

Señor:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR TOLIMA**

E. S. D.

Referencia: proceso Ejecutivo número 73-449-31-03-002-202000018-02

Demandante: MARCO TULIO FULA ALFONSO

Demandados: SHIRLEY PERDOMO BENAVIDEZ Y OTRO.

**Mercy Esperanza Hortua Sánchez**, obrando en mi condición de apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia dando cumplimiento a lo ordenado en el numeral cuarto de la sentencia de fecha 4 de febrero del año 2022 me permito al llegar a su despacho la correspondiente liquidación del crédito así:

**CREDITO TITULO VALOR LETRA CAMBIO \$ 50.000.000**

CAPITAL:					<b>\$ 50.000.000,00</b>
Intereses de plazo sobre el capital inicial			(\$ 50.000.000,00)		
Desde	Hasta	Días	Tasa Mens (%)		
08-mar-2016	31-mar-2016	24	1,64		\$ 656.000,00
01-abr-2016	30-jun-2016	91	1,71		\$ 2.596.027,78
01-jul-2016	20-sep-2016	82	1,78		\$ 2.430.388,89
			Sub-Total		\$ 55.682.416,67
Intereses de mora sobre el capital inicial			(\$ 50.000.000,00)		
Desde	Hasta	Días	Tasa Mens (%)		
21-sep-2016	30-sep-2016	10	2,67		\$ 444.583,33
01-oct-2016	31-dic-2016	92	2,75		\$ 4.214.750,00
01-ene-2017	31-mar-2017	90	2,79		\$ 4.188.750,00

01-abr-2017	30-jun-2017	91	2,79	\$	4.233.395,83
01-jul-2017	30-sep-2017	92	2,75	\$	4.212.833,33
01-oct-2017	31-oct-2017	31	2,64	\$	1.365.937,50
01-nov-2017	30-nov-2017	30	2,62	\$	1.310.000,00
01-dic-2017	31-dic-2017	31	2,60	\$	1.341.395,83
01-ene-2018	31-ene-2018	31	2,59	\$	1.336.229,17
01-feb-2018	28-feb-2018	28	2,63	\$	1.225.583,33
01-mar-2018	31-mar-2018	31	2,59	\$	1.335.583,33
01-abr-2018	30-abr-2018	30	2,56	\$	1.280.000,00
01-may-2018	31-may-2018	31	2,56	\$	1.320.083,33
01-jun-2018	30-jun-2018	30	2,54	\$	1.267.500,00
01-jul-2018	31-jul-2018	31	2,50	\$	1.293.604,17
01-ago-2018	31-ago-2018	31	2,49	\$	1.287.791,67
01-sep-2018	30-sep-2018	30	2,48	\$	1.238.125,00
01-oct-2018	31-oct-2018	31	2,45	\$	1.267.770,83
01-nov-2018	30-nov-2018	30	2,44	\$	1.218.125,00
01-dic-2018	31-dic-2018	31	2,43	\$	1.252.916,67
01-ene-2019	31-ene-2019	31	2,40	\$	1.237.416,67
01-feb-2019	28-feb-2019	28	2,46	\$	1.149.166,67
01-mar-2019	31-mar-2019	31	2,42	\$	1.250.979,17
01-abr-2019	30-abr-2019	30	2,42	\$	1.207.500,00
01-may-2019	31-may-2019	31	2,42	\$	1.249.041,67

01-jun-2019	30-jun-2019	30	2,41	\$	1.206.250,00
01-jul-2019	31-jul-2019	31	2,41	\$	1.245.166,67
01-ago-2019	31-ago-2019	31	2,42	\$	1.247.750,00
01-sep-2019	30-sep-2019	30	2,42	\$	1.207.500,00
01-oct-2019	31-oct-2019	31	2,39	\$	1.233.541,67
01-nov-2019	30-nov-2019	30	2,38	\$	1.189.375,00
01-dic-2019	31-dic-2019	31	2,36	\$	1.221.270,83
01-ene-2020	31-ene-2020	31	2,35	\$	1.212.229,17
01-feb-2020	29-feb-2020	29	2,38	\$	1.151.541,67
01-mar-2020	31-mar-2020	31	2,37	\$	1.223.854,17
01-abr-2020	30-abr-2020	30	2,34	\$	1.168.125,00
01-may-2020	31-may-2020	31	2,27	\$	1.174.770,83
01-jun-2020	30-jun-2020	30	2,27	\$	1.132.500,00
01-jul-2020	31-jul-2020	31	2,27	\$	1.170.250,00
01-ago-2020	31-ago-2020	31	2,29	\$	1.181.229,17
01-sep-2020	30-sep-2020	30	2,29	\$	1.146.875,00
01-oct-2020	31-oct-2020	31	2,26	\$	1.168.312,50
01-nov-2020	30-nov-2020	30	2,23	\$	1.115.000,00
01-dic-2020	31-dic-2020	31	2,18	\$	1.127.625,00
01-ene-2021	31-ene-2021	31	2,17	\$	1.118.583,33
01-feb-2021	28-feb-2021	28	2,19	\$	1.023.166,67
01-mar-2021	31-mar-2021	31	2,18	\$	1.124.395,83

01-abr-2021	30-abr-2021	30	2,16	\$ 1.081.875,00
01-may-2021	31-may-2021	31	2,15	\$ 1.112.125,00
01-jun-2021	30-jun-2021	30	2,15	\$ 1.075.625,00
01-jul-2021	31-jul-2021	31	2,15	\$ 1.109.541,67
01-ago-2021	31-ago-2021	31	2,16	\$ 1.113.416,67
01-sep-2021	30-sep-2021	30	2,15	\$ 1.074.375,00
01-oct-2021	31-oct-2021	31	2,14	\$ 1.103.083,33
01-nov-2021	30-nov-2021	30	2,16	\$ 1.079.375,00
01-dic-2021	31-dic-2021	31	2,18	\$ 1.127.625,00
01-ene-2022	31-ene-2022	31	2,21	\$ 1.140.541,67
01-feb-2022	28-feb-2022	28	2,29	\$ 1.067.500,00
01-mar-2022	31-mar-2022	31	2,31	\$ 1.192.854,17
01-abr-2022	30-abr-2022	30	2,38	\$ 1.190.625,00
01-may-2022	31-may-2022	31	2,46	\$ 1.272.937,50
01-jun-2022	30-jun-2022	30	2,55	\$ 1.275.000,00
01-jul-2022	31-jul-2022	31	2,66	\$ 1.374.333,33
01-ago-2022	31-ago-2022	31	2,78	\$ 1.434.395,83
01-sep-2022	30-sep-2022	30	2,94	\$ 1.468.750,00
01-oct-2022	31-oct-2022	31	3,08	\$ 1.589.395,83
01-nov-2022	30-nov-2022	30	3,22	\$ 1.611.250,00
01-dic-2022	31-dic-2022	31	3,46	\$ 1.785.083,33
01-ene-2023	31-ene-2023	31	3,61	\$ 1.862.583,33

01-feb-2023	28-feb-2023	28	3,77	\$	1.760.500,00
01-mar-2023	17-mar-2023	17	3,86	\$	1.092.250,00
			TOTAL	\$	<b>155.195.833,33</b>

**CREDITO TITULO VALOR LETRA DE CAMBIO POR \$ 30.000.000**

CAPITAL :				\$	<b>30.000.000,00</b>
Intereses de plazo sobre el capital inicial			(\$ 30.000.000,00)		
Desde	Hasta	Días	Tasa Mens (%)		
08-mar-2016	31-mar-2016	24	1,64	\$	393.600,00
01-abr-2016	30-jun-2016	91	1,71	\$	1.557.616,67
01-jul-2016	30-sep-2016	92	1,78	\$	1.636.066,67
01-oct-2016	31-dic-2016	92	1,83	\$	1.685.900,00
01-ene-2017	31-mar-2017	90	1,86	\$	1.675.500,00
01-abr-2017	30-jun-2017	91	1,86	\$	1.693.358,33
01-jul-2017	20-ago-2017	51	1,83	\$	934.150,00
			<b>Sub-Total</b>	\$	<b>39.576.191,67</b>
Intereses de mora sobre el capital inicial			(\$ 30.000.000,00)		
Desde	Hasta	Días	Tasa Mens (%)		
21-ago-2017	30-sep-2017	41	2,75	\$	1.126.475,00

01-oct-2017	31-oct-2017	31	2,64	\$ 819.562,50
01-nov-2017	30-nov-2017	30	2,62	\$ 786.000,00
01-dic-2017	31-dic-2017	31	2,60	\$ 804.837,50
01-ene-2018	31-ene-2018	31	2,59	\$ 801.737,50
01-feb-2018	28-feb-2018	28	2,63	\$ 735.350,00
01-mar-2018	31-mar-2018	31	2,59	\$ 801.350,00
01-abr-2018	30-abr-2018	30	2,56	\$ 768.000,00
01-may-2018	31-may-2018	31	2,56	\$ 792.050,00
01-jun-2018	30-jun-2018	30	2,54	\$ 760.500,00
01-jul-2018	31-jul-2018	31	2,50	\$ 776.162,50
01-ago-2018	31-ago-2018	31	2,49	\$ 772.675,00
01-sep-2018	30-sep-2018	30	2,48	\$ 742.875,00
01-oct-2018	31-oct-2018	31	2,45	\$ 760.662,50
01-nov-2018	30-nov-2018	30	2,44	\$ 730.875,00
01-dic-2018	31-dic-2018	31	2,43	\$ 751.750,00
01-ene-2019	31-ene-2019	31	2,40	\$ 742.450,00
01-feb-2019	28-feb-2019	28	2,46	\$ 689.500,00
01-mar-2019	31-mar-2019	31	2,42	\$ 750.587,50
01-abr-2019	30-abr-2019	30	2,42	\$ 724.500,00
01-may-2019	31-may-2019	31	2,42	\$ 749.425,00
01-jun-2019	30-jun-2019	30	2,41	\$ 723.750,00
01-jul-2019	31-jul-2019	31	2,41	\$ 747.100,00

01-ago-2019	31-ago-2019	31	2,42	\$ 748.650,00
01-sep-2019	30-sep-2019	30	2,42	\$ 724.500,00
01-oct-2019	31-oct-2019	31	2,39	\$ 740.125,00
01-nov-2019	30-nov-2019	30	2,38	\$ 713.625,00
01-dic-2019	31-dic-2019	31	2,36	\$ 732.762,50
01-ene-2020	31-ene-2020	31	2,35	\$ 727.337,50
01-feb-2020	29-feb-2020	29	2,38	\$ 690.925,00
01-mar-2020	31-mar-2020	31	2,37	\$ 734.312,50
01-abr-2020	30-abr-2020	30	2,34	\$ 700.875,00
01-may-2020	31-may-2020	31	2,27	\$ 704.862,50
01-jun-2020	30-jun-2020	30	2,27	\$ 679.500,00
01-jul-2020	31-jul-2020	31	2,27	\$ 702.150,00
01-ago-2020	31-ago-2020	31	2,29	\$ 708.737,50
01-sep-2020	30-sep-2020	30	2,29	\$ 688.125,00
01-oct-2020	31-oct-2020	31	2,26	\$ 700.987,50
01-nov-2020	30-nov-2020	30	2,23	\$ 669.000,00
01-dic-2020	31-dic-2020	31	2,18	\$ 676.575,00
01-ene-2021	31-ene-2021	31	2,17	\$ 671.150,00
01-feb-2021	28-feb-2021	28	2,19	\$ 613.900,00
01-mar-2021	31-mar-2021	31	2,18	\$ 674.637,50
01-abr-2021	30-abr-2021	30	2,16	\$ 649.125,00
01-may-2021	31-may-2021	31	2,15	\$ 667.275,00

01-jun-2021	30-jun-2021	30	2,15	\$ 645.375,00
01-jul-2021	31-jul-2021	31	2,15	\$ 665.725,00
01-ago-2021	31-ago-2021	31	2,16	\$ 668.050,00
01-sep-2021	30-sep-2021	30	2,15	\$ 644.625,00
01-oct-2021	31-oct-2021	31	2,14	\$ 661.850,00
01-nov-2021	30-nov-2021	30	2,16	\$ 647.625,00
01-dic-2021	31-dic-2021	31	2,18	\$ 676.575,00
01-ene-2022	31-ene-2022	31	2,21	\$ 684.325,00
01-feb-2022	28-feb-2022	28	2,29	\$ 640.500,00
01-mar-2022	31-mar-2022	31	2,31	\$ 715.712,50
01-abr-2022	30-abr-2022	30	2,38	\$ 714.375,00
01-may-2022	31-may-2022	31	2,46	\$ 763.762,50
01-jun-2022	30-jun-2022	30	2,55	\$ 765.000,00
01-jul-2022	31-jul-2022	31	2,66	\$ 824.600,00
01-ago-2022	31-ago-2022	31	2,78	\$ 860.637,50
01-sep-2022	30-sep-2022	30	2,94	\$ 881.250,00
01-oct-2022	31-oct-2022	31	3,08	\$ 953.637,50
01-nov-2022	30-nov-2022	30	3,22	\$ 966.750,00
01-dic-2022	31-dic-2022	31	3,46	\$ 1.071.050,00
01-ene-2023	31-ene-2023	31	3,61	\$ 1.117.550,00
01-feb-2023	28-feb-2023	28	3,77	\$ 1.056.300,00
01-mar-2023	17-mar-2023	17	3,86	\$ 655.350,00

			TOTAL	\$ <b>90.034.129,17</b>

**TOTAL LIQUIDACION DE LOS DOS TITULOS VALORES \$ 245.229.962,5**

De igual manera, me permito allegar AVALUO COMERCIAL del inmueble rural "EL RECUERDO" de la Vereda Barsovia del Municipio de Cunday Tolima, el cual se encuentra debidamente Embargado y secuestrado, para los fines legales pertinentes, en 17 Folios

Del señor Juez,

Cordialmente,



**MERCY ESPERANZA HORTUA SANCHEZ**  
**C.C. N° 39.628.238 de Fusagasugá**  
**T.P. N° 354.194 del C.S. de la J.**



## AVALUO COMERCIAL



**NOMBRE - PREDIO: "EL RECUERDO"**

**VEREDA / SECTOR: VARSOVIA**

**MUNICIPIO: CUNDAY**

**DEPARTAMENTO: TOLIMA**

**PAIS: COLOMBIA**

**SOLICITANTE DEL AVALUO: MARCO TULIO FULA ALFONSO**

FECHA Y LUGAR DE ELABORACION DEL INFORME: MARZO 06 DEL AÑO 2023 - FUSAGASUGA – CUNDINAMARCA - COLOMBIA

**Avenida Las Palmas Cra 7 N.º 8.14 Oficina 101 Fusagasugá Cel. 313 225 42 19**

**E-mail: [guillermobermudez292@gmail.com](mailto:guillermobermudez292@gmail.com)**



Fusagasugá, 06 de marzo del año 2023

**SEÑOR:** MARCO TULIO FULA ALFONSO

**VEREDA / SECTOR:** VARSOVIA

**MUNICIPIO:** CUNDAY TOLIMA

**REF:** Avalúo comercial del predio denominado “**EL RECUERDO**”, ubicado en la vereda o sector “Varsovia” del municipio de Cunday Tolima, con matrícula **inmobiliaria Nro. 366-38601** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima.

.

.

AVALUO COMERCIAL



## TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL.....	5
1.1	NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE .....	5
1.2	DOCUMENTO DE IDENTIFICACION.....	5
1.3	OBJETO DE VALUACION.....	5
1.4	DESTINATARIO DE LA VALUACION.....	5
1.5	MARCO LEGAL DE LA VALUACION .....	5
1.6	TIPO DE AVALUO.....	5
1.7	TIPO DE INMUEBLE.....	5
1.8	DESTINACION ACTUAL.....	6
1.9	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE.....	6
2.	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	6
2.1	LOCALIZACION .....	6
2.2	DELIMITACION DEL SECTOR.....	6
2.3	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
2.4	NIVEL SOCIO – ECONOMICO.....	6
2.5	COMERCIALIZACION.....	6
2.6	VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS.....	6
2.7	SERVICIOS COMUNALES.....	6
2.8	SERVICIOS PUBLICOS.....	7
2.9	SITUACION DE ORDEN PUBLICO .....	7
2.10	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.....	7
2.11	REGLAMENTACION URBANISTICA .....	7
3	DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	7
3.5	TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	7
3.5.1	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.....	7

**Avenida Las Palmas Cra 7 N.º 8.14 Oficina 101 Fusagasugá Cel. 313 225 42 19**

**E-mail: [guillermobermudez292@gmail.com](mailto:guillermobermudez292@gmail.com)**



3.5.2	INFORMACION CATASTRAL .....	7
3.5.3	CABIDA Y LINDEROS (títulos).....	7
3.5.4	MODO ADQUISICION .....	8
	OBSERVACIONES JURIDICAS.....	8
3.6	FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE .....	8
3.7	FECHA DE APLICACIÓN AL VALOR.....	8
3.8	CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO .....	8
3.8.1	TIPO DE PREDIO .....	8
3.8.2	UBICACIÓN .....	8
3.8.3	AREA TERRENO.....	9
3.8.4	TOPOGRAFIA O RELIEVE .....	9
3.8.5	FORMA GEOMETRICA.....	9
3.8.6	CARACTERISTICAS CLIMATICAS.....	9
3.8.7	SUELOS.....	9
3.8.8	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	9
3.8.9	RECURSOS HIDRICOS .....	9
3.8.10	FRENTE A VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO.....	9
3.8.11	VIAS INTERNAS .....	9
3.8.12	CERCAS PERIMETRALES.....	9
3.8.13	EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION .....	10
3.8.14	REDES DE SERVICIOS.....	10
3.8.15	IRRIGACION .....	10
3.8.17	UNIDADES FISIOGRAFICAS .....	10
3.9	CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION .....	10
3.10	CULTIVOS.....	11
4.	METODOLOGIA(S) VALUATORIA (S) EMPLEADA(S) .....	11
5.	RESULTADOS DEL AVALUO .....	13
6.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	14
6.1	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME .....	14
6.2	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO .....	14
6.3	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION .....	15
7.	REGISTRO FOTOGRAFICO .....	15
8.	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR.....	17



## 1. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

### 1.1 NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

MARCO TULIO FULA ALFONSO

### 1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACION

C.C Nro. 7.330.403

### 1.3 OBJETO DE VALUACION

Este avalúo se realiza por solicitud del señor MARCO TULIO FULA ALFONSO, para determinar el valor comercial del predio denominado "EL RECUERDO", ubicado en la vereda "Varsovia" del municipio de Cunday Tolima, este informe técnico se aportará al proceso ejecutivo con radicado 2020-00018 del juzgado segundo civil del circuito del Municipio de Melgar Tolima.

### 1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACION

Juzgado Segundo Civil del Circuito del Municipio de Melgar Tolima.

### 1.5 MARCO LEGAL DE LA VALUACION

Este Avalúo comercial se elabora con base en la siguiente referencia normativa: resolución 620 del 23 de septiembre del año 2008 por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; el decreto 1420 del 1998 por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos; el decreto 556/2014 por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013, donde se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones y las Normas Técnicas Sectoriales enmarcadas y contextualizadas de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico Y DEMAS NORMATIVIDAD QUE SE RELACIONE CON EL OFICIO VALUATORIO

De acuerdo con el Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 2008 expedidos por el entonces ministro de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de **un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones endógenas y exógenas del predio se conserven.

### 1.6 TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial

### 1.7 TIPO DE INMUEBLE

Predio Rural



### **1.8 DESTINACION ACTUAL**

Al momento de la visita se observa que el predio está destinado a la actividad agropecuaria (cultivos y pastos)

### **1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE**

- ❖ Copia de Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria Nro. 366-38601, expedido el 28 de febrero del año 2023, en la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima.
- ❖ Copia de escritura Publica número 349 de fecha 28 de noviembre del año 2012 de la Notaria única del círculo de Cunday Tolima.

## **2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**

### **2.1 LOCALIZACION**

El sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, está ubicado en la **vereda “Varsovia**, del **municipio de Cunday del departamento de Tolima**, el destino principal de esta zona rural está asociada a la actividad agropecuaria tradicional.

### **2.2 DELIMITACION DEL SECTOR**

**Por el Norte:** Con el sector o vereda Guasimal.  
**Por el Oriente:** Con el sector o vereda El Recreo  
**Por el Sur:** Con el sector o vereda La Florida Alto Cunday  
**Por el Occidente:** Con el sector o vereda La meseta.

### **2.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

En el sector predomina la actividad agropecuaria tradicional.

### **2.4. NIVEL SOCIO – ECONOMICO**

La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto.

### **2.5 COMERCIALIZACION**

La comercialización de productos e inmuebles se realiza principalmente en los municipios de Villa Rica y Melgar Tolima.

### **2.6 VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS**

Al sector se accede mediante vías de clasificación terciaria las cuales se encuentra en recebo o afirmado, en regular estado de conservación.

### **2.7 SERVICIOS COMUNALES**

En el sector se encuentra un centro educativo denominado Colegio La Florida.



## **2.8 SERVICIOS PUBLICOS**

La zona cuenta con redes de energía eléctrica suministrada por la empresa "CODENSA", y el servicio de agua es suministrado por acueducto veredal.

## **2.9 SITUACION DE ORDEN PUBLICO**

En el sector se presenta total normalidad en cuanto orden público.

## **2.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION**

Media – Baja

## **2.11 REGLAMENTACION URBANISTICA**

Explotación agropecuaria Tradicional.

# **3 DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

## **3.5 TITULACION E INFORMACION JURIDICA**

### **3.5.1 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro. Matrícula 366-38601, expedido el 28 de febrero del año 2023 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima.

### **3.5.2 INFORMACION CATASTRAL**

Cedula catastral Nro. 73226000200050059000

### **3.5.3 CABIDA Y LINDEROS (títulos)**

De acuerdo a escritura pública número 349 de fecha 28 de noviembre del año 2012 de la Notaria única del círculo de Cunday Tolima, el predio denominado "el Recuerdo" ubicado en la vereda Varsovia del municipio de Cunday Tolima se encuentra determinado dentro de los siguientes linderos:

Por el Norte del M 15 al M 15-2 en línea recta en extensión de 287.87 metros con parcela 35 de Ubaldina Bernal; por el Oriente y Sur del M 15-2 al M-15-4 por línea quebrada en extensión de 350 metros con parcela 21 de propiedad de Francisco Jiménez Patarroyo; por el Occidente en línea recta en extensión de 120 metros con parcela 23 de propiedad de Carlos Barreto.

### **PROPIETARIO**

De acuerdo a escritura pública número 349 de fecha 28 de noviembre del año 2012 de la Notaria única del círculo de Cunday Tolima, y anotación Nro. 02 del certificado de tradición con matricula inmobiliaria Nro. 366-38601 expedido el 28 de febrero del año 2023 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima, la propietaria del predio denominado: "El Recuerdo", ubicada en la vereda Varsovia del municipio de Cunday Tolima es la señora **PERDOMO BENAVIDES SHIRLEY**.



### 3.5.4 MODO ADQUISICION

De acuerdo a escritura pública número 349 de fecha 28 de noviembre del año 2012 de la Notaria única del círculo de Cunday Tolima, y anotación Nro. 02 del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria Nro. 366-38601 expedido el 28 de febrero del año 2023 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima, MEDIANTE **COMPRAVENTA**, la señora DELGADO MARÍA ELENA, le vende a la señora PERDOMO BENAVIDES SHIRLEY, el predio denominado “El Recuerdo” ubicado en la vereda Varsovia del municipio de Cunday Tolima.

### OBSERVACIONES JURIDICAS

- ❖ La anterior información no constituye un estudio de títulos.
- ❖ De acuerdo a la anotación Nro. 003 del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria Nro.366-38601, expedido el día 28 de febrero del año 2023 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Melgar Tolima, el predio denominado “El Recuerdo” ubicado en la vereda Varsovia del municipio de Cunday Tolima, tiene un embargo ejecutivo con acción personal.

### 3.6 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

Febrero 23 del año 2023.

### 3.7 FECHA DE APLICACIÓN AL VALOR

Marzo 06 del año 2023.

## 3.8 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

### 3.8.1 TIPO DE PREDIO

Rural

### 3.8.2 UBICACIÓN



FUENTE: GOOGLE EARTH

IMAGEN 1



El predio denominado “El Recuerdo”, **ESTA UBICADO** en la vereda “Varsovia” del municipio de Cunday Tolima con coordenadas **4°04'15.03" Norte, 74°35'34.53" Este**

### 3.8.3 AREA TERRENO

FUENTE	AREA (m2)
Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 366-38601	3 hectáreas +1.440 m2
Escritura Publica Nro.349 de fecha 28-noviembre del año 2012	3 hectáreas +1.440 m2
<b>Área adoptada</b>	<b>3 hectáreas +1.440 m2</b>

### 3.8.4 TOPOGRAFIA O RELIEVE

El terreno presenta un relieve con una pendiente del 7% al 12% lo que indica que es moderadamente inclinada.

### 3.8.5 FORMA GEOMETRICA

El terreno es de forma irregular

### 3.8.6 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

- ❖ **Altura**.....1143msnm
- ❖ **Temperatura**.....22° a 30°
- ❖ **Precipitación**.....176mm promedio/año
- ❖ **piso térmico**..... Medio
- ❖ **distribución de lluvias**.....La > precipitación cae para el mes de abril, y la < para el mes de enero
- ❖ **número de cosechas**..... Todo el año.

### 3.8.7 SUELOS

En el sector se localizan suelos arcillosos

### 3.8.8 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se evidencia problemas ambientales que generen un impacto

### 3.8.9 RECURSOS HIDRICOS

No aplica

### 3.8.10 FRENTE A VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO

El predio se ubica sobre un ramal de vía carretable que se encuentra a un kilómetro aproximadamente de la vía terciaria que conduce del municipio de Icononzo al municipio de Villa Rica, mas exactamente en el sector Varsovia, las cuales son vías de clasificación terciaria en regular estado de conservación.

### 3.8.11 VIAS INTERNAS

El predio cuenta con vía interna de acceso.

### 3.8.12 CERCAS PERIMETRALES

Al momento de la visita se observa que el predio se encuentra cercado con alambre de púa y poste de madera.



### **3.8.13 EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION**

Medianamente favorables.

### **3.8.14 REDES DE SERVICIOS**

- Energía Eléctrica (Codensa)
- Agua (Acueducto veredal)

### **3.8.15 IRRIGACION**

Sin información.

### **3.8.16 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES**

Predio destinado a vivienda campesina con afectación por el Artículo 45 de la Ley 160/94, es decir que este predio difícilmente pueda ser subdividido.

### **3.8.17 UNIDADES FISIOGRAFICAS**

Al momento de la visita técnica, se evidencia que el terreno cuenta una unidad fisiográfica descritas como moderadamente inclinado con pendientes de 7% al 12% aproximadamente.

## **3.9 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

**Se trata de una construcción, con las siguientes características constructivas:**

Casa de un piso o nivel con medidas de 8.50 metros de frente por 9 metros de fondo es decir con 76 metros cuadrados aproximadamente de construcción, descrita de la siguiente forma: vigas y columnas, pisos en baldosín, muros o paredes en bloque limpio pañetadas y pintadas, puertas y ventanas metálicas, cubierta en estructura metálica con teja tipo zinc.

### **Calculo del valor de la construcción**

#### **Datos:**

- Área construida: 76 m<sup>2</sup>
- Edad o vetustez de la construcción 10 años aproximadamente
- Calificación del estado de conservación 2
- Vida técnica 70 años
- Valor m<sup>2</sup> reposición a nuevo \$ 1.000.000
- %vida útil =  $10/70 * 100 = 15$
- % Depreciación 7.88

Calculo valor m<sup>2</sup> construcción =  $700.000 (700.000 * 0.0788)$

Valor m<sup>2</sup> construcción del predio a valorar =  $\$644.840 * 76 \text{ m}^2 = \$ 49.007.840$

**Valor total del área construida del predio a valorar: (casa de 76 m<sup>2</sup>) = cuarenta y nueve millones siete mil ochocientos cuarenta pesos (\$49.007.840).**



**Nota 1:** Al momento de la visita al predio en estudio se encontraron tres tipos de construcciones (casas), las cuales solamente se le asigna valor a una sola construcción ya que las otras 2 no cumplen con las especificaciones técnicas mínimas para asignarles valor.

**Nota 2:** No se valora la plantación de cultivo de aguacate ya que el solicitante manifiesta que no se valore, debido al estado de abandono del cultivo.

### 3.10 CULTIVOS

De acuerdo a la visita realizada al predio en estudio se observa que tiene un cultivo de **aguacate**, que, según la audiencia del 26 de enero del año 2022, la señora PERDOMO BENAVIDES SHIRLE manifiesta que el número de palos sembrados equivale a **400 unidades**.

De acuerdo a las condiciones Fitosanitarias y de abandono que se encuentra el cultivo de aguacate, El perito considera que el valor promedio que se podría asignar a esa plantación para la fecha de la visita técnica es de VEINTE MILLONES DE PESOS **(\$20.000.000)** por los cuatrocientos palos de aguacate sembrados en el predio objeto de avalúo.

## 4. METODOLOGIA(S) VALUATORIA (S) EMPLEADA(S)

**Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (determinada por la resolución 620 del año 2008 del IGAC).

**Método de costo de reposición.** 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. (determinada por la resolución 620 del año 2008 del IGAC).

**DATOS DE MERCADO**

A continuación, se presenta el estudio de mercado de predios rurales ubicados en el sector del predio en estudio

**TIPO DE AVALUO:** Comercial  
**PREDIO RURAL:** "El Recuerdo"  
**VEREDA:** Varsovia  
**MUNICIPIO:** Cunday Tolima  
**Fecha:** marzo 06 del año 2023

OFERTA	DIRECCION	FUENTE	TIPO PREDIO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO / HECTAREAS	AREA CONSTRUIDA/ M2	VALOR / HECTAREA
1	Sector Rural - Vereda - San Jose Cunday Tolima	Edwin Javier Cel: 3024380124	Rural	\$ 600 000 000	2%	\$ 588 000 000	30	0	\$ 19 600 000
2	Pedio: "Los Cambulos" Vereda: La olla, Municipio: Cunday Tolima	Pedro Castro Celular: 3212419664	Rural	\$ 600 000 000	8%	\$ 552 000 000	30	Se descuenta el valor de la construcción a esta oferta	\$ 18 400 000
3	Pedio: Santa Barbara, vereda: Barsovia, Municipio: Cunday Tolima	Luis Tellez Porras Cel: 3107815134	Rural	\$ 970 000 000	0%	\$ 970 000 000	53	0	\$ 18 301 887
4	Esperanza, vereda: Barsovia, Municipio: Cunday Tolima	Luis Tellez Porras Cel: 3107815134	Rural	\$ 480 000 000	3%	\$ 465 600 000	25	Se descuenta el valor de la construcción a esta oferta	\$ 18 624 000
5	Pedio: Rural vereda: La olla, Municipio: Cunday Tolima	Cristobal Celular: 3222908543	Rural	\$ 580 000 000	3%	\$ 562 600 000	34	Se descuenta el valor de la construcción a esta oferta	\$ 16 547 059
								PROMEDIO	\$ 18 294 589
								DESV. ESTANDAR	\$ 1 104 269
								COEF.VARIACION	6%
								LIMITE SUPERIOR	\$ 19 398 858
								LIMITE INFERIOR	\$ 17 190 321
								VALOR ADOPTADO	\$ 19 398 858

Se realiza el estudio de mercado en la zona o sector, encontrando 5 ofertas las cuales son usadas como base en la determinación del valor comercial de terreno, del predio denominado "El Recuerdo" ubicado en la vereda Varsovia del municipio de Cunday Tolima.

**5. RESULTADOS DEL AVALUO**

DESCRIPCION	TERRENO			CULTIVO AGUACATE		AREA CONSTRUIDA			VALOR TOTAL
	AREA/ Ha	\$ VALOR/ Ha	\$ SUB TOTAL	CANTIDAD	\$VALOR	AREA/ m2	\$ VALOR M2	\$ SUB TOTAL	
PREDIO "EL RECUERDO"	3 HAS + 1440 m2	\$ 19 398 858	\$ 60 990 009	400 PALOS	\$ 20 000 000	76	\$ 644 840	\$ 49 007 840	\$ 129 997 849

De acuerdo con el estudio realizado al predio denominado "El Recuerdo", ubicado en la vereda "Varsovia del municipio de Cunday Tolima, tiene un valor comercial mas aproximado de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 129.997.849).**

**Valor comercial aplicado DESDE la fecha del 06 de Marzo del año 2023.**

**GUILLERMO ALEJANDRO BERMUDEZ GONZALEZ**

**Numero de Avaluador AVAL- 11245292**

**Especialista en avalúos con registro RAA**



## 6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 6.1 CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

### 6.2 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describe en el informe;
- El Avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha;
- Los honorarios del Valuador no dependen de los aspectos del presente informe;
- La valuación Se llevó a cabo conforme al Código Colombiano de Ética del Avaluador, ajustado a normas mínimas de conducta;
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión como especialista en avalúos rurales con Registro Abierto de Avaluador AVAL-11245292;
- El Valuador tiene experiencia en este tipo de bienes que se está valorando;
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en este documento, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del presente informe valuatorio.
- Guillermo Alejandro Bermúdez González especialista en avalúos rurales y urbanos con ingeniería ambiental y tecnología en topografía.



### 6.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

El Perito Avaluador del presente bien inmueble, manifiestan no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la presenta valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Igualmente, se confirma por el firmante del presente informe de valuación que este es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### 7. REGISTRO FOTOGRAFICO







## 8. REGISTRO ABIERTO DEL AVALUADOR



PIN de Validación: a14c09da



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) **GUILLERMO ALEJANDRO BERMUDEZ GONZALEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11245292, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-11245292**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **GUILLERMO ALEJANDRO BERMUDEZ 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  
07 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 2 Inmuebles Rurales

#### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Mar 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  
07 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a14c09da



#### 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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a14c09da



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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



PIN de Validación: a14c09da



Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y fidejuciosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2019

Régimen  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CLL 25 # 2-33 B/ LA MACARENA FUSAGASUGA

Teléfono: 3132254219

Correo Electrónico: guillermobermudez292@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Eduamerica

Ingeniero Ambiental - Universidad de Cundinamarca.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUILLERMO ALEJANDRO BERMUDEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11245292.

El(la) señor(a) GUILLERMO ALEJANDRO BERMUDEZ 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.

Página 4 de 5

**GUILLERMO A. BERMÚDEZ G.**

ESPECIALISTA EN AVALUOS - REGISTRO RAA 11245292  
AVALUO Nro. 84- Año 2023



PIN de Validación: b27e0aa2



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b27e0aa2**

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

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

Página 5 de 5

Avenida Las Palmas Cra 7 N.º 8.14 Oficina 101 Fusagasugá Cel. 313 225 42 19  
E-mail: [guillermobermudez292@gmail.com](mailto:guillermobermudez292@gmail.com)

## Liquidación del crédito y Avalúo comercial Proceso ejecutivo 2020-0018

Mercy Esperanza Hortua Sanchez <mercyhortua09@hotmail.com>

Mié 22/03/2023 8:56 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

De la manera mas respetuosa allego PDF que contiene Liquidación del Crédito y Avalúo Comercial para el Proceso Ejecutivo 2020-0018.

Cordialmente,

Mercy Esperanza Hortua Sánchez  
CC 39.628.238 de Fusagasugá.  
Celular 3203427409  
T.P. 354.194 del C.S de la J.