

**253073103002-20160004500 JAIME ALBERTO DUQUE MORON y otros -DIVISORIO -VENTA DEL BIEN COMUN-  
contra DAVID DUQUE ROBAYO Y OTROS - COMO APODERADA DE LA PARTE DEMANDANTE REMITO MEMORIAL  
CON DICTAMEN PERICIAL DEL AVALUO COMERCIAL**

mirta beatriz alarcon rojas <mirtaabogada@yahoo.es>

Mié 23/08/2023 2:14 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>; mirtaabogada@yahoo.es  
<mirtaabogada@yahoo.es>; mirta alarcon rojas (vía Documentos de Google) <mirtaalarconrojas@gmail.com>

CC: jaimealbertoduquemoron@gmail.com <jaimealbertoduquemoron@gmail.com>; pduque1939@gmail.com  
<pduque1939@gmail.com>; pilidudemolina@hotmail.com <pilidudemolina@hotmail.com>; aduquem@gmail.com  
<aduquem@gmail.com>; lauradudemolina@hotmail.com <lauradudemolina@hotmail.com>; anamda29@gmail.com  
<anamda29@gmail.com>; marceladumolina@hotmail.com <marceladumolina@hotmail.com>; juana.duque@icloud.com  
<juana.duque@icloud.com>; duquelate@live.com <duquelate@live.com>; dvduque@yahoo.com  
<dvduque@yahoo.com>; dircontable@multigranel.com <dircontable@multigranel.com>; itguru1@msn.com <itguru1@msn.com>; Eduardo  
Triana <eduardogua85@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

DUQUE MORON JAIME REMITO DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE anexo 23 AGOSTO 2023.pdf;

Doctora

Leyda Sarid Guzmán Barreto

Secretaria

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot

EXPEDIENTE 253073103002-20160004500  
PROCESO: DIVISORIO -VENTA DEL BIEN COMUN-

DEMANDANTES: JAIME ALBERTO DUQUE MORON, PAULINA DUQUE DE SUAREZ, VICTOR MANUEL DUQUE MORON, ANIBAL FRANCISCO DUQUE MORON, LAURA DUQUE MORON, LUIS EDUARDO DUQUE MORON, MARCELA MARIA DUQUE ALONSO Y JUANA DEL PILAR DUQUE ALONSO, PAOLA DUQUE ALONSO.

DEMANDADOS: DAVID DUQUE ROBAYO, GLORIA PATRICIA DUQUE ROBAYO, ANDRES EDUARDO DUQUE ROBAYO, LAURA VANESSA DUQUE ECHEVERRI Y VALENTINA DE NAZARETH DUQUE ECHEVERRI en su calidad de herederos de DAVID DUQUE MORON y herederos indeterminados e inciertos de DAVID DUQUE MORON.

COMO APODERADA DE LA PARTE DEMANDANTE REMITO MEMORIAL CON DICTAMEN PERICIAL DEL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE POR LA SUMA DE \$350'718.700

Cordial saludo,

MIRTA BEATRIZ ALARCON ROJAS

Celular 310 294 00 84

mirtaabogada@yahoo.es

Bogotá, D.C., 23 de agosto de 2023

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT  
[j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co)

[jaimealbertoduquemoron@gmail.com](mailto:jaimealbertoduquemoron@gmail.com)  
[pduque1939@gmail.com](mailto:pduque1939@gmail.com)  
[piliduquemolina@hotmail.com](mailto:piliduquemolina@hotmail.com)  
[aduquem@gmail.com](mailto:aduquem@gmail.com)  
[lauraduquem30@hotmail.com](mailto:lauraduquem30@hotmail.com)  
[anamda29@gmail.com](mailto:anamda29@gmail.com)  
[marceladuque2@hotmail.com](mailto:marceladuque2@hotmail.com)  
[juana.duque@icloud.com](mailto:juana.duque@icloud.com)  
[duquelate@live.com](mailto:duquelate@live.com)  
[dvduque@yahoo.com](mailto:dvduque@yahoo.com)  
[dircontable@multigranel.com](mailto:dircontable@multigranel.com)  
[itguru1@msn.com](mailto:itguru1@msn.com)  
[eduardogua85@gmail.com](mailto:eduardogua85@gmail.com)

EXPEDIENTE 253073103002-20160004500

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTES: JAIME ALBERTO DUQUE MORON, PAULINA DUQUE DE SUAREZ, VICTOR MANUEL DUQUE MORON, ANIBAL FRANCISCO DUQUE MORON, LAURA DUQUE MORON, LUIS EDUARDO DUQUE MORON, MARCELA MARIA DUQUE ALONSO Y JUANA DEL PILAR DUQUE ALONSO, PAOLA DUQUE ALONSO.

DEMANDADOS: DAVID DUQUE ROBAYO, GLORIA PATRICIA DUQUE ROBAYO, ANDRES EDUARDO DUQUE ROBAYO, LAURA VANESSA DUQUE ECHEVERRI Y VALENTINA DE NAZARETH DUQUE ECHEVERRI en su calidad de herederos de DAVID DUQUE MORON y herederos indeterminados e inciertos de DAVID DUQUE MORON.

REMITO MEMORIAL EN ARCHIVO PDF CON DICTAMEN PERICIAL DEL AVALUO  
COMERCIAL DEL INMUEBLE

Como apoderada de todos los demandantes en el proceso de la referencia remito memorial en archivo PDF con dictamen pericial elaborado por la arquitecta LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ del avalúo comercial del inmueble objeto del proceso divisorio por la suma de \$350'718.700.

TRASLADO A LAS PARTES

Se remite este memorial a los demandantes, demandados y al curador de los demandados.

ANEXO

El dictamen pericial del avalúo comercial del inmueble objeto del proceso divisorio.

Atentamente,

  
MIRTA BEATRIZ ALARCON ROJAS  
C.C. No. 41'626.685 de Bogotá  
T. P. A. No. 15.850 C.S. de la J



**AVALUO COMERCIAL**  
**CARRERA 18 No.18A-10**  
**PREDIO URBANO**  
**BARRIO LA ESTACION**  
**GIRARDOT, CUNDINAMARCA.**



**PRESENTADO POR**  
**ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZÁLEZ**  
**AGOSTO 14 DE 2023**

## **1. METODOLOGÍA**

- 1.1. FACTORES DE CARÁCTER GENERAL
- 1.2. FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO
- 1.3. FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMACIÓN BÁSICA**

- 2.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA
- 2.2. SOLICITANTE
- 2.3. PROPIETARIOS DEL PREDIO
- 2.4. DIRECCIÓN DEL PREDIO
- 2.4. CLASE DE INMUEBLE
- 2.6. FECHA DE LA VISITA TECNICA
- 2.7. FECHA DEL INFORME

## **3. ASPECTOS JURÍDICOS**

- 3.1. TÍTULOS DE PROPIEDAD
- 3.2. MATRICULA INMOBILIARIA
- 3.3. CEDULA CATASTRAL
- 3.4. LINDEROS ESPECÍFICOS
- 3.5. AREA DEL LOTE
- 3.6. AREA DE LA CONSTRUCCION
- 3.7. SERVICIOS PUBLICOS ACTUALES

## **4. DETALLES DE URBANISMO**

- 4.1. PLANO DE LOCALIZACION DEL PREDIO
- 4.2. NORMATIVIDAD VIGENTE
- 4.3. VÍAS DE ACCESO
- 4.4. TRANSPORTE PÚBLICO
- 4.5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

## **5. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTÓNICA**

- 5.1. DEPENDENCIAS Y / O PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
- 5.2. CIMENTACIÓN
- 5.3. ESTRUCTURA
- 5.4. MUROS Y SU CUBRIMIENTO
- 5.5. PLACA DE CONTRAPISO
- 5.6. CUBIERTA

## **6. ACABADOS PRINCIPALES**

6. 1. FACHADA
- 6.2. PISOS
- 6.3. VENTANAS
- 6.4. PUERTAS
- 6.5. HABITACIONES
- 6.6. BAÑOS
- 6.7. COCINA
- 6.8. CUARTO BODEGA
- 6.9. ZONA DE LAVADO
- 6.10. PATIO INTERIOR
- 6.11. PINTURA
- 6.12. CIELORASO
- 6.13. ESTADO DE CONSERVACION
- 6.14. CONSIDERACIONES FINALES

## **7. METODOLOGÍA PARA LA VALORACION**

- 7.1. DEFINICIONES
- 7.2. VALOR DE MERCADO LIBRE
- 7.3. PRECIO VENTA DE ESTRICTO CONTADO
- 7.4. VALOR RAZONABLE
- 7.5. METODO TECNICA RESIDUAL
  - 7.5.1. DESARROLLO DE FORMULA
- 7.6. METODO COSTO DE REPOSICION
- 7.7. AVALUO COMERCIAL
- 7.8. VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE ACUERDO A LA CLASIFICACION DEL INMUEBLE.
8. TIPO DE DIVISION
9. RESEÑA FOTOGRÁFICA
10. DOCUMENTOS ADJUNTOS
11. IDONEIDAD DE LA AVALUADORA

El objeto de este documento es establecer el valor comercial del inmueble localizado en la ciudad de Girardot, Cundinamarca en la Carrera 18 No.18A-10 por solicitud directa del Sr. Sr. Jaime Alberto Duque Morón C.C. No.11.296.454 de Girardot, Cundinamarca.

Girardot, Cundinamarca. Agosto 13 de 2023

Señor  
Sr. JAIME ALBERTO DUQUE MORÓN  
CARRERA 18 No.18A-10 B/ESTACION  
Ciudad

Luz Amanda Castro González, identificada con C.C. No.51.839.199 de Bogotá profesión Arquitecto, Tarjeta Profesional No.25700-57890 CND del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura, como Perito, Arquitecto y Avaluador activo aprobada por la ERA ANA 06-2018, me dirijo a usted para Certificar el presente Avalúo No. 049/2023.

Manifiesto, bajo gravedad de juramento, que las declaraciones contenidas sobre las cuales se basan los análisis, métodos, técnicas, exámenes, investigaciones y conclusiones, son explicadas correctamente, verdaderas, aplicadas a la norma, basadas en el ejercicio de mi profesión.

Que, la Perito profesional y Avaluadora quien realiza este estudio no se encuentra incurso en causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente; además, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble revisado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales; también, no ha sido designada en ninguna situación por el peticionario y al final del documento anexa los documentos, certificados vigentes de RAA que acreditan mi idoneidad.

Cordialmente,



LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ  
C.C. No. 51.839.199 de Bogotá  
T.P. No.25700-57890 CND  
Perito Avaluador RAA ERA ANA Junio del 2018  
R.A.A. ERA ANA Arquitecto C. S. de la J.

## **1. METODOLOGIA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble de la referencia, se visitó formalmente el predio con el propósito de realizar el correspondiente análisis individual y su relación en el sector donde se localiza.

Se tienen presentes los siguientes aspectos:

### **1.1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL**

Se identifican aspectos en el sector las variables de valorización o desvalorización, usos de suelo que inciden en el valor final del inmueble en estudio.

### **1.2 FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

Permiten conocer y analizar las características específicas del inmueble objeto, sus acabados arquitectónicos, áreas de distribución, vetustez, estado de conservación entre otros para definir el valor individual final.

### **1.3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL**

El estudio se compone de evaluaciones de objetivo medible, además de subjetivos de la evaluadora basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado inmobiliario y las diferentes perspectivas de la zona, las cuales son de vital importancia en la calificación, valoración y descripción de detalles.



## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Girardot, es la tercera ciudad más grande después de Bogotá, la separan 134 Kms. desde la capital, se encuentra ubicado al suroccidente de Cundinamarca en la Región del alto Magdalena.

#### UBICACIÓN ASTRONÓMICA:

4.18.07 Latitud norte.

47.48.52 Longitud oeste.

ALTITUD: 288,92 METROS S. N. M

CLIMA: Homogéneo, temperatura media anual de 33,3°, Máxima de 40°.

HUMEDAD RELATIVA: 66,38%

#### LIMITES

NORTE Municipio de Tocaima.

ORIENTE Municipio de Ricaurte y Río Bogotá.

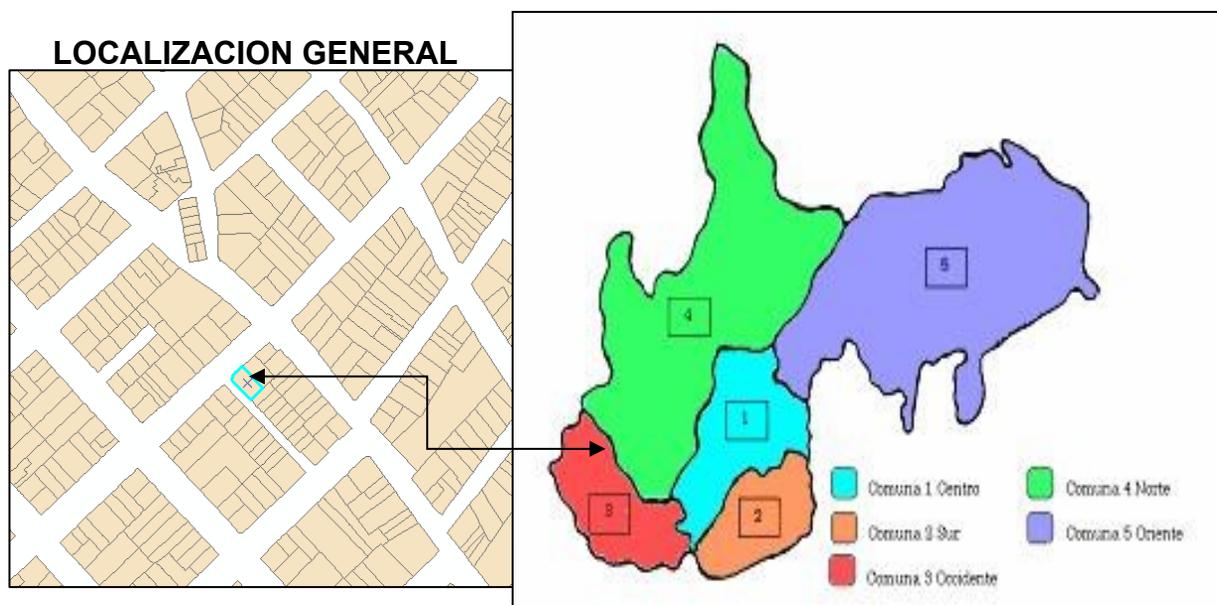
SUR Municipio de Flandes y Río Magdalena.

OCCIDENTE Municipios de Flandes, Coello y Río Magdalena.

#### UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

- DEPARTAMENTO: Cundinamarca
- MUNICIPIO: Girardot
- ZONA: Urbana.
- COMUNA: Tres (3)
- DISTINGUIDO CON LADIRECCION: Carrera 18 No.18A-10
- USO ACTUAL: VIVIENDA.

DESTINACION ACTUAL: En visita técnica realizada el día 28 de Julio del año en curso se constató que la destinación actual es residencial y/o vivienda unifamiliar, atiende la inspección el Sr. Jaime Alberto Duque Morón.





## 2.2. SOLICITANTE

Sr. Jaime Alberto Duque Morón C.C. No.11.296.454 de Girardot  
 Tel:3057520870

\*Actúa en calidad uno de los propietarios: Certificado Catastral  
 Especial:25307-0000396-2023.

## 2.3. PROPIETARIOS DEL PREDIO

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	VICTOR MANUEL DUQUE MORON	C.C.	3044786
2	PAOLA DUQUE ALONSO	C.C.	39575290
3	LUIS EDUARDO DUQUE MORON	C.C.	11294193
4	PAULINA DUQUE SUAREZ	C.C.	20602138
5	LAURA DUQUE MORON	C.C.	20612759
6	JAIME ALBERTO DUQUE MORON	C.C.	11296454
7	ANIBAL FRANCISCO DUQUE MORON	C.C.	13802792
8	DAVID DUQUE MORON	C.C.	17084745
9	MARCELA MARIA DUQUE ALONSO	C.C.	39567250
10	JUANA DEL PILAR DUQUE ALONSO	C.C.	39571121
			<b>]TOTAL, DE PROPIETARIOS: 10</b>

## 2.4. DIRECCIÓN DEL PREDIO

Carrera 18 No.18A-10

## 2.5. CLASE DE INMUEBLE

Construcción para vivienda unifamiliar

## 2.6. FECHA DE LA VISITA TECNICA

28 de julio de 2023

## 2.7. FECHA DEL INFORME

Agosto 14 de 2023

## 3. ASPECTOS JURIDICOS

### 3.1. TITULOS DE PROPIEDAD

Escritura N°. 1585 del 3 de diciembre de 1952 Notaria de Girardot.

LOTE DISTINGUIDO CON EL # 11 DE LA MANZANA D DEL PLANO DE LA URBANIZACION LA ESTACION.

Escritura N°. 0664 del 13 de junio de 2009 Notaria Segunda de Girardot, Liquidación herencial causante Astenia Elisa Morón Trujillo.

**NOTA: Lo anterior no constituye un estudio de títulos.**

### **3.2. MATRICULA INMOBILIARIA**

No. 307-62010

\*Fuente: Tomada del Certificado de Libertad.

### **3.3. CEDULA CATASTRAL**

25307-01-02-0138-0010-000

\*Fuente: Tomado del Certificado de Libertad e Impuesto Predial.

### **3.4. LINDEROS ESPECIFICOS**

Un lote de terreno marcado con el número once ( # 11) del plano Urbanización “ Centenario”, ubicado en la manzana “ D” del barrio “ La Estación “ de esta ciudad de Girardot, que tiene una extensión superficial aproximada de 343 varas cuadradas y cuyos linderos se extractan de la Escritura número 1.585 del 3 de diciembre de 1.957 de la Notaría de Girardot, registrada el 15 de febrero de 1.952 en el libro de Registro número 1 tomo 2 A . Páginas 13/14 bajo partida # 164 ( art. 11 Decreto 1711 de 1.984). - (Con base en la Matrícula # 7. 208 Tomo 25 Folio 34) - De acuerdo a ellos los Linderos son los siguientes: “ Por el frente Occidente partiendo de la intersección del lote número (10) del mismo plano; con la carrera dieciséis (16) hacia el sur con una extensión de once (11) metros hasta encontrar la calle doce (12); de este punto, por todo el costado sur hacia el oriente, en una extensión de veinte (20) metros lindando con la calle doce (12) y de este punto por todo el lado oriental hacia el norte lindando con el lote número veinte (20) del mismo plano en una extensión de once (11) metros; de este punto por todo el costado norte hacia el occidente en una extensión de veinte (20) metros lindando con el lote número diez (10) del mismo plano hasta encontrar el punto de partida “.

### **3.5. AREA DEL LOTE**

221,00 M2

\*Fuente: Tomado del certificado catastral especial e impuesto predial.

### **3.6. ÁREA DE LA CONSTRUCCION**

175,00 M2

\*Fuente: Tomado del certificado catastral especial e impuesto predial.

### **3.7. SERVICIOS PUBLICOS ACTUALES**

#### **- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**

Acometida domiciliaria funcionando normalmente (Acuagyr)

#### **- ENERGIA**

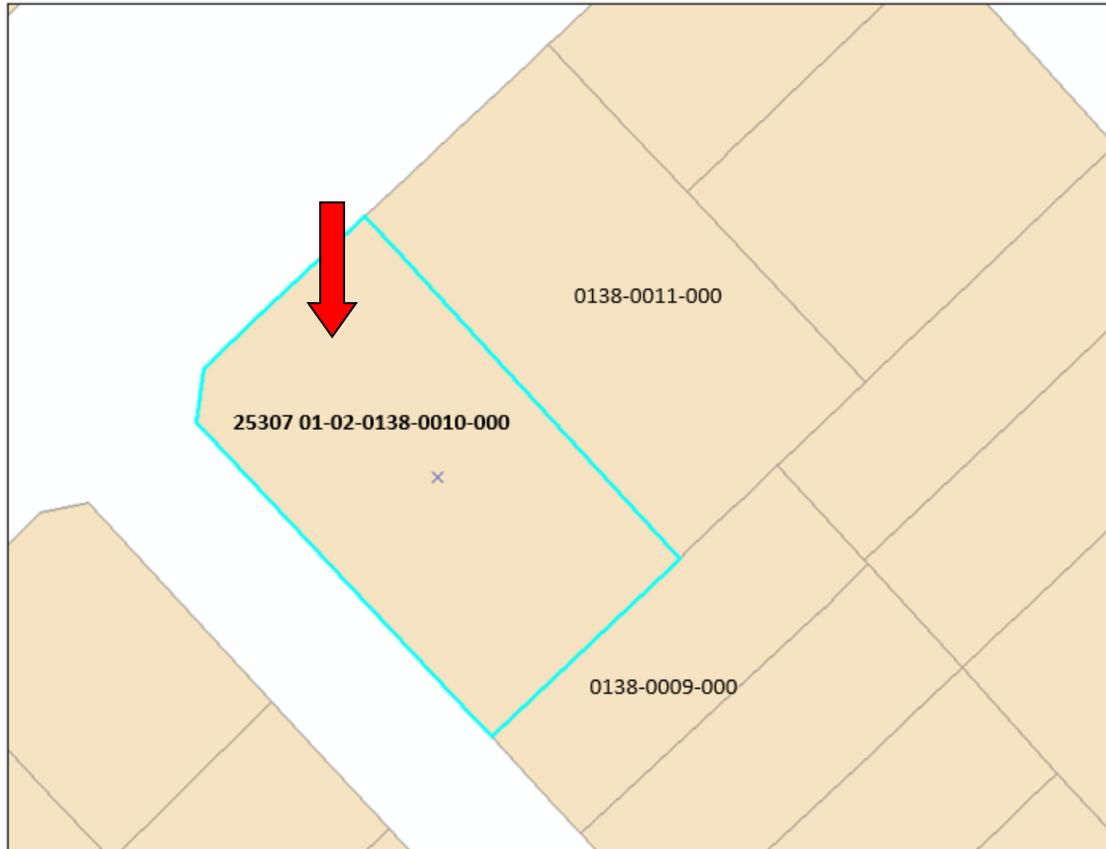
Acometida domiciliaria e instalaciones internas con contador CODENSA funcionando normalmente.



#### 4. DETALLES DE URBANISMO

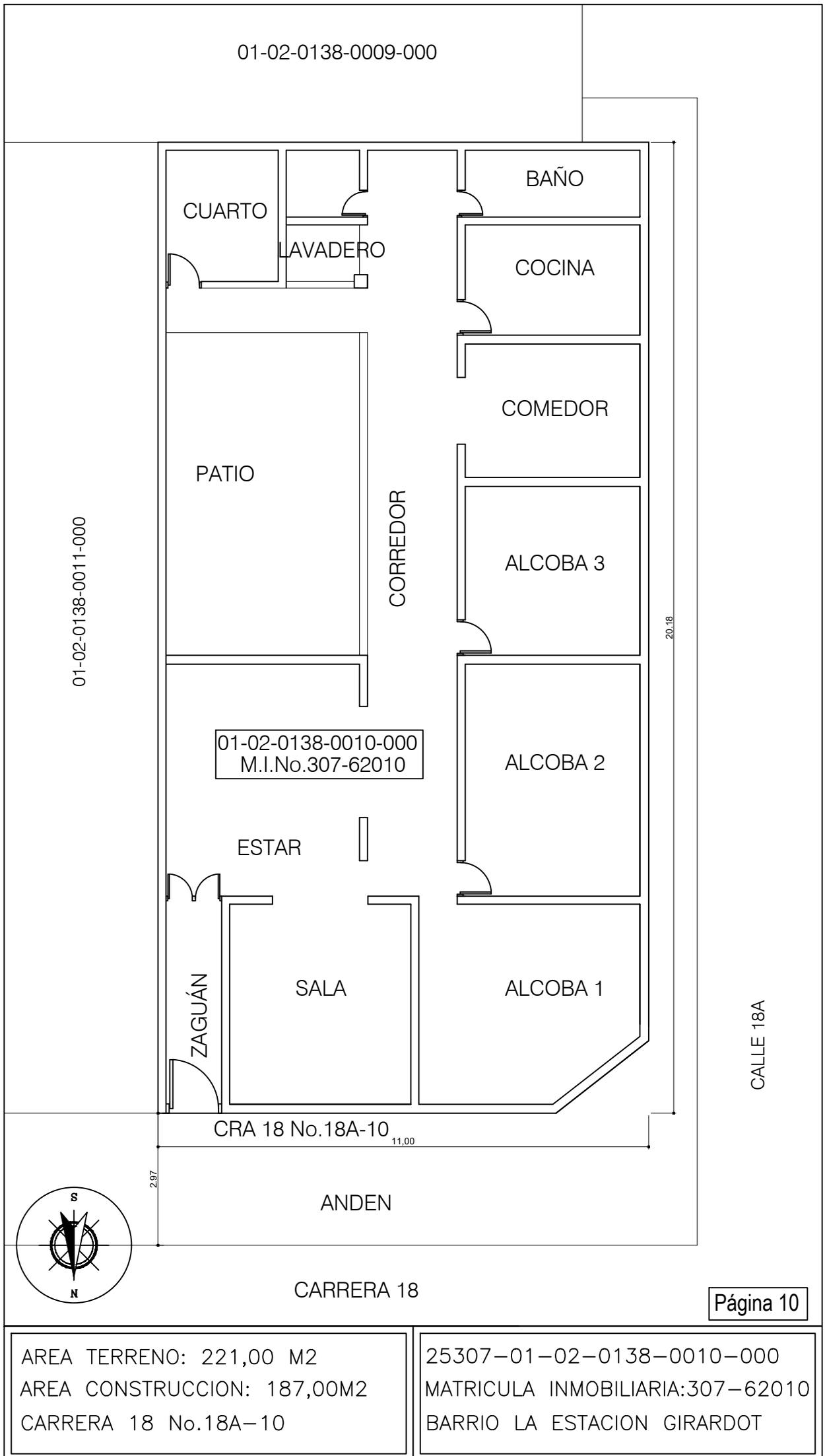
Localizado en el barrio La Estación.

##### 4.1. PLANO DE LOCALIZACION DEL PREDIO



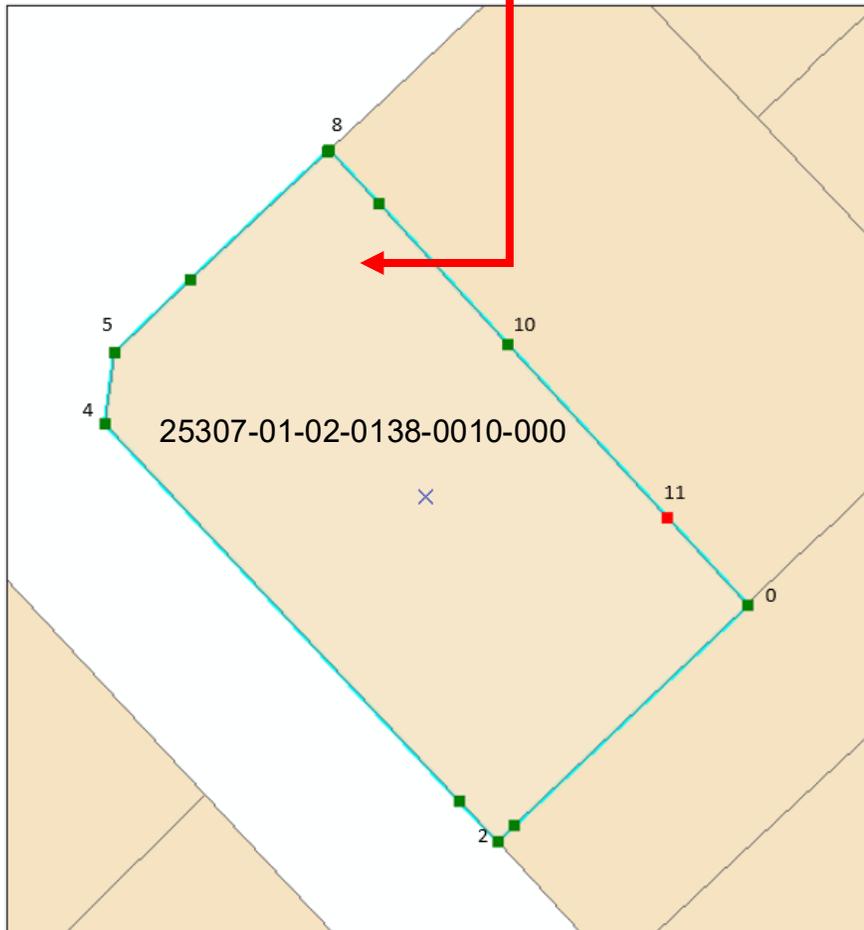
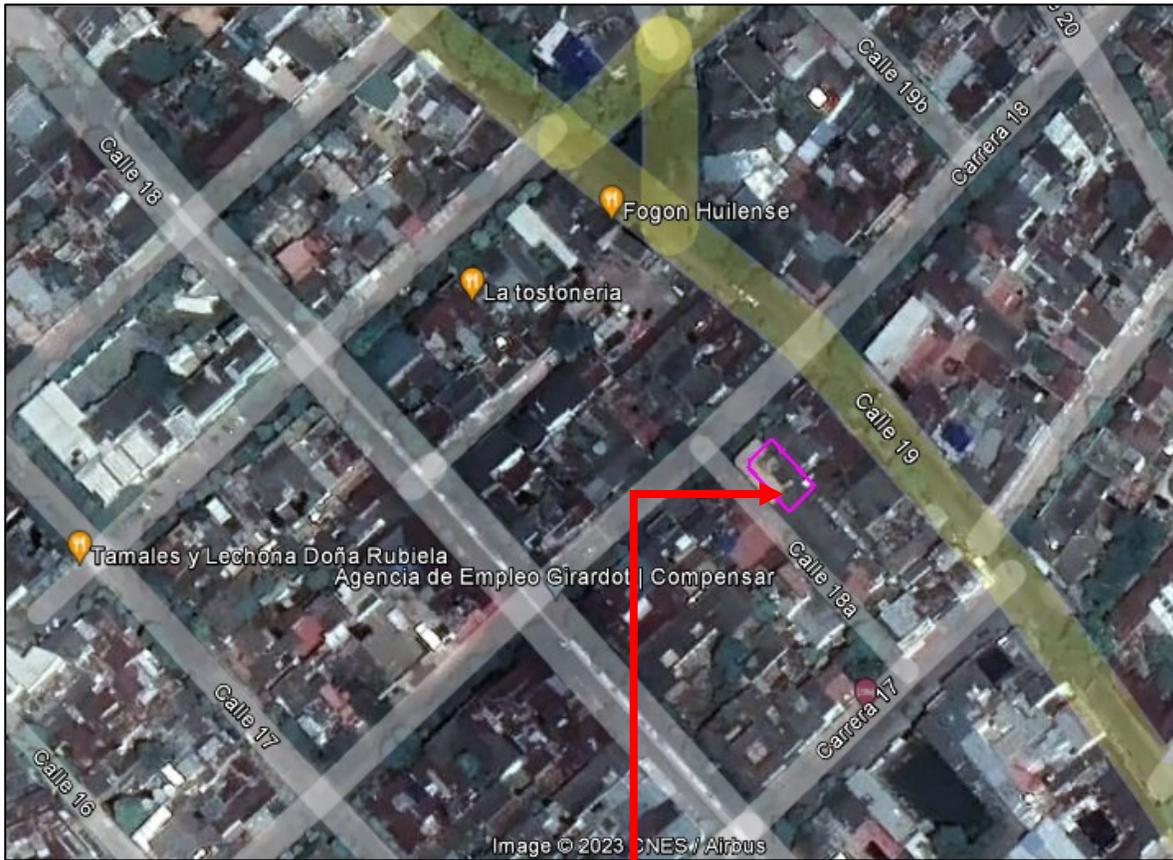
Field	Value
CODIGO	253070102000001380010000000000
CODIGO_ANT	25307010201380010000
FID	84924
MANZANA_CO	25307010200000138
NUMERO_SUB	0
Shape	Polygon
SHAPE_Area	229,3
SHAPE_Leng	62,35

A continuación, la PLANTA DE DISTRIBUCION:





POSICIONAMIENTO GEOSATELITAL:





## COORDENADAS

ID	ESTE	NORTE
0	918752.466	967355.398
1	918744.820	967348.159
2	918744.257	967347.627
3	918742.995	967348.990
4	918731.383	967361.325
5	918731.672	967363.650
6	918734.191	967366.009
7	918738.657	967370.189
8	918738.731	967370.257
9	918740.365	967368.487
10	918744.621	967363.885
11	918749.859	967358.219

El inmueble pertenece a la comuna 3, es un predio esquinero localizado al costado sur de la Carrera 18 con Calle 18A, con construcciones de uso mixto unifamiliares, multifamiliares, en la actualidad se mezcla el comercio barrial y zonal sobre la calle 19 importante vía que comunica el área occidental con el centro de la ciudad; en el entorno del predio encontramos el hotel tradicional La Barra, la Universidad Piloto de Colombia, hipermercados, a 2 cuadras la vía férrea de doble carril que es en la actualidad un eje comercial importante.

### 4.2. NORMATIVIDAD VIGENTE

**El uso de suelo regido en la actualidad para el predio es el Acuerdo No.029 de 2000 y Acuerdo 024 de 2011 (Modificación Excepcional del POT).**

El citado Acuerdo establece las Actuaciones Urbanísticas Residenciales. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE, lo cual constituiría un desarrollo futuro del predio objeto de este avalúo; los citados Acuerdos establecen normas específicas para el tipo de desarrollo de acuerdo a las características prediales de las viviendas en el barrio Centenario y corresponden a Viviendas Continuas es decir adosadas con otras edificaciones por sus linderos laterales y/o de fondo.

Artículo 245. El artículo 363 del Acuerdo 029 de 2000 Normas Integrales, quedará así:

ARTICULO 363. Tanto para actuaciones urbanísticas por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas mínimas generales, según la zona y la franja de densidad en la cual se ubiquen.

### VIVIENDA DENSIDAD MEDIA (VDM)

VIVIENDA	Área Lote Mínimo	Frente Mínimo	Densidades Máximos	Pisos
Unifamiliares	120,00 m <sup>2</sup>	8,00 metros	50 viv/ha 230 hab/ha	Para 1 Uno
	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7,00 metros</b>	61 viv /ha 280 hab/ha	Para 2 Dos
Bifamiliares	180,00 m <sup>2</sup>	10,00 metros	67 viv/ha	

**El Acuerdo 024 de noviembre de 2011. Por medio del cual se adopta la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial “POT” municipio de Girardot:**

**El Artículo 42,** modifica el artículo 26 del acuerdo 029 de 2000 estableciendo en su **Parágrafo 6:** Los usos, ubicación y densidades de las zonas residenciales de los barrios:

Vivienda de Densidad Media. (VDM)  
UNIFAMILIAR (VDMU)

Lo anterior indica libertad de diseños en espacios amplios y adecuados a la actividad.

#### 4.3. VIAS DE ACCESO

El inmueble se localiza en un Sistema Vial que está constituido por cuatro vías principales jerarquizadas y relacionadas funcionalmente por las intersecciones generadas entre las mismas:

- Calle 19
- Calle 18
- Carrera 16
- Carrera 14 o vía férrea.
- Las otras vías son colectoras.

#### 4.4. TRANSPORTE PÚBLICO

El flujo vehicular está cubierto por las diferentes empresas de transporte público urbano de la ciudad de Girardot e intermunicipal.

#### 4.5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

##### 4.5.1. FORMA GEOMETRICA

Rectangular irregular con menor longitud en los costados norte y sur.

##### 4.5.2. TOPOGRAFIA.

Predio plano.

##### 4.5.3. DISPOSICION DEL INMUEBLE

Esquinero.

##### 4.5.4. RELACION FRENTE FONDO.

1 : 2

## **5. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTÓNICA**

### **5.1. DEPENDENCIAS Y / O PLANTA DE DISTRIBUCION**

Casa de un (1) piso la cual consta de: sala, (3) habitaciones con closet en madera, estar, comedor, cocina, 2 baños, zona de lavado, cuarto bodega, patio amplio interno.

### **5.2. CIMENTACIÓN**

Por las características físicas y antigüedad se podría establecer ciclópeo.

### **5.3. ESTRUCTURA**

El sistema estructural muros de carga.

### **5.4. MUROS Y SU CUBRIMIENTO**

En ladrillo, internamente, y externamente se encuentran pañetados y pintados con vinilo, los muros de los baños y cocina enchapados con cerámica.

### **5.5. PLACA DE CONTRAPISO**

En concreto.

### **5.6. CUBIERTA**

Estructura en madera con remodelación en perfiles metálicos y teja en zinc.

## **6. ACABADOS PRINCIPALES**

### **6.1. FACHADA**

Presenta una puerta metálica con reja de seguridad, con cubierta teja zinc, ventanas metálicas con persiana y reja forjada, zócalo, celosías circulares en la parte superior, airea acondicionados. Estilo tradicional años 70.

### **6.2. PISOS**

Enchape retal de mármol 33x33.

### **6.3. VENTANAS**

Carpintería metálica, las ventanas de la fachada remodeladas y cuentan con persianas laterales.

### **6.4. PUERTAS**

La fachada principal presenta puerta metálica con reja de seguridad. Al interior puertas en madera con marco en madera.

### **6.5. HABITACIONES**

Piso retal de mármol, muros en estuco y vinilo, cieloraso en machihembre, closets en madera.

#### **6.6. BAÑOS**

Con aparatos sanitarios tipo convencional, enchape en cerámica piso 20x20 y muros 20x25, división del área de ducha en vidrio templado con marco en aluminio, puerta en madera con marco metálico.

#### **6.7. COCINA**

Piso retal de mármol, muros con enchape en cerámica 20x20 total, cieloraso en machihembre, gabinetes en formica, mesón en acero con lavaplatos.

#### **6.8. CUARTO BODEGA**

Piso retal de mármol, muros en estuco y vinilo, cieloraso en machihembre.

#### **6.9. ZONA DE LAVADO**

Piso retal de mármol, lavadero en granito y alberca con muros en enchape cerámico de 20x25 y sus muros de contorno.

#### **6.10. PATIO INTERIOR**

Piso en ladrillo gres de 10x10, jardineras en ladrillo, reja de cerramiento lateral en ornamentación, cubierta con reja de seguridad tipo banco, apoyada en cerchas en varilla.

#### **6.11. PINTURA**

La vivienda se encuentra en estuco y vinilo.

#### **6.12. CIELORASO**

En machihembre (remodelado).

#### **6.13. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El estado de conservación de la edificación en general es bueno. Aplica a la Clase 2 para el total del inmueble.

#### **6.14. CONSIDERACIONES FINALES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La propiedad objeto de estudio, se encuentra en un sector de uso mixto: comercio tipo regional, densidad media y desarrollo multifamiliar.

La información jurídica encontrada en el folio de matrícula inmobiliaria contenido en el certificado de tradición y libertad, sirvió de base para la realización del presente trabajo, sin haber hecho un estudio de títulos.

El acceso a la zona es fácil debido a su ubicación, teniendo en cuenta que las vías arterias permiten facilidad de movilidad, y que se encuentran en buenas condiciones.

El dinámico mercado inmobiliario por la actividad comercial genera ofertas de predios con altos costos aplicados al área de terreno generando un fenómeno denominado la “burbuja inmobiliaria”.

La funcionalidad y el tamaño del inmueble permiten que sea de gran interés para las personas que están buscando inmuebles para el desarrollo comercial principalmente.

## **7. METODOLOGIA PARA LA VALORACION**

### **7.1. DEFINICIONES**

Bajo las regulaciones existentes nos vemos obligados a detallar las definiciones de los valores que se ofrecen, aunque en este caso, lo que se requiere es saber el valor comercial y el tiempo para lograr el valor, al comparársele con ofertas de ventas totales. Tanto el valor de mercado libre como el precio estimado restringido de remate que se definen abajo son valores comerciales bajo condiciones de mercados diferentes.

### **7.2. VALOR DE MERCADO LIBRE**

Significa el mejor precio que se podría haber conseguido al vender la propiedad por dinero efectivo, de manera incondicional en la fecha de la valuación, asumiendo que:

- Haya un vendedor dispuesto.
- Que, con anterioridad a la fecha del avalúo, haya habido un periodo razonable (en lo que tiene que ver con la naturaleza de la propiedad y las condiciones del mercado) para el adecuado mercadeo del inmueble, para acordar el precio y las condiciones y para la terminación de la venta.
- Que el estado del mercado, el nivel de los valores y otras circunstancias eran las mismas ( en cualquier fecha anterior asumida para el intercambio de los contratos ) que la de la fecha de la valuación.
- Que un comprador con un interés especial no tenga en cuenta ninguna oferta adicional.
- Que ambas partes la negociación hayan actuado con conocimiento, prudentemente y sin presiones.

### **7.3. PRECIO VENTA DE ESTRICTO CONTADO:**

Es definido como una opinión sobre la suma en efectivo estimada antes de deducir los costos de venta, la cual, de acuerdo con la opinión del valuador en la fecha del avalúo, se puede esperar obtener de la venta incondicional del inmueble asumiendo que:

- Haya un vendedor dispuesto.
- La transacción se realizará en una fecha futura especificada por el cliente (y registrada en el Informe del valuador) que no permitirá un periodo razonable para un mercadeo adecuado (teniendo en cuenta la naturaleza de la propiedad y el estado del mercado). Para los propósitos de este avalúo se nos ha pedido que asumamos un periodo de mercadeo de 180 días.
- Que no se tome en cuenta ninguna oferta adicional de un comprador potencial con un interés especial; y que ambas partes actúen con conocimiento, prudencia y sin presiones.
- Hemos avaluado la propiedad en su estado actual incluyendo las instalaciones fijas que se vean como anexadas al inmueble.

#### **7.4. VALOR RAZONABLE**

Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

#### **7.5. MÉTODO TECNICA RESIDUAL**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

### 7.5.1. DESARROLLO DE LA FORMULA PARA OBTENER EL VALOR DEL TERRENO.

En el desarrollo del Método Residual se realiza semejanza en el lote para un proyecto de construcción de una edificación de uso residencial teniendo en cuenta la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado en la zona y las necesidades habitacionales, las características constructivas se basan en costos reales actualizados de la revista especializada en el tema de construcción Construdata, para finalmente obtener el valor del Lote.

El cálculo se efectuó basada en los valores observados en zona teniendo el valor integral de ventas en el sector. Y difiere en el valor las características de los diseños tipológicos, el principio de mayor y mejor uso del área, el estrato socioeconómico y ubicación espacial. La Perito actuante asume como valor integral \$3.200.000.00 y será asumido para un proyecto planteado dentro del predio que cumple con la longitud de fachadas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Girardot y por ello se asumen este valor.

<b>CALCULO METODO RESIDUAL PARA OBTENER EL VALOR DEL TERRENO DEL PREDIO OBJETO DE VALORACION DESARROLLANDO EN EJEMPLO UN PROYECTO SIMILAR CON BASE EN LA NORMA URBANISTICA</b>	
DESCRIPCION	VALOR
<b>AREA TERRENO M2</b>	<b>221,00</b>
ANTEJADIN 3,00 MTS	
AISLAMIENTO POSTERIOR 9,00 M2	
ESCALERAS, ACCESOS 10%	
AREA NETA	179,00
INDICE DE OCUPACION	0,81
ÁREA CONSTRUCCION PRIMER PISO M2	179,00
ÁREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION	179,00
COSTO TOTAL DE VENTA M2 EN LA ZONA	3.200.000,00
VR TOTAL PROYECTO VENDIBLE	572.800.000,00
COSTOS INDIRECTOS UNIFAMILIAR BASICO M2	
COSTOS INDIRECTOS BASICOS M2: Diseño Arquitectónico, seguros, impuestos, servicios, Honorarios, topografía, Estudio de suelos, diseño estructural, diseño hidrosanitario, diseño eléctrico, presupuesto, honorarios de construcción, notariales, financieros M2. (Construdata No.207 Agos-2023):	178.771,17
Diseño arquitectónico	15.964,27
Seguros	697,21
Impuestos	464,81
Servicios	2.341,90
HONORARIOS	
Topografía	178,77
Estudio de Suelos	697,21
Diseños	11.155,32
Diseño estructural	5.684,92
Diseño hidrosanitario	1.179,89
Diseño eléctrico	1.179,89
Presupuesto programación	1.412,29



Honorarios construcción	37.470,44
Gerencia de obra	24.116,23
Costos ventas (publicidad)	39.293,90
Notariales	4.826,82
Financieros	32.107,30
Total, costos indirectos generales	178.771,17
COSTOS DIRECTOS (revista Construdata No.207 agosto/2023 M2)	1.881.807,00
<b>COSTOS TOTALES DEL PROYECTO</b>	<b>336.843.453,00</b>
UTILIDAD	35.369.000,00
<b>VALOR DEL LOTE M2</b>	<b>200.587.547,00</b>
<b>INCREMENTO PREDIO ESQUINERO</b>	<b>240.705.056,00</b>
<b>VALOR M2 LOTE ADOPTADO</b>	<b>1.089.163,00</b>
<b>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE</b>	<b>240.669.000,00</b>

## 7.6. MÉTODO COSTO DE REPOSICION

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al Terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

**Vc = Valor comercial**

**Ct = Costo total de la construcción**

**D = Depreciación**

**Vt = Valor del terreno**

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3, 3,5 Y 4.

### 7.6.1. DESARROLLO DE LA FORMULA PARA OBTENER EL VALOR FINAL DEL PREDIO

A continuación, la valoración:



METODO COSTO DE REPOSICION PARA DEFINIR EL FINAL DE CONSTRUCCIONES Y DEL PREDIO	VALOR
POR LAS CARACTERISITICAS CONSTRUCTIVAS Y TIPOLOGICAS PARA VIVIVENDA UNIFAMILIAR MEDIO, Se toma como base una construcción con base en la revista CONSTRUDATA No.207 (agosto 2023), la cual presenta valor M2 con las siguientes características: (construcción de 1 piso: Mampostería confinada, cimentación, 2 alcobas, cocina, 2 baños, zona de ropas, sala, comedor en OBRA BLANCA	1.881.807,00
VALOR BASE M2:	
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION IGAC M2:	175,00
<b>AREA TOTAL M2 LEVANTADA POR LA PERITO</b>	<b>187,00</b>
<b>VALOR M2 DE CONSTRUCCION NUEVA 2023</b>	
VALOR ASUMIDO CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL M2:	351.897.909,00
MEJORAS REALIZADAS (closets, ventanas, cubierta y cieloraso, mantenimiento general estuco y pintura entre otros.	33.430.301,00
<b>VALOR DE CONSTRUCCION NUEVA 2023</b>	<b>385.328.210,00</b>
<b>DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620</b>	
<b>TABLAS FITTO Y CORVINI POR ESTADO DE CONSERVACION Y ANTIGÜEDAD</b>	
VIVIENDA: 71,44% (clase 2). 55 AÑOS	71,44%
TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADO AÑOS. VIDA UTIL 70 AÑOS	275.278.473,62
TOTAL DEPRECIACION	275.278.475
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION DEPRECIADA	110.049.735,37
VALOR TERRENO	240.669.000,00
AVALUO DEL BIEN= $V_n - (V_n * D) + V_t$	350.718.735,37
<b>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE</b>	<b>350.718.700,00</b>

### 7.7. AVALUÓ COMERCIAL:

ITEMS	M2	VR UNITARIO PROMEDIO	VALOR TOTAL
TERRENO SE INCREMENTA VALOR POR SER ESQUINERO M2	221,00	\$ 1.089.000	\$ 240.669.000,00
CONSTRUCCION VIVIENDA CON MEJORAS	187,00	\$ 588.501	\$ 110.049.700,00
<b>VALOR FINAL ADOPTADO:</b>			<b>\$ 350.718.700,00</b>

El avalúo comercial asumido es el estimado por el Método Costo de Reposición por la profesional que realiza el estudio es de: **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS DIEZ Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$ 350.718.700,00) PESOS M/CTE.**

El avalúo comercial descrito en el cuerpo de este informe corresponde al valor probable en el cual un comparador y un vendedor estarían dispuestos el primero a comprar y el segundo a vender el bien en circunstancias normales en términos monetarios de acuerdo a la oferta y la demanda en inmuebles de similares características.

## **7.8. VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

- Valor promedio de inmuebles de similares características del mercado.
- Depreciación y apreciación, conservación y desarrollo urbano y arquitectónico.
- Oferta y demanda.
- El valor comercial de este inmueble es el área vendible, utilidad por inversión.

El mejor precio que se podría haber conseguido al vender la propiedad por dinero efectivo, de manera incondicional en la fecha de la valuación, asumiendo que:

- Que, con anterioridad a la fecha del avalúo, haya habido un periodo razonable (en lo que tiene que ver con la naturaleza de la propiedad y las condiciones del mercado) para el adecuado mercadeo del inmueble, para acordar el precio y las condiciones y para la terminación de la venta.
- Que el estado del mercado, el nivel de los valores y otras circunstancias eran las mismas (en cualquier fecha anterior asumida para el intercambio de los contratos) que la de la fecha de la valuación.
- El Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Este avalúo comercial se certifica con fundamento en la siguiente normatividad: Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2015, el decreto 466 de 2002, decreto 1420 de 1998, resolución del Igac 620 de septiembre de 2008.

## **8. TIPO DE DIVISION**

### **➤ RESPUESTA.**

Corresponde a lo establecido por la norma jurídica, que indica que ninguno de los consignatarios de una cosa universal será obligado a permanecer en la indivisión; existen dos modalidades en cuanto a la forma de verificar o realizar la división, explico la sala civil de la Corte Suprema en providencias de casación.

Estas posibilidades dependen del tipo de bien y de que no se desmerezcan los derechos de los condueños:



1. **La ad-valorem o venta de la cosa común**, indico, consiste en rematar el bien para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero, y debe realizarse cuando el predio no admite partición material, como ocurre con una vivienda o cuando pudiéndose hacer con la misma se perjudica a los intereses de los condóminos.
  
2. **La división material** se presenta cuando el objeto es susceptible de partirse en proporción a la cuota de propiedad de cada uno.

Ahora bien, se revisó el uso del suelo del predio para Dictaminar si el inmueble es susceptible de ser objeto de división material.

### **METODOLOGIA Y TECNICA UTILIZADA**

1. Se efectúa levantamiento planimétrico al predio, para establecer si el área corresponde al título.
  
2. Digitalización y distribución del plano levantado (página 10).
  
3. El área asumida por la Perito corresponde al área de los títulos. En la inspección fue verificada físicamente.
  
4. Uso del suelo para el predio y la revisión del “POT” del municipio de Girardot.

ARTICULO 363. Tanto para actuaciones urbanísticas por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas mínimas generales, según la zona y la franja de densidad en la cual se ubiquen.

#### **VIVIENDA DENSIDAD MEDIA (VDM)**

<b>VIVIENDA</b>	<b>Área Lote Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo</b>	<b>Densidades Máximos</b>	<b>Pisos</b>
Unifamiliares	120,00 m2 <b>98,00 m2</b>	8,00 metros <b>7,00 metros</b>	50 viv/ha 230 hab/ha 61 viv /ha 280 hab/ha	Para 1 Uno Para 2 Dos
Bifamiliares	180,00 m2	10,00 metros	67 viv/ha	

Por el criterio antes mencionado se puede establecer que la división Normativamente NO es viable debido a que los propietarios son 10 y el área del predio es 221,00M2 área mínima de un predio 98,00M2. La división no cumpliría con superficie y norma.

Por lo anterior se **APLICARÍA LA AD-VALOREM O VENTA DE LA COSA COMÚN.**



## 9. RESEÑA FOTOGRÁFICA



FACHADA DEL PREDIO



ACCESO



SALA





**ESTAR**



**PATIO INTERNO**



**DETALLES DE CIELORASO, MUROS, PISOS DE LAS ALCOBAS**





**SALA**



**COCINA**



**COMEDOR**





**LAVAMANOS EXTERNO**



**BAÑO**



**ZONA DE LAVADO**



**CUARTO BODEGA**





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

Certificado generado con el Pin No: 230814543280989839

Nro Matrícula: 307-62010

Pagina 1 TURNO: 2023-307-1-45159

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 10:56:52 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: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 09-01-2001 RADICACIÓN: 2000-37674 CON: CERTIFICADO DE: 29-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 01-02-0138-0010-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL #11 DEL PLANO URBANIZACION "CENTENARIO", UBICADO EN LA MANZANA "D" DEL BARRIO DE "LA ESTACION" DE ESTA CIUDAD DE GIRARDOT, QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 343 VARAS CUADRADAS CON 75 CENTESIMOS DE VARA CUADRADA Y CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 1.585 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1.951 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 1.952 EN EL LIBRO DE REGISTRO NUMERO 1. TOMO 2A.PAGINAS 13/14 BAJO PARTIDA #164. (ART.11 DECRETO 1711 DE 1.984).-(CON BASE EN LA MATRICULA #7.208 TOMO 25 FOLIO 34).-DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #782 DEL 4 DE JUNIO DE 1.952 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, DENTRO DE ESTE LOTE SE CONSTRUYERON UNAS MEJORAS CONSISTENTES EN UNA CASA DE CONSTRUCCION DE MATERIAL Y TECHO DE ZINC, QUE CONSTA DE 1 SALA, TRES CUARTOS, 1 COMEDOR, COCINA, 2 BAOS, 2 INODOROS, DESPENSA, ALBERCA, LAVADERO, PATIO, CON PISOS DE BALDOSIN Y CEMENTO, INSTALACIONES, PUERTAS DE MADERA, Y VENTANAS METALICAS, DEBIDAMENTE ENCERRADA CON PAREDES DE MATERIAL. HOY: CALLE 20 NO.21-37 Y 21-43. DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA NO.948 DE AGOSTO 6/2009 DE LA NOTARIA 2 DE GIRARDOT, EL AREA DE ESTE PREDIO ES DE 221.00 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE # 11 MANZANA "D" BARRIO "LA ESTACION"
2) CL 20 # 21 - 37 Y 21 43

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-1952 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.585 DEL 03-12-1951 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.MODO DE ADQUIRIR

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

DE: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES "CENTENARIO"LIMITADA

A: MORON T. ASTERIA ELISA

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 230814543280989839**

**Nro Matrícula: 307-62010**

Pagina 2 TURNO: 2023-307-1-45159

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 10:56:52 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-08-1952 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 782 DEL 04-06-1952 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$13,500

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS-PROTOCOLIZACION DECLARACIONES EXTRAJUICIO SOBRE CONSTRUCCION DE MEJORAS

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

**A: MORON TRUJILLO ASTERIA ELISA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-08-2009 Radicación: 2009-5259

Doc: ESCRITURA 0664 DEL 13-06-2009 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$65,552,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION UN DERECHO DE 1/8 PARTE,IGUAL A \$8.194.000.00 PARA CADA UNO.

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

DE: MORON TRUJILLO ASTERIA ELISA

CC# 20597445

**A: DUQUE DE SUAREZ PAULINA**

**CC# 20602138 X**

**A: DUQUE MORON ANIBAL FRANCISCO**

**CC# 13802792 X**

**A: DUQUE MORON DAVID**

**CC# 17084745 X**

**A: DUQUE MORON JAIME ALBERTO**

**CC# 11296454 X**

**A: DUQUE MORON JUAN JOSE**

**CC# 3040562 X**

**A: DUQUE MORON LAURA**

**CC# 20612759 X**

**A: DUQUE MORON LUIS EDUARDO**

**CC# 11294193 X**

**A: DUQUE MORON VICTOR MANUEL**

**CC# 3044786 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-08-2009 Radicación: 2009-5260

Doc: ESCRITURA 0948 DEL 06-08-2009 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO.664 DE JUNIO 13/2009 DE LA NOTARIA 2 DE GIRARDOT,EN CUANTO AL AREA DEL INMUEBLE.

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

DE: DUQUE DE SUAREZ PAULINA

X

DE: DUQUE MORON ANIBAL FRANCISCO

X

DE: DUQUE MORON DAVID

X

DE: DUQUE MORON JAIME ALBERTO

X

DE: DUQUE MORON JUAN JOSE

X

DE: DUQUE MORON LAURA

X

DE: DUQUE MORON LUIS EDUARDO

X

DE: DUQUE MORON VICTOR MANUEL

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-06-2012 Radicación: 2012-4200



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

**Certificado generado con el Pin No: 230814543280989839**

**Nro Matrícula: 307-62010**

Pagina 3 TURNO: 2023-307-1-45159

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 10:56:52 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

Doc: ESCRITURA 573 DEL 08-05-2012 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$8,194,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DE 1/8 PARTE.UN DERECHO DE \$2.731.333.83 PARA C/U.

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

DE: DUQUE MORON JUAN JOSE

CC# 3040562

**A: DUQUE ALONSO JUANA DEL PILAR**

**X**

**A: DUQUE ALONSO MARCELA MARIA**

**X**

**A: DUQUE ALONSO PAOLA**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-07-2016 Radicación: 2016-6070

Doc: OFICIO 816 DEL 24-06-2016 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: DUQUE ALONSO JUANA DEL PILAR

CC# 39571121

DE: DUQUE ALONSO MARCELA MARIA

CC# 39567250

DE: DUQUE ALONSO PAOLA

CC# 39575290

DE: DUQUE DE SUAREZ PAULINA

CC# 20602138

DE: DUQUE MORON ANIBAL FRANCISCO

CC# 13802794

DE: DUQUE MORON JAIME ALBERTO

CC# 11296454

DE: DUQUE MORON LAURA

CC# 20612759

DE: DUQUE MORON LUIS EDUARDO

CC# 11294193

DE: DUQUE MORON VICTOR MANUEL

CC# 3044786

**A: DUQUE ECHEVERRI LAURA VANESSA**

**CC# 51160123**

**A: DUQUE ECHEVERRY VALENTINA DE NAZARETH**

**NUIP A7D-0251669**

**A: DUQUE MORON DAVID**

**CC# 17084745**

**A: DUQUE ROBAYO ANDRES EDUARDO**

**CC# 79785873**

**A: DUQUE ROBAYO DAVID**

**CC# 79382165**

**A: DUQUE ROBAYO GLORIA PATRICIA**

**CC# 52510960**

**A: ECHEVERRI NARANJO GLORIA PATRICIA**

**CC# 43505821**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

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

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230814543280989839**

**Nro Matrícula: 307-62010**

Pagina 4 TURNO: 2023-307-1-45159

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 10:56:52 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-307-1-45159**

**FECHA: 14-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

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

 Colombia - Cundinamarca Alcaldía Municipal de Girardot	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT</b>	<b>Codigo: PMR28</b>
		<b>Version: 0</b>
		<b>Año: 2022</b>
		<b>Copia Controlada</b>

## CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18)  
 Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6 parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.: 25-307-0000396-2023**

**FECHA: 01/08/2023**

LA OFICINA DE GESTION CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, certifica que los señores VICTOR MANUEL DUQUE MORON identificado con cédula de ciudadanía No 3044786, PAOLA DUQUE ALONSO identificada con cédula de ciudadanía No 39575290, LUIS EDUARDO DUQUE MORON identificado con cédula de ciudadanía No 11294193, PAULINA DUQUE SUAREZ identificada con cédula de ciudadanía No 20602138, LAURA DUQUE MORON identificada con cédula de ciudadanía 20612759, JAIME ALBERTO DUQUE MORON identificado con cédula de ciudadanía No 11296454, ANIBAL FRANCISCO DUQUE MORON identificado con cédula de ciudadanía No 13802792, DAVID DUQUE MORON identificado con cédula No 17084745, MARCELA MARIA DUQUE ALONSO identificada con cédula de ciudadanía No 39567250 y JUANA DEL PILAR DUQUE ALONSO identificada con cédula de ciudadanía No 39571121, se encuentran inscritos en la base de datos catastral de esta dependencia con la siguiente información:

PREDIO No. 1

<b>INFORMACION FISICA</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINAMARCA
<b>MUNICIPIO:</b> 307-GIRARDOT
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0138-0010-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0138-0010-000
<b>DIRECCIÓN:</b> K 18 18A 10
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 307-62010
<b>ÁREA DE TERRENO:</b> 0 Has 221 M <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0 Has 175 M <sup>2</sup>

<b>INFORMACIÓN ECONÓMICA:</b>
<b>AVALÚO:</b> \$100.415.000
<b>VIGENCIA:</b> 01-01-2023

<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>			
<b>NÚMERO DE PROPIETARIO</b>	<b>NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>NÚMERO DE DOCUMENTO</b>
1	VICTOR MANUEL DUQUE MORON	C.C.	3044786
2	PAOLA DUQUE ALONSO	C.C.	39575290
3	LUIS EDUARDO DUQUE MORON	C.C.	11294193
4	PAULINA DUQUE SUAREZ	C.C.	20602138
5	LAURA DUQUE MORON	C.C.	20612759
6	JAIME ALBERTO DUQUE MORON	C.C.	11296454
7	ANIBAL FRANCISCO DUQUE MORON	C.C.	13802792
8	DAVID DUQUE MORON	C.C.	17084745
9	MARCELA MARIA DUQUE ALONSO	C.C.	39567250
10	JUANA DEL PILAR DUQUE ALONSO	C.C.	39571121
<b>TOTAL, DE PROPIETARIOS:</b>			<b>10</b>

El presente certificado se expide a solicitud del interesado (EXENTOS DE PAGO)



**GIRARDOT**  
**ES DE TODOS**

Carrera 11 No. 17 - Esquina, Girardot - Cund.  
 Horario de atención:  
 Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m.  
 y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.  
 atencion@girardot-cundinamarca.gov.co  
 Código Postal: 252432  
 www.girardot-cundinamarca.gov.co

 Colombia - Cundinamarca Alcaldía Municipal de Girardot	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT</b>	<b>Código: PMR28</b>
		<b>Version: 0</b>
		<b>Año: 2022</b>
		<b>Copia Controlada</b>

**LINDEROS ESPECIALES:**

**NORTE:** EN EXTENSIÓN DE 20.2m CON EL PREDIO 01-02-00-00-0138-0011-0-00-00-0000.  
**ORIENTE:** EN EXTENSIÓN DE 11.3m CON EL PREDIO 01-02-00-00-0138-0009-0-00-00-0000.  
**SUR:** EN EXTENSIÓN DE 18.7m CON VÍA PÚBLICA.  
**OCCIDENTE:** EN EXTENSIÓN DE 12 CON VÍA PÚBLICA.

SE OMITEN NOMBRES DE PROPIETARIOS COLINDANTES EN VIRTUD DE LO ESTIPULADO EN LA SENTENCIA T-729 DE 2022.

  
**GLORIA KATHERINE CARVAJAL ALARCON**  
**JEFE OFICINA GESTION CATASTRAL**  
**Código 06 grado 01**

Proyectó: Camila Ivonne Arévalo Galindo

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos de la Oficina de Gestión Catastral de Girardot no incluye información catastral del IGAC, ni de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), ni los demás municipios que a la fecha hayan sido habilitados como gestores catastrales, al no ser de competencia de esta entidad.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [gestioncatastral@girardot-cundinamarca.gov.co](mailto:gestioncatastral@girardot-cundinamarca.gov.co).



**GIRARDOT**  
**ES DE TODOS**

Carrera 11 No. 17 - Esquina, Girardot - Cund.  
 Horario de atención:  
 Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m.  
 y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.  
[atencion@girardot-cundinamarca.gov.co](mailto:atencion@girardot-cundinamarca.gov.co)  
 Código Postal: 252432  
[www.girardot-cundinamarca.gov.co](http://www.girardot-cundinamarca.gov.co)



E554805

## CERTIFICA

Que la Arquitecta LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ con cédula de ciudadanía No. 51839199 de Bogota D.C., registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-57890, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 460 del 7 de Diciembre de 1995 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

La profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de Abril de 2023.

  
**ALFREDO MANUEL REYES ROJAS**  
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web  
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]  
y digite el siguiente código de verificación JubE1Pb

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia  
PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124

[info@cpnaa.gov.co](mailto:info@cpnaa.gov.co)

[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)



PIN de Validación: a4d509aa



<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) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51839199, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51839199.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ 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  
**08 Jun 2018**

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  
**10 Oct 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  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a4d509aa



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 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  
**10 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a4d509aa



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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 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.



PIN de Validación: a4d509aa



Fecha de inscripción  
20 Dic 2019

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA  
Dirección: CIUDAD MONTES MZA M CASA 5  
Teléfono: 3212709141  
Correo Electrónico: archivolucas@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
Arquitecto - Fundación Universidad de América.

**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) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51839199.**

**El(la) señor(a) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ 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**

**a4d509aa**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a4d509aa



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



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

Alexandra Suarez  
Representante Legal