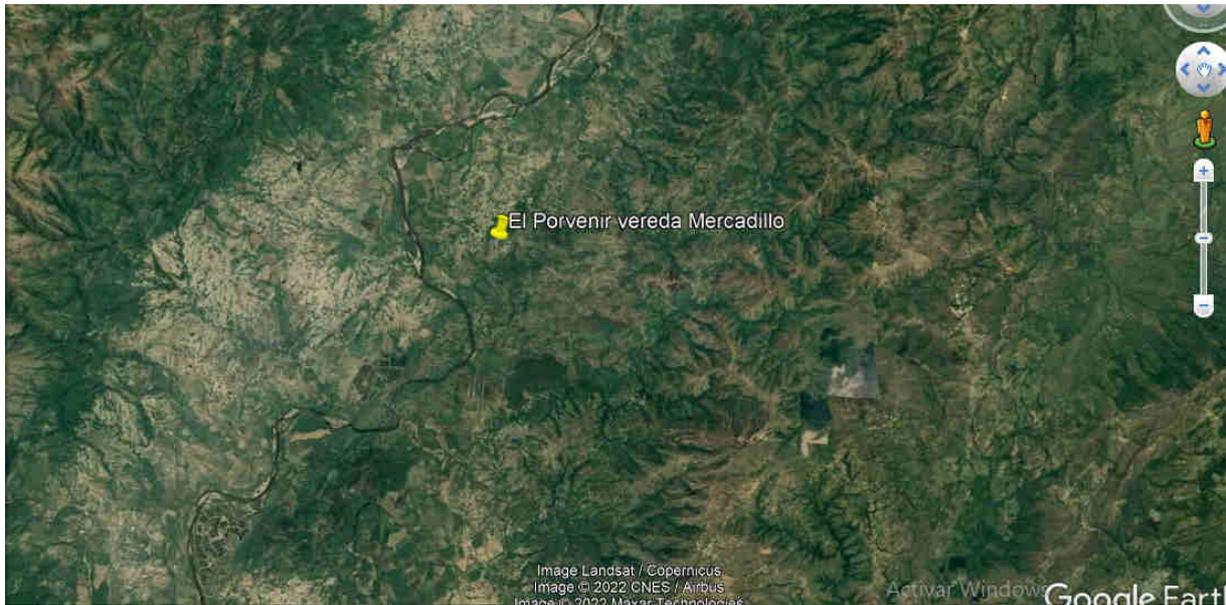


Lote

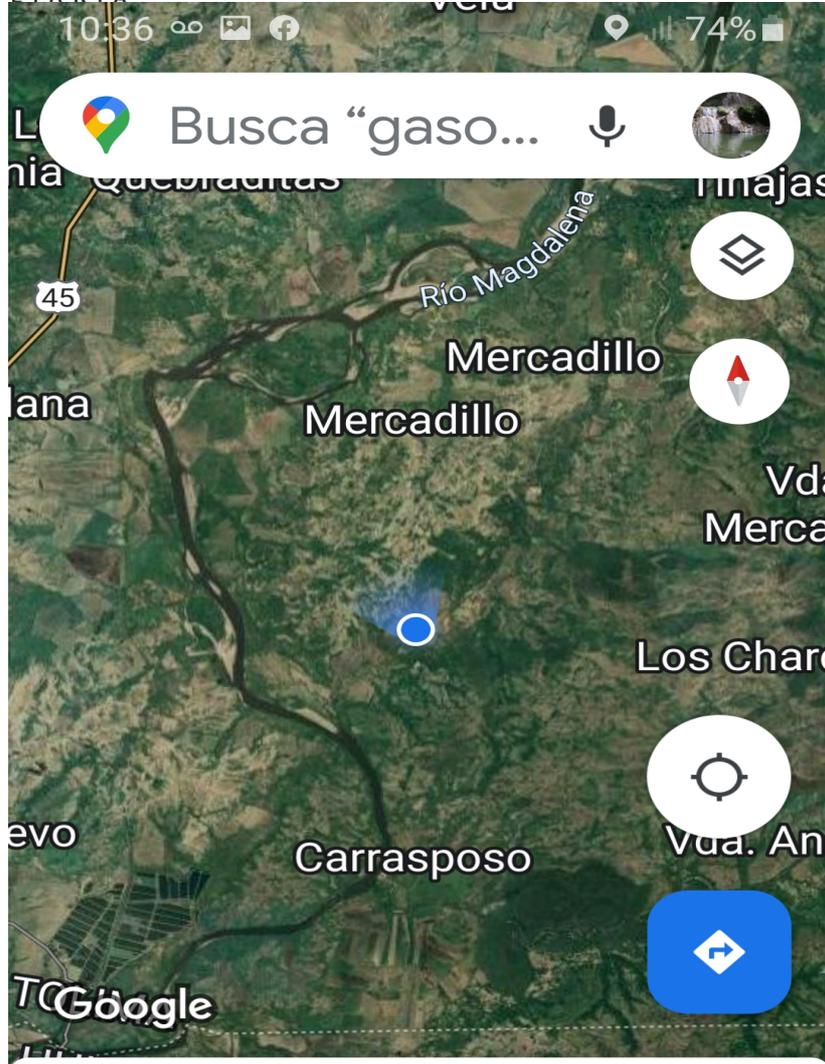
**UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE**



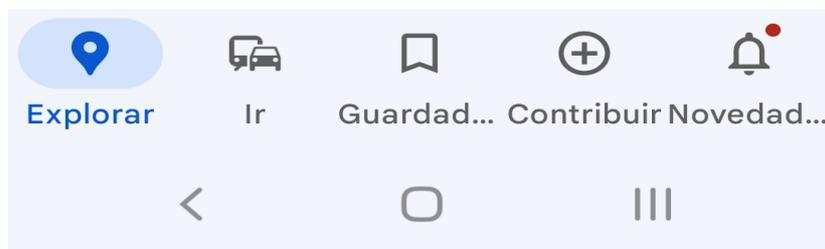
**Natagaima**  
Tolima  
3.482467, -75.094171



3°27'52.21" N 75°03'45.08" O elevación 647 m alt. ojo 31.09 km



## Lo último en la zona



AVALUO PECUARIO (CEBA) METODO DE RENTA					
<b>Entidad financiera</b>	<b>Oficina</b>		<b>Departamento</b>	<b>Municipio</b>	
Banco de Bogota	Banco de Bogota direccion nal de cobranza		Cundinamarca	Bogota D.C.	
<b>Direccion del predio</b>			<b>Telefono</b>	<b>Correo electronico</b>	
finca El Porvenir			sin	sin	
<b>Nombre o razon social del beneficiario del crédito</b>			<b>Identificación</b>		
Virgilio Rojas Guluma			93.344.870		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Vereda</b>	<b>Municipio</b>	<b>Departamento</b>	<b>extension has</b>	<b>M²</b>
El Porvenir	Mercadillo	Natagaima	Tolima	20	0
<b>Valor del proyecto</b>		\$ 50.000			
<b>Forma detallada de llegar al predio</b>					
Del casco urbano de Natagaima se toma la via en 3,7 kilometros hasta llegar a paso de la barca, se pasa en ferri el rio Magdalena, luego se toma la vía que conduce a la vereda Mercadillo en 32,3 kilometros aproximadamente, a mano derecha se encuentra la entrada al predio aproximadamente en 200 metros					
<b>Justificación técnica y descripción de las inversiones objeto del proyecto</b>					
Se realiza proyecto para establecer ganaderia de ceba en 20 has, con pastos brachiaria y grama para comercializar el ganado en el municipio de Natagaima Tolima					

**GUIA SOPORTE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS Y RURALES**

I. DISPONIBILIDAD ACTUAL Y PROYECCIÓN TÉCNICA												
A. INFORMACIÓN AGRÍCOLA Y FORESTAL												
	CULTIVO	ACTUAL HAS	NUEVO HAS	FECHA SIEMBRA	PRODUCCION (Periodos semestrales)							
					1	2	3	4	5	6	7	8
1	PASTOS	20										
2	BOSQUES	0										
3												
4												
5												
6												
7												

B. INFORMACIÓN PECUARIA										
B.1. BOVINOS GANADO COMERCIAL TIPO LECHE										
PROYECCIÓN DE EXISTENCIAS		ACTUAL	1	2	3	4	5	6	7	8
1	COMPRA VACAS Y/O NOVILLAS VIENTRE									
2	NOVILLAS VIENTRE	2	2	2	10	2	2	2	2	2
3	VACAS ADULTAS	2	4	4	4	4	4	4	4	4
4	TOTAL VIENTRES (1+2+3)	4	6	6	6	6	6	6	6	6
5	MORTALIDAD ADULTOS (%)	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
6	MUERTES ADULTOS (No) (4X5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	SELECCIÓN VACAS (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8	VACAS DE DESECHO (No) (4X7)	0	6	6	6	6	6	6	6	6
9	TOTAL VACAS PARA CRÍA (4-6-8)	4	4	4	4	4	4	4	4	4
10	NATALIDAD (%)		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
11	TOTAL NACIMIENTOS (9X10)		0	0	0	0	0	0	0	0
12	MORTALIDAD TERNEROS (%)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
13	MUERTES TERNEROS (No) (11X12)		0	0	0	0	0	0	0	0
14	TOTAL TERNEROS 0 - 1 AÑO (11-13)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	MACHOS 0-1 AÑO	10	0	0	0	0	0	0	0	0
16	DESECHO MACHOS 0 - 1 AÑO (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
17	MACHOS DESECHO 0 - 1 AÑO (No) - VEN		0	0	0	0	0	0	0	0
18	TOTAL MACHOS 0 - 1 AÑO (No) (15-17)	10	0	0	0	0	0	0	0	0
19	HEMBRAS 0-1 AÑO	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20	DESECHO HEMBRAS 0 - 1 AÑO (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
21	HEMBRAS DESECHO 0 - 1 AÑO (No) - VE		0	0	0	0	0	0	0	0
22	TOTAL HEMBRAS 0 - 1 AÑO (No) (19-21)	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23	MACHOS 1 - 2 AÑOS	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24	DESECHO MACHOS 1 - 2 AÑOS (%)									
25	MACHOS DESECHO 1 - 2 AÑOS (No) - VE									
26	COMPRA MACHOS 1 - 2 AÑOS									
27	TOTAL MACHOS 1 - 2 AÑOS (23-25+26)	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28	HEMBRAS 1 - 2 AÑOS	2	10	10	10	10	10	10	10	10
29	DESECHO HEMBRAS 1 - 2 AÑOS (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30	HEMBRAS DESECHO 1 - 2 AÑOS (No) - VE		0	0	0	0	0	0	0	0
31	TOTAL HEMBRAS 1 - 2 AÑOS (28-30)	2	10	0	0	0	0	0	0	0
32	MACHOS CEBAS 2-3 AÑOS	0	15	15	15	15	15	15	15	15
33	COMPRA MACHOS CEBAS 2-3 AÑOS	25	10	10	10	10	10	10	10	10
34	TOTAL MACHOS CEBAS 2-3 AÑOS (VENTA	25	25	25	25	25	25	25	25	25
35	HEMBRAS 2 - 3 AÑOS	2	2	10	2	2	2	2	2	2
36	DESECHO HEMBRAS 2 - 3 AÑOS (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
37	HEMBRAS DESECHO 2 - 3 AÑOS (No) - VE		0	0	0	0	0	0	0	0
38	TOTAL HEMBRAS 2 - 3 AÑOS (35-37)	2	2	10	2	2	2	2	2	2
39	TOROS Y TORETES	2	2	2	2	2	2	2	2	2
40	TOROS DE DESECHO (No)									
41	COMPRA DE TOROS Y TORETES		2							
42	TOTAL TOROS Y/O TORETES	2	4	2	2	2	2	2	2	2
43	TOTAL GANADO	65	43	29	27	27	27	27	27	27
44	LITROS DE LECHE DIARIOS POR VACA		0	0	0	0	0	0	0	0
45	No. DIAS POR LACTANCIA		0	0	0	0	0	0	0	0
46	TOTAL LECHE PRODUCIDA EN EL AÑO		0	0	0	0	0	0	0	0
47	HECTÁREAS EN PASTOS		20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
48	U.G.G./HA		2,1	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4

GUIA SOPORTE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS Y RURALES

**B.2. PORCINOS**

PROYECCIÓN DE EXISTENCIAS		ACTUAL	1	2	3	4	5	6	7	8
1	COMPRA CERDAS									
2	CERDAS SELECCIONADAS									
3	CERDAS CRÍA									
4	TOTAL CERDAS EXPLOTACIÓN (1+2+3)									
5	MORTALIDAD ADULTOS (%)									
6	MORTALIDAD ADULTOS (No) (4X5)									
7	CERDAS DESECHO (%)									
8	CERDAS DESECHO (No) (4X7)									
9	TOTAL CERDAS CRÍA (4-6-8)									
10	No. LECHONES POR PARTO									
11	No PARTOS CERDA/PERIODO									
12	TOTAL LECHONES NACIDOS (9X10X11)									
13	MORTALIDAD JOVENES (%)									
14	MORTALIDAD LECHONES (No) (12X13)									
15	TOTAL LECHONES VIVOS (12-14)									
16	CERDAS LEVANTE									
17	LECHONES PARA CEBAR O VENTA (15-16)									
18	COMPRA LECHONES PARA CEBAR									
19	TOTAL LECHONES PARA CEBAR (17+18)									
20	MORTALIDAD LECHONES DE CEBAR (%)									
21	MORTALIDAD LECHONES DE CEBAR (No)									
22	TOTAL LECHONES CEBAR VENTA (19-21)									
23	REPRODUCTORES									
24	DESECHO REPRODUCTORES									
25	COMPRA REPRODUCTORES									
26	TOTAL REPRODUCTORES (23-24+25)									
27	TOTAL CERDOS (9+16+22+26)									
28	AREA PORQUERIZA (Mts2)									
29	CERDOS/Mts2									

**B.3. AVICULTURA**

PROYECCIÓN DE EXISTENCIAS	ACTUAL	PERIODOS PRODUCTIVOS								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>ENGORDE</b>										
1	AVES ENGORDE / CICLO									
2	MORTALIDAD AVES ENGORDE (%)									
3	MORTALIDAD AVES ENGORDE (No)									
4	CICLOS ENGORDE/PERIODO									
5	PESO FINAL / AVE (Kg)									
6	Kg AVES / PERIODO [(1-3)X4X5]									
<b>POSTURA</b>										
1	AVES LEVANTE (0 A 20 SEMANAS)									
2	MORTALIDAD AVES LEVANTE (%)									
3	MORTALIDAD AVES LEVANTE (No)									
4	TOTAL AVES LEVANTE									
5	AVES POSTURA									
6	MORTALIDAD AVES POSTURA (%)									
7	MORTALIDAD AVES POSTURA (No)									
8	TOTAL AVES EN POSTURA									
9	POSTURA PROMEDIO (%)									
10	NUMERO DIAS DE POSTURA									
11	TOTAL HUEVOS PRODUCIDOS									
12	ROTURA DE HUEVOS (%)									
13	ROTURA DE HUEVOS (No)									
14	TOTAL HUEVOS PARA LA VENTA									
15	AREA GALPON (Mts2)									
16	AVES/Mts2 (1 ó 7 / 12)									

B.4. OTRAS ESPECIES (ESPECIFICAR)										
PROYECCIÓN DE EXISTENCIAS		ACTUAL	PERIODOS SEMESTRALES							
1	2		3	4	5	6	7	8		
1										
2										
3										
4										
5										

Guia soporte proyectos productivos - Agropecuarios									
Costos de producción y financieros		Miles de pesos							
Costos de producción		1	2	3	4	5	6	7	8
COSTOS DIRECTOS									
<b>a. Agrícola y Forestal</b>									
Insumos: Semilla, fertilizantes, etc		0	0	0	0	0	0	0	0
Mecanización - preparación del terreno		0	0	0	0	0	0	0	0
Mano de obra		0	0	0	0	0	0	0	0
Recolección y Cosecha		0	0	0	0	0	0	0	0
Otros (riego, entre otros)		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUB TOTAL a</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>b. Pecuário y Pesquero</b>									
Insumos y suplementos		3.000	3.000	3.210	3.210	3.435	3.435	3.675	3.675
Mano de Obra		19.500	19.500	20.865	20.865	22.326	22.326	23.889	23.889
Mantenimiento de praderas		3.000	3.210	3.435	3.675	3.932	4.208	4.502	4.817
Otros		1.300	1.300	1.391	1.391	1.488	1.488	1.592	1.592
<b>SUB TOTAL b</b>		<b>26.800</b>	<b>27.010</b>	<b>28.901</b>	<b>29.141</b>	<b>31.181</b>	<b>31.457</b>	<b>33.659</b>	<b>33.973</b>
<b>c. Comercialización y servicios de apoyo</b>									
Compra de materia prima y/o inventario		25.000	16.875	18.056	18.056	19.320	19.320	20.672	20.672
Mano de obra		3.300	3.531	3.778	4.043	4.326	4.628	4.952	5.299
Transporte		1.550	2.200	2.354	2.354	2.519	2.519	2.695	2.695
Otros		700	749	801	858	918	982	1.051	1.124
<b>SUB TOTAL c</b>		<b>30.550</b>	<b>23.355</b>	<b>24.990</b>	<b>25.310</b>	<b>27.082</b>	<b>27.449</b>	<b>29.371</b>	<b>29.790</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS (a+b+c)</b>		<b>57.350</b>	<b>50.365</b>	<b>53.891</b>	<b>54.451</b>	<b>58.263</b>	<b>58.906</b>	<b>63.029</b>	<b>63.763</b>
COSTOS INDIRECTOS									
Arrendamiento		0							
Administración		0							
Otros									
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN</b>		<b>57.350</b>	<b>50.365</b>	<b>53.891</b>	<b>54.451</b>	<b>58.263</b>	<b>58.906</b>	<b>63.029</b>	<b>63.763</b>

GUIA SOPORTE PROYECTOS PRODUCTIVOS AGROPECUARIOS											
Estimación de ingresos y egresos		miles de pesos									
Ingresos y/o ventas de la actividad		Periodos									
Producto	Tipo producto	Unidad	Vr/unidad	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Venta de queso	Kilo	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0
2	Venta de machos	kilo	7,40	7.050	7.520	7.990	8.460	8.930	9.400	9.870	10.340
				52.170	55.648	59.126	62.604	66.082	69.560	73.038	76.516
3	Vacas desechas	kilo	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0
4	venta de arveja verde	Bulto	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0
5	venta de arveja semilla	Bulto	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS (SUMA 1+2+3+4+5)</b>				<b>52.170</b>	<b>55.648</b>	<b>59.126</b>	<b>62.604</b>	<b>66.082</b>	<b>69.560</b>	<b>73.038</b>	<b>76.516</b>

Estado de Ingresos y egresos		Periodos							
INGRESOS		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos Actividad agropecuarios		52.170	55.648	59.126	62.604	66.082	69.560	73.038	76.516
Valor del presente crédito		25.000							
Aportes con recursos propios al proyecto		7.500							
Otros ingresos		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>84.670</b>	<b>55.648</b>	<b>59.126</b>	<b>62.604</b>	<b>66.082</b>	<b>69.560</b>	<b>73.038</b>	<b>76.516</b>
EGRESOS									
Valor de la inversión + costos de producción		107.350	50.365	53.891	54.451	58.263	58.906	63.029	63.763
Amortización a capital del presente crédito		3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125
Pago de Intereses del presente crédito		1.750	1.531	1.313	1.094	875	656	438	219
Otros egresos incluidos otros créditos		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>112.225</b>	<b>55.021</b>	<b>58.328</b>	<b>58.670</b>	<b>62.263</b>	<b>62.687</b>	<b>66.592</b>	<b>67.107</b>
<b>EXCEDENTE (DEFICIT)</b>		<b>-27.555</b>	<b>627</b>	<b>798</b>	<b>3.934</b>	<b>3.819</b>	<b>6.873</b>	<b>6.446</b>	<b>9.409</b>
<b>VALOR PROMEDIO</b>		<b>544</b>			<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>1.000</b>	

METODO DE RENTA	
El predio cuenta con el 20% del terreno total para protección	
20,00 Has totales	0,00 Has en bosque
20,00 Has en pastos	
capacidad de cabezas de ganado cebsa por ha 1,5	capacidad de cabezas cebsa por ha
Kilos por cabeza para venta 470 KI	470 KI
Cantidad cabezas 30	
Total ingresos promedio en 8 años	1.000.000,00
Formula $A = \frac{R}{i}$	
$A = \frac{\$ 1.000.000}{1,3}$	
A= <b>\$ 76.923.077</b>	Valor por ha <b>\$ 3.846.154</b>

Taza	0,14	AMORTIZACION			
Año	Semestre	Deuda	Capital	Interes	Saldo
1	1	25.000	3.125	1.750	21.875
	2	21.875	3.125	1.531	18.750
2	3	18.750	3.125	1.313	15.625
	4	15.625	3.125	1.094	12.500
3	5	12.500	3.125	875	9.375
	6	9.375	3.125	656	6.250
4	7	6.250	3.125	438	3.125
	8	3.125	3.125	219	0
		0	25.000	7.219	32.219



PIN de Validación: ac9702822



<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) ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010185942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010185942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO 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  
**31 Ago 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Oct 2019**

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  
**01 Nov 2019**

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  
**01 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.  
E-mail: [avaluadores@isainmobiliaria.com.co](mailto:avaluadores@isainmobiliaria.com.co) • [isa@isainmobiliaria.com.co](mailto:isa@isainmobiliaria.com.co)  
[www.isainmobiliaria.com.co](http://www.isainmobiliaria.com.co)





PIN de Validación: ac970a92



### 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  
**01 Nov 2019**

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  
**01 Nov 2019**

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  
**01 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0748, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.





PIN de Validación: ac970a52



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CRA 26 NO 40 75 SUR  
Teléfono: 7748782  
Correo Electrónico: alejo201069@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad de la Salle  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010185942.**

**El(la) señor(a) ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO 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**

**ac970a52**

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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

INMOBILIARIA  
Y SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4435 • 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.  
E-mail: [avaluos@isainmobiliaria.com.co](mailto:avaluos@isainmobiliaria.com.co) • [isa@isainmobiliaria.com.co](mailto:isa@isainmobiliaria.com.co)  
[ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co](mailto:ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co)  
[www.isainmobiliaria.com.co](http://www.isainmobiliaria.com.co)





PIN de Validación: ab5709\*



<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) JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93372457, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93372457.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO 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  
**29 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

**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  
**29 Dic 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0839, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

INMOBILIARIA  
Y SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS S.L.D.A.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.  
E-mail: [avaluadores@isa.inmobiliaria.com.co](mailto:avaluadores@isa.inmobiliaria.com.co) • [isa@isa.inmobiliaria.com.co](mailto:isa@isa.inmobiliaria.com.co)  
[www.isainmobiliaria.com.co](http://www.isainmobiliaria.com.co)





PIN de Validación: ab5709f1



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0574, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, 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: IBAGUÉ, TOLIMA  
 Dirección: CL 63 # 4-64 MANZANA 9 CASA 7 JORDAN 1 E  
 Teléfono: 3153631790  
 Correo Electrónico: jcpc0404@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93372457.**

**El(la) señor(a) JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO 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**

**ab5709f1**

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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

INMOBILIARIA  
Y SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.  
E-mail: [avaluos@isainmobiliaria.com.co](mailto:avaluos@isainmobiliaria.com.co) • [isa@isainmobiliaria.com.co](mailto:isa@isainmobiliaria.com.co)  
[ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co](mailto:ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co)  
[www.isainmobiliaria.com.co](http://www.isainmobiliaria.com.co)





PIN de Validación: ab5709\*



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