



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
GIRARDOT, CUNDINAMARCA  
PALACIO DE JUSTICIA**

**REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA  
No. 2014-00311**

**DEMANDANTE  
JOSELITO MUÑOZ MURCIA**

**DEMANDADO  
MANUEL ALBERTO BOTERO URIBE E INDETERMINADOS**

**COMPLEMENTACION AL DICTAMEN PERICIAL**



**PRESENTADO POR:  
JUAN MANUEL GONZALEZ I.  
PERITO AVALUADOR**

**MARZO 9 DE 2020**



El objeto del presente informe se desarrolla para dar cumplimiento a la orden de **COMPLEMENTAR AL DICTAMEN PERICIAL** solicitada por el Despacho, sobre un inmueble localizado en el municipio de Girardot, Cundinamarca, según solicitud expresa del **DR. FERNANDO MORALES CUESTA**, JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, GIRARDOT – CUNDINAMARCA en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento celebrada el 15 de Febrero del 2018.

### **CUESTIONARIO PARA EL PERITO**

Se servirá determinar:

1. Tradición del inmueble de mayor extensión.
2. Determinar linderos, longitudes y área del inmueble remanente de mayor extensión.

### **IDENTIFICACION DEL MUNICIPIO DONDE SE LOCALIZA EL PREDIO.**

EL MUNICIPIO DE GIRARDOT es la segunda 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 ASTRONOMICA:**

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% del

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

NORTE :Municipio de Tocaima..

ORIENTE : Municipio de Ricaurte y Río Bogotá.

Del SUR : Municipio de Flandes y Río Magdalena.

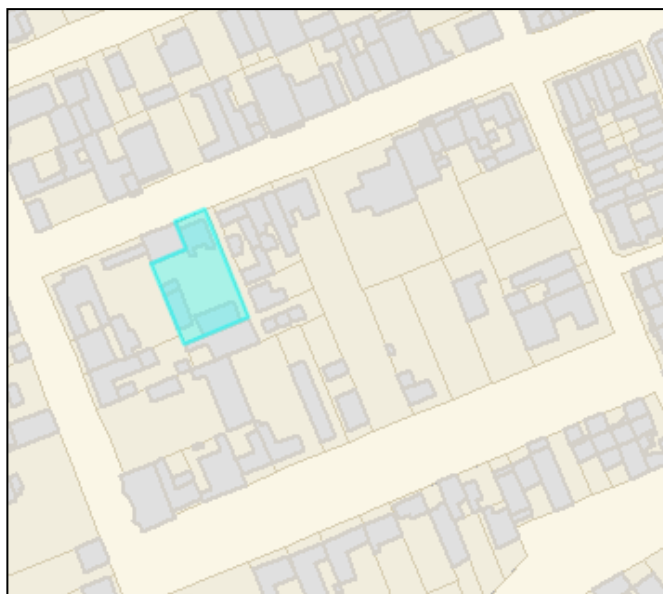
.OCCIDENTE : Municipios de Flandes, Coello y Río Magdalena.

#### **UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE**

- DEPARTAMENTO: Cundinamarca
- MUNICIPIO: Girardot
- ZONA: Urbana.
- CLASIFICACION: Vivienda.
- COMUNA: Cuatro (4). Barrio Rosa Blanca.



## BASE DE DATOS IGAC



### 1. Tradición del inmueble de mayor extensión.

#### ➤ **RESPUESTA**

Con la Escritura No. 3029 del 23.09.1958 de la Notaría Sexta de Bogotá le fue adjudicado al señor Ramón Corredor Z. el lote 4 de la Manzana K junto con otros por liquidación de la Sociedad Comercial denominada Urbanización Rosablanca Ltda, sociedad constituida por la Escritura 5860 del 10.12.1954 de la Notaría Primera de Bogotá.

Con Escritura No. 3871 del 27.12.1961 de la Notaría Sexta de Bogotá, los señores Ramón Corredor Z. y Fermín López Giraldo convinieron constituir una sociedad comercial de responsabilidad Limitada, la cual denominaron "INVERSIONES COLOMBO INTERNACIONALES LTDA" con aportes de capital del señor Ramón Corredor Z. con lotes de terreno ubicados en el municipio de Girardot, Cund. que hacen parte de la Urbanización "Rosa Blanca" entre otros el lote 4 de la manzana K, con una vigencia de la sociedad de 5 años.

Con **Escritura No. 2083** del 21.04.1967 de la Notaría Sexta de Bogotá, "el socio de la sociedad denominada "INVERSIONES COLOMBO INTERNACIONALES LTDA" señor RAMON CORREDOR Z. identificado con C.C. 2.875.326 de Bogotá, constituida por medio de la Escritura No. 3871 del 27.12.1961 de la Notaría Sexta de Bogotá, y de acuerdo con la cláusula cuarta, ampliada y modificada por medio de la Escritura No. 879 del 01.04.1963 de la misma Notaría, y haciendo uso de la razón social, con



plena facultad para enajenar bienes de la sociedad, transfiere a título de venta, real y efectiva al señor FERNANDO ESCOBAR BARRIGA la **mitad correspondiente al costado oriental del lote de terreno No. 4 de la Manzana “K” de la Urbanización Rosa Blanca**, lote que en su totalidad tiene 2.500,00 V<sup>2</sup> con un **frente de 40.00 mts.** por un **fondo de 40.00 mts.** (Haciendo la conversión sería de 1.746,75 M<sup>2</sup>). La expresada mitad oriental del lote en referencia, materia de esta venta, que tiene por consiguiente un área 1.250,00 V<sup>2</sup> (haciendo la conversión sería de 873.38 M<sup>2</sup>). Por lo anterior quedaría un remanente de 1.250.00 V<sup>2</sup> (873.38 M<sup>2</sup>) del **costado Occidental”**.

#### VER EL PLANO 1 de 4.

Con la **Escritura No. 4987** del 23.08.1967 de la Notaría Sexta de Bogotá, los señores Ramón Corredor ZAMUDIO. y Fermín López Giraldo convinieron nuevamente constituir una sociedad comercial de responsabilidad Limitada, la cual denominaron “INVERSIONES COLOMBO INTERNACIONALES LTDA” con aportes de capital del señor Ramón Corredor Z. con lotes de terreno ubicados en el municipio de Girardot, Cund. que hacen parte de la Urbanización “Rosa Blanca” entre otros el lote 4 de la manzana K con una extensión de 1.250.00 V<sup>2</sup> (873.38 M<sup>2</sup>) **con un frente de 20.00 mts por 40.00 mts. de fondo** con los siguientes linderos. (Corresponde al remanente o **COSTADO OCCIDENTAL**).

PUNTOS CARDINALES	ML	COLINDANTES
NORTE	20,00	Con calle de la Urbanización.
ORIENTE	40,00	Con el lote hoy de propiedad de FERNANDO ESCOBAR ( <b>Costado Oriental con Escr. 2083 del 21.04.1967 de la notaría 6a de Bogotá</b> ).
SUR	20,00	En parte con el lote No. 5 en <b>15,00 mts.</b> y con el Lote No. 6 en <b>5,00 mts.</b> de la misma Mz. K.
OCCIDENTE	40,00	Con el Lote No. 1 de la misma manzana y urbanización.

Con una vigencia de la sociedad de 6 años.

#### VER PLANO 2 de 4

Como se puede apreciar las longitudes anteriores haciendo la operación, así nos daría 800.00 M<sup>2</sup>, frente y fondo que han relacionado en las escrituras de tradición, Area que tiene registrada la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, desde el principio es decir desde el nacimiento del Lote No. 4 de la Mz. K del Costado Occidental.



Posteriormente hubo 2 segregaciones del inmueble de mayor extensión. Para el inmueble localizado sobre la Calle 34 No. 7-47 se incluye el antejardín andén y para el inmueble del Interior 4 de la Carrera 10 No. 32-40 se incluye el andén. Ver el siguiente cuadro comparativo de áreas:

<b>CUADRO COMPARATIVO DE AREAS</b>			
<b>ITEM</b>		<b>IGAC M2</b>	<b>PERITO ACTUANTE M2</b>
<b>Lote de la Calle 34 No. 7-47 con M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000.</b>	<b>LOTE</b>	85,00	113,49
	<b>CONSTRUCCION</b>	122,00	89,72
<b>Lote de la Carrera 10 No. 32-40 Int. 4 con M.I. 307-78813 y No. Catastral 01-04-0058-0048000.</b>	<b>LOTE</b>	129,00	140,69
	<b>CONSTRUCCION</b>	97,00	

A continuación los linderos del inmueble de mayor extensión después de la segregación de los 2 inmuebles:

<b>COSTADO OCCIDENTAL LOTE 4 MZ. K M.I. 307-74586 No. Catastral 01-04-0058-0032-000</b>			
<b>PUNTOS CARDINALES</b>	<b>PUNTOS</b>	<b>ML.</b>	<b>COLINDANTE</b>
NORTE	1 al B	9,20	Con la calle 34
ORIENTE	B al C	40,00	Con el callejón de por medio con el costado Oriental.
SUR	C al 2	0,50	En línea recta de oriente a occidente con el Lote No. 5 de la Calle 33A No. 7-94/98 Carrera 9 No. 32-41/47/83 con No. Catastral 01-04-0058-0007-000.
	2 al 6	7,31	En línea recta de Sur a Norte con el andén de por medio y con el inmueble de la Carrera 10 No. 32-40 Int. 4 con M.I. 307-78813 y No. Catastral 01-04-0058-0048-000.
	6 al 5	0,93	Con el andén de la carrera 10 No. 32-40 Int. 4 con M.I. 307-78813 y No Catastral 01-04-0058-0048-000.
	5 al 4	18,57	En línea recta de Oriente a Occidente con el inmueble de la carrera 10 No. 32-40 Int. 4 con M.I. 307-78813 y No Catastral 01-04-0058-0048-000.
	<b>TOTAL</b>		<b>27,31</b>



OCCIDENTE	4 al 7	22,47	En parte con el inmueble de la Carrera 8 No. 33A-60 - Calle 34 No. 7-129/139 con No. Catastral 01-04-0058-0014-000.
	7 al 8	10,68	En línea recta de Occidente a Oriente con el Inmueble con M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000 de la Calle 34 No. 7-47.
	8 al 9	8,49	En línea recta de Sur a Norte con el Inmueble de la Calle 34 No. 7-47 con M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000 de la Calle 34 No. 7-47.
	9 al 1	2,20	Con el andén antejardín del inmueble de la Calle 34 No. 7-47 con M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000.
	<b>TOTAL</b>	<b>43,84</b>	

Area remanente así:

ITEM	LOTES SEGREGADOS	IGAC M2	PERITO ACTUANTE M2
	AREA INICIAL LOTE 4 MZ K COSTADO OCCIDENTAL	800,00	800,00
1	Matrícula 307-82254 con No. Catastral 01-04-0058-0050-000 de la Calle 34 No. 7-47.	85,00	113,49
2	Matrícula 307-78813 con No. Catastral 01-04-0058-0048-000 de la Cra. 10 No. 32-40 Int. 4	129,00	140,69
<b>REMANENTE LOTE 4 MZ K</b>		<b>586,00</b>	<b>545,82</b>

La diferencia del área remanente del Lote 4 Mz. K después de las dos segregaciones se presume que la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi no ha tenido en cuenta en un predio el antejardín-andén y para el otro predio el andén, para descontarlos del área inicial, siendo que hacen parte del área del Lote 4 Mz. K y el perito actuante si los ha tenido en cuenta para descontarlos.

**VER PLANO 3 DE 4**

**2. Determinar linderos, longitudes y área del inmueble remanente de mayor extensión y pretendido en la Demanda de Pertenencia.**

➤ **RESPUESTA**

A continuación el área, longitudes y colindancias del inmueble pretendido en Pertenencia, inmerso en el lote de mayor extensión denominado Lote 4 Mz. K del costado occidental:



PUNTOS CARDINALES	PUNTOS	ML	COLINDANCIAS
NORTE	9 al 8	10,68	Con el inmueble de la Calle 34 No. 7-47 con M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000.
	8 al 7	7,40	Con construcción en predio ajeno en el momento (remanente del inmueble de mayor extensión con M.I. 307-74586 y No. Catastral 01-04-0058-0032-000).
	<b>TOTAL</b>	<b>18,08</b>	
ORIENTE	7 al 6	7,40	Con andén y Lote de mayor extensión denominado Lote No. 4 Mz. K. (Callejón).
SUR	6 al 5	17,83	Con remanente del Lote No. 4 Mz K de mayor extensión.
OCCIDENTE	5 al 9	7,44	Con el inmueble de la Calle 34 No. 7-129/139 - Cra. 8 No. 33A-60 con No. Catastral 01-04-0058-0014-000.
<b>AREA M2</b>		<b>133,92</b>	

A continuación el remanente del Inmueble de mayor extensión denominado Lote No. 4 Mz. K después de segregar el área Pretendida:

<b>COSTADO OCCIDENTAL</b> <b>LOTE 4 MZ. K</b> <b>M.I. 307-74586</b> <b>No. Catastral 01-04-0058-0032-000</b>			
PUNTOS CARDINALES	PUNTOS	ML.	COLINDANTE
NORTE	1 al B	9,20	Con la calle 34
ORIENTE	B al C	40,00	Con el callejón de por medio con el Costado Oriental.
SUR	C al 2	0,50	En línea recta de Oriente a Occidente con el Lote No. 5 de la Calle 33A No. 7-94/98 Carrera 9 No. 32-41/47/53 con No. Catastral 01-04-0058-0007-000.
	2 al 3	7,32	Con andén del inmueble de la Cra. 10 No. 32-40 Int. 4 M.I. 307-78813 y No. Catastral 01-04-0058-0048-000.
	3 al 4	19,50	En línea recta de Oriente a Occidente con el inmueble de la carrera 10 No. 32-40 Int. 4 con M.I. 307-78813 y No. Catastral 01-04-0058-0048-000.
<b>TOTAL</b>		<b>27,32</b>	



OCCIDENTE	4 al 5	15,03	En línea recta de Sur a Norte en parte con el inmueble de la Cra. 8 No. 33A-42 con No. Catastral 01-04-0058-0013-000 y con el inmueble de la Calle 34 No. 7-129/139 Cra. 8 No. 33A-60 con No. Catastral 01-04-0058-0014-000.
	5 al 6	17,83	Con el inmueble pretendido en Pertenencia.
	6 al 7	7,40	En línea recta de Sur a Norte con franja del lote de mayor extensión Lote No. 4 Mz. K de por medio con el callejón.
	7 al 8	7,40	En línea recta de Oriente a Occidente con el Inmueble pretendido.
	8 al 1	10,69	En línea recta de Sur a Norte con el inmueble de la Calle 34 No. 7-47 con la M.I. 307-82254 y No. Catastral 01-04-0058-0050-000.
	<b>TOTAL</b>	<b>58,35</b>	
<b>AREA M2</b>		<b>411,90</b>	

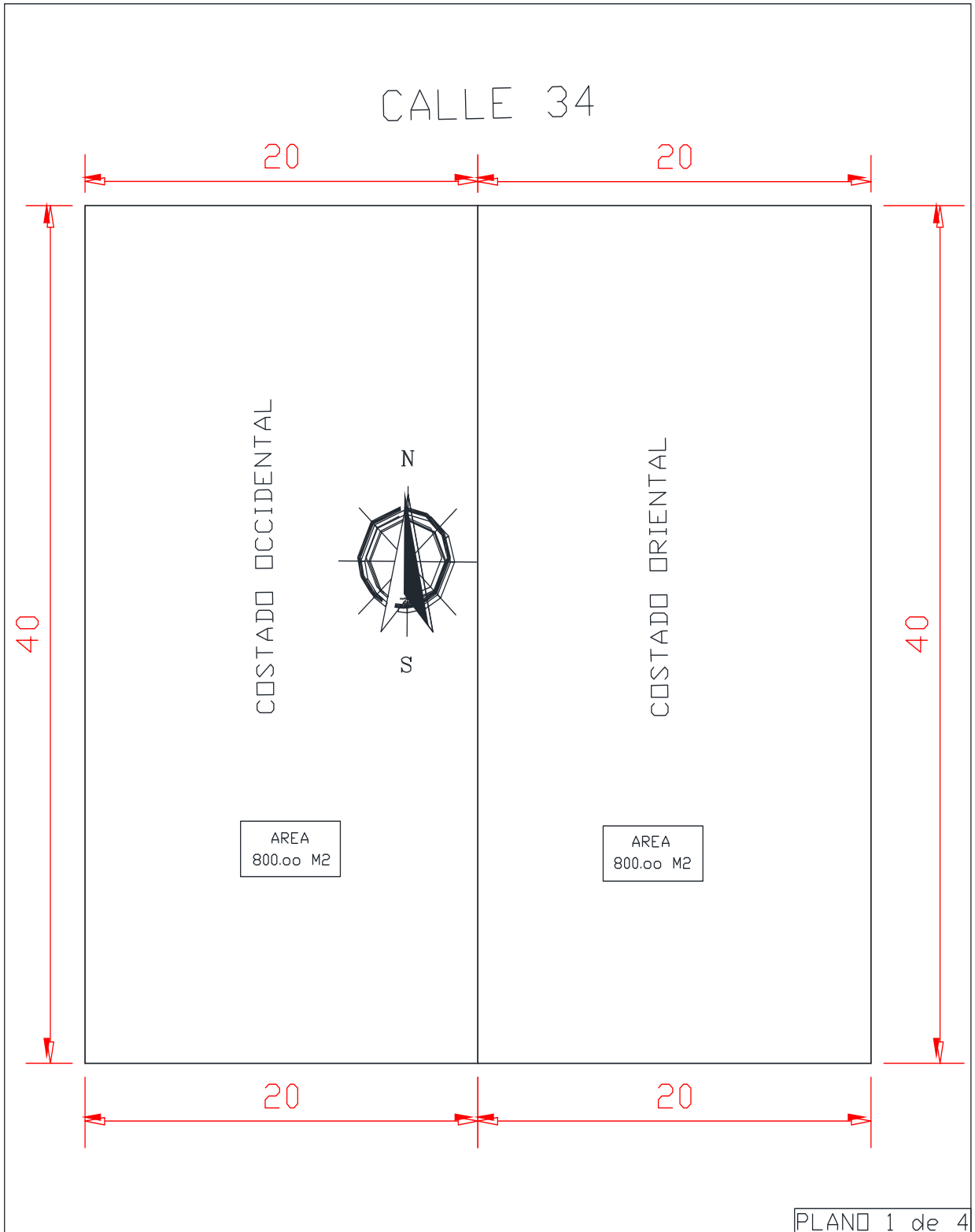
En los anteriores términos dejo presentada la solicitud efectuada por el Despacho.

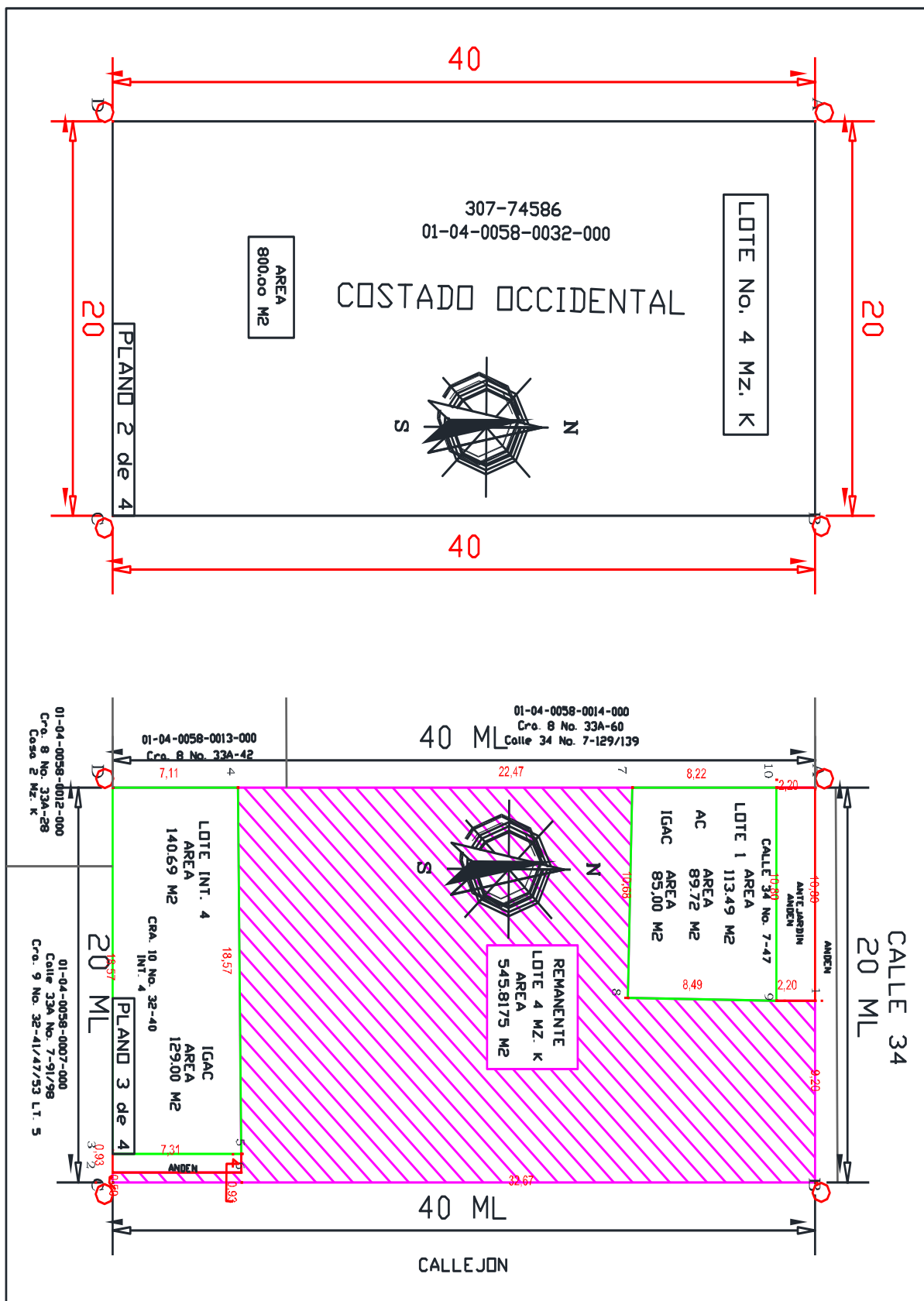
Las escrituras mencionadas se encuentran aportadas en el informe inicial.

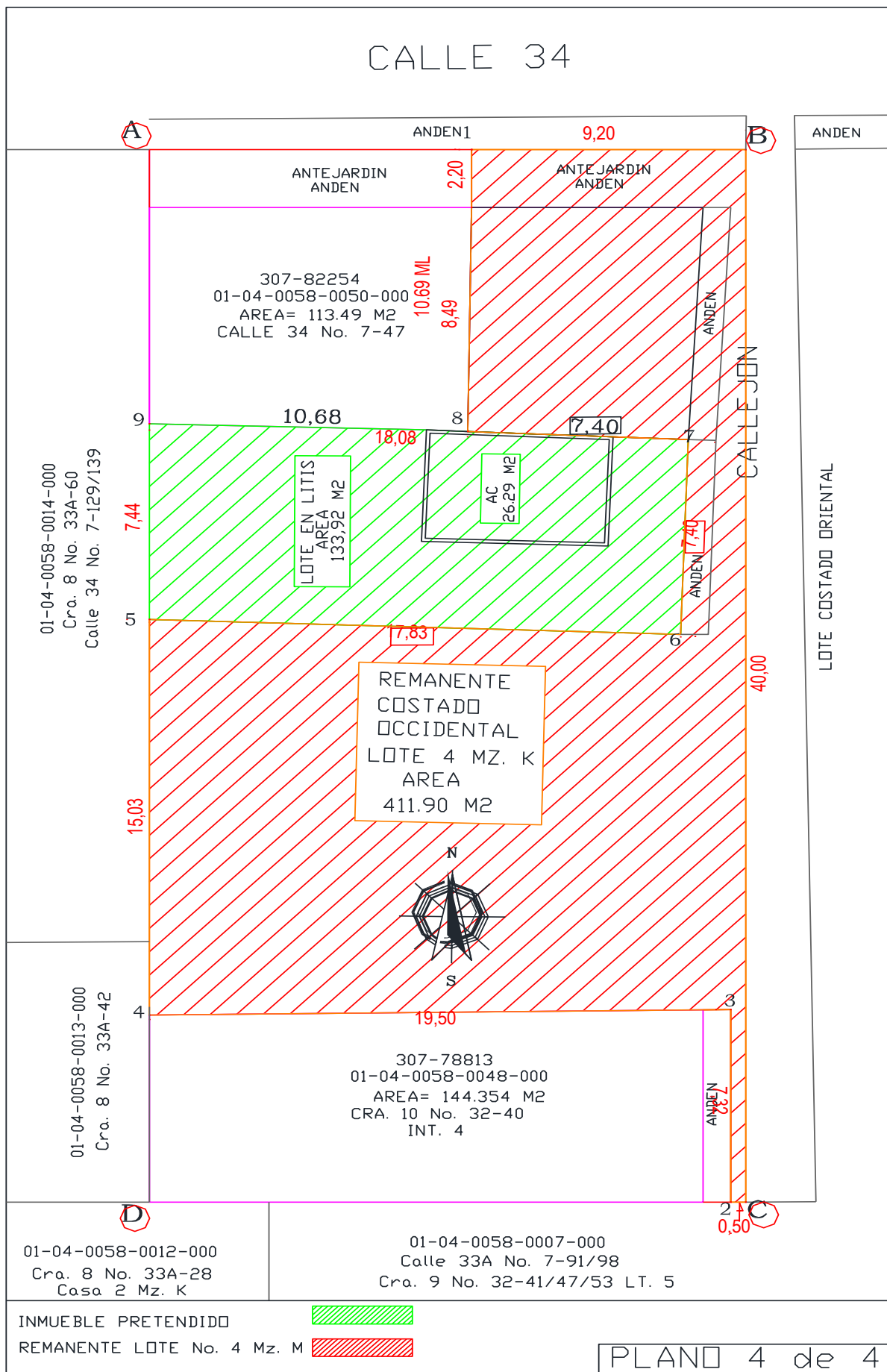
DEL SEÑOR JUEZ,

JUAN MANUEL GONZALEZ I.  
C.C. No. 19.266.181 de Bogotá.  
Perito Avaluador RAA-ERA ANA











PIN de Validación: b6570a8f



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN MANUEL GONZALEZ IZQUIERDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19266181, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19266181.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL GONZALEZ IZQUIERDO 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

11 Mayo 2018

#### Regimen

Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 25 de Julio de 2017 hasta el 24 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: BARRIO CIUDAD MONTES MANZANA "M" CASA "5" GIRARDOT-CUNDINAMARCA

Teléfono: 3144650011

Correo Electrónico: avaluosjuanma@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)**



PIN de Validación: b6570a8f



señor(a) **JUAN MANUEL GONZALEZ IZQUIERDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **19266181**.

El(la) señor(a) **JUAN MANUEL GONZALEZ IZQUIERDO** 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**

**b6570a8f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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