



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Circuito**  
**Funza Cundinamarca**  
**J0lcctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2  
Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca., Nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**HIPOTECARIO – 252863103001-2015-01137-00**  
**DEMANDANTE: JORGE ELIERCER ARDILA REY**  
**DEMANDADO: JULIA ROSA MONSALVE DE ANDRADE**

Revisadas las presentes diligencias el Despacho DISPONE:

1. Del avalúo allegado por la parte demandada (fls. 141-178), dentro del término establecido por el artículo numeral 1° del artículo 444 del Código General del Proceso, del mismo se corre traslado por el término legal de DIEZ (10) DÍAS.

Secretaría, al momento de la publicación de este proveído en el micrositio respectivo, adjunte el mencionado avalúo.

Vencido el término aludido, regresen las diligencias al despacho para proveer lo que en derecho corresponda.

**NOTIFIQUESE (1),**

**La Juez,**

  
**MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE**

Gpub

ELICER ARDILA REYDRA. CLAUDIA PATRICA REYES DUQUE  
 ABOGADA ESPECIALIZADA

Dirección Notificación Calle: 17 N° 8-49 OF. 706 Bogotá D. C. Teléfonos :2821766 Y Celular:3002163615  
 Correo Electrónico: [claudiareves6360@hotmail.com](mailto:claudiareves6360@hotmail.com)



**SEÑOR:**  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA-CUNDINAMARCA**  
 Ciudad

03931 20-JAN-21 8:58

REF :EJECUTIVO HIPOTECARIO N. 2015-01137 **CIVIL CTO FUNZA**  
 DEMANDANTE :**JORGE ELICER ARDILA REY**  
 DEMANDADA :**JULIA ROSA MONSALVE DE ANDRADE**  
 ASUNTO :**OBJECCIÓN Y/O OBSERVACIONES AL DICTAMEN O AVALUO DE LA PARTE DEMANDANTE Y PRESENTACIÓN NUEVO AVALUO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO.**

**CLAUDIA PATRICIA REYES DUQUE**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, conforme al **Poder Especial** obrante en el proceso, y actuando como apoderada de la parte demandada, al tenor de los Artículos 29 de la Carta Política, 444 numeral 4 ibidem de la Ley 1564/2012 (C.G.P), en concordancia con los Artículos 238 y 516 del Código de Procedimiento Civil, dentro del término de ley otorgado en auto notificado por estado el 16 de diciembre del 2019, se procede a presentar las observaciones, reparos y consideraciones al **AVALUO PRESENTADO** por el actor y se **allegar en derecho un nuevo AVALUO** o dictamen donde consta en concreto y en formada detallada el valor del predio o bien inmueble Rural distinguido con la Matricula **Inmobiliaria # 157-47370**, ubicado en el Municipio de Tibacuy, Vereda la Portada (Siberia) Departamento de Cundinamarca, de propiedad de la demandada, por lo que existe un error grave y desde ya se está objetando y/o presentando la observaciones de ley al no contener dicho avalúo el precio real y concreto del inmueble.

El avalúo presentado por la parte demandante tiene falencias, fallas y error grave, consistentes en que el mismo no es idóneo para establecer en concreto el **PRECIO REAL** del inmueble toda vez que el mismo se basó en un certificado catastral por valor de \$226.083.000 con aumento del 50%, lo que daría un precio de \$339.124.500, lo que no consulta la realidad y no atiende lo que en efecto contiene el predio la **PORTADA**, que vale mucho más de lo que el actor estimó en su avalúo .

Nótese que se trata de un predio denominado la Portada ubicado en el Municipio de Tibacuy, Vereda Siberia Departamento de Cundinamarca, distinguido con la Matricula **Inmobiliaria # 157-47370**, el cual, según el nuevo **AVALUO** o **DICTAMEN** que estamos allegando con este escrito, tiene un **Área del Terreno de 7 Fanegadas** que equivalen a **44.800 Metros Cuadrados**, el cual consta de unos elementos como estructuras, muros, cielo raso, cubierta, baño, pisos, ornamentación madera, ornamentación metálica, red eléctrica, red hidráulica, cocina, fachada, instalaciones especiales, con servicios públicos, tanque de almacenamiento de agua para consumo, bodega de insumo, galpón para cría de aves, dos piscinas, Zona BBQ, Polideportivo, canchas de juegos varios, Lago Artificial, sendero peatonal, salón social con baño y ducha, cerramiento perimetral del predio en piedra y malla eslabonada, y con buenas vías de accesos. Además, dicha construcción está dada por Nivel, Subnivel uno y dos y bien pintada y construida.

Igualmente, según la Certificación catastral tiene que allego la parte demandante tiene un área construida de 720 metros cuadrados, lo que equivale a un terreno idóneo para construir un edificio de muchos pisos.

Como se puede ver del dictámen que estamos allegando, se trata de un predio, con buenas edificaciones, con campo libre sin construir, con polideportivo, con canchas, con

senderos para caminar, con un área total de 44.800 metros cuadrados, cuyo valor en concreto y total al justiprecio del bien es de **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$1.599.339.170)**, lo que da un porcentaje aproximado por metros cuadrados de #35.699,53, el cual es muy barato en la zona. Tal y como lo dictaminó el perito evaluador **JUAN MANUEL PABON ARIAS**, identificado con la cedula de ciudadanía # 3.116.330 de Pacho Cundinamarca, Tarjeta Profesional # 0725, certificado por ASOLONJAS, y como consta en el certificado que se adjunta,

Y este valor no fue hecho al azar, sino que el perito evaluador lo realizó directamente concurriendo al predio objeto del proceso, y detalló sus edificaciones, vías, caminos, el total del área que contiene el lote de terreno y la construcción, para lo cual tomo las fotos del inmueble y toda la parte del terreno, y detalló técnicamente y con documentos las especificaciones constructivas del inmueble, medida y linderos, metodología, depreciación para la determinación del avalúo, datos estadísticos, tablas de depreciación, valor del metro cuadrado de la zona rural del municipio de Tibacuy- Cundinamarca, el valor menos la depreciación hasta obtener los resultados y las conclusiones, obteniendo así el valor concreto y real del inmueble de : **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$1.599.339.170)**.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el nuevo avalúo o Dictamen anteriormente descrito y detallado con este memorial, realizado en derecho, es claro que el valor del avalúo que allego y determinó el demandante no es real, ni concreto ni esta ajustado a la verdad procesal ni a la realidad de lo que en efecto vale dicho inmueble en esa zona rural. Nótese que si dividimos el valor que dio el demandante (\$339.124.500), por los 44.800 Metros Cuadrados que contiene el inmueble, el valor del **metro cuadra sería de \$7.569.74**, lo que no es justo ni consulta la realidad ni la verdad del valor que en concreto vale dicho el metro cuadrado en dicha zona. Es un valor irrisorio del valor del metro cuadrado con que se ha evacuado el inmueble por parte del demandante, sin tener en cuenta materiales, mano de obra y maquinaria. Con este Preció precitado no se compra ni dos ladrillos, ni las varillas ni las piedras ni el cemento con que se construyó el inmueble y menos la obra de mano ni los elementos con los que se construyó el predio. De allí no es acertado el avalúo del actor para establecer valores de mercado de inmuebles, y su avalúo dista mucho de ser el que verdaderamente establece el precio real del inmueble .

En conclusión, el avalúo presentado por la parte demandante no es idóneo, por no establecer el precio real, concreto y efectivo del inmueble objeto del proceso, y por no contender los precios del mercado, pues este se hizo sin concurrir directamente al predio y sin saber la verdad y la realidad del inmueble, lo que consta, lo que tiene, su área total, su construcción, sus elementos, su valor por metros cuadrado que existe según las estadísticas que operan en la zona rural del municipio de Tibacuy, por ello, es claro que el legislador en su numeral 4 del Artículo 444 del C.G.P. , en concordancia con el Artículo 238 y 516 del Código Procesal Civil, le dio ese derecho a las partes de un proceso de poder allegar un nuevo avalúo por profesional en la materia con el objeto de que dicho avalúo consulte la verdad procesal y se valore el precio del inmueble embargado y secuestrado conforme a su valor real y del mercado, y no en abstracto y subjetivo como lo realizo el demandante, lo que viola el debido proceso, el derecho de defensa, el derecho a la igualdad, al equilibrio procesal por no atender a la búsqueda de la verdad procesal que debe contener todo expediente. El artículo 37 del Código de Procedimiento Civil estima rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe. Tales deberes le imponen el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 187 del C.P.C.), norma que en armonía con lo dispuesto por los artículos 240 y 241 del mismo Código, le permite, aun oficiosamente ordenar que los peritos aclaren, complementen o amplíen su dictamen, y en todo caso apreciarlo, lo mismo que el avalúo que se le presente, de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo la

incorporación y acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

**PRUEBAS**

- 1). Tener en cuenta el nuevo avalúo del 20 de junio del 2019 que sea llega con este escrito, el cual consta con fotos, documentos, mapas, características del inmueble, especiaciones, estadísticas, certificaciones, medida y linderos, conclusiones y resultados obtenidos y certificado de tradición de dicho inmueble. El cual contiene 34 folios.
- 2). Certificado de ASOLONJAS DEL AVALUADOR, COPIA DE SU CEDULA Y TARJETA PROFESIONAL
- 3.). Las de más experticias que considere el señor Juez y que sean necesarias.

**SOLICITUD**

Conforme a lo expuesto, muy comedidamente le solicito al Señor Juez, dictar la decisión que en derecho corresponda, y teniendo en cuenta que las objeciones, observaciones y consideraciones aquí referidas, deben prosperar por no ser el avalúo presentado por el demandante idóneo para fijar o establecer el precio real y concreto de lo que vale en realidad dicho inmueble, como SI LO ES el nuevo avalúo presentado por la parte demandada, dado que el mismo está ajustado a derecho y consulta la verdad procesal del precio del inmueble objeto del proceso y que además se encuentra ajustado la actividad y precios del mercado.

Igualmente, y en aras del debido proceso constitucional y legal, disponer todo lo necesario para que el inmueble objeto del proceso, sea tenido en cuenta conforme a su precio idóneo y real de lo que verdaderamente vale el mismo, tal y como en derecho lo hemos presentado y avaluado, con los documentos que se allegan con este escrito y conforme a los metros cuadrados construidos y no construidos que contiene el inmueble, más todos sus elementos que contiene, teniendo en cuenta además los precios del mercado, la obra de mano, los materiales, la maquinaria, la inflación, la depreciación, el valor por metro cuadrado y otros.

**NOTIFICACIÓN**

A). La dirección de Notificación es: Calle 17 N° 8-49 OF. 706 Bogotá D. C  
Teléfonos:2821766 Y Celular: 300-2163615 o en la secretaria del Juzgado.  
CORREO: [claudiareves6360@hotmail.com](mailto:claudiareves6360@hotmail.com)

C). EL DEL DEMANDANTE, TAL Y COMO OBRA EN EL EXPEDIENTE

Del Señor Juez atentamente:



**CLAUDIA PATRICIA REYES DUQUE**  
C.C. 51.782.729 DE BOGOTA  
T.P. 45.284 DEL C.S.J. JEMR.



# AVALUO PREDIO LA PORTADA

VEREDA SIBERIA DEL MUNICIPIO DE TIBACUY EN  
EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

ELABORA: CORPOSUMAPAZ  
JUNIO 20 DE 2019



146

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. **Solicitante:**

Rosa Julia Monsalve de Andrade

### 1.2. **Objeto:**

Obtener el valor comercial del predio rural denominado La Portada, entendiendo que este valor hace referencia al precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

### 1.3. **Ubicación:**

Bien inmueble ubicado en la zona rural del municipio de Tibacuy, de acuerdo a la división política del municipio y la ordenación dada a través del EOT, este bien se encuentra localizado en la vereda Siberia.

### 1.4. **Dirección:**

El predio se encuentra ubicado en la vereda Siberia del municipio de Tibacuy en el departamento de Cundinamarca.

### 1.5. **Uso del Suelo:**

La zona en donde se localiza el inmueble de acuerdo con la reglamentación vigente en el municipio corresponde a *Área de Producción agropecuaria tradicional*

**“ARTICULO 238. Zonas Agropecuarias. Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y / o ganadería.**

**ARTICULO 239. SUBZONAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve ondulado o quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas.

Las subzonas agropecuarias tradicionales son las identificadas en el Mapa de Zonificación y Usos del Suelo con el código 210 (ver plano 12).

*Uso Principal:* Agropecuario tradicional.



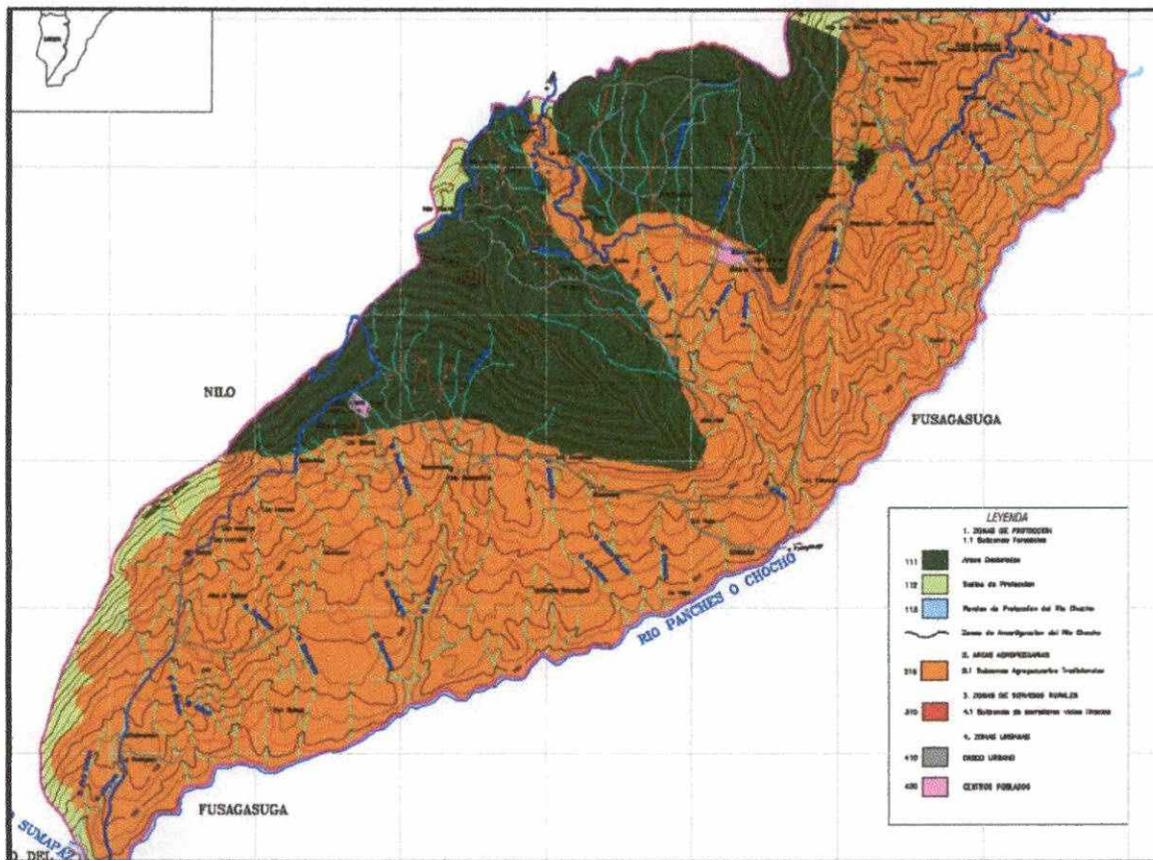
NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

**Usos Compatibles:** Silvicultura, vivienda del propietario y trabajadores, no pudiendo ser fraccionada por debajo de la extensión determinada como una Unidad Agrícola Familiar (UAF), así como establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunículas.

**Usos Condicionados:** Cultivo de flores, granjas porcinas, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no sea menor a una Unidad Agrícola Familiar (UAF), cuyos criterios serán determinados por la Ley 160 de 1994 para el respectivo municipio y zona de explotación de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, previo estudio de impacto ambiental.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, canteras, gravilleras, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda.





NIT.808.000.596-9

## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

### 1.6. **Nivel Socio económico:**

La zona de influencia directa del inmueble ha sido valorada por el municipio como estrato dos (E 2).

## II. **SERVICIOS PÚBLICOS Y VÍAS DE ACCESO.**

### 2.1. **Servicios públicos:**

En la zona en donde se encuentra el inmueble se cuenta con servicios básicos domiciliarios de agua y luz. El suministro de energía está a cargo de la Empresa Codensa, el servicio de acueducto es suministrado por el acueducto veredal La Portada, pero no cuenta con sistema de tratamiento lo que la hace no apta para el consumo humano.

### 2.2. **Vías de acceso:**

Al predio se puede llegar desde una vía terciaria que parte del sitio denominado La Portada (Granja de la Federación de Cafeteros) sobre la vía principal que conduce al municipio de Tibacuy, desviando a mano izquierda aproximadamente 300 metros, luego se desvía a mano derecha una distancia aproximada de 450 metros hasta llegar a una intersección se toma a mano derecha 300 metros y se llega al predio.



Foto 1. Vías de acceso intersección Tibacuy – La Portada. Fuente, el autor.



Foto 2. Vía de acceso al predio. Fuente, el autor.

### III. ASPECTOS JURÍDICOS.

#### 3.1. *Título de adquisición:*

El inmueble fue adquirido a través de las escrituras públicas No:

- 9835 de fecha 07 de octubre de 1996 mediante acto 106 ADJUDICACION LIQUIDACIÓN SOCIEDAD, protocolizada en la Notaria 29 del Círculo de Bogotá D.C.
- 7059 de fecha 03 de julio de 1990 mediante acto 0307 COMPRA VENTA DE JOSÉ ANTONIO ANDRADE ROLDAN A PEDRO JOSÉ CORTES, protocolizada en la Notaria 27 de Bogotá.



149

## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA”

**3.2. Matricula Inmobiliaria:**

157 – 47370 otorgada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

**3.3. Inscripción Catastral:**

000100200049000

**3.4. Observaciones Jurídicas:**

De acuerdo con el certificado de Libertad y Tradición correspondiente a la Matricula Inmobiliaria No 157 – 47370 con fecha de expedición 10 de junio de 2019, el inmueble presenta dos anotaciones de Gravamen hipotecario a favor de:

<i>Anotación #7</i>	JORGE ELIECER REY ARDILA ISRAEL DUARTE PADILLA SERGIO GIOVANNY MUNARI GIRALDO.
<i>Anotación #10</i>	MUNICIPIO DE TIBACUY

\*Nota: este informe no constituye estudio de Títulos.

#### IV. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

**4.1. Descripción:**

El inmueble objeto de este avalúo corresponde a un lote de terreno con un área de 7 fanegadas aproximadamente (44.800 m<sup>2</sup>), incluye una vivienda principal construida en material, casa para mayordomo, Bodega y un galpón, además cuenta con dos piscinas, un lago artificial, zona de BBQ, salón social, polideportivo y cnacha de tejo en piso de concreto. este predio se encuentra dentro de la zona declarada como agropecuaria tradicional a través del acuerdo que reglamenta el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio. En la zona de influencia directa de este inmueble se cuenta con cobertura básica en los servicios públicos domiciliarios de: acueducto y energía eléctrica.



## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

### 4.2. Especificaciones constructivas del inmueble:

<i>Elemento</i>	<i>Características</i>
Estructuras	En concreto reforzado
Muros	En bloque
Cielo raso	En pañete y pintura
Cubierta	Laminas onduladas de asbesto cemento (eternit) tipo española, estructura en madera inmunizada y pintada en pintura de aceite.
Baño	Enchape de pisos, muros y techos, muebles sanitarios en cerámica.
Pisos	Pulidos en granito y retazos de mármol italiano.
Ornamentación Madera	Puertas de madera sólida con sus respectivos marcos para habitaciones y accesos a la vivienda, ventanas panorámicas con sus marcos, ventanas en arco, barandas en escaleras y pasillos, closet.
Ornamentación Metálica	Puertas auxiliares de acceso al inmueble, y baños en lámina, pintura en aceite, ventanas de baños en lámina y con rejas, rejas exteriores
Red eléctrica	Acometida aérea, con transformador en mal estado.
Red hidráulica	Cuenta con suministro de acueducto veredal La Portada
Cocina	Mesón en acero inoxidable, estufa con horno y extractor de olores, enchape en pisos, paredes y techo.
Fachada	En pañete y pintura, muros revestidos en piedra puntereada
Instalaciones especiales	Piscinas (adultos y niños), lago artificial, BBQ, Polideportivo con pisos en concreto reforzado y cancha múltiple en tubo, área de juegos en concreto <8cancha de tejo), zona de lavandería, sistema de iluminación externa.

Tabla 1. Características de los elementos que componen el inmueble objeto del avalúo. Fuente, El autor.



NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

### 4.3. Dependencias arquitectónicas:

El inmueble está constituido por:

- Casa principal construida por niveles:
  - Primer Nivel: se denomina primer nivel el que se encuentra por la entrada principal a la vivienda, consta de; sala, habitación con closet y un baño con ducha.
  - Sub Nivel Uno: consta de este subnivel consta de; cocina, comedor y un hall que comunica al exterior y hacia el sub nivel dos.
  - Sub Nivel Dos: habitación con baño privado y hall.
- Casa mayordomo: esta construcción consta de cuatro niveles así:
  - Primer Nivel: Cocina y baño
  - Segundo Nivel: sala y comedor.
  - Tercer nivel: dos habitaciones y un baño
  - Tanque de almacenamiento agua para consumo
- Bodega de insumos
- Galpón para cría de aves

### 4.4 Construcciones especiales:

El predio cuenta con una serie de construcciones especiales que le dan carácter de vivienda campestre recreativa, estas son:

- Dos piscinas; una para adultos y una para niños, en concreto reforzado revestida en cerámica, con corredores a su alrededor en granito pulido, zona de duchas, protegida con muro en concreto reforzado.
- Zona de BBQ, rodeada de zona dura (pisos) en piedra cortada a una cara, estructura de soporte cubierta revestida en piedra, cubierta en teja tipo española.
- Polideportivo y cancha juegos varios, pisos en concreto reforzado con malla, cancha múltiple en tubo, sistema de iluminación artificial exterior, gradas en piedra cortada a dos caras.
- Lago artificial, muros en ladrillo prensado altura aproximada 2.5 metros, sendero peatonal con cubierta en estructura de madera y cubierta revestida en paja.
- Sendero peatonal ancho de 1 metro en piedra cortada a una cara, sobre puesta sobre sistema de contención tipo gaviones en malla.
- Salón social con baño y ducha
- Cerramiento perimetral del predio en piedra altura promedio 1.3 metros y malla eslabonada altura dos metros.



# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

## V. MEDIDAS Y LINDEROS.

### 5.1. Áreas:

- 5.1.1 Área de Terreno: 7 fanegadas (44.800 M<sup>2</sup>)
- 5.1.2 Área Construida: 445.80 M<sup>2</sup>

Nota: El Área de Construcción fue corroborada con medición hecha con distanciómetro electrónico.

### 5.2. Linderos:

Norte: En una extensión de 180 metros aproximadamente, lo separa con lote que es o fue de propiedad de JUAN JOSÉ PEREZ, una cerca de piedra que corre paralela y va del mojón cuatro pasando por el mojón cinco hasta el mojón seis lindando desde el mojón cinco hasta el mojón seis por una quebrada pequeña que lo riega.

Sur: en una extensión aproximada de 130 metros con predios de PEDRO JOSÉ CORTES.

Oriente: en una extensión aproximada de 160 metros partiendo del mojón seis en cerca de piedra lindante en toda su extensión en la misma cerca de piedra pasando por el mojón siete hasta llegar a la intersección con cerca de alambre diagonal al punto once

Occidente: en una extensión de 170 metros y corre paralela a la carretera o carretable de penetración. Propiedad que es de PEDRO JOSÉ CORTES carretable de uso privado.

Información aportada en la escritura de adquisición (ver anexo).

### 5.3. Entorno:

El entorno directo del predio se caracteriza por una alta influencia de viviendas unifamiliares de características tipo campestre, el inmueble se localiza en un sector de uso agropecuario tradicional, con presencia de explotaciones pecuarias como galpones.



## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”



Figura 2. Imagen Zona de influencia directa del predio La Portada. Fuente, Google Earth imagen año 2017.

### **VI. VETUSTEZ.**

Este criterio aplica para las construcciones que se encuentra en el predio, se estima que fueron construidas hace aproximadamente 25 años y de acuerdo a sus características tiene una vida útil remanente de treinta (45) años.

### **VII. METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALUO.**

Este estudio se ha elaborado utilizando el método de Análisis de COMPARACIÓN O MERCADO, a través de una investigación económica basada en encuestas a personas idóneas, consulta al banco de datos inmobiliarios, entrevistas a peritos evaluadores y profesionales de la Construcción, de esta manera se obtuvieron los datos. Este método se utiliza en el caso de la estimación del Valor por metro cuadrado del terreno y en el caso de la construcción, se utiliza el método de Costo de Reposición, aplicando la tabla de depreciación de Fitto & Corvini en función de la vetustez y estado de conservación.



# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

154

Para determinar el valor del inmueble de este avalúo, se tomó como unidad de análisis el metro cuadrado, que es a nuestro criterio el que más y mejor se ajusta a las características y condiciones del bien. Cabe, no obstante, dejar constancia que, es imposible garantizar que el valor estimado para el bien, sea exactamente igual al valor de la venta.

## VIII. DATOS ESTADÍSTICOS.

### 8.1. Entorno: Datos precio de terreno:

ID	SECTOR	USO	ÁREA (M2)	VALOR OFERTA	VALOR / METRO CUADRADO
1	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	12200	240000000	19672,13
2	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	20000	325000000	16250,00
3	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	37000	165000000	4459,46
4	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	9600	145000000	15104,17
5	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	76800	350000000	4557,29
6	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	15000	120000000	8000,00
7	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	25000	158000000	6320,00
8	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	51200	285000000	5566,41
9	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	17000	135000000	7941,18
10	Zona rural municipio de Tibacuy	agropecuario	64000	350000000	5468,75

Tabla 2. Datos recolectados para la determinación del valor del inmueble. Varias fuentes inmobiliarias en el municipio de Fusagasugá.



NIT.808.000.596-9

## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

### 8.2. Análisis estadístico para la determinación del precio del inmueble:

De acuerdo con los datos obtenidos se calculan las siguientes variables estadísticas:

Media aritmética:	6044,726
Desviación estándar:	1351,267
Coefficiente de variación:	0,224
Coefficiente de asimetría:	0,506

Los anteriores valores obtenidos reflejan las características en el valor de inmuebles en zonas homogéneas geoeconómicamente a las del inmueble objeto de este trabajo, sin embargo, se hace necesario homogenizar el valor de la construcción debido a las características específicas que presenta el inmueble, este procedimiento se ha determinado por el método de Reposición en donde un factor fundamental es el cálculo de la depreciación, este valor se halla aplicando los porcentajes obtenidos en la Tabla de depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad (25 años aproximadamente) y estado de conservación (bueno, con daños de poca importancia, enlucimiento), sugerida por Fitto y Corvinni.

Valor	Parámetro
1.0	Construcción nueva, no requiere reparaciones
1.5	Usado, en excelente estado sin necesidad de reparaciones.
2.0	Estado excelente, con daños de poca importancia (enlucimiento)
2.5	Estado bueno, con daños de poca importancia (enlucimiento)
3.0	Estado bueno, necesita reparaciones sencillas (acabados y redes)
3.5	Estado regular, necesita reparaciones sencillas (acabados y redes)
4.0	Estado regular, necesita reparaciones importantes (estructura y remodelaciones)
4.5	Mal estado, necesita reparaciones importantes (estructura y remodelaciones)
5.0	Construcciones con muy poco o ningún valor

Tabla 3. Parámetros a tener en cuenta para la depreciación total de una construcción.



## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

**Variables en consideración:**

**Tipo de inmueble:** Vivienda

**Vida útil (años):** 70

**Vetustez (años):** 25

**Relación Edad/Vida útil:** 35.71%

**Costo de construcción /m2 (no incluye el precio del terreno):** \$2.400. 000.oo

**Clase según tabla Fitto - Corvinni:** 2.5

**Porcentaje a descontar al valor de la construcción:** 30.59%

**Valor obtenido aplicando depreciación:** \$1.665.840.oo



NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

**DEPRECIACION DE UNA CONSTRUCCION DEBIDA A SU VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACION**  
**TABLA DE FITTO - CORVINI**

EDAD EN % DE	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
0	0.020	0.052	2.52	8.15	18.16	33.20	52.60	75.20	100.00
1	0.505	0.527	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.020	1.052	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.000	2.111	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.625	2.656	5.08	10.50	20.25	34.95	53.84	75.85	100.00
6	3.100	3.211	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.320	4.351	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.905	4.935	7.30	12.60	22.12	36.46	54.93	76.41	100.00
10	5.500	5.530	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.105	6.135	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.720	6.750	9.07	14.27	23.61	37.68	55.79	76.86	100.00
13	7.345	7.375	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14	7.980	8.009	10.30	15.42	24.63	38.52	56.38	77.18	100.00
15	8.625	8.654	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.250	9.309	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.945	9.974	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.620	10.649	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.305	11.333	13.54	18.48	27.36	40.75	57.95	78.00	100.00
20	12.000	12.028	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.705	12.733	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.420	13.448	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.145	14.173	16.31	21.09	29.68	42.65	59.30	78.71	100.00
24	14.920	14.907	17.03	21.77	30.20	43.14	59.65	78.89	100.00
25	15.625	15.652	17.75	22.48	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.300	16.407	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.145	17.171	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.920	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.580	19.526	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.305	20.330	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.120	21.155	23.11	27.56	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.945	21.970	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.780	22.805	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.625	23.649	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.480	24.504	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.345	25.349	27.25	31.38	38.88	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.220	26.244	28.00	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.105	27.128	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.000	28.023	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.905	28.928	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.820	29.842	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.745	30.707	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.73	100.00
44	31.680	31.702	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.625	32.646	34.32	38.03	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.580	33.601	35.25	38.85	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.545	34.566	36.19	39.84	46.39	56.29	68.97	83.77	100.00
48	35.520	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.505	36.525	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.500	37.520	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.500	38.520	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.520	39.539	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54	41.580	41.599	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56	43.680	43.698	45.10	48.24	53.87	62.38	73.30	86.03	100.00
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.820	45.837	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.905	46.922	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00

Tabla 4. Depreciación de una construcción debida a su vetustez y estado de conservación tabla de Fitto – Corvin.



NIT.808.000.596-9

## Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas “ MI FINANZA LTDA ”

<i>Descripción</i>	<i>Unidad</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor total nuevo</i>	<i>Depreciación</i>	<i>valor menos depreciación</i>
Casa principal	m2	323	\$ 2 400 000	\$ 775 200 000	\$ 237 133 680	\$ 538 066 320
casa mayordomo	m2	55,5	\$ 850 000	\$ 47 175 000	\$ 14 430 833	\$ 32 744 168
Salón social	m2	81	\$ 1 200 000	\$ 97 200 000	\$ 29 733 480	\$ 67 466 520
Bodega	m2	30	\$ 850 000	\$ 25 500 000	\$ 7 800 450	\$ 17 699 550
Galpón	m2	48,3	\$ 250 000	\$ 12 075 000	\$ 3 693 743	\$ 8 381 258
Piscinas	Gl	1	\$ 90 000 000	\$ 90 000 000	\$ 27 531 000	\$ 62 469 000
BBQ	Gl	1	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 611 800	\$ 1 388 200
Polideportivo	Gl	1	\$ 8 000 000	\$ 8 000 000	\$ 2 447 200	\$ 5 552 800
Cancha de tejo	Gl	1	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 611 800	\$ 1 388 200
Lago artificial	Gl	1	\$ 10 000 000	\$ 10 000 000	\$ 3 059 000	\$ 6 941 000
Sendero en piedra	ml	110	\$ 150 000	\$ 16 500 000	\$ 5 047 350	\$ 11 452 650
Zona dura en piedra	m2	330	\$ 85 000	\$ 28 050 000	\$ 8 580 495	\$ 19 469 505
Encerramiento en cerca de piedra y malla	ml	640	\$ 1 250 000	\$ 800 000 000	\$ 244 720 000	\$ 555 280 000
<b>TOTALES</b>				\$ 1 913 700 000	\$ 585 400 830	\$ 1 328 299 170

### IX. RESULTADOS OBTENIDOS.

#### 9.1. Valor del Terreno:

<u>Cantidad</u>	<u>Unidad</u>	<u>Vr Unitario</u>	<u>Vr Total</u>
44.800,00	M <sup>2</sup>	6.050,00	271.040.000

#### 9.2. Valor del inmueble:

<u>Cantidad</u>	<u>Unidad</u>	<u>Vr Unitario</u>	<u>Vr Total</u>
306	M <sup>2</sup>	variable	1.328'299.170
Valor de las construcciones			1.328'299.170



# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

El valor total obtenido es de: MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES, TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$1.599'339.170.00) y obedece a la suma de estos dos criterios.

## X. CONCLUSIONES.

En cuanto a la comercialización del inmueble se hace necesario hacer énfasis en la relación a la demanda que pueda tener este y la aceptabilidad por parte de posibles compradores con el fin de concretar una venta en condiciones favorables. Lo anterior está en función de las características propias del inmueble como su entorno social y económico, la ubicación, los servicios y el uso entre otros elementos. Para el caso particular del inmueble objeto de este avalúo, se consideró que tiene una buena comerciabilidad.

En los aspectos de valorización se consideró que el inmueble motivo de este avalúo tiene unas perspectivas muy buenas para su valorización especialmente por su ubicación ya que se encuentra en una de las zonas de mayor auge en el municipio de Tibacuy en el departamento de Cundinamarca.

Finalmente, para la determinación del valor comercial del terreno y de las construcciones en función de la unidad de metro cuadrado, se tuvo en cuenta la ubicación del mismo en un sector de buenas condiciones habitacionales, comerciales, el cual presenta buenas expectativas en la actividad inmobiliaria, vías de acceso, cercanía con sitios de interés, estrato, cobertura de servicios públicos y la actual situación del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles.

Una vez evaluadas y analizadas todas las variables que intervinieron en este peritazgo, llegamos a la conclusión que el valor del predio es de MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES, TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA PESOS (\$1.599'339.170.00)).

**JUAN MANUEL FABÓN ARIAS**  
C. C. No. 3.116.330 de Pacho Cundinamarca  
Matricula Profesional No. 0725  
Avaluador

ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS

ASOLONJAS  
RES N° S0016693



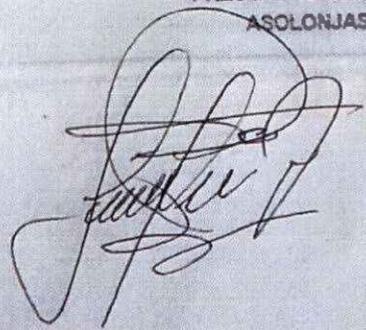
**JUAN MANUEL PABON ARIAS**  
C.C. 3.116.330

MATRICULA - MI 0725  
VENCE JUNIO 2020

**ASOLONJAS**



**PRESIDENTE EJECUTIVO**  
**ASOLONJAS**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **3.116.330**

**PABON ARIAS**  
APELLIDOS

**JUAN MANUEL**  
NOMBRES





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-JUN-1949**

**PACHO**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

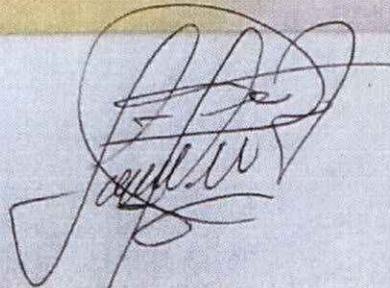
**1.65**      **O+**      **M**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**02-FEB-1971 PACHO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1509400-00175900-M-0003116330-20090908      0015795714A 1      25856999



Presidencia Ejecutiva  
**ASOLONJAS**  
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias



Miembros Asociados y Federados a la  
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Corporaciones Legalmente constituídas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

**CERTIFICA QUE:**

**JUAN MANUEL PABON ARIAS**

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 3.116.330

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS**

**Vigencia Afiliación ASOLONJAS**

**JUNIO 2020**

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá D.C.

*(Handwritten signature and stamp)*  
ASOLONJAS  
PRESIDENTE Ejecutivo  
COLOMBIA

**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo

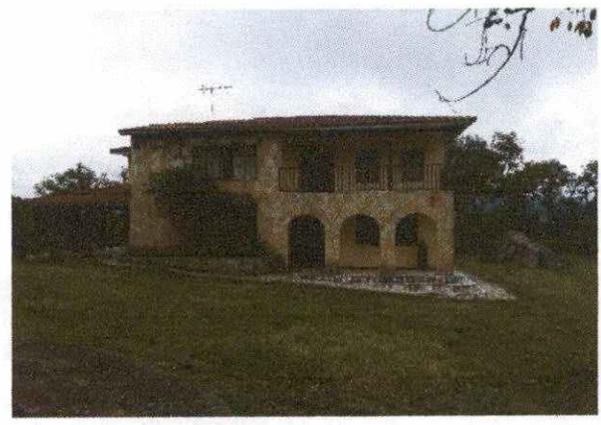


# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

## XI. ANEXOS.

- 11.1. Registro fotográfico
- 11.2. Escrituras de adquisición
- 11.3. Certificado de libertad y tradición

### REGISTRO FOTOGRÁFICO





# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

## FACHADA CASA OBJETO DE AVALUÓ



VENTANALES EN MADERA

TECHO CASA





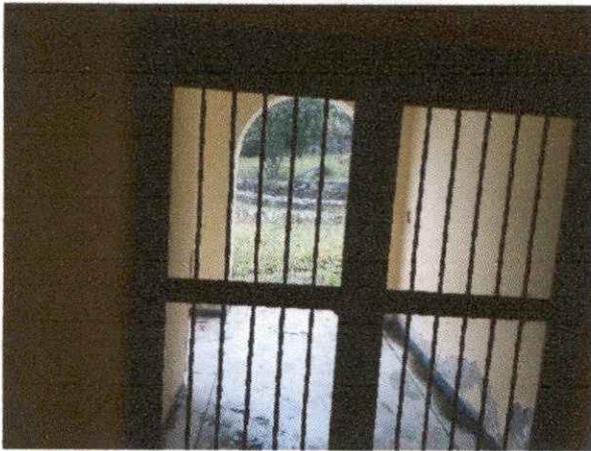
NIT.808.000.596-9

Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas  
" MI FINANZA LTDA "

164



PUERTAS EN MADERA



PUERTAS Y REJAS EN ALUMINIO





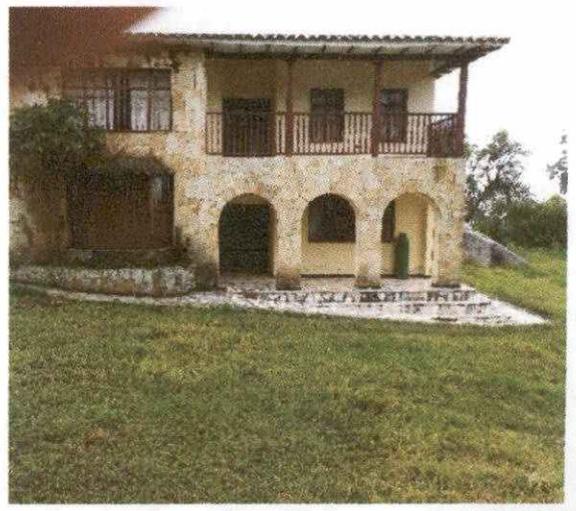
NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

## BAÑOS



PAREDES EN PIEDRA Y FACHA EN PIEDRA





# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

## COCINA INTEGRAL Y ENCHAPADA TOTAL

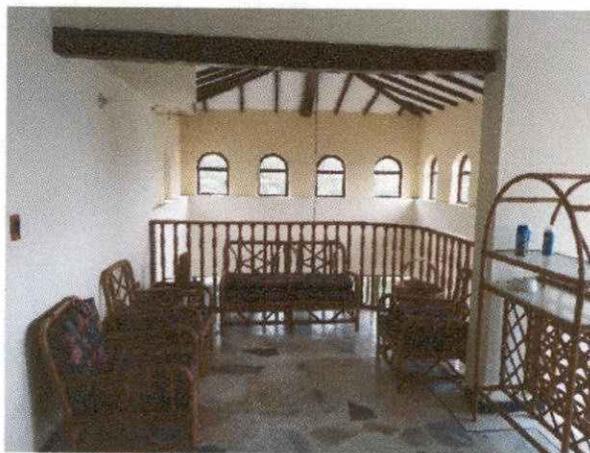




# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "



HABITACIONES



SALA - COMEDOR Y ESCALERA





# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

PISOS PULIDOS EN GRANITOS Y RETAL DE MÁRMOL



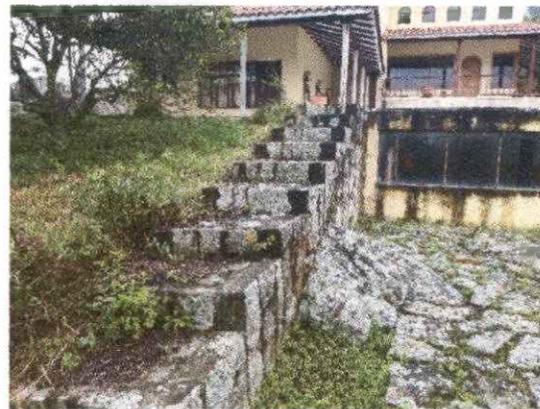


# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas

## “ MI FINANZA LTDA ”

SALÓN SOCIAL CON SU RESPECTIVO BAÑO

NIT.808.000.596-9



### LAGOS, KIOSCO Y SENDEROS

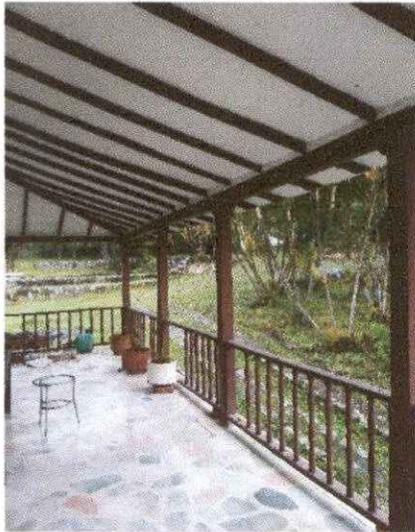




NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

PISOS PULIDOS EN GRANITOS Y RETAL DE MÁRMOL



CANCHA DE TEJO, POLIDEPORTIVO Y PISCINA



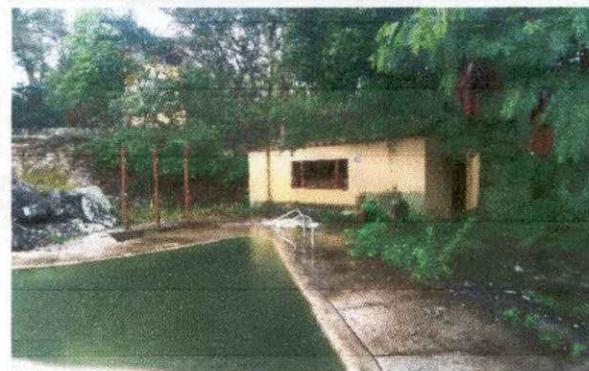
Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas  
" MI FINANZA LTDA "



CASA DE MAYORDOMO Y PORTÓN DE INGRESO A LA FINCA



# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "



**GALPÓN Y BODEGA DE INSUMOS**



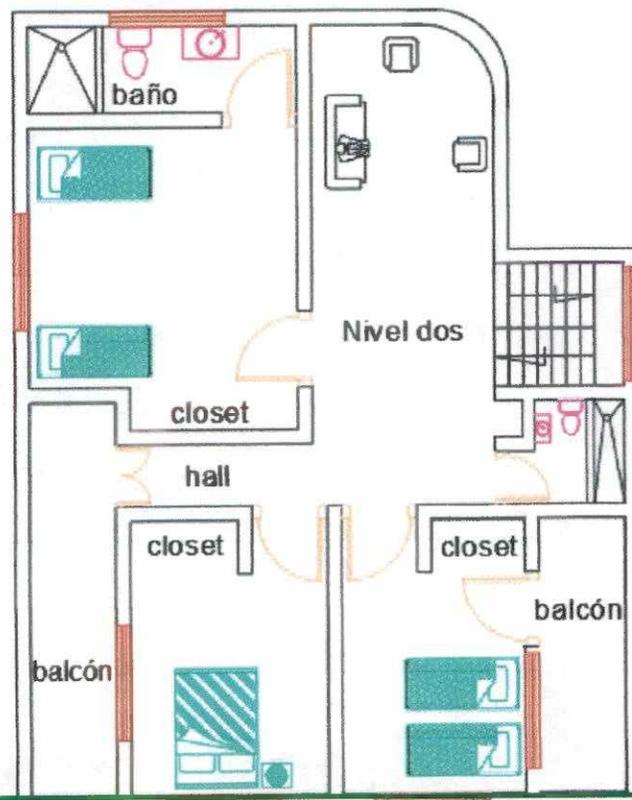
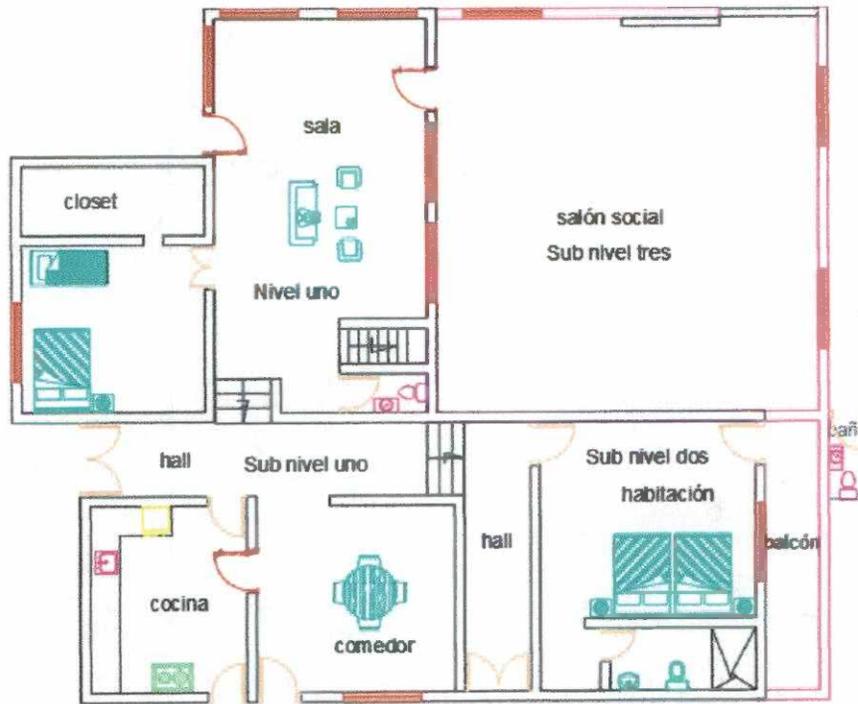
**LUMINARIA PROPIA**



NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "

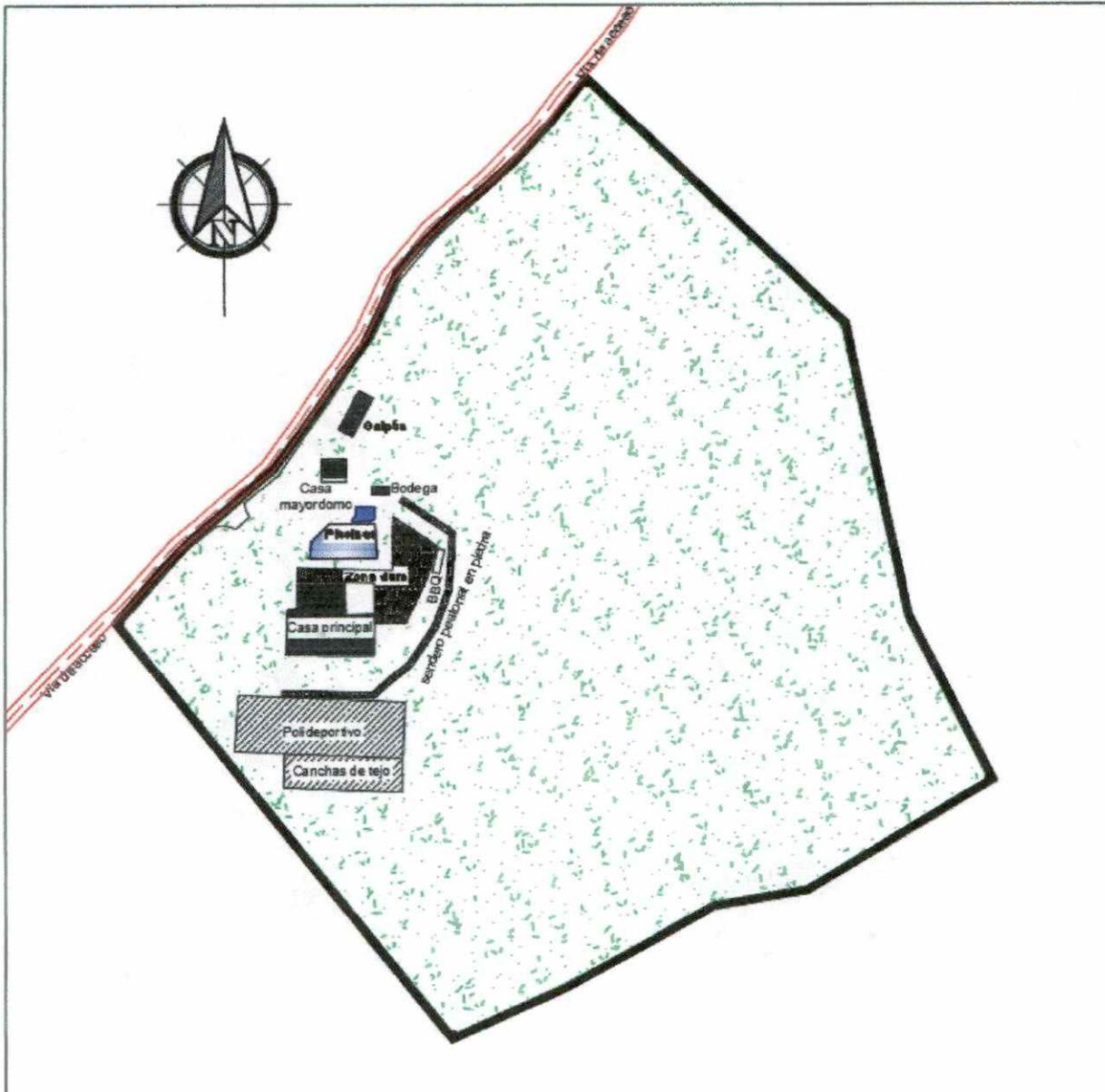
ESQUEMA CASA





NIT.808.000.596-9

# Compañía Inmobiliaria y de Cobranzas " MI FINANZA LTDA "





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

178

**Certificado generado con el Pin No: 190610976820861240**

**Nro Matrícula: 157-47370**

Pagina 1

Impreso el 10 de Junio de 2019 a las 10:25:16 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TIBACUY VEREDA: LA PORTADA  
 FECHA APERTURA: 11-02-1992 RADICACIÓN: 92:605 CON: ESCRITURA DE: 03-07-1990  
 CODIGO CATASTRAL: 000100200049000COD CATASTRAL ANT: 010000210067000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VER ESCRITURA #7059 DEL 03-07-90. NOTARIA 27. DE BOGOTA (DECRETO 1711/84).

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION #290-004736801) 29-01-92. ESCRITURA 625 DEL 13-02-87. NOTARIA 27. DE BOGOTA. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL. DE: CORTES PEDRO JOSE, SABOGAL DE CORTES MARIA DEL CARMEN A: CORTES PEDRO JOSE. TAMBIEN FUE ADQUIRIDO ASI; MATRICULA #290-000626201) 22-03-72. ESCRITURA 237 DEL 04-03-72. NOTARIA DE FUSAGASUGA. COMPRA VENTA. DE: PUYANA DE WILLIAMSON MARIA VICTORIA. A: DAZA DE MENDEZ CLEMENCIA.02) 21-08-78. ESCRITURA 1231 DEL 11-07-78. NOTARIA DE FUSAGASUGA. COMPRA VENTA. DE: DAZA DE MENDEZ CLEMENCIA. A: CORTES PEDRO JOSE, SABOGAL DE CORTES CARMEN.03) 21-08-78. ESCRITURA 1231 DEL 11-07-78. NOTARIA DE FUSAGASUGA. HIPOTECA. DE: CORTES PEDRO JOSE, SABOGAL DE CORTES CARMEN. A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.04) 16-05-86. ESCRITURA 841 DEL 09-05-86. NOTARIA DE FUSAGASUGA. CANCELACION HIPOTECA ANOTACION #03. DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. A: CORTES PEDRO JOSE, SABOGAL DE CORTES CARMEN. TAMBIEN FUE ADQUIRIDO ASI; MATRICULA #290-000256301) 23-06-50. SUCESION DEL 17-04-50. JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. ADJUDICACION. DE: WILLIAMSON ALBERTO. J. A: WILLIAMSON JORGE, WILLIAMSON CAROLINA, WILLIAMSON LUISA, WILLIAMSON CARLOS.02) 12-09-58. ESCRITURA 3348 DEL 14-08-58. NOTARIA 7. DE BOGOTA. COMPRA VENTA DERECHO PROINDIVISO. DE: WILLIAMSON DE CUELLAR LUISA. A: WILLIAMSON VEGA CARLOS.03) 12-09-58. ESCRITURA 3173 DEL 01-08-58. NOTARIA 7. DE BOGOTA. COMPRA VENTA DERECHO PROINDIVISO. DE: WILLIAMSON DE VANEGAS CAROLINA. A: WILLIAMSON VEGA CARLOS.04) 04-09-61. ESCRITURA 1973 DEL 26-04-61. NOTARIA 4. DE BOGOTA. COMPRA VENTA DERECHO PROINDIVISO 50%. DE: WILLIAMSON RAMIREZ JORGE. A: PUYANA DE WILLIAMSON MARIA VICTORIA.05) 26-12-68. SUCESION DEL 14-12-68. JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA. ADJUDICACION. DE: WILLIAMSON VEGA CARLOS. A: PUYANA DE WILLIAMSON MARIA VICTORIA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL  
 1) LOTE .

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)**

157 - 47368

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-01-1992 Radicación: 605

Doc: ESCRITURA 7059 del 03-07-1990 NOTARIA 27. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA 7 /FGDAS

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

DE: CORTES PEDRO JOSE

A: ANDRADE ROLDAN JOSE ANTONIO

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-01-1992 Radicación: 606

Doc: ESCRITURA 14466 del 22-11-1991 NOTARIA 27. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA #7059/90 ANOT#01 EN CUANTO A MATRICULA MAYOR EXTENSION

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

DE: ANDRADE ROLDAN JOSE ANTONIO

X



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

176

**Certificado generado con el Pin No: 190610976820861240**

**Nro Matrícula: 157-47370**

Pagina 2

Impreso el 10 de Junio de 2019 a las 10:25:16 AM

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

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

DE: CORTES PEDRO JOSE

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-10-1997 Radicación: 10292

Doc: ESCRITURA 9835 del 07-10-1996 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD

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

DE: ANDRADE ROLDAN JOSE ANTONIO

DE: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-04-2005 Radicación: 2005-2866

Doc: ESCRITURA 634 del 12-04-2005 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203.HIPOTECA

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

DE: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

CC# 28843998 X

A: GOMEZ PINTO DARIO:

CC# 2917566

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-08-2006 Radicación: 2006-7618

Doc: OFICIO 520 del 15-08-2006 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: GOMEZ PINTO DARIO

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-8161

Doc: OFICIO 868 del 15-09-2009 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: GOMEZ PINTO DARIO

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-07-2011 Radicación: 2011-8707

Doc: ESCRITURA 2016 del 25-07-2011 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -HIPOTECA

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



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

177

**Certificado generado con el Pin No: 190610976820861240**

**Nro Matrícula: 157-47370**

Pagina 3

Impreso el 10 de Junio de 2019 a las 10:25:16 AM

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

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

DE: GOMEZ PINTO DARIO

CC# 2917566

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

CC# 28843998

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-04-2012 Radicación: 2012-4131

Doc: ESCRITURA 2135 del 16-04-2012 NOTARIA 53 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA CUANTIA DETERMINADA

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

DE: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

A: ARDILA REY JORGE ELIECER

A: DUARTE PADILLA ISRAEL

MUNARI GIRALDO SERGIO GIOVANNY



CC# 28843998

CC# 19295770

CC# 1036981

CC# 79451864

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-6285

Doc: OFICIO 882 del 26-05-2016 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE FUNZA de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: ARDILA REY JORGE ELIECER

CC# 19295770

DE: DUARTE PADILLA ISRAEL

CC# 1036981

DE: MUNARI GIRALDO SERGIO GIOVANNY

CC# 79451864

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

CC# 28843998

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 17-09-2018 Radicación: 2018-9927

Doc: OFICIO 0222-2018 del 28-08-2018 ALCALDIA DE TIBACUY de TIBACUY

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RESOLUCION 0150 (28-08-2018)

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

MUNICIPIO DE TIBACUY

A: MONSALVE DE ANDRADE JULIA ROSA

CC# 28843998

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

...  
...  
...  
...  
...  
...  
...



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

178

**Certificado generado con el Pin No: 190610976820861240**

**Nro Matrícula: 157-47370**

Página 4

Impreso el 10 de Junio de 2019 a las 10:25:16 AM

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

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

...

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

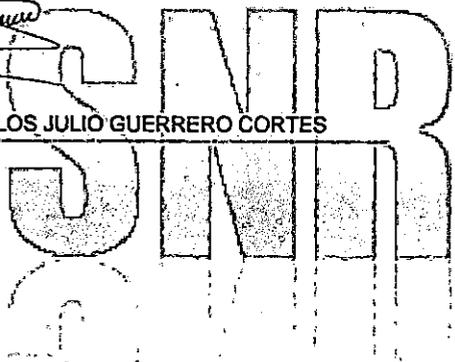
USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-34949

FECHA: 10-06-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública