

## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**



**DIRECCIÓN:** EL MANZANO

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-456246

**NUMERO PREDIAL:** 253220000000000060333000000000

**CUNDINAMARCA, GUASCA**

**13 DE MAYO DE 2023**

## CONTENIDO

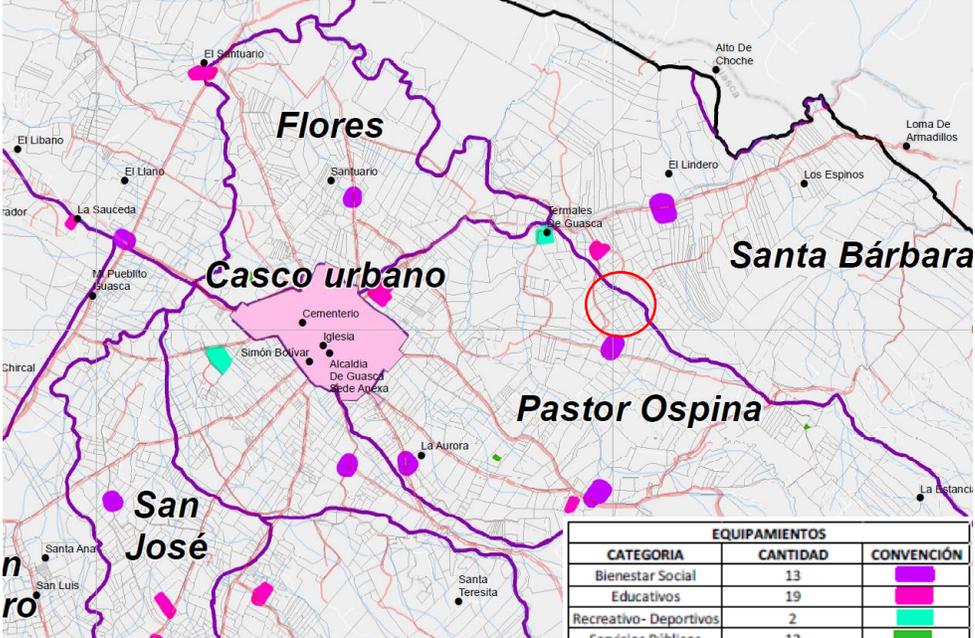
1. INFORMACION BASICA.....	3
2. TITULACION.....	4
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	6
5. SERVICIOS PUBLICOS.....	8
6. NORMA URBANISTICA VIGENTE.....	8
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION.....	14
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS .....	14
9. METODOLOGÍA UTILIZADA.....	14
10. CONSIDERACIONES GENERALES .....	15
11. DINÁMICA INMOBILIARIA.....	16
12. ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	16
13. CERTIFICADO AVALUO COMERCIAL URBANO. ....	18
14. FOTOGRAFÍA AEREA GOOGLE EARTH .....	19
15. PLANO DE LOCALIZACIÓN GEOVISOR IGAC .....	19
16. REGISTRO FOTOGRAFICO .....	20

**INFORME TECNICO DE AVALÚO**

**1. INFORMACION BASICA**

<b>DIRECCION / NOMBRE DEL PREDIO</b>		SIN DIRECCION "EL MANZANO" (CERTIFICADO DE TRADICION) EL MANZANO (DIRECCION CATASTRAL)	
<b>CIUDAD/MUNICIPIO</b>		Guasca.	
<b>DEPARTAMENTO</b>		Cundinamarca.	
<b>TIPO DE AVALÚO</b>		Comercial Rural.	
<b>DESTINACIÓN INMUEBLE</b>	Agropecuario.	<b>PROPIETARIO</b>	-PEÑA PRIETO ANA LUCY CC. 20643653. -PEÑA PRIETO HECTOR GONZALO CC. 3055900. -PEÑA PRIETO JAIRO ALBERTO CC. 281752. -PEÑA PRIETO JUAN FRANCISCO CC. 14240899 -PEÑA PRIETO MARIA DE JESUS CC. 20643652. -PEÑA PRIETO MARTHA LEONOR CC. 20644410.
<b>TIPO INMUEBLE</b>	Rural.	<b>USO ACTUAL</b>	Residencial – Agrícola.
<b>P.H. / N.P.H.</b>	N.P.H.	<b>FECHA VISITA</b>	12 de Mayo de 2023.
<b>ESTRATO PREDIO</b>	-	<b>UBICACIÓN EN MANZANA</b>	Medianero.
<b>VEREDA</b>	Pastor Ospina.	<b>FECHA INFORME</b>	13 de Mayo de 2023.
<b>TIPO DE OCUPACION</b>	Habitado.	<b>TELEFONO</b>	No suministrado.
<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>		-Folio con Matrícula Inmobiliaria: 50N-456246 de fecha 30/abril/2023. -Recibo de Impuesto predial con número predial 253220000000000060333000000000. -Plano de Levantamiento Topográfico del predio con Matricula Inmobiliaria 50N-456246.	

2. TITULACION					
<b>TITULO DE ADQUISICION:</b>	Escritura Pública 392	<b>FECHA:</b>	13 de Julio de 2005	<b>NOTARIA:</b>	Única de Guatavita
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>			50N-456246		
<b>CODIGO CATASTRAL</b>			253220000000000060333000000000.		
<b>AVALUO CATASTRAL</b>			\$ 21'425.000.		
<b>AFECTACIONES</b>			En la anotación número 3, mediante la Escritura 392 del 13-07-2005 de la Notaria UNICA de GUATAVITA se constituye Usufructo a favor de Prieto de Peña Ana Silvia.		
<b>OBSERVACIONES</b>			Lo anterior no constituye un estudio de títulos.		
<b>NOTA</b>			El folio de matrícula inmobiliaria no registra área construida.		

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR																						
<b>ACTIVIDADES PREDOMINANTES</b>	Las principales actividades que se desarrollan en el sector donde se localiza el bien inmueble son agrícolas y residenciales de vivienda campestre.																					
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Se trata de un bien inmueble de tipo Casa-Lote, cuyo lote es de forma irregular y topografía plana, sobre el cual se localiza una vivienda de un nivel con acabados sencillos y disponibilidad de servicios.																					
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR</b>	<p>De acuerdo con el Documento EOT, Acuerdo 027 de 2021 “por medio del cual se adopta la revisión general y ajuste del esquema de ordenamiento territorial el predio se encuentra cerca de la cabecera municipal, en una vereda colindante con el perímetro urbano, por otra parte se localiza cerca de sitios de interés de bienestar social, educativos y recreativo-deportivos como las termas de Guasca.</p>  <table border="1" data-bbox="1049 1661 1453 1803"> <thead> <tr> <th colspan="3">EQUIPAMIENTOS</th> </tr> <tr> <th>CATEGORIA</th> <th>CANTIDAD</th> <th>CONVENCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienestar Social</td> <td>13</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Educativos</td> <td>19</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Recreativo-Deportivos</td> <td>2</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Servicios Públicos</td> <td>12</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>46</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	EQUIPAMIENTOS			CATEGORIA	CANTIDAD	CONVENCIÓN	Bienestar Social	13	■	Educativos	19	■	Recreativo-Deportivos	2	■	Servicios Públicos	12	■	Total	46	
EQUIPAMIENTOS																						
CATEGORIA	CANTIDAD	CONVENCIÓN																				
Bienestar Social	13	■																				
Educativos	19	■																				
Recreativo-Deportivos	2	■																				
Servicios Públicos	12	■																				
Total	46																					

<p><b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN</b></p>	<p>El inmueble presenta <b>bajas a normales</b> perspectivas de valorización en el corto y mediano plazo, teniendo en cuenta que se encuentra muy cerca de la ciudad de Bogotá, y adicionalmente se encuentra en las inmediaciones de la cabecera municipal de Guasca, Cundinamarca.</p>
<p><b>VIAS PRINCIPALES, VIAS INTERNAS Y ESTADO ACTUAL</b></p>	<p>Primaria: Vía Nacional Bogotá (Los Patios) - Guasca, La cual se encuentra en buen estado de conservación, pavimentada, bidireccional, presenta un carril por sentido, señalización, alumbrado público y correcta demarcación y pintura.</p> <p>Secundarias: Vía de segundo orden Guasca - Guatavita, La cual se encuentra en buen estado de conservación, pavimentada, bidireccional, presenta un carril por sentido, señalización y alumbrado público.</p> <p>Vía de segundo orden Cabecera Municipal-Vereda Pastor Ospina, las cuales corresponden a vías de un carril por sentido, con demarcación y pintura, en buen estado de conservación.</p>
<p><b>SERVICIOS PUBLICOS</b></p>	<p>En el sector se dispone de los siguientes servicios públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio de energía eléctrica.</li> <li>- Servicio de Acueducto.</li> <li>- Internet Satelital</li> </ul>
<p><b>FUTURAS VIAS</b></p>	<p>De acuerdo con el Documento EOT, Acuerdo 027 de 2021 “por medio del cual se adopta la revisión general y ajuste del esquema de ordenamiento territorial” se observa la construcción de una Vía VR2A, la cual corresponde a:</p> <div style="text-align: center;"> <p><b>VIA PERFIL VR 2A</b></p> <p><small>Vías Intermunicipales de Segundo orden con cicloruta  Vía (Guasca - Gacheta) desde el área urbana hasta encontrarse con la vía veredal "avenida Fátima - EL Uvaí"</small></p> </div>

VIAS SISTEMA VIAL PRINCIPAL				
No	VIA	INICIA	TERMINA	CONDICIÓN
1	Variante vía a Gachetá	Calle 1	Calle 6	Existente
2	Calle 6	Variante vía a Gachetá	Variante vía a Gachetá	Existente
3	Calle 1	Variante vía a Gachetá	Proyección vía perimetral al sur del perímetro urbano	Existente
4	Proyección vía perimetral al sur del perímetro urbano	Calle 1	Calle 6	Proyectada
5	Proyección de Calle 7	Variante vía a Gachetá	Proyección vía perimetral al sur del perímetro urbano	Proyectada
6	Proyección carrera 6	Calle 6	Variante vía a Gachetá	Proyectada
7	Proyección carrera 5	Calle 6	Variante vía a Gachetá	Proyectada
8	Carrera 3	Calle 6	Variante vía a Gachetá	Existente
9	Carrera 3	Calle 1	Perímetro urbano por el occidente	Existente

<b>TRANSPORTE PUBLICO</b>	El transporte público es operado por buses intermunicipales que circulan desde la capital del país hacia el municipio de Guasca, Se puede acceder al sector en vehículo particular o taxi.
---------------------------	--

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

<b>LOCALIZACIÓN CON PUNTO DE REFERENCIA Y DISTANCIA</b>	<p>Lote de terreno y construcción, localizado en el municipio de Guasca-Cundinamarca a 4,2 km del parque principal de la cabecera municipal, perímetro urbano del mismo municipio.</p> 
<b>CARACTERÍSTICA S GENERALES DEL BIEN INMUEBLE</b>	Lote de terreno de forma irregular con topografía plana, localizado sobre vía de tercer orden (en afirmado; con buen estado de conservación) que genera conectividad con las veredas del mismo municipio, sobre dicho lote catastralmente se encuentra una casa de 92 m2 con acabados sencillos, y estado de conservación bueno, cuya destinación es habitacional.



<b>GEOREFERENCIA DEL PREDIO</b>	Latitud: 4°52'07.3"N - 4.868688 Longitud: 73°51'01.3"W - -73.850360	
<b>DESCRIPCION DEL PREDIO</b>	Lote de terreno de 19.400 m2 de forma irregular y topografía plana a ligeramente inclinada en el cual se encuentra una construcción de tipo vivienda con destinación y uso habitacional el cual cuenta con 3 habitaciones, 1 baño, cocina y sala comedor (información de la base de datos catastral), en estado de conservación bueno a regular. Pese a que el plano de levantamiento topográfico indica la existencia de un cuerpo hídrico, este no es tenido en cuenta al no estar registrado el cuerpo hídrico en el actual documento de ordenamiento territorial.	
<b>CUADRO DE AREAS</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA</b>
	Área Lote (Certificado de Tradición)	19.400 m2
	Área Lote (IGAC)	18.000 m2
	Área Construida (IGAC)	92 m2
Área levantamiento Topográfico	22.054,35 m2	
<b>LINDEROS</b>	LOTE DE TERRENO QUE SE DESMEMBRO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO EL MANZANO" UBICADO EN LA VEREDA DE PASTOR OSPINA DE ESTE MUNICIPIO CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 1H-9.400 MC) QUE EN ESTA PARTE DE HOY ADELANTE SE DENOMINARA "EL MANZANA" Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: PARTIENDO DEL MOJON # 3 A ENCONTRAR EL MOJON # 4 Y DE ESTE AL MOJON # 5 CON TERRENOS DE HERNANDO CIFUENTES, POR EL ORIENTE: DEL MOJON # 5 AL MOJON # 6 EN LINEA RECTA CON TERRENOS DE EDUARDO PEDRAZA, POR EL SUR: DEL MOJON # 6 AL MOJON # 2 EN LINEA RECTA, CON EL LOTE ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A LA CONYUGE SUPERSTITE CONCEPCION CASTRO VDA. DE DELGADILLO Y POR EL OCCIDENTE: DEL MOJON # 2 AL MOJON # 3 EN LINEA RECTA, CON TERRENOS DE GERARDO BAEZ, ESTE LOTE QUEDA GRAVADO Y	

CON DERECHO A LAS SERVIDUMBRES QUE HOY EXISTEN EN FAVOR DE LA TOTALIDAD DE LA FINCA.			
<b>FUENTE:</b> Área y Linderos tomados textualmente del certificado de tradición.			
<b>CLASE</b>	CASA NPH USO HABITACIONAL	<b>EDAD</b>	<b>20 años</b>
<b>ESTADO DE LOS ACABADOS</b>	Bueno	<b>REMODELACIONES</b>	El inmueble NO requiere remodelaciones debido a su estado
<b>RACIONABILIDAD DEL DISEÑO</b>	Bueno (X) Regular ( ) Malo ( ) No aplica ( )		

\*\*Nota: No fue posible ingresar al predio. Por tanto se realiza el presente informe con la información de documentos legales.

### 5. SERVICIOS PUBLICOS

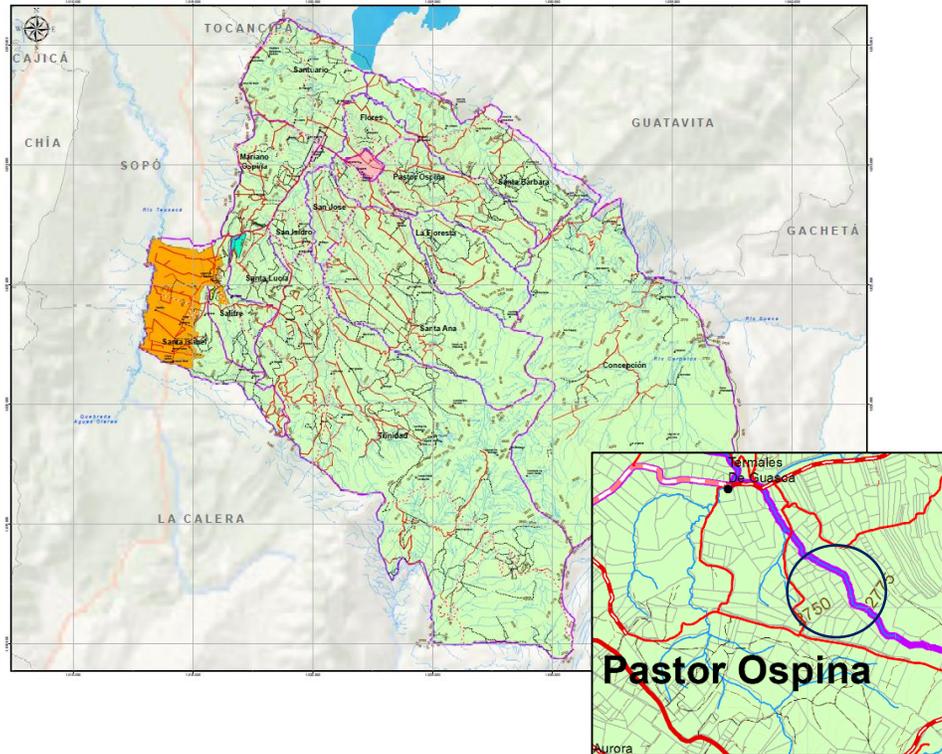
<b>ACUEDUCTO:</b>	<b>ALCANTARILLADO:</b>	<b>ENERGIA:</b>	<b>TELEFONO:</b>	<b>GAS:</b>	<b>OTROS</b>
SI	NO	SI	NO	X	X

\*\*\*No se suministró Información referente al servicio público domiciliario de Gas. El servicio de alcantarillado se suple mediante pozo séptico.

### 6. NORMA URBANISTICA VIGENTE

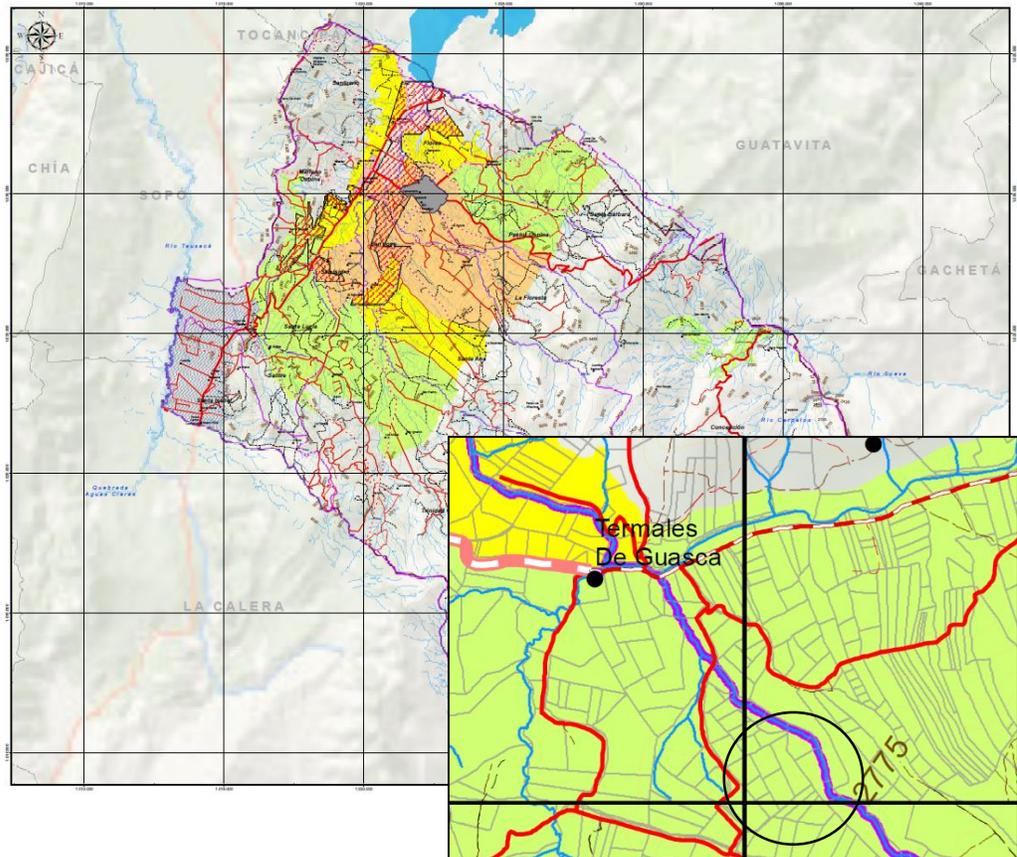
De acuerdo con el Documento EOT, Acuerdo 027 de 2021 “por medio del cual se adopta la revisión general y ajuste del esquema de ordenamiento territorial “ El predio objeto de estudio se localiza en el sector rural del municipio.

**P.O.T  
PLAN DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**



TIPO DE SUELO	CONVENCIÓN	ÁREA (Ha)	% ÁREA
Suelo Rural		35.943,17	99.6%
Suelo Urbano		115,68	0.32%
Total		36.058,85	100%

De acuerdo con la Cartografía MAPA: FR\_01\_04 ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, El predio se localiza en zona con uso **Agropecuario Tradicional**.



REGLAMENTACIÓN DE SUELO RURAL		SIMBOLO	ÁREA (Ha)	%
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	Agropecuaria Intensiva		2.615,73	7%
	Agropecuaria Semi Intensiva		1.827,64	5%
	Agropecuaria Tradicional		4.544,84	12%
	<b>Total</b>		8.988,21	24%
	Áreas Susceptibles para el desarrollo de las actividades mineras		1.168,18	3%

Artículo 25. Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales (Clasificación Agrícola I,II y III).

De acuerdo con el decreto 3600 de 2007 compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015 las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales “incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto En el párrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de Decreto-Ley 1333 de 1986, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I,II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrologicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal”.

“Para la jurisdicción del municipio de Guasca solo existen áreas con clasificación agrologica II y III y estas áreas hacen parte de las zonas definidas como áreas agropecuarias tradicionales, semintensivas en este EOT.”

**Artículo 92. Regimen de usos para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.**

<b>Usos Área Agropecuaria Tradicional</b>	
Uso Principal	Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector, la construcción de cercas vivas para promover la formación de bosques productores — protectores, restauración ecológica.
Usos Compatibles	Vivienda campesina; equipamientos colectivos institucionales de tipo rural; silvicultura.
Usos Condicionados	Cultivos bajo cubierta (en construcciones temporales), agroindustrias, actividades de cuidado de animales; vías, infraestructura de servicios públicos, reservorios, agroturismo, ecoturismo, acuatourismo, comercio de bajo impacto, alojamientos y hospedajes, restaurantes. Minería.
Usos Prohibidos	Usos urbanos, suburbanos, vivienda campestre, industria y los demás usos que no sean los principales, compatibles y condicionados.

**Parágrafo 1.** En las áreas agropecuarias intensivas, semi-intensivas y tradicionales que se localicen en 1. Zona AICA (Áreas importantes para la conservación de aves 2. Área de Influencia Capillas de Siecha (Decreto 604 de 1991) los usos condicionados de: cultivos bajo invernadero, cultivos bajo cubierta y agroindustrias, quedan expresamente prohibidos.

**Parágrafo 2.** El índice máximo de ocupación de los predios que se encuentran sobre áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales no podrá superar el 30% del área bruta entre todos los condicionamientos exceptuando los cultivos bajo cubierta y cultivos bajo cubierta.

**Parágrafo 3.** Estas áreas incluyen los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2° del Decreto 097 de 2006, recopilado en el artículo 2.2.6.2.2 del decreto único reglamentario 1077 de 2015 "en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual". Así mismo, los usos del suelo deberán respetar la Estructura Ecológica de Soporte.

**Parágrafo 4. Cerramientos Rurales.**

El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural (Decreto 1077 de 2015)

El cerramiento de los predios del área rural podrá realizarse con cercas vivas o elementos transparentes o permeables en un mínimo del setenta por ciento (70%) a una altura máxima de 2.5 metros. (zócalo máximo de 60 cm o machones de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts).

En el caso de arborizaciones lineales de las cercas, estas deberán realizarse con árboles con alturas menores a 10 metros y deberán ser plantados en distancias tales que permitan que en la edad adulta se pueda conseguir la sucesión continua de sus copas

La plantación de la arborización deberá realizarse de forma que no invada los predios vecinos (1 metro a partir del lindero), y el propietario del predio deberá garantizar el mantenimiento de estas, de manera que no generen perturbaciones como caída de ramas, hojarasca y humedad.

No se admitirá la instalación de elementos punzantes como puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas o elementos similares que atenten contra la seguridad de las personas.

**Artículo 97. Condicionamiento para la construcción de vivienda en áreas rurales agropecuarias.**

El suelo rural productivo en el municipio de Guasca tiene como fin principal el desarrollo de las actividades agrícolas y pecuarias, que permitan al municipio fortalecer su soberanía alimentaria. En este sentido la vivienda rural dispersa se reconoce como un elemento complementario para el desarrollo de las actividades agrícolas y pecuarias propias del suelo rural de producción. De acuerdo con la definición de vivienda campesina de la corporación ambiental, esta corresponde a la edificación que se localiza en el área rural del municipio, que cumple las funciones de residencia permanente, totalmente ligada al uso

predominante como suelo rural en actividades productivas y que sirven de apoyo a la producción o preservación.

En concordancia con el artículo 44 de la ley 160 de 1994 "los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona". La Resolución 041 de 1996 del entonces INCORA, definió las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares en el país, que para el caso del municipio de Guasca por pertenecer a la zona relativamente homogénea No 3 "El Guavio", para los suelos ondulados o quebrados el rango va de 15 a 25 hectáreas y para los suelos planos va de **2 a 4 hectáreas**.

El municipio no podrá autorizar subdivisiones con áreas menores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), a menos que dichas subdivisiones estén acordes a las excepciones descritas en el artículo 485 de la ley 160 de 1994. Las excepciones son:

- a). Las donaciones que el propietario de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- b). Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

En concordancia con lo anterior, la vivienda en el suelo rural solo se autorizará para los predios rurales con extensiones iguales o superiores a la UAF establecida para el municipio de Guasca en las determinantes de superior jerarquía ó los que cumplan con alguna de las excepciones *a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF* previstas en la Ley 160 de 1994 y que en todo caso mantengan los usos de producción agropecuaria.

Para aquellos predios creados bajo las excepciones del artículo 45 de la ley 160 de 1994, y teniendo en cuenta que la vivienda debe ser complementaria a los usos de producción agropecuaria, las disposiciones normativas mínimas para la construcción de vivienda campesina en el suelo rural serán las siguientes:

<b>Consideraciones normativas para construcción de vivienda como uso compatible del suelo rural agropecuario</b>				
<b>Vivienda Campesina</b>				
<b>Predios extensión mayor a UAF</b>	<b>Número máximo de construcciones dentro del predio</b>	<b>Índice de Ocupación</b>	<b>Altura máxima</b>	<b>Aislamientos laterales y posteriores A predios vecinos (mts)</b>
Predios mayores a 20.0001 m <sup>2</sup> .	2	5%	2 pisos	5
Los aislamientos sobre vías de primer, segundo y tercer orden se mantendrán de acuerdo con la ley 1228 de 2008				
Los índices de ocupación y construcción para el establecimiento de vivienda rural dispersa se aplicarán sobre el área neta del predio descontando las áreas de afectación del sistema vial, rondas de cuerpos de agua, áreas del sistema de áreas protegidas y áreas de la Estructura Ecológica Principal en general.				
Estos índices de ocupación se aplicarán dentro de la Reserva Forestal Protectora Cuenca Alta del Río Bogotá, donde las actividades permitidas se encuentra la vivienda unifamiliar aislada (Artículo 6, parágrafo 2 Resolución 138 de 2014 o hasta tanto el Ministerio genere otras disposiciones)				

<b>Consideraciones normativas para construcción de vivienda como uso compatible del suelo rural agropecuario, en el marco de las excepciones previstas en el artículo 2.2.6.1.1.6. Parágrafo 4. del decreto 1077 de 2015 y las excepciones del artículo 45 de la ley 160 de 1994</b>				
<b>Vivienda Campesina</b>				
<b>Rangos de predios en área rural</b>	<b>Número máximo de construcciones</b>	<b>Índice de Ocupación</b>	<b>Altura máxima</b>	<b>Aislamientos laterales y posteriores A vecinos (mts)</b>
Predios menores a 2000 m <sup>2</sup>	1	El área máxima de ocupación será de 250 m <sup>2</sup> , siempre y cuando no intervenga las afectaciones de ley y los aislamientos a vecinos.	2 pisos	5
Predios 2000 a 3000 m <sup>2</sup>	1			5
Predios 3000 a 5000 m <sup>2</sup>	1			5
Predios 5000 a 8000 m <sup>2</sup>	1			5
Predios 8000 a 10000 m <sup>2</sup>	1			5
Predios 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	1	5%		5
Los aislamientos sobre vías de primer, segundo y tercer orden se mantendrán de acuerdo con la ley 1228 de 2008.				
Los índices de ocupación y construcción para el establecimiento de vivienda rural dispersa se aplicarán sobre el área neta del predio descontando las áreas de afectación del sistema vial, rondas de cuerpos de agua, áreas del sistema de áreas protegidas y áreas de la Estructura Ecológica Principal en general.				

Se encuentra con frente sobre la vía mediante la cual se proyecta la integración regional, Corredor entrada provincia del Guavio. Esta vía le genera conectividad con municipios como Guatavita, Gacheta, Junín, entre otros.

El predio no se encuentra en zona de extracción minera, ni hace parte de la estructura ecológica principal.

### 7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

<b>DETALLE DE LA CONSTRUCCION</b>	Construcción No sometida a régimen de propiedad horizontal, No VIS, cuya vetustez aparente es de 20 años, debido al estado de conservación en que se encuentra. (Sin grietas ni daños estructurales visibles que permitan inferir vetustez de la misma), por otra parte se aprecia con columnas y cerchas que sostienen muros y techo, brindando estabilidad a la construcción.		
<b>CUADRO DE AREAS</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>
	Área Construida Registrada en Base de datos catastral (IGAC)	m <sup>2</sup>	92

### 8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

<b>CIMENTACION</b>	Concreto estructural.	<b>FACHADA</b>	Pañete y pintura.
<b>ESTRUCTURA</b>	Mampostería estructural.	<b>PISOS</b>	Baldosa.
<b>CUBIERTA</b>	Teja roja polipropileno.	<b>MUROS Y ACABADOS</b>	Muros cubiertos con pañete y acabado en pintura, se observa en buen estado, no se evidencian grietas ni humedades.
<b>ENTREPISOS</b>	No aplica.	<b>CIELO RASO</b>	N/A
<b>PUERTAS</b>	Puerta Principal metálica.	<b>VENTANAS</b>	Metálicas.
<b>COCINA</b>	Cocina sencillas con acabados sencillos o en baldosa.		
<b>BAÑOS</b>	Baños con enchape de cerámica en buen estado (acabados Sencillos).		
<b>REMODELACIONES</b>	Por el estado de conservación el inmueble no requiere remodelaciones.		

\*\* Las características constructivas registradas corresponden a las típicas de una casa nph, del sector, y observadas desde la fachada del bien inmueble toda vez que no fue posible el acceso a la construcción.

### 9. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método comparativo o de mercado y el método de costo de reposición.

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen mismo sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado.

De igual manera se realizan presupuestos propios de reposición de la construcción, haciendo uso

del método Costo de Reposición, el cual consiste en calcular el valor a nuevo y posteriormente realiza la depreciación de la construcción de acuerdo con su vetustez y conservación, para obtener un valor actual de la construcción.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008** “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” **ARTÍCULO 1º.- 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.

**ARTÍCULO 3º.- 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.

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. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. 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.

#### **VIGENCIA DEL AVALUO**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

### **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *valor comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- Grado de desarrollo urbanístico del sector y Localización del inmueble.
- La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios.
- Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- Tamaño, forma, topografía, tipo de suelo y demás afectaciones.
- El estado de conservación física.
- La vida útil económica y técnica remanente.
- La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
- Materiales de construcción, acabados, edad y estado de conservación.
- Se liquida el área construida registrada en la base de datos catastral, toda vez que no se registra área construida en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- Se liquidan únicamente las áreas legales existentes a la fecha, ya que se suministra un levantamiento topográfico, sin embargo, este no es tenido en cuenta, hasta tanto no se realice el trámite necesario ante la entidad territorial y se registre el respectivo cambio.

**NOTA: Se deja constancia que el perito no tiene intereses comerciales o de otra índole en el**

**inmueble analizado, salvo la ejecución del presente estudio.**

**\*\*Nota:** El certificado de tradición no registra áreas de construcción, se sugiere realizar actualización de dicha información mediante un levantamiento topográfico y protocolización del mismo.

DECRETO 3600 DE 2007 (septiembre 20) por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de las Leyes 99 de 1993, 142 de 1994 y 388 de 1997.

### 11. DINÁMICA INMOBILIARIA

El sector en el cual se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de estudio, presenta una dinámica inmobiliaria **bajas a normales**, se encuentra una moderada cantidad de ofertas de lotes y fincas de recreo. Sin embargo, es un sector en desarrollo, cuya principal actividad es el desarrollo de actividades propias del sector primario de la economía. Aun así, se observa demanda de bienes inmuebles semejantes en el sector, para el desarrollo de actividades de recreo y descanso teniendo en cuenta su cercanía a Bogotá. Además de ser una vereda que se encuentra a 20 minutos del perímetro por vía terciaria, pero en buen estado de conservación, en afirmado.

**\*\*Nota:** Se observa media cantidad de ofertas en el sector, motivo por el cual se nota un porcentaje de negociación medio-bajo, así mismo aumenta el tiempo de comercialización.

### 12. ANÁLISIS DE RESULTADOS

#### **ESTUDIO DEL MERCADO:**

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentran los apartamentos, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. Anexo estudio del Mercado de la zona: Se realizó trabajo de campo teniendo en cuenta, su valor potencial, normatividad y sector.

En la visita de inspección al sector donde se localiza el predio y basados en el análisis del mercado inmobiliario (predios en oferta de venta en la zona), se pudo percibir a la fecha del estudio valuatorio, hay poca oferta de inmuebles similares.

#### **Valor Comercial adoptado terreno (Cálculo del valor por M2)**

Luego de aplicar los métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2008, con un coeficiente de variación de 6,68 % en el desarrollo del método para cálculo de valor en el uso del suelo Agropecuario tradicional se adopta el valor promedio ya que las ofertas de comparación de mercado son semejantes, el valor metro cuadrado es de **\$ 30.441**.

### METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO PARA TERRENO EN USO AGROPECUARIO TRADICIONAL

Oferta	Municipio	Barrio	Conjunto	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno		Construcción		Valor Total	Detalles de la Oferta	
									Area m2	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	Guasca	Zona Rural	Pastor Ospina	3112266010	Ernesto Preciado	\$ 450.000.000,00	5%	\$ 427.500.000,00	15000	\$ 28.500,00	0	\$ -	\$ -	Lote con excelente ubicación y muy buena vista. Está a 600 metros de la Autopista, antes de llegar al pueblovereda Mariano Ospina, sector el placer. Este predio es semiondulado, con muy buena proyección para desarrollar una casa quinta. También tiene uso ganadero y agrícola. En el momento se encuentra en pastos.	
2	Guasca	Zona Rural	Pastor Ospina	3054250951	La sabana inmobiliaria	\$ 650.000.000,00	9%	\$ 591.500.000,00	20000	\$ 29.575,00	0	\$ -	\$ -	tiene punto de agua de acueducto veredal. Se vende lote con un área de 20.000 metros cuadrados. El lote se encuentra ubicado en la Vereda Pastor Ospina. a tan solo 2 kilómetros de la vía principal que conduce al municipio de Guasca. El lote cuenta con una hermosa vista. Cuenta con canal de agua para riego. Cerca al restaurante Hotel la Estancia de San Antonio. Se permite construir vivienda familiar. Uso de suelo: Agrícola y ganadero.	
3	Guasca	Zona Rural	Santa Barbara	3216162976	Global Alanza Inmobiliaria SAS	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	10000	\$ 33.250,00	0	\$ -	\$ -	Vendo hermoso lote, a solo 10 minutos del perímetro urbano de Guasca, zona de alta valorización, muy cerca a los termales de aguas calientes, en la vía secundaria de acceso a Guatavita, entrada sobre vía principal, tiene punto de agua y como lindero un río.	

Oferta	Valor (M2)	Valor (HAS)
1	\$ 28.500,00	\$ 285.000.000,00
2	\$ 29.575,00	\$ 295.750.000,00
3	\$ 33.250,00	\$ 332.500.000,00
<b>Promedio</b>	\$ 30.441,67	\$ 304.416.666,67
<b>Desviación Estandar</b>	\$ 2.033,71	\$ 20.337.089,82
<b>Coefficiente de Variación</b>	6,68%	6,68%
<b>Coefficiente de Asimetría</b>	1,376209743	1,376209743
<b>Limite Inferior</b>	\$ 28.407,96	\$ 284.079.576,85
<b>Limite Superior</b>	\$ 32.475,38	\$ 324.753.756,48
<b>Valor Adoptado m2</b>	<b>\$ 30.441,67</b>	<b>\$ 304.416.666,67</b>

### **COSTO DE REPOSICIÓN:**

El valor adoptado para el metro cuadrado de la construcción denominada "Vivienda N.P.H" se asocia a la tipología de construcción **Vivienda unifamiliar VIS**. El costo directo de la construcción a nuevo según las estimaciones consideradas mediante elaboración de presupuestos propios, basados en revistas especializadas; Para la tipología mencionada es de \$ 960.000.

Se realiza la respectiva depreciación, de la construcción conforme con los métodos establecidos en la resolución 620 de 2008, "*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*".

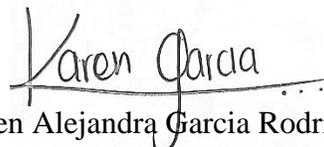
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construccion	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$ 960.000,00	\$ 183.444,48	\$ 776.555,52	\$ 776.556,00

### **13.CERTIFICADO AVALUO COMERCIAL URBANO.**

<b>RESULTADO DE AVALÚO 50N-456246</b>					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
TERRENO	LOTE	M <sup>2</sup>	19.400,00	\$ 30.441,67	\$ 590.568.333
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 590.568.333</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
C1	Construccion	M <sup>2</sup>	92,00	\$ 776.556,00	\$ 71.443.152,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 71.443.152,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>					<b>\$ 662.011.485</b>

**SON: SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE.**

Cordialmente,



Karen Alejandra Garcia Rodríguez  
Ingeniera Catastral y Geodesta  
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos.  
RAA AVAL - 1032462240

### 14. FOTOGRAFÍA AEREA GOOGLE EARTH



### 15. PLANO DE LOCALIZACIÓN GEOVISOR IGAC

**Consulta Catastral**

Número predial: 25322000000000060333000000000  
Número predial (anterior): 25322000000000060333000  
Municipio: Guasca, Cundinamarca  
Dirección: EL MANZANO  
Área del terreno: 18000 m2  
Área de construcción: 92 m2  
Destino económico: AGROPECUARIO  
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

N: 2096379.132660, E: 4904982.485738 (EPSG:9377)

IGAC 0.2km

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



FACHADA



LOTE



LOTE



ENTORNO



ENTORNO

viernes, 10 de noviembre de 2023

50N2023EE31605

PLANILLA181403

Señores:  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
Jprmpalguasca@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Cl. 4 #3 - 48  
MUNICIPIO

OFICIO No 713 DEL 27/09/2023

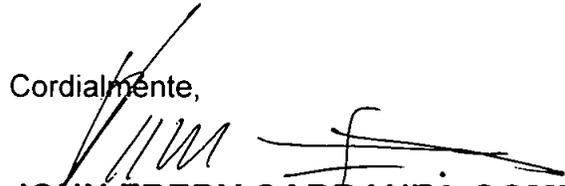
**PROCESO:** **DIVISORIO**  
**REFERENCIA:** **No. 2023-00133**

Para su conocimiento y fines pertinentes le informamos a ese Despacho que el oficio de la referencia, fue **DEBIDAMENTE REGISTRADO** con el turno de radicación No. 2023-66767 del 24/10/2023 con matrícula inmobiliaria número 50N-456246

Todo lo anterior con el fin de dar cumplimiento de conformidad con el Artículo 22 del Decreto 2723 de 2014.

Se anexa certificados de libertad solicitados con turno 2023-562420

Cordialmente,

  
**JOHN FREDY CARRANZA GOMEZ**  
ABO.299

ELABORÓ: JHON JAIRO CASTELLANOS

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
**De Bogotá Zona Norte**

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 03  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

Dirección: Calle 74 No. 13-40  
Tel. 3282121 Ext: 2824-2806  
Bogotá D.C. - Colombia

E-mail: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION



Pagina 1

Impreso el 01 de Noviembre de 2023 a las 04:36:48 PM  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2023-66767 se calificaron las siguientes matriculas:

456246

Nro Matricula: 456246

CIRCULO DE REGISTRO: 50N  
MUNICIPIO: GUASCA

BOGOTA NORTE  
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

No CATASTRO:  
TIPO PREDIO: OTRO

DIRECCION DEL INMUEBLE

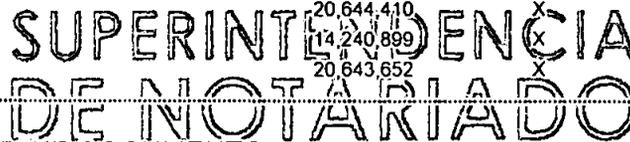
1) SIN DIRECCION "EL MANZANO"

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-10-2023 Radicacion: 2023-66767 Valor Acto:  
Documento: OFICIO 713 DEL: 27-09-2023 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL GUASCA CUNDINAMARCA DE GUASCA

ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO PROCESO 2023-00133 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: PE/A PRIETO ANA LUCY	20,843,653	X
DE: PE/A PRIETO HECTOR GONZALO	3,055,900	X
DE: PE/A PRIETO JAIRO ALBERTO	281,752	X
DE: PE/A PRIETO MARTHA LEONOR	20,644,410	X
A: PE/A PRIETO JUAN FRANCISCO	14,240,899	X
A: PE/A PRIETO MARIA DE JESUS	20,643,652	X



FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 01 de Noviembre de 2023 a las 04:36:48 PM

Funcionario Calificador ABOGA299

El Registrador - Firma

AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-456246

Pagina 1

Impreso el 02 de Noviembre de 2023 a las 03:35:26 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTA NORTE DEPTO:CUNDINAMARCAO ENCONTRE DEPARNO ENCONTRE DEPAR MUNICIPIO:NO ENCONTRE MUN  
FECHA APERTURA: 15-11-1978 RADICACION: 1978-44643 CON: DOCUMENTO DE: 16-04-1994

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE SE DESMEMBRO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "EL MANZANO" UBICADO EN LA VEREDA DE PASTOR OSPINA DE ESTE MUNICIPIO CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 1H-9.400 MC) QUE EN ESTA PARTE DE HOY ADELANTE SE DENOMINARA "EL MANZANA" Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: PARTIENDO DEL MOJON # 3 A ENCONTRAR EL MOJON # 4 Y DE ESTE AL MOJON # 5 CON TERRENOS DE HERNANDO CIFUENTES, POR EL ORIENTE: DEL MOJON # 5 AL MOJON # 6 EN LINEA RECTA CON TERRENOS DE EDUARDO PEDRAZA, POR EL SUR: DEL MOJON # 6 AL MOJON # 2 EN LINEA RECTA, CON EL LOTE ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A LA CONYUGE SUPERSTITE CONCEPCION CASTRO VDA. DE DELGADILLO Y POR EL OCCIDENTE: DEL MOJON # 2 AL MOJON # 3 EN LINEA RECTA, CON TERRENOS DE GERARDO BAEZ, ESTE LOTE QUEDA GRAVADO Y CON DERECHO A LAS SERVIDUMBRES QUE HOY EXISTEN EN FAVOR DE LA TOTALIDAD DE LA FINCA./

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) SIN DIRECCION "EL MANZANO"

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

477496

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 16-06-1978 Radicacion: 1978-44643 VALOR ACTO: \$

Documento: SENTENCIA SN del: 13-03-1978 JUZG. PROMISCUO MPAL. de GUASCA

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: PRIETO RODRIGUEZ LEOPOLDO:

A: PRIETO DE PE/A ANA SILVIA

20642326 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 10-08-2005 Radicacion: 2005-59608 VALOR ACTO: \$ 14.100.000,00

Documento: ESCRITURA 392 del: 13-07-2005 NOTARIA UNICA de GUATAVITA

ESPECIFICACION: 01-25-COMPRVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: PRIETO DE PE/A ANA SILVIA

20642326

A: PE/A PRIETO JAIRO ALBERTO

281752 X

A: PE/A PRIETO HECTOR GONZALO

3055900 X

A: PE/A PRIETO ANA LUCY

20643653 X

A: PE/A PRIETO MARTHA LEONOR

20644410 X

A: PE/A PRIETO MARIA DE JESUS

20643652 X

A: PE/A PRIETO JUAN FRANCISCO

14240899 X

ANOTACION: Nro 3



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 50N-456246**

Pagina 2

Impreso el 02 de Noviembre de 2023 a las 03:35:26 p.m

**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 pagina

Fecha: 10-08-2005 Radicacion: 2005-59608 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 392 del: 13-07-2005 NOTARIA UNICA de GUATAVITA  
ESPECIFICACION: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: PE/A PRIETO JAIRO ALBERTO	281752	X
DE: PE/A PRIETO HECTOR GONZALO	3055900	X
DE: PE/A PRIETO JUAN FRANCISCO	14240899	X
DE: PE/A PRIETO ANA LUCY	20643653	X
DE: PE/A PRIETO MARTHA LEONOR	20644410	X
DE: PE/A PRIETO MARIA DE JESUS	20643652	X
A: PRIETO DE PE/A ANA SILVIA	20642326	

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-10-2023 Radicacion: 2023-66767 VALOR ACTO: \$  
Documento: OFICIO 713 del: 27-09-2023 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL GUASCA CUNDINAMARCA de GUASCA  
ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO PROCESO 2023-00133 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: PE/A PRIETO JAIRO ALBERTO	281752	X
DE: PE/A PRIETO HECTOR GONZALO	3055900	X
DE: PE/A PRIETO ANA LUCY	20643653	X
DE: PE/A PRIETO MARTHA LEONOR	20644410	X
A: PE/A PRIETO JUAN FRANCISCO	14240899	X
A: PE/A PRIETO MARIA DE JESUS	20643652	X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotacion Nro: 2 Nro correccion: 1 Radicacion: C2019-937 fecha 01-02-2019  
SECCION PERSONAS SE CORRIGE NUMERO DE IDENTIFICACION DE JAIRO DE ACUERDO AL  
CONTENIDO DEL TITULO VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012 C2019-937 OVC)

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: C2019-937 fecha 01-02-2019  
SECCION PERSONAS SE CORRIGE NUMERO DE IDENTIFICACION DE JAIRO DE  
ACUERDO AL CONTENIDO DEL TITULO VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012 C2019-937  
OVC)

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-456246

Pagina 3

Impreso el 02 de Noviembre de 2023 a las 03:35:26 p.m

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 pagina

\*\*\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

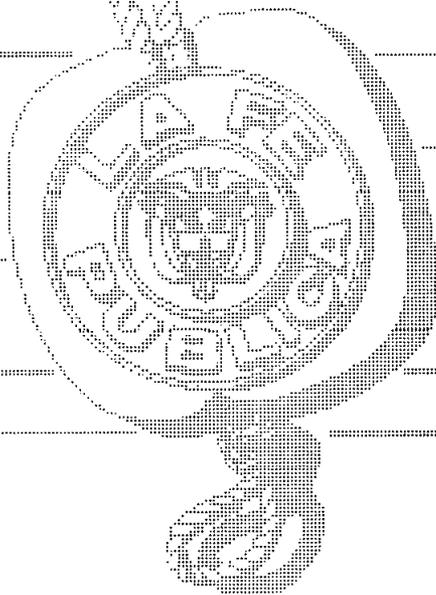
USUARIO: LIQUIDA1 Impreso por:CONTRO45

TURNO: 2023-562420

FECHA: 24-10-2023



La Registradora (E): LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA DE GUASCA - CUNDINAMARCA

CONSTANCIA DE DILIGENCIA SECUESTRO INMUEBLE

DESPACHO COMISORIO No: 002

JUZGADO COMITENTE: Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca

PROCESO No. 2023-00133

AUTO DE FECHA: 17 enero de 2024

DEMANDANTE: Martha Leonor Peña y Otros

APODERADO: Juan De Jesús Moreno Vargas

DEMANDADO: Juan Francisco Peña y Otro

APODERADO: Delfin Octavio Ramirez Vargas

INMUEBLE NOMENCLATURA: finca el Manzano Vereda Pastor Ospina

NUMERO MATRICULA INMOBILIARIA SOM-456246

NUMERO CEDULA CATASTRAL: 00-00-0006-0333-00-000

CIUDAD: Guasca

VEREDA: Pastor Ospina

AUXILIAR DE LA JUSTICIA: Auxiliares Generales del Proceso Nit 900775539-8

En Guasca Cundinamarca, siendo el día 8 Marzo 2024, hora 03:00pm el Inspector de Policía en uso de sus facultades, y en cumplimiento a la subcomisión emitida por la Alcaldía Municipal de Guasca, procede desplazarse al predio denominado El Manzano Vereda Pastor Ospina, ubicado en la vereda Guasca, de esta comprensión; con fin de realizar diligencia secuestro, en atención al despacho comisorio No. 02 procedente del JPMG, en donde somos atendidos por el Señor(a) (s) Juan Francisco Peña Prieto con cedula de ciudadanía No. 02 expedida en \_\_\_\_\_, y con cedula de ciudadanía No. 14240899 expedida en Ibague-tolima, en calidad de: Demandado; quien se le entera del objeto de esta diligencia; se procede a grabar la presente audiencia en medio digital tal como lo faculta el artículo 103 del Código General del Proceso "Uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones", en pro de dinamizar, facilitar y gestionar el trámite en la presente audiencia. ESTE DESPACHO, procede a designar a auxiliar de la justicia y tomar juramento de rigor procediendo el mismo a identificar el inmueble objeto de la diligencia con los siguientes linderos: los linderos constan en la escritura No 397 del 13 de Julio de 2005 de la Pastoria Unica de Guatavita y el levantamiento topografico aportado a la diligencia y la descripción física del inmueble en el vide anexo a la presente acta.

en este estado de la diligencia una vez plenamente identificado el inmueble o predio objeto de la presente diligencia, se declara legalmente secuestrado el Inmueble, anteriormente descrito por este despacho y del mismo se hace la



República de Colombia  
 Departamento de Cundinamarca  
 Alcaldía Municipal de Guasca  
 "2024-2027"



respectiva entrega formal real y material al secuestre designado, quien juro cumplir fielmente las obligaciones y deberes que el cargo le impone.

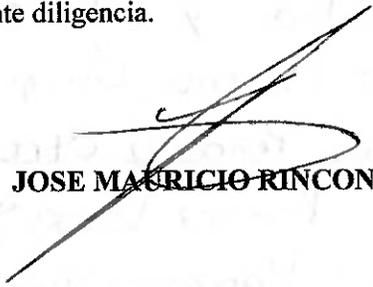
Oposición a la presente diligencia: SI \_\_\_\_\_ NO X

Fecha de la diligencia: 8 Marzo 2024

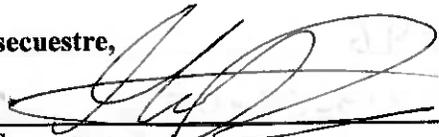
No siendo otro el objeto de la presente se da por terminada siendo las 3:30 pm y se firma por todos los que en ella intervinieron, una vez leída, aprobada en todas sus partes.

Se adjunta la grabación de la presente diligencia.

El Inspector,

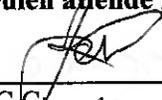
  
**JOSE MAURICIO RINCON GOMEZ**

El secuestre,

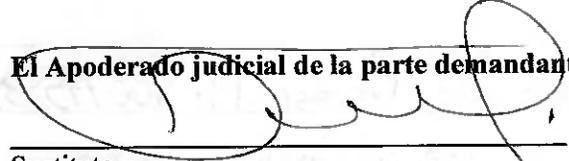


C.C: 1012419174

Quien atiende la diligencia,

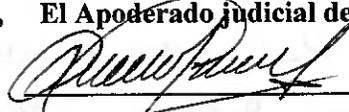
  
 C.C: 142408944060

El Apoderado judicial de la parte demandante,



Sustituto.  
 C.C: 3.123.853  
 E-mail: juanm...@public.com

El Apoderado judicial de la parte demandado,



C.C: 6759792  
 E-mail: delfinfamirez1658@hotmail.com