

RV: CONTESTACION DEMANDA JAIME BALLESTEROS ACUÑA CONTRA DANILO SALAMANCA. RDO. 2020-101

mauricio castillo cardenas <mauriciocastillocardenas@hotmail.com>

Mar 12/01/2021 10:13 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; adrija_3@hotmail.com <adrija_3@hotmail.com>

 6 archivos adjuntos (18 MB)

EXCEPCIONES DANILO SALAMANCA -2020. pdf.pdf; PODER DANILO FRIMADO 2021.pdf; avaluo Villa Jazmin 3.pdf; LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO - VILLA JAZMIN.pdf; Contrato Madrigal. (1).pdf; Contrato Villa Isabel (1).pdf;

De: erika amaya cala <eryumacs213@hotmail.com>

Enviado: martes, 12 de enero de 2021 8:58 a. m.

Para: mauricio castillo cardenas <mauriciocastillocardenas@hotmail.com>

Asunto: CONTESTACION DANILO SALAMANCA.

Enviado desde [Outlook](#)



Libre de virus. www.avg.com



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Socorro

REF: Contestación Acción Rescisoria por Lesión Enorme instaurada por JAIME BALLESTEROS ACUÑA contra DANILO SALAMANCA GARCES. RDO. 2020-101.

MAURICIO CASTILLO CARDENAS, mayor de edad, vecino de El Socorro, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 139.901 del C.S.J. y identificado con la cedula Numero 91.107.459 expedida en el Socorro, con correo electrónico: ***mauriciocastillocardenas@hotmail.com***, actuando como apoderado conforme al poder que allego, del señor DANILO SALAMANCA GARCES, me permito dar contestación a la presente demanda así:

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

PRIMERO: Es cierto, como lo prueba el documento aportado como compraventa.

SEGUNDO: Es muy cierto, y así lo prueba el documento aportado como prueba.

TERCERO: Esos linderos y extensión los establece el contrato de promesa de compraventa, pero en realidad las extensiones son otros como se probará en el acápite de excepciones y los peritajes aportados.

CUARTO: Es cierto, y así se prueba con el documento aportado como prueba.

QUINTO: Es cierto, y así lo establece el contrato de promesa aportado como prueba.

SEXTO: Parcialmente cierto, se realizó el primer pago, pero por eventos ajenos a la voluntad del demandado no fue posible que el demandante recibiera el segundo pago.

SEPTIMO: ES Cierto.

OCTAVO: No es cierto, y así se probará en las excepciones que en adelante se presentan,.



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444



mauriciocastillocardenas@hotmail.com

NOVENO: Parcialmente cierto, por cuanto, se le otorga al Demandado a un lugar diferente al de su domicilio, al de ubicación del inmueble o al del cumplimiento del contrato., lo que en su oportunidad se le hizo conocer al Demandante.

DECIMO: Es cierto, y esto es objeto de excepción que se presenta mas adelante.

DECIMO PRIMERO. Es cierto, y se presenta la respectiva excepción al respecto.

DECIMO SEGUNDO: Es cierto, lo cual será objeto de la respectiva excepción

DECIMO TERCERO: Parcialmente cierto, porque el inmueble se debió mejorar ostensiblemente para ponerlo en producción y poderlo empezar a explotar, lo que conllevó una gran inversión en dinero y tiempo por parte del demandado.

DECIMO CUARTO: Parcialmente cierto, por lo que se expuso en el numeral anterior, primero se debió efectuar un mejoramiento tanto en instalaciones, cultivos, potreros, cercas y pozos de pescado, para que hasta hace poco tiempo empezara a producir técnicamente.

DECIMO QUINTO: No es cierto, por cuanto como se probará en las excepciones que se presentan, el aquí lesionado en su patrimonio es el demandado.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES.

PRIMERA . Me opongo totalmente, por cuanto no se ha producido el perjuicio o lesión, al contrario como se probará con las excepciones propuestas , la extensión del terreno comprado por el demandado es menor al vendido por el demandante.

SEGUNDA : Al no darse la pretensión principal , no se genera la subsidiaria.

TERCERA: Me opongo, por cuanto no se dio el perjuicio económico alegado, como se probará en las excepciones de fondo presentadas.

CUARTA: Me opongo, ya que se probará en las excepciones presentadas, que no existe la lesión patrimonial demandada.

QUINTA: Me opongo, por cuanto se probará con las excepciones presentadas, que no existió la lesión patrimonial alegada y menos sus consecuencias.

La lesión enorme o ultra diminium a través de los tiempos se ha discutido tanto en los elementos que la configuran, los negocios jurídicos en los cuales aplica su uso, y su fundamento esencial., por lo anterior se proponen las siguientes excepciones:



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



EXCEPCIONES DE MERITO.

1.- INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME.

El demandante presenta su libelo aportando un avalúo pericial que es del todo desfasado, no ajustado a la realidad y a la fecha de realización del negocio contractual demandado, por cuanto el inmueble se recibió en un mínimo de producción y en estado de abandono.

Con la presente contestación de la demanda aporta un avalúo pericial, real, ajustado a la verdadera situación del inmueble para cuando se realizó el negocio jurídico que es objeto de esta acción,

El perito evaluador de la defensa, HORACIO SOTOMONTE CALDERON, auxiliar de la justicia, portador de la credencial No c01-207, que presenta el trabajo dentro de esta defensa, es un profesional acreditado, competente y conocido en los estrados judiciales del Distrito Judicial de San Gil.

El profesional establece en su dictamen que el valor de la finca es de CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CUARETA Y OCHO PESOS (\$ 139.605.648,81), para la fecha de realización del negocio jurídico que aquí se controvierte.

Que el día de hoy, después de realizadas las mejoras por parte del demandado, el inmueble VILLA JAZMIN, logra un valor comercial de \$208'542.047,65

Lo anterior permite concluir que el valor contratado por el inmueble VILLA JAZMIN, por la suma de \$100' 000.000,00, no alcanza el valor objetivo de la norma que contempla la acción impetrada, es decir el artículo 1947 del Código Civil, pues el valor pactado no es inferior a la mitad del valor del predio (\$139.605.648,81), y al realizar la respectiva operación matemática sería de una cantidad inferior a \$69'802.824,45).

Sumado a lo anterior, el aquí demandado ha adquirido otros predios en la zona donde está ubicado VILLA JAZMIN, con precios similares al aquí negociado, para lo cual aporto los documentos respectivos.

2.- DISMINUCION DEL PRECIO POR LA CABIDA.



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



El dictamen pericial aportado por esta defensa, deja claro que el predio que fue objeto del negocio jurídico que da lugar a esta acción, no tiene la cabida contemplada en el contrato mencionado.

El contrato claramente establece que la finca vendida denominada VILLA JAZMIN, tiene aproximadamente DIEZ (10) HECTAREAS, Y QUE SE VENDE POR CABIDA y con motivo de la presente acción, se procedió a realizar la respectiva medición, arrojando sorpresivamente que mide tan solo 78.130 metros cuadrados o 7 Hectáreas más 8130 metros cuadrados., es decir faltan a la cabida del predio vendido, DOS HECTAREAS CON MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS.

Lo anterior a la luz del artículo 1888 del Código Civil, obliga al demandante a rebajar el precio en la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS.

Por lo expuesto, y lo que se ha probado, solicito a su señoría, negar las pretensiones de la demanda, y declarar prósperas las excepciones planteadas, ordenando las compensaciones respectivas.

PRUEBAS:

Solicito se decreten y practiquen las siguientes:

a) INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señora Juez decretar y practicar el interrogatorio de parte del demandante JAIME BALLESTEROS ACUÑA, para que lo absuelva en la oportunidad procesal correspondiente.

b) TESTIMONIALES:

Solicito respetuosamente se reciba declaración a las siguientes personas, mayores de edad:



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444



mauriciocastillocardenas@hotmail.com

1. JOSE REINALDO SALGADO BELTRAN, mayor de edad, domiciliado en la vereda Efraín de Suaita, con numero de celular: 311-273-7743, sin correo electrónico, quien podrá ser citado por intermedio del suscrito abogado.
2. SEGUNDO TOMAS ALONSO SAENZ, mayor de edad, domiciliado en la finca denominada Villa Isabel, de la vereda GAD de Suaita, con numero de celular: 313-591-6772, sin correo electrónico, quien podrá ser citado por intermedio del suscrito abogado.
3. RIGOBERTO ARIZA, mayor de edad, domiciliado en la Vereda GAD de Suaita, con numero de celular: 313-382-2217, sin correo electrónico, quien podrá ser citado por intermedio del suscrito abogado.
4. FELICIANO PUERTO ACERO, mayor de edad, domiciliado en la Carrera 5 No. 5-40 de Suaita, con numero de celular: 312-545-7707, sin correo electrónico, quien podrá ser citado por intermedio del suscrito abogado.

Las anteriores declaraciones o testimonios las considero pertinentes y conducentes en la medida que:

Los testigos referidos, informaran a su despacho lo que les conste sobre el valor de la hectárea de tierra en ese sector para el momento del negocio y de igual forma el valor de la hectárea de tierra en la actualidad, de igual forma informaran al despacho la aproximación de hectáreas del bien objeto de la demanda, al igual que el estado de abandono en que se encontraba la finca para la fecha que fue dada en venta a mi poderdante y las mejores realizadas hasta la fecha por el señor DANILO SALAMANCA, entre otros aspectos o hechos reales relacionados en la contestación de la demanda y sus excepciones.

c) DOCUMENTALES:



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444



mauriciocastillocardenas@hotmail.com

Solicito se decrete y practique El Socorro, SANTANDER

- Poder Para actuar.
- Contratos de referencia de otros dos predios adquiridos por DANILO SALAMANCA como comprador y GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ, como vendedora, los cuales son aledaños al predio objeto de esta demanda.
- Contrato de referencia de otro predio adquirido por DANILO SALAMANCA, como comprador y GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ y ZULLY JOHANA BALLESTEROS ZARATE, como vendedoras, predio aledaño al inmueble objeto de esta demanda.

D)PERITAJES

Se tenga como prueba los siguientes Dictámenes.

1. Dictamen rendido por **HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 5.763.517 expedida en Socorro, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, adscrito como tecnólogo en construcción **CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, COPNIA N° 68543-00021STD, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, AVAL-5763517**, un profesional acreditado, competente y conocido en los estrados judiciales del Distrito Judicial de San Gil, donde determinó el VALOR REAL DE LA FINCA VILLA JAZMIN PARA LA FECHA DE ENERO DE 2017, que es de: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CUARETA Y OCHO PESOS CON 81/100 MDA/CTE (\$ 139.605.648,81)
2. Levantamiento topográfico del Topógrafo e ingeniero JULIO CESAR MENESES, quien presenta un informe del levantamiento topográfico en donde se determinó que el predio VILLA JAZMIN posee una cabida y un área de 78.130 metros cuadrados o 7 Hectáreas más 8130 metros cuadrados.

OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL:

Me permito objetar el dictamen aportado por el perito CESAR YONAIKER DURAN SAMANIEGO, el trabajo pericial traído por el demandado, no cumple con las exigencias contenidas en el numeral 5° del artículo 226 del CGP, como lo exige la regla adjetiva siendo carente de validez.



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444

mauriciocastillocardenas@hotmail.com

~~EL SOCORRO, SANTANDER~~

El informe presentado por la contraparte en la página 9 del informe, tabla de promedios para el lote de terreno, muestra el perito tres ofertas en donde se establece un promedio aritmético de \$3.137,00 por metro cuadrado. Lo que no distingue el perito evaluador es que el coeficiente de variación no cumple con lo preceptuado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. (situación que no ocurre en el avalúo presentado ya que el coeficiente de variación entrega un resultado de 30,40 lo que hace que el valor obtenido en promedio no podía tomarse en cuenta)

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

En virtud de lo anterior, este informe pierde su trascendencia de legalidad y cumplimiento con las especificaciones técnicas a cumplir con la resolución 620 del 2008, expedida por el IGAC.

Es por lo anterior que se solicita a su Señoría, se ABSTENGA de valorar o tener como prueba el dictamen pericial presentado por la parte demandante.

INTERROGATORIO DE PERITO.



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



Solicito se fije fecha y hora para interrogar al perito CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, identificado con la cedula No. 1.095.821.481, R.A.A- AVAL -1095821481, persona que rindió peritaje o avalúos presentado por el señor JAIME BALLESTEROS ACUÑA, para los efectos del artículo 228 del CGP, es decir con el fin de realizar la debida contracción del contenido del dictamen aportado e interrogar al perito acerca de su idoneidad, e imparcialidad, así como en relación con la ciencia, experticia y contenido del dictamen y demás aspectos necesarios, lo cual hare personalmente en la audiencia respetiva.

N OTIFICACIONES

Las indicadas en la demanda.

- El suscrito en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en la cra 14 No. 13-39 oficinas 201 Socorro. Correo electrónico mauriciocastillocardenas@hotmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,

MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CC. 91.107.459 Expedida en el Socorro
T.P No. 139.901 C.S.J



ABOGADO
MAUICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Socorro

REF: Contestación Acción Rescisoria por Lesión Enorme instaurada por JAIME BALLESTEROS ACUÑA contra DANILO SALAMANCA GARCES. RDO. 2020-101.

MAURICIO CASTILLO CARDENAS, mayor de edad, vecino de El Socorro, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 139.901 del C.S.J. y identificado con la cedula Numero 91.107.459 expedida en el Socorro, con correo electrónico: ***mauriciocastillocardenas@hotmail.com***, actuando como apoderado del señor DANILO SALAMANCA GARCES, me permito formular las respectivas excepciones previas enunciadas en la contestación de la demanda:

EXCEPCIONES PREVIAS.

1.- FALTA DE COMPETENCIA

En el auto que inadmite la demanda de fecha 9 de noviembre del año que avanza, en el numeral 1.3 exige sea aportado el avalúo catastral, para establecer la competencia., siendo aportado dicho documento público, que establece el avalúo del inmueble en la suma de \$41`847.000

Atendiendo lo establecido en dicho avalúo, resulta que el proceso adelantar no es el de mayor cuantía, sino el de menor cuantía competencia del Juzgado Municipal al tenor de lo establecido en el artículo 25 del Código General del Proceso.

No es aplicable la cuantía señalada en la demanda como lo establecía el anterior régimen procesal, por cuanto aquí hay norma especial y concreta como se ha citado.

Esta defensa exceptiva la soporto en el numeral 1º del artículo 100 del CGP.

2.- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES Y FALTA DE JURISDICCION..

La ley 640 de así como el artículo del Código General del Proceso, exige que para los procesos contenciosos, se debe intentar la conciliación como requisito de procedibilidad.



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



La mencionada Ley n su artículo 27 establece que “...*La conciliación extrajudicial en derecho en materias que sean de competencia de los jueces civiles podrá ser adelantada antes los conciliadores de los centros de conciliación , ante los delegados regionales y seccionales de la Defensoría del Pueblo, los agentes del ministerio público en materia civil y ante lo notarios . **A falta de todo los anteriores en el respectivo municipio, esta conciliación podrá ser adelantada por los personeros y por los jueces civiles o promiscuos municipales...***” (resaltado propio).

El CGP en su artículo 621 establece obligatoria la conciliación como requisito de prejudicialidad.

Véase que los anteriores rumbos normativos, exigen la figura, y de la primera norma se establece que la conciliación debe realizarse en el municipio, donde se va a demandar o donde se encuentra el objeto del litigio o en el lugar del domicilio del demandado, pero no en cualquiera que no tenga ningún vínculo con la acción a iniciar, como fue en este caso que se hizo en la ciudad de Bucaramanga, donde no se encuentra el inmueble que es objeto de la acción; tampoco es el domicilio del demandado, ni menos el del cumplimiento del contrato.

De la norma citada se trae que no puede ser en cualquier centro de conciliación del país, porque así como se eligió Bucarmaanga, puedo ser Leticia, entonces el demandado tendría la obligación de trasladarse hasta esa Capital Amazónica?

Al no aceptarse la conciliación presentada, el demandante queda inhabilitado para comparecer a Jurisdicción.

Esta defensa exceptiva la baso en los numerales 1 y 5 del artículo 100 del C.G.P.

3.- INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

La pretensión TERCERA, debe plantearse como subsidiaria y no principal, o replantearse, ya que al declararse rescindido el contrato por declaración judicial, mal podría el función ario declarar rescindido el contrato y en otro aparte de la sentencia, exponer que para evitar la rescisión ya declarada, pague el precio supuestamente justo.

De acuerdo a lo aquí planteado y probado, solicito a su señoría proceder de conformidad.



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444
mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



N OTIFICACIONES

Las indicadas en la demanda.

- El suscrito en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Cra 14 No. 13-39 oficinas 201 Socorro. Correo electrónico mauriciocastillocardenas@hotmail.com

De la señora Juez,

Atentamente,

MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CC. 91.107.459 Expedida en el Socorro
T.P No. 139.901 C.S.J



ABOGADO
MAURICIO CASTILLO CARDENAS
CARRERA 14 NO. 13- 39 OFICINA 201 CELULAR. 313
496 9444-mauriciocastillocardenas@hotmail.com
EL SOCORRO, SANTANDER



Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Socorro

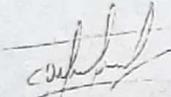
REF: PROCESO ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME INSTAURADA
POR JAIME BALLESTEROS ACUÑA CONTRA DANILO SALAMANCA GARCES.
RDO. 2020-101.

DANILO SALAMANCA GARCES, persona mayor de edad, , identificado con la cedula No. 79.512.828, domiciliado y residente en la calle 9C Bis # 68g-29 Torre 9 904 Barrio Marsella Bogotá DC, y correo electrónico: *dasaga70@hotmail.com*, actuando en nombre propio y representación, manifiesto a usted respetuosamente que confiero poder especial amplio y suficiente a la Dr. MAURICIO CASTILLO CARDENAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.107.459, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 139.901 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: *mauriciocastillocardenas@hotmail.com*, para que conteste, proponga excepciones, allegue dictámenes periciales, demande en reconvenición y demás acciones en la demanda ORDINARIA DECLARATIVA POR LESION ENORME instaurada por JAIME BALLESTEROS ACUÑA.

Nuestro apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de contestar, proponer excepciones, recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, nombrar abogado suplente, reasumir y todas aquellas contempladas en el artículo 74 y ss del C. G.P.

Sírvase, Señora Juez reconocerle personería jurídica en los términos aquí señalados.

De la señora Juez,


DANILO SALAMANCA GARCES
CC. 49512828 Bogotá

ACEPTO:


MAURICIO CASTILLO CARDENAS
TP. No. 139.901 C.S.J

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

**AVALUO DE INMUEBLE RURAL DENOMINADO
VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE
SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.**



DICIEMBRE 14 DEL 2020

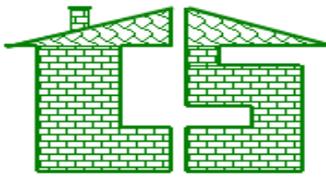
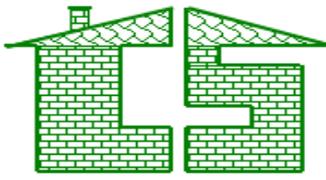


TABLA DE CONTENIDO

Tabla de contenido

TABLA DE CONTENIDO	2
INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO	4
LOGÍSTICA DEL AVALUO	5
RESUMEN DEL AVALUO.....	6
CAPITULO 1	9
AVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL VILLA JAZMIN UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.	9
1. INFORMACION GENERAL.....	9
.....	9
2. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO	10
.....	10
3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA	11
3.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA	12
4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO	13
5. REGLAMENTACION URBANISTICA	14
6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO VILLA JAZMIN UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA SANTANDER.....	15
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO	16
7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS MEJORAS	17
8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO	18
9. ASPECTO ECONOMICO DEL SECTOR	19
10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO.....	20
10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS.....	21
10.2. JURAMENTO CUMPLIENDO LA NORMA DEL ARTÍCULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008	22
10.4. ENCUESTAS A PERITOS AVALUADORES / ANALISIS ESTADISTICO	23
10.5. CALCULOS DE DEPRECIACION DEL METRO CUADRADO PORQUERIZA, CORRAL Y TANQUE DEL AGUA	24
11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL FINCA VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.	27

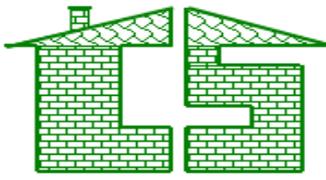


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11.1 DISTRIBUCION DE LAS MEJORAS	28
11.2 VALOR DE LA FINCA VILLA JAZMIN SIN LAS MEJORAS REALIZADAS POR DANILO SALAMANCA.....	29
.....	29
11.3 CALCULO REAJUSTABILIDAD Y DEFLACTACION PARA HALLAR EL VALOR DEL PREDIO	30
12. CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUADOR.....	32
13. CERTIFICACION DEL AVALUO.....	33
14. ANEXOS DEL INFORME.....	34
ANEXO N° 1	35
REGISTRO FOTOGRAFICO	35
REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO RURAL DENOMINADO VILLA JAZMIN	35
FOTOS DE PUNTOS PERIMETRALES USADOS PARA EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	35
ANEXO N° 2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN N° 321-15689	52
ANEXO N° 3 ESCRITURA N° 97 DEL 10/08/1981 NOTARIA UNICA DE SUAITA.....	56
ESCRITURA N° 489 DEL 26/02/1987 NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.....	59
ESCRITURA N° 120 DEL 08/07/1967 NOTARIA UNICA DE SUAITA	61
ANEXO N° 4.....	70
RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL MUNICIPIO DE SUAITA	70
ANEXO N° 5 PLANO TOPOGRAFICO DEL PREDIO VILLA JAZMIN	71
ANEXO N° 6.....	72
REGISTRO ABIERTO DE AVALAUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A.	72



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO

Socorro, diciembre 14 de 2020.

Señor:

DANILO SALAMANCA GARCES

Socorro, Santander, Colombia.

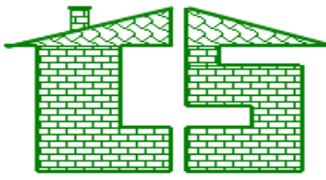
ASUNTO: AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO RURAL VILLA JAZMIN, UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

El suscrito **HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 5.763.517 expedida en Socorro, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, adscrito como tecnólogo en construcción **CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, COPNIA N° 68543-00021STD, , REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, AVAL-5763517**, me permito someter a su consideración el avalúo comercial solicitado.

OBJETO DEL INFORME

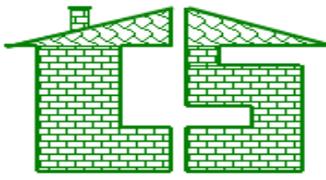
Realiza la solicitud el señor **DANILO SALAMANCA GARCES**, en el sentido de realizar el siguiente trabajo:

- A. Establecer el valor comercial del bien inmueble rural, ubicado en la vereda DAN; municipio de Suaita, este valor se debe calcular a la fecha actual y determinar su valor a fecha de la firma de un contrato de compraventa enero de 2017.
- B. Establecer el valor de las mejoras halladas en el predio a la fecha de compra ósea enero de 2017, instauradas por su propietario **JAIME BALLESTEROS**.
- C. Establecer el valor de las mejoras halladas en fecha actual, instauradas por **DANILO SALAMANCA** desde la fecha de enero de 2017 hasta la fecha actual.
- D.** Realizar la aclaración de área del predio rural Villa Jazmín, ya que existe una diferencia de áreas entre la escritura, el folio inmobiliario y el registro predial del IGAC, por lo tanto, deberá de hacerse un estudio o levantamiento topográfico a fin de poder realizar la debida corrección de área.



LOGÍSTICA DEL AVALUO

- ❖ El suscrito perito valuador se hizo presente en el sitio de ubicación del predio en cuestión, fue atendido gentilmente por el señor **DANILO SALAMANCA GARCES** y su esposa, quien permitió el ingreso al predio y se pudo hacer un recorrido a lo largo y ancho del predio.
- ❖ Del mismo modo nos acompañó el ing y topógrafo **JULIO CESAR MENESES**, a fin de cumplir con el levantamiento topográfico a fin de realizar y definir la cabida y linderos del predio **VILLA JAZMIN**. Profesional contratado por el señor **DANILO SALAMANCA GARCES**, para la ejecución de dicha labor.
- ❖ El topógrafo hizo el respectivo recorrido y realizó la medición del predio con equipos de alta tecnología, acompañado de un dron Phantom 4.
- ❖ Se tomaron fotografías desde diferentes ubicaciones en el área interna y zona externa del predio, dándole números a la parte perimetral del predio.
- ❖ Se realizó un análisis de todas y cada una de las mejoras existentes en el predio y se determinaron las mejoras instauradas por el señor **JAIME BALLESTEROS ACUÑA** y las instauradas desde el 2017 por el actual poseedor del predio señor **DANILO SALAMANCA**. Estas mejoras se clasificaron de acuerdo a su tipo, de una parte, las de índole constructivas y de otra parte las de cultivos.
- ❖ Se indagó directamente ofertas de mercado en el sector para este tipo de predios y no se encontraron ofertas para el llenado de los requisitos existentes en las normas contenidas en la RESOLUCION 620 DEL IGAC, para este tipo de trabajo, por lo tanto se aplicó lo dispuesto en el artículo 9 de la misma resolución.
- ❖ Se procede a solicitar de parte del perito evaluador los siguientes documentos soporte del presente trabajo:
 - ✚ La escritura pública N° 97, escritura de compraventa de fecha 10/07/1981 notaria única de Suaita, escritura pública N° 120 escritura de adjudicación liquidación de la comunidad, de fecha 08/07/1967 notaria única de Suaita y escritura pública N° 489 ,escritura de aclaración de área, de fecha 26/02/1987 notaria quinta de Bucaramanga
 - ✚ Certificados de tradición y libertad N° 321-5472
 - ✚ Se solicitaron ante la alcaldía municipal del socorro los recibos de impuesto predial del inmueble para determinar el avalúo catastral del predio.
 - ✚ Se realizó la consulta del EOT de Suaita, concerniente a la ficha normativa de actividades de la zona y se estableció el uso de suelo.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

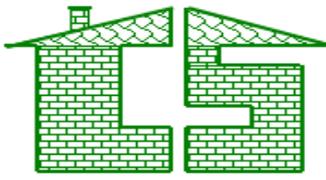
Se entrega el presente trabajo **en 58 folios impresos** a full color, en doble cara, por economía de papel. Una copia Digital en CD Con los registros fotográficos y demás documentación.

RESUMEN DEL AVALUO

A. El siguiente es el resumen general del avalúo donde se presenta el valor del avalúo a fecha de diciembre de 2020, aquí se tienen en cuenta las mejoras que tenía el predio a la fecha de la compraventa y las cuales habían sido instauradas por el señor **JAIME BALLESTEROS ACUÑA**. Imagen que se reporta desde la tabla con el contenido **11. RESUMEN GENERAL DEL AVALUO**:

11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL FINCA VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.					
VALOR AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO EN ESTUDIO					
AREA TERRENO			UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
ZONAS AGROFORESTALES	65986,00		m2	\$ 2.000,00	\$ 131.972.000,00
ZONA DE RESERVA FORESTAL	12.144,00		m2	\$ 700,00	\$ 8.500.800,00
SUB TOTAL VALOR TERRENO VILLA JAZMIN A DICIEMBRE DE 2020					\$ 140.472.800,00
MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS A LA FECHA DE VENTA ENERO DE 2017					
DETALLE	AREA	CANT	UNIDAD	VR UNIT	VR TOTAL
POZOS	3.807,20	5,00	m3	\$ 3.278,00	\$ 12.480.000,00
PORQUERIZA	66,00	1,00	m2	\$ 20.084,00	\$ 1.325.544,00
TANQUE DE AGUA	35,00	1,00	m3	\$ 15.472,00	\$ 541.520,00
ZONA CITRICOS INFERTILES	3.751,00	309,00	Und	\$ 300,00	\$ 1.125.300,00
SUBTOTAL MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS HASTA ENERO 2017					\$ 15.472.364,00
VALOR AVALUO COMERCIAL PREDIO VILLA JAZMIN A DICIEMBRE DE 2020					\$ 155.945.164,00
EL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DPTO SANTANDER ES DE: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE. (\$155.945.164.00)					

TABLA 1. VALOR DEL AVALUO A DICIEMBRE DE 2020, PREDIO RURAL VILLA JAZMIN, VEREDA DAN MUNICIPIO DE SUAITA.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

CALCULO REAJUSTABILIDAD Y DEFLACTACION PARA EL VALOR DEL PREDIO ENTRE LA FECHA ENERO DE 2017 CON RESPECTO A LA FECHA ACTUAL	
CALCULO VARIACION PORCENTUAL	
IPC MES MAS ANTIGUO (ENERO 2017)	94,07
IPC MES ACTUAL (DICIEMBRE 2020) SE TOMA EL MES ANTERIOR EL DATO IPC DE NOVIEMBRE DE 2020	105,08
VARIACION PORCENTUAL	11,70405018
CALCULO DEFLACTACION DE UN VALOR	
DEFLACTAR	
VALOR CALCULADO A FECHA OCTUBRE DE 2020	\$ 155.945.164,00
VALOR DEFLACTADO A LA FECHA DE REFERENCIA ENERO DE 2017	\$ 139.605.648,81
EL VALOR DE LA FINCA VILLA JAZMIN PARA LA FECHA DE ENERO DE 2017 ES DE: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CUARETA Y OCHO PESOS CON 81/100 MDA/CTE (\$ 139.605.648,81)	

TABLA 2. IMAGEN DE LA TABLA DE CALCULO DEL PREDIO VILLA JAZMÍN A FECHA DE ENERO DE 2017, USANDO MÉTODO DE DEFLACTACION

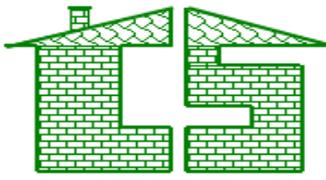
B. Calculo de las mejoras instauradas en el predio **VILLA JAZMIN** de parte de **JAIME BALLESTEROS ACUÑA**.

11.1 ORGANIZACIÓN DE LAS MEJORAS			
MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS			
pozos	3907,20 m3	\$ 12.480.000	
porqueriza	66 m2	\$ 1.325.544	
arboles de citricos	309 unidades	\$ 1.125.300	A los arboles de citricos en edad ya infertil no se le atribuye ningun precio por produccion ya que sale mas costoso el proceso de limpieza y corte que el precio obtenido por la cosecha.
Tanque de agua	35 m3	\$ 541.520	
TOTAL		\$ 15.472.364	

TABLA 3. IMAGEN DE LA TABLA CON LA RELACIÓN DE LAS MEJORAS IMPUESTAS EN EL PREDIO VILLA JAZMÍN DE PARTE DE JAIME BALLESTEROS

El valor de las mejoras instaladas por JAIME BALLESTEROS asciende a la suma de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE. (\$ 15.472.364,00)**.

C. Calculo de las mejoras instauradas por el señor **DANILO SALAMANCA** desde enero de 2017 hasta diciembre de 2020 en el predio Villa Jazmín.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

MEJORAS IMPUESTAS POR DANILO SALAMANCA			
Zona de citricos 1.5 años	261 unidades	\$	16.557.917
Zona de citricos 3 años	385 unidades	\$	11.133.333
Zona cafetal 2 años 1/2	2566 unidades	\$	11.416.134
zona cafetal 1 año	3000 unidades	\$	21.000.000
Matas de platano	480 unidades	\$	3.366.440
Cerca	600 ml	\$	1.800.000
Corral	154 m2	\$	4.727.833
Tanque plastico	2 m3	\$	450.000
Limpieza pozos	4759 m2	\$	6.000.004
TOTAL		\$	76.451.662

TABLA 4. IMAGEN DE LA TABLA CON LA RELACIÓN DE LAS MEJORAS IMPUESTAS EN EL PREDIO VILLA JAZMÍN DE PARTE DE DANILO SALAMANCA

El valor de las mejoras instaladas por **DANILO SALAMANCA** asciende a la suma de **SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON 70/100 MDA/CTE. (\$76,451,662.70)** Estas mejoras fueron impuestas desde enero de 2017 hasta la fecha actual.

D. Con respecto al levantamiento topográfico el señor **DANILO SALAMANCA**, contrato los servicios profesionales del Topografo e ingeniero **JULIO CESAR MENESES**, quien presenta un informe del levantamiento topográfico en donde se determino que el predio **VILLA JAZMIN** posee una cabida y un área de 78.130 metros cuadrados o 7 Hectáreas más 8130 metros cuadrados. Ver Mapa al final del presente informe.

Hasta aquí consideramos la terminación del informe solicitado, cualquier aclaración al respecto estaremos prestos para hacer las aclaraciones respectivas.

Cordialmente,

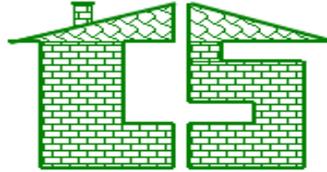
HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN

C.C. 5.763.517 DE SOCORRO

RAA: AVAL-5763517

CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia

Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

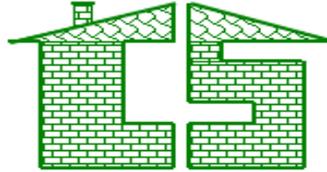
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

CAPITULO 1

AVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL VILLA JAZMIN UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

1. INFORMACION GENERAL

1. INFORMACION GENERAL														
Ciudad/Fecha Del Informe		Socorro		Día	4	Mes	12	Año	2020		Avaluó #	318/2020		
Clase de avalúo								Comercial						
Tipo de Inmueble	Apartamento		Casa		Oficina		Finca	X	Bodega		Consultorio		Lote	
	Edificio		Casa Lote		Cobertizo		Kiosco		Deposito		Parqueadero			
Destinación Económica Del Inmueble								Agropecuario						
Solicitante Del Avalúo								Danilo Salamanca Garces						
Destinatario Del Avalúo								Juez primero civil del circuito del Socorro, Santander						
Radicación								Tipo De Proceso					Demanda ordinaria declarativa por lesion enorme	
Demandante				Jaime Ballesteros Acuña				Demandado				Danilo Salamanca Garces		
Dirección Del Inmueble (Dirección Catastral)								VILLA JAZMIN VDA DAN						
68770000100010000000														
Barrio	Vereda Dan		Municipio	Suaita		Departamento	Santander		Estrato					
NOTA IMPORTANTE		En el predio en estudio se encontraron incongruencias en las medidas dadas por el IGAC (10 Ha), la medida dada en el certificado de tradición (4.5 Ha) y la de la escritura publica N° 120 de la notaria unica de Suaita (7.5 Ha), por ende se determino realizar un levantamiento topografico con equipos de tecnologia Hstar- NTRIP GNSS 220 canales Trimble Geo 7X, estacion inteligente Leica TCR 1203, Distanciometro Leica Disto 810 y Drone Phanthom 4 pro para determinar la cabida y linderos del predio objeto de este estudio.												



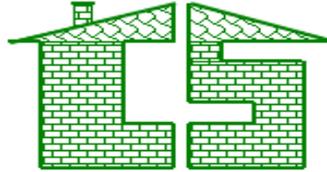
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

2. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO

2. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO						
Escrituras Publicas Consultadas	escritura publica N° 97, escritura de compraventa de fecha 10/07/1981 notaria unica de Suaita, escritura publica N° 120 escritura de adjudicacion liquidacion de la comunidad, de fecha 08/07/1967 notaria unica de Suaita.					
	escritura publica N° 489 ,escritura de aclaracion de area, de fecha 26/02/1987 notaria quinta de Bucaramanga					
Matriculas Inmobiliarias	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	321-5472					
Cedulas Catastrales	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	68770000100010013000					
Escritura propiedad/ Horizontal						
Coficiente de Copropiedad	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
Nombre del Propietario (s)	JAIME BALLESTEROS ACUÑA, poseedor y tenencia del predio la posee actualmente el señor DANILO SALAMANCA GARCES		Escritura de Compra	NO EXISTE (existe un contrato promesa de compraventa notariado el dia 10 de enero del 2017), No se ha protocolizado el acto de compraventa		
Modo de Adquisicion	Mediante un contrato, promesa de compraventa notariado el dia 10/01/2017 en la notaria unica de Suaita, donde el señor JAIME BALLESTEROS ACUÑA se compromete a vender al señor DANILO SALAMANCA GARCES, a la fecha actual no se ha protocolizado la promesa de compraventa y tampoco se ha ejecutado la escritura de compraventa.					
Gravámenes	<p>En la anotacion N° 13 del folio inmobiliario 321-5472, existe un embargo con documento de oficio 1309 19056 del 24/04/1996 asi: DE: CAJA DE CREDITO AGRARIA A: BALLESTEROS ACUÑA JAIME</p> <p>en la anotacion N° 2 del folio inmobiliario 321-5472, existe una servidumbre de agua determinada de la siguiente manera: DE: GUTIERREZ VIUDA DE ZARATE HERMELINDA, DE: ZARATE GUTIERREZ HERNAN, DE: ZARATE GUTIERREZ GLORIA ISABEL, DE: ZARATE GUTIERREZ MANUEL EPARDO, DE: ZARATE GUTIERREZ NORBERTO ENRIQUE, A: ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN</p> <p>en la anotacion N° 3 del folio inmobiliario 321-5472, existe una servidumbre de transito pasiva determinada de la siguiente manera: DE: GUTIERREZ VIUDA DE ZARATE HERMELINDA, DE: ZARATE GUTIERREZ HERNAN, DE: ZARATE GUTIERREZ GLORIA ISABEL, DE: ZARATE GUTIERREZ MANUEL EPARDO, DE: ZARATE GUTIERREZ NORBERTO ENRIQUE, A: ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN</p>					
NOTA	<i>La presente informacion no constituye un estudio de titulos</i>					



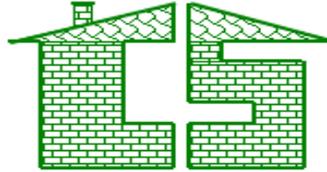
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA

3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA							
Nombre del Municipio	Suaita es un municipio de Colombia, Se localiza al sur del departamento de Santander en el territorio de la Hoya del río Suárez, hace parte de la Provincia Comunera.						
Coordenadas	Codigo Postal	Nit	Provincia	Gentilicio	Huso Horario	Altitud Media	Nombre del Alcalde
Latitud: 6° 06' 07" N, Longitud: 73° 26' 26" W	68 770	890204985-5	Comunera	Suaitano, -a Corbaraque	UTC-5	1700 msnm	Javier Chacón
Datos Geograficos	Extensión total: 280,82 km ² Extensión área urbana: 0,3 km ² Extensión área rural: 280,52 km ² Altitud (metros sobre el nivel del mar): 1100 y 2400 msnm Distancia de referencia: dista de Bucaramanga a 187 km. Capital del departamento Temperatura media: 19° C						
Limites del Municipio	Por el norte: Con los municipios de Guadalupe y Oiba Por el sur: Con los municipios de Santana, Gámbita y Chitaraque Por el oriente: Con el municipio de Charalá Por el occidente: Con el municipio de San Benito						
Fauna y Flora	Gran variedad de animales domésticos y silvestres. Entre ellos tenemos: ganado caballar, mulas, porcino y lanar; gran variedad de animales de monte como picur, armadillo, el cuache, el tinajo, el cinco dedos, el fara y gran variedad de aves como gallinas, piscos, loros, turpiales, mirlas, colibríes, siotas y copetones. Ofrece variedad de árboles frutales como cítricos, guayabos, materia prima para la industria del bocadillo, papayas, banano, pomarrosas, y guamos. Además, plantas ornamentales y medicinales.						



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

3.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA

3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SUAITA

Division administrativa

Suaita cuenta con cuatro corregimientos: Olival, San José de Suaita, Vado Real y Tolotá, y a su vez con 18 veredas.

Principales productos:
Café, Caña de Azúcar, Panela, Cítricos, Plátano, Yuca, Heliconias, Ganado Bovino.



Ubicación Geografica del Municipio del Socorro



Otras Generalidades del Municipio

<https://es.wikipedia.org/wiki/Suaita>
<http://www.suaita-santander.gov.co/municipio/nuestro-municipio>



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO

4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO																								
Numero de Cedula Catastral Nacional			687700001000000010013000000000																					
Numero de Cedula Catastral Antiguo			68770000100010013000																					
Direccion del predio			VILLA JAZMIN VDA DAN			Apartamento																		
Municipio		Departamento	Pais		Barrio		Estrato		Destino Economico															
Suaita		Santander	Colombia		Vereda Dan				Agropecuario															
4.1 AREAS DEL PREDIO																								
Area de Terreno (m ²)		100000 m2 (78130 m)			Area Construida (m ²)		62 m2																	
					<div style="border: 1px solid #008080; padding: 5px;"> <p>Q Consulta Catastral X</p> <hr/> <p>Resultado</p> <p style="text-align: right;">Exportar Shape file(zip) ▾</p> <table border="0"> <tr><td>Departamento:</td><td>68 - SANTANDER</td></tr> <tr><td>Municipio:</td><td>770 - SUAITA</td></tr> <tr><td>Código Predial Nacional:</td><td>687700001000000010013000000000</td></tr> <tr><td>Código Predial:</td><td>68770000100010013000</td></tr> <tr><td>Destino económico:</td><td>D - AGROPECUARIO</td></tr> <tr><td>Dirección:</td><td>VILLA JAZMIN VDA DAN</td></tr> <tr><td>Área de terreno:</td><td>100000 m2</td></tr> <tr><td>Área construida:</td><td>62 m2</td></tr> </table> <div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; margin-top: 5px;">Construcción 1</div> </div>				Departamento:	68 - SANTANDER	Municipio:	770 - SUAITA	Código Predial Nacional:	687700001000000010013000000000	Código Predial:	68770000100010013000	Destino económico:	D - AGROPECUARIO	Dirección:	VILLA JAZMIN VDA DAN	Área de terreno:	100000 m2	Área construida:	62 m2
Departamento:	68 - SANTANDER																							
Municipio:	770 - SUAITA																							
Código Predial Nacional:	687700001000000010013000000000																							
Código Predial:	68770000100010013000																							
Destino económico:	D - AGROPECUARIO																							
Dirección:	VILLA JAZMIN VDA DAN																							
Área de terreno:	100000 m2																							
Área construida:	62 m2																							



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

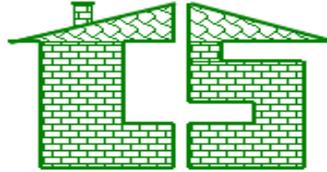
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITOTIAL DE SUAITA 2003 Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Suaita, se clasifican y definen usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio de Suaita. EL CONCEJO MUNICIPAL DE SUAITA, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 313, numeral 7, de la Constitución Política; 25 de la ley 388 de 1997

REGLAMENTACION DEL USO DEL SUELO			CONVENCIONES TEMATICAS				
SUELOS DE PROTECCION E IMPORTANCIA ECOLOGICA		AREA Ha	GRAN GRUPO	GRUPO	SUBGRUPO	AREA Ha	
AREA PARA CONSERVACION		P A V - PROTECCION ABSOLUTA VEGETACION ESPECIAL					
		P A A - PROTECCION ABSOLUTA ALTA PENDIENTE / AMENAZA ALTA					
		B A A - BOSQUE ALTO ANDINO					
		B P - BOSQUE PROTECTOR					
		R P A - RASTROJO DE PORTE ALTO					
AREA DE RESTAURACION ECOLOGICA		AREA PERIFERICA A BOCATOMAS DE ACUEDUCTOS				*	
		AREA PERIFERICA A CAUCES Y NACIMIENTOS DE AGUA				**	
SUELOS DE PRODUCCION Y DESARROLLO RURAL			TIERRAS PARA PRODUCCION	USO AGRICOLA		CS - CULTIVOS SEMILIMPIOS	349.1
MANEJO INTEGRAL DE RECURSOS NATURALES		F A - FORESTAL / AG - AGROFORESTAL			1366.8		CD - CULTIVOS DENSOS
	AGROPECUARIO SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES			A - AGROPECUARIO	20384.3		SA - SILVOAGRICOLA
						SP - SILVOPASTORIL	4076.7
DESARROLLO URBANO		CABECERA MUNICIPAL	37.7	USO FORESTAL		ASP - AGROSILVOPASTORIL	4089.7
		CORREGIMIENTOS	45.0			PA - PROTECCION ABSOLUTA	6214.2
						BPP - BOSQUE PROTECTOR PRODUCTOR	1013.3
					BP - BOSQUE PROTECTOR	1873.6	
				URBANA		U - CABECERA MUNICIPAL	37.7
				RURAL		UC - CORREGIMIENTOS	45.0

En las tablas sacadas del EOT del municipio de Suaita podemos ver los tipos de suelo que posee el predio objeto de estudio, las cuales seran detalladas mas adelante en este avaluo.

El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente	SI	X	NO	
---	----	---	----	--



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO VILLA JAZMIN UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA SANTANDER.

6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO RURAL VILLA JAZMIN UBICADO EN LA VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA SANTANDER.									
Topografía	Irregular	Forma Geométrica	irregular	Frente		Fondo		Relación Frente/Fondo	
Linderos y Dimensiones									
LINDEROS FINCA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO			<p>ubicados en el mojon N°1 en 607 m en sentido nororiente hasta encontrar el mojon N° 2 con el predio VILLA ISABEL identificado con la cedula catastral 68770000100010012000, del mojon N° 2 en 159 m en sentido suroriente hasta encontrar el mojon N° 3, con el predio LA CECILIA identificado con la cedula catastral 68770000100010009000, del mojon N° 3 en 487 m en sentido suroccidente hasta encontrar el mojon N° 4 con el predio LA CECILIA identificado con la cedula catastral 68770000100010009000, del mojon N° 4 en 183 m en sentido noroccidente hasta encontrar el mojon N° 1 y encierra, con el predio SAN JERONIMO identificado con la cedula catastral 68770000100010060000.</p>						



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO												
Tipo de Predio	Finca	SI	Sector Rural	SI	Vereda	Dan	Parqueadero	NO	En propiedad horizontal	NO	Inmueble Patrimonio Historico	NO
	Apartamento		Sector Urbano		Barrio		Parqueadero		En propiedad horizontal		Tipo Duplex	



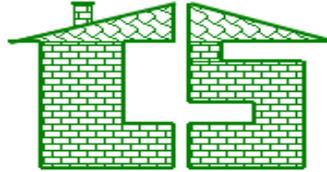
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS MEJORAS

7.1 CARACTERISTICAS DE LAS MEJORAS	
ZONAS DE CITRICOS	En la zona de citricos se encontraron tres clases de citricos: mandarina arrallana, limon tahiti y naranja tangelo los cuales poseen tres edades diferentes; 261 arboles de 1,5 años de edad, 385 arboles de 3 años de edad y 309 arboles en una edad ya improductiva.
SERVIDUMBRE DE PASO	Se encontraron dos servidumbres de paso en la finca VILLA JAZMIN la primera que conecta la carretera veredal con la finca LA CECILIA y de ahí le da paso a llegar a las dos servidumbres la que va al GUAMITO 651 m2 y la servidumbre que llega a VILLA ISABEL de 629 m2
ZONA DE CAFÉ Y SOMBRIO	En la zona se encuentra una plantacion de café castilla de una edad de 2,5 años aproximadamente y café castilla de 1 año aproximadamente, ademas en el sombrío se encuentran matas de platano de una edad aproximada entre 6 y 24 meses ademas arboles de Anacos, Macanillos, Guayabos y Guamo salteados.
CERCA DE ALAMBRE	Se pudo observar que las cercas de alambre son nuevas.
ZONA DE POZOS	En la zona se encontraron 5 pozos, los que actualmente se encuentran en funcionamiento.
CORRAL	Se encontro un corral en bareta y postes de madera con una edad aproximada de 2 años.
TANQUE DEL AGUA	Se encontro un tanque de agua de 35 m3 en un estado de conservacion regular posee fisuras se encuentra sedimentado y no esta en funcionamiento.
PORQUERIZA	Se encontro una porqueriza en estado de abandono, sin cubierta con muros frisados en mal estado.(este tipo de porquerizas ya no son rentables)
LIMPIEZA DE LOS POZOS	Se encontro ue para poder hacer uso debido a los pozos de la finca se debia hacer una limpieza con retroescavadora de oruga.
TANQUE PLASTICO	Tanque plastico, con capacidad de 2 m3 en perfectas condiciones.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO

8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO												
TERRENO	AREAS / m ²			OBSERVACIONES								
	AREA TERRENO TOTAL											
Area Terreno Total	78130			AREA DEL TERRENO DE LA FINCA DADO POR EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO								
AREA ZONA PROTECCION FORESTAL	12144			ZONA DE PROTECCION DONDE NO SE PUEDE REALIZAR MEJORAS, NI NINGUN TIPO DE AFECTACION.								
AREA ZONA AGROFORESTAL Y SILVOAGRICOLA	65986			ZONA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS Y LOS CULTIVOS DE CITRICOS, CAFÉ, SOMBRIOS Y POZOS, ASI COMO ZONAS LIBRES.								
MEJORAS	AREAS			OBSERVACIONES								
	AREA CONSTRUIDAS	AREA A AVALUAR CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD EN ESTUDIO	AREA									
AREA CONSTRUIDA	0			NO EXISTE AREA CONSTRUIDA (exiten mejoras de indole constructivo)								
ZONA CITRICOS	12100 m2	CERCAS	600 m2	CORRAL	154 m2	TANQUE DE AGUA	35 m3	SERVIDUMBRES	1280 m2			
ZONA CAFÉ Y SOMBRIOS	12023 m2	POZOS	4759 m2	PORQUERIZA	66 m2	TANQUE PLASTICO	2 m3	LIMPIEZA POZOS	4759 m2			
<p>NOTA 1: Se tomaron como areas reales las halladas en el levantamiento topografico realizado por el Ing. Julio Cesar Meneses Ochoa.</p>												



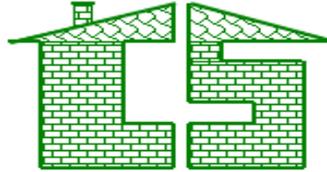
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

9. ASPECTO ECONOMICO DEL SECTOR

9. ASPECTO ECONOMICO DEL SECTOR	
Comportamiento Oferta Y Demanda	En el sector de la vereda Dan como figura en la matricula inmobiliaria 321-5472. el sector se ha ido transformado en agroforestal y ciertas zonas de proteccion forestal. Existe en la zona una oferta y demanda muy baja en comparacion con veredas cercanas, ademas que las negociaciones de zonas rurales se encuentran estancadas a nivel nacional, por falta de estímulos del estado al campo.
Actividad Edificadora De La Zona	La actividad edificadora del sector, no es activa, se aprecian en algunos predios adecuaciones y mejoras para intentar mejorar la productividad de los predios.
Perspectivas De Valorización	El desarrollo comercial que ha surgido en el area es realmente bajo se indagaron en diferentes paginas y no se encontraron ofertas de predios similares en la misma vereda.
Infraestructura Vial / Estado	La infraestructura vial del sector esta en placa huella y zonas destapadas de mal estado, ademas existe una seridumbre que parte de la carretera veredal atravesando al predio LA CECILIA que se encuentra en mal estado y atraviesa una quebrada donde existe un puenton con tres losas prefabricadas de las cuales una no es apta para el soporte de carros de mas de dos toneladas.
Construcciones importantes	la cabecera urbana del municipio de Suaita se encuentra a 2.8 km
Transporte Publico	El sector es cubierto por lineas como cotrasaravita en su gran mayoria, al ser insuficiente el servicio se prolifera el uso de transporte informal y en parte ilegal.
Orden Publico	el orden publico en el sector es bueno, se ha mantenido hace muchos años asi, se cuenta con la estacion de policia de suaita localizada en el pueblo.



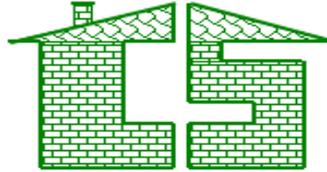
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO

10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO	
CARACTERISTICA JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE A AVALUAR	BIEN INMUEBLE EN TERRENO O ZONA TOTALMENTE RURAL Y CLASIFICACION CON USO DE SUELO RURAL.
METODOLOGIA A APLICAR PARA HALLAR PRECIOS DE MERCADO	METODO DE COMPARACION DE MERCADO. Artículo 1 y 10 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC / Determinar precios de valor a nuevo en proyectos ofertados en el sector, a falta de ofertas aplicacion artículo 9 de la resolución 620 de 2008.
METODOLOGIA A APLICAR PARA CALCULO DEL TERRENO	
METODOLOGIA PARA CALCULAR EL VALOR DE LAS MEJORAS	METODO DE REPOSICION DE NUEVO. Artículo 3 paragrafo 1 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, ARTICULO 13.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS

10.1 CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS	
DE LAS OFERTAS EN CASO DE NO EXISTIR OFERTAS DE MERCADO	Si no se encuentran ofertas de mercado en el sector, que permitan una muestra representativa (de entre 3 a 5 muestras), se recurre a lo estipulado en el Artículo 9 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC: Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.
PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER PRECIOS REALIZAR	Artículo 9º.- Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.
PROCEDIMIENTO DE LOS CALCULOS ESTADISTICOS	<p>Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. De la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p> <p>En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.</p>
METODO DE DEPRECIACION.	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.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.2. JURAMENTO CUMPLIENDO LA NORMA DEL ARTÍCULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008

10.2. JURAMENTO CUMPLIENDO NORMA DEL ARTICULO 9º DE LA RESOLUCION 620 DE 2008, PARAGRAFO

CERTIFICACIÓN BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO DEL PERITO AVALUADOR HORACIO SOTOMONTE CALDERON. REQUISITO PARAGRAFO ARTICULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DEL IGAC

Yo, **HORACIO SOTOMONTE CALDERON**, identificado (a) con cedula de ciudadanía No 5.763.517, expedida en Socorro (Sder), para efectos de dar cumplimiento con el parágrafo del artículo 9 de la resolución 620 del 2008, expedida por **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"**, certifico bajo la gravedad de juramento, lo siguiente:

1. Soy persona natural e independiente, **TÉCNICO EN CONSTRUCCIÓN** de profesión, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, inscrito en **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA**, con registro **AVAL-5763517** y con licencia vigente como auxiliar de Justicia expedida por **EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER**, afiliado a **CORPOLONJAS**.

2. Según apreciaciones levantadas en campo para buscar ofertas de predios similares al aquí avaluado, no se encontró ofertas de venta suficientes para poder trabajar una muestra idónea, no existieron ofertas de inmuebles nuevos para la venta suficientes, tampoco se encontró inmuebles usados, ni transacciones de bienes comparables, al bien aquí avaluado en el sector de la vereda Dan, municipio de Suaita. Santander. Los bienes ofertados se encuentran en sectores o veredas contiguas pero en condiciones de orden comercial y físicas de diferente condición, dichos cambios sustanciales hacen que pueda cambiar el precio del metro cuadrado enormemente, las ofertas de predios similares se encuentran en otros espacios y veredas con diferentes características.

3.-Al no poder aplicar el método de comparación de mercado, usaremos el método de consulta a personas conocedoras del sector, del mercado, idóneas y sin ningún tipo de interés directo en el bien que nos ocupa, además son peritos evaluadores de reconocida trayectoria, en cumplimiento al artículo 9 de la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC. En constancia de lo anteriormente expuesto firmo el presente juramento,

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. 5.763.617 DE SOCORRO
CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia
AVAL - 5.763.517 ERA ANA
Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.
VER ANEXOS AL FINAL DEL INFORME



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.4. ENCUESTAS A PERITOS AVALUADORES / ANALISIS ESTADISTICO

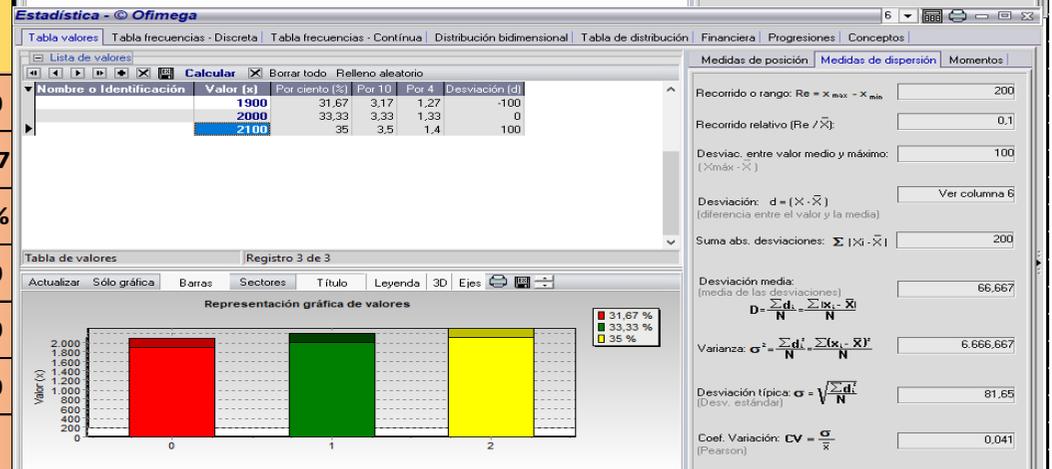
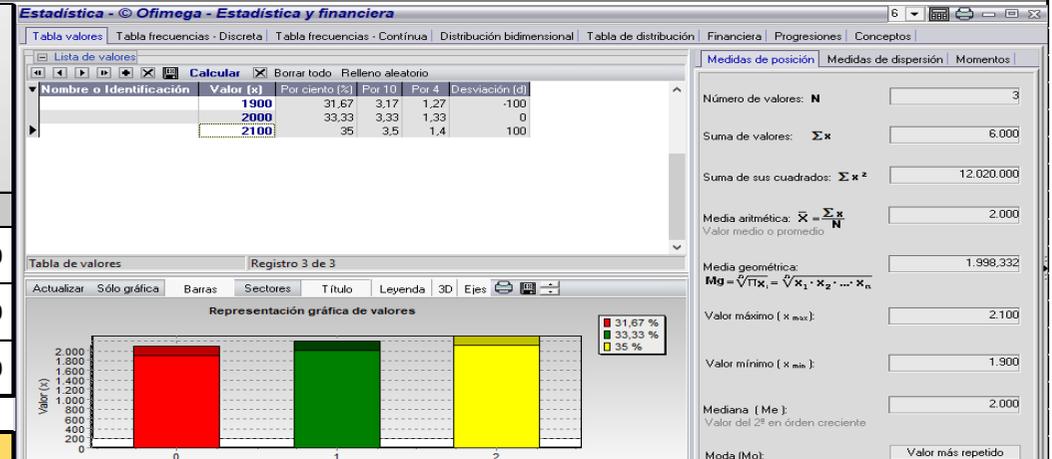
10.4. ENCUESTAS A PERITOS AVALUADORES CONOCEDORES DE LA ZONA / ANALISIS ESTADISTICO

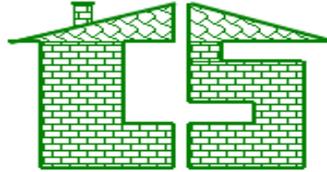
ENCUESTA EXPERTOS EN TERRENO, EN MUNICIPIO DE SUAITA. APLICACIÓN ARTICULO 9 DE RESOLUCION 620 DE 2008

ITEM	ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA / M2
1	ING. ERNESTO BARAJAS	\$ 2.100,00
4	ARQ. ALVARO ARCHILA	\$ 2.000,00
5	ARQ. GERMAN MORENO	\$ 1.900,00

RESULTADOS ESTADISTICOS DE LA MUESTRA

PROMEDIO ARITMETICO	\$	2.000,00
DESVIACION MEDIA		66,67
COEFICIENTE DE VARIACION		4,10%
VALOR MAXIMO	\$	2.100,00
VALOR MINIMO	\$	1.900,00
MEDIANA	\$	2.000,00
MODA	VALOR QUE MAS SE REPITE	





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

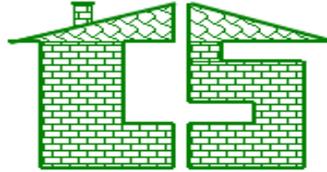
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.5. CALCULOS DE DEPRECIACION DEL METRO CUADRADO PORQUERIZA, CORRAL Y TANQUE DEL AGUA

10.5 CALCULO DE LA DEPRECIACION DEL VALOR DE LA PORQUERIZA		
TABLA DE CALCULO DE LA DEPRECIACION DE UN INMUEBLE SEGÚN FITTO & CORVINI		
ESTADO DE CONSERVACION	FORMULA	VALOR A DEPRECIAR EN %
Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$	59,4999
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$	59,5122
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$	60,5777
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$	62,7138
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$	66,8381
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$	72,756
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	80,5974
Clase 4.5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$	89,958
CLASIFICACION DE LOS ESTADOS DE CONSERVACION		
Clase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.	
Clase 2:	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.	
Clase 3:	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.	
Clase 4:	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.	
Clase 5:	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% Conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.	
VIDA TECNICA DEL BIEN AÑOS	50	35
VIDA REMANENTE	15	
FACTOR DEPRECIACION		70

VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE CON UN ESTADO DE CONSERVACION DE 4.5 FITTO Y CORVINI			
ITEM	DETALLE	VALOR DE CONSTRUCCION A VALOR NETO DE LA CONSTRUCCION A VALUAR	VALOR DE LA CONSTRUCCION A VALUAR
1	PORQUERIZA	\$ 200,000,000	\$ 200,084,000
		\$ 89,958	\$ 179,916,000
			\$ 20,084,000
			VALOR HALLADO COSTO DE REPOSICION



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL FINCA VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL FINCA VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.					
VALOR AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO EN ESTUDIO					
AREA TERRENO			UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
ZONAS AGROFORESTALES	65986,00		m2	\$ 2.000,00	\$ 131.972.000,00
ZONA DE RESERVA FORESTAL	12.144,00		m2	\$ 700,00	\$ 8.500.800,00
SUB TOTAL VALOR TERRENO VILLA JAZMIN A DICIEMBRE DE 2020					\$ 140.472.800,00
MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS A LA FECHA DE VENTA ENERO DE 2017					
DETALLE	AREA	CANT	UNIDAD	VR UNIT	VR TOTAL
POZOS	3.807,20	5,00	m3	\$ 3.278,00	\$ 12.480.000,00
PORQUERIZA	66,00	1,00	m2	\$ 20.084,00	\$ 1.325.544,00
TANQUE DE AGUA	35,00	1,00	m3	\$ 15.472,00	\$ 541.520,00
ZONA CITRICOS INFERTILES	3.751,00	309,00	Und	\$ 300,00	\$ 1.125.300,00
SUBTOTAL MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS HASTA ENERO 2017					\$ 15.472.364,00
VALOR AVALUO COMERCIAL PREDIO VILLA JAZMIN A DICIEMBRE DE 2020					\$ 155.945.164,00
EL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DPTO SANTANDER ES DE: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE. (\$155.945.164.00)					
RELACION DE MEJORAS INSTAURADAS DESDE ENERO DE 2017 HASTA DICIEMBRE DE 2020 DE PARTE DE DANILO SALAMANCA					
DETALLE	AREA	CANT	UNIDAD	VR UNIT	VR TOTAL
ZONA CITRICOS 3 AÑOS	2.672,00	385,00	Und	\$ 4.166,67	\$ 11.133.333,33
ZONA CITRICOS 1,5 AÑOS	5.677,00	261,00	Und	\$ 2.916,67	\$ 16.557.916,67
ZONA CAFÉ 2 1/2 AÑOS	12.023,00	2.566,00	Und	\$ 4.449,00	\$ 11.416.134,00
ZONA CAFÉ 1 AÑO		3.000,00		\$ 7.000,00	\$ 21.000.000,00
MATAS DE PLATANO		480,92		\$ 7.000,00	\$ 3.366.440,00
CERCA	600,00	1,00	mi	\$ 3.000,00	\$ 1.800.000,00
CORRAL	154,00	1,00	m2	\$ 30.700,22	\$ 4.727.833,27
LIMPIEZA POZOS	4.759,00	5,00	m2	\$ 1.260,77	\$ 6.000.004,43
TANQUE PLASTICO	2,00	1,00	m3	\$ 450.000,00	\$ 450.001,00
VALOR TOTAL MEJORAS IMPUESTAS POR DANILO SALAMANCA DESDE ENERO 2017 HASTA DICIEMBRE DE 2020					\$ 76.451.662,70
EL VALOR DE LAS MEJORAS IMPUESTAS POR DANILO SALAMANCA ACTUAL POSEEDOR DEL PREDIO VILLA JAZMIN, DESDE ENERO DE 2017 HASTA LA FECHA ACTUAL ES DE: SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON 70/100 MDA/CTE. (\$76,451,662.70)					



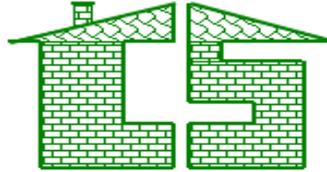
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11.1 DISTRIBUCION DE LAS MEJORAS

11.1 ORGANIZACIÓN DE LAS MEJORAS			
MEJORAS IMPUESTAS POR JAIME BALLESTEROS			
pozos	3907,20 m3	\$ 12.480.000	
porqueriza	66 m2	\$ 1.325.544	
arboles de citricos	309 unidades	\$ 1.125.300	A los arboles de citricos en edad ya infertil no se le atribuye ningun precio por produccion ya que sale mas costoso el proceso de limpieza y corte que el precio obtenido por la cosecha.
Tanque de agua	35 m3	\$ 541.520	
TOTAL		\$ 15.472.364	
MEJORAS IMPUESTAS POR DANILO SALAMANCA			
Zona de citricos 1.5 años	261 unidades	\$ 16.557.917	
Zona de citricos 3 años	385 unidades	\$ 11.133.333	
Zona cafetal 2 años 1/2	2566 unidades	\$ 11.416.134	
zona cafetal 1 año	3000 unidades	\$ 21.000.000	
Matas de platano	480 unidades	\$ 3.366.440	
Cerca	600 ml	\$ 1.800.000	
Corral	154 m2	\$ 4.727.833	
Tanque plastico	2 m3	\$ 450.000	
Limpieza pozos	4759 m2	\$ 6.000.004	
TOTAL		\$ 76.451.662	



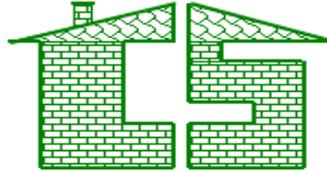
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11.2 VALOR DE LA FINCA VILLA JAZMIN SIN LAS MEJORAS REALIZADAS POR DANILO SALAMANCA

11.2 VALOR COMERCIAL FINCA VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, SIN LAS MEJORAS REALIZADAS POR DANILO SALAMANCA					
VALOR AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO EN ESTUDIO					
AREA TERRENO			UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
ZONAS AGROFORESTALES	65986,00		m2	\$ 2.000,00	\$ 131.972.000,00
ZONA DE RESERVA FORESTAL	12.144,00		m2	\$ 700,00	\$ 8.500.800,00
TOTAL					\$ 140.472.800,00
MEJORAS		cantidad unidades			
ZONA CITRICOS INFERTILES	3.751,00	309,00	m2	\$ 300,00	\$ 1.125.300,00
POZOS	3.807,20		m3	\$ 3.278,00	\$ 12.480.000,00
PORQUERIZA	66,00		m2	\$ 20.084,00	\$ 1.325.544,00
TANQUE DE AGUA	35,00	1,00	m3	\$ 15.472,00	\$ 541.520,00
VALOR TOTAL AVALUO					\$ 155.945.164,00
<p>EL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO VILLA JAZMIN, VEREDA DAN, MUNICIPIO DE SUAITA, DPTO SANTANDER SIN LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL SEÑOR DANILO SALAMANCA ES DE: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE. (\$155.945.164,00)</p>					



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11.3 CALCULO REAJUSTABILIDAD Y DEFLACTACION PARA HALLAR EL VALOR DEL PREDIO



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

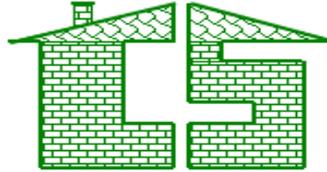
Índices - Serie de empalme
2003 - 2020

Base Diciembre de 2018 = 100,00																		
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de diciembre de 2020

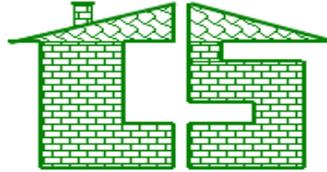


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

CALCULO REAJUSTABILIDAD Y DEFLACTACION PARA EL VALOR DEL PREDIO ENTRE LA FECHA ENERO DE 2017 CON RESPECTO A LA FECHA ACTUAL	
CALCULO VARIACION PORCENTUAL	
IPC MES MAS ANTIGUO (ENERO 2017)	94,07
IPC MES ACTUAL (DICIEMBRE 2020) SE TOMA EL MES ANTERIOR EL DATO IPC DE NOVIEMBRE DE 2020	105,08
VARIACION PORCENTUAL	11,70405018
CALCULO DEFLACTACION DE UN VALOR	
DEFLACTAR	
VALOR CALCULADO A FECHA OCTUBRE DE 2020	\$ 155.945.164,00
VALOR DEFLACTADO A LA FECHA DE REFERENCIA ENERO DE 2017	\$ 139.605.648,81
<p style="text-align: center;">EL VALOR DE LA FINCA VILLA JAZMIN PARA LA FECHA DE ENERO DE 2017 ES DE: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CUARETA Y OCHO PESOS CON 81/100 MDA/CTE (\$ 139.605.648,81)</p>	



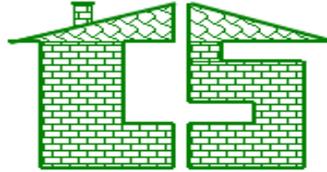
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

12. CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUADOR

12. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUO		
12.1 DE LA RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR		
<p>1.-El Valuador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.</p>		<p>2.-El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del presente encargo y sólo lo hará con autorización escrita de éste, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>
12.2. DE LA SUSTENTACION DEL AVALUO		
<p>Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:</p>		<p>Ø Servicios públicos y privados, el predio cuenta con todos los servicios de energía eléctrica, agua, redes de alcantarillado Y telefonía.</p>
<p>Ø Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares. El sector de la vereda Dan municipio de Suaita NO presenta gran demanda de inmuebles de este tipo, pues no existen en este sector predios u ofertas actualmente que se pudiesen haber establecido, es un sector consolidado como agroforestal, silvoagropecuaria y zona de protección forestal.</p>		<p>Ø Definitivamente es necesario recurrir a la encuesta de expertos evaluadores y obviamente conocedores de la zona o sector, en virtud a que no se encontraron ofertas en la cantidad mínima de cinco inmuebles para poder establecer una muestra ideal y que nos permitiera acoger un valor promedio.</p>
<p>Ø Es prudente anotar que encontrar predios de este tipo en este sector, para la venta actualmente es bastante difícil, baja o casi nula, este tipo de inmuebles los podemos conseguir en zonas más alejadas o en otras veredas, que no son comparables con el sector de la vereda Dan, además esta es la zona en la que se determinó según el EOT de Suaita como Zona de Protección forestal lo cual afecta en gran medida los precios en la región ya que en dicha franja no se podrá realizar ningún tipo de afectación y/o mejora; por lo tanto se establecerá para este avalúo, la consulta de expertos, conocedores de la zona para determinar el precio de la hectárea en la zona tanto de zona agroforestal como en la de protección forestal. Cumpliendo así con el Artículo 9 de la resolución 620 del IGAC.</p>		



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

13. CERTIFICACION DEL AVALUO

13. CERTIFICACION DEL AVALUO
<i>Por medio de la presente certifico que:</i>
<i>No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.</i>
<i>Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional para evaluadores.</i>
<i>Soy persona natural e independiente, TÉCNOLOGO EN CONSTRUCCIÓN de profesión, obrando en calidad de PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, inscrito en REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, con registro AVAL-5763517 y con licencia vigente como auxiliar de Justicia expedida por EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER, Se adjunta el RAA.</i>
<i>El presente avalúo se ciñe a las normas establecidos en la resolución número 620 del 2008 (23 de septiembre 2008), por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997</i>
<i>El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.</i>
<i>De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.</i>

HORACIO SOTOMONTE CALDERON
C.C. 5.763.517 de Socorro.
Carné c-01-2007 CSJ aux de justicia.
AVAL-5763517
TP N° 6854300021STD de COPNIA



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

14. ANEXOS DEL INFORME

ANEXOS					
Registro Fotográfico	SI	X	NO		
Estudio topografico	SI	X	NO		
Estudio Del Mercado	SI		NO	X	
Depreciación De las mejoras	SI	X	NO		
Tablas Del IGAC	SI	X	NO		
Escrituras Publicas	SI	X	NO		
Certificado De Tradición	SI	X	NO		
Documentación perito	SI	X	NO		
Fecha Del Informe	Día	4	Mes	12	Año 2020



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

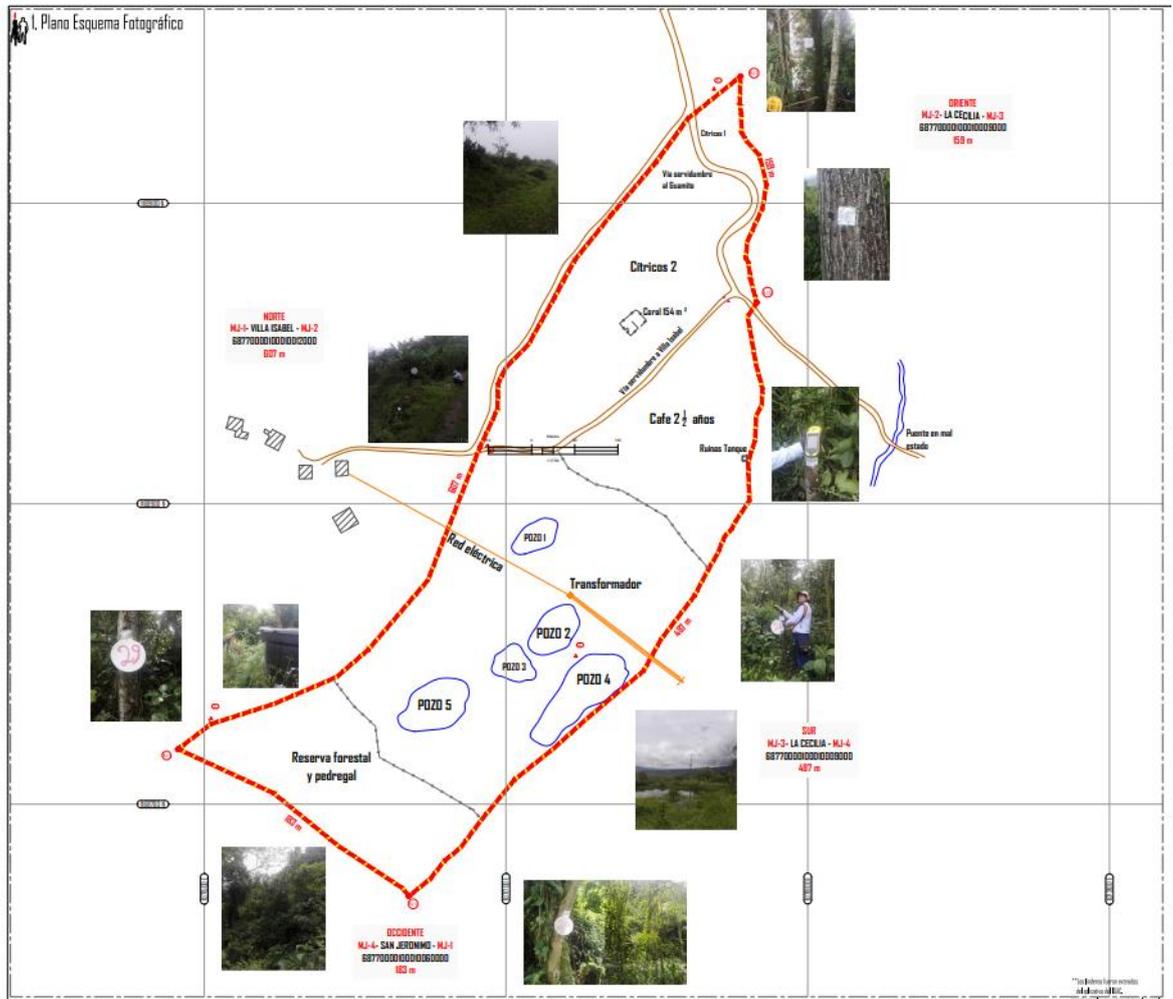
ANEXO N° 1

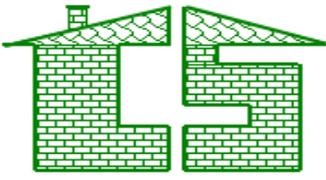
REGISTRO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO RURAL DENOMINADO VILLA JAZMIN

FOTOS DE PUNTOS PERIMETRALES USADOS PARA EL LEVANTAMIENTO

TOPOGRAFICO





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



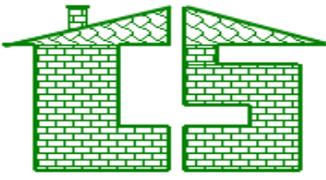


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



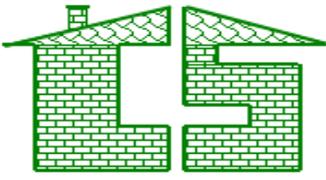


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



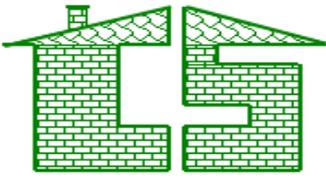


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



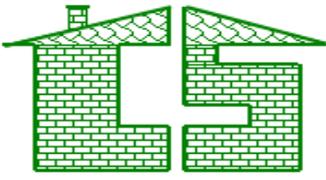


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



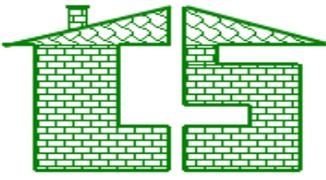


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



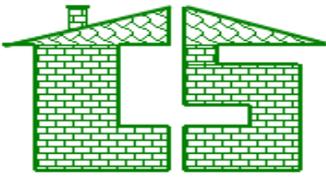


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



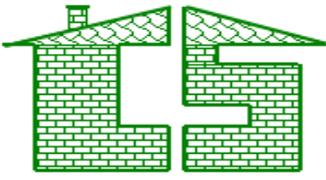


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN N° 321-15689

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201124375736523395

Nro Matricula: 321-5472

Página 1

Impreso el 24 de Noviembre de 2020 a las 10:30:53 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SUAITA VEREDA: DAN
FECHA APERTURA: 31-01-1980 RADICACIÓN: 1414 CON: CERTIFICADO DE: 02-12-1983
CODIGO CATASTRAL: 687700001000000010013000000000 COD CATASTRAL ANT: 68770000100010013000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 4 1/2 HECTÁREAS Y LINDA: A LA BANDA DERECHA DE LA CALLEJUELA QUE DEL CAMINO REAL CONDUCE A LA CASA Y TRAPICHE ENCONTRAMOS UN MOJON DE PIEDRA AL BORDE DE UN CINCHO; PARTIENDO DE ESTE PUNTO EN DIRECCION AL OCCIDENTE EN LINEA RECTA AL CINCHO DE SAN JERONIMO Y EN SU TRAYECTORIA SE ENCUENTRA UN ARBOL AMARILLO BABOSO, LINDANDO CON EL LOTE ADJUDICADO O QUE VA A ADJUDICARSE EN ESTA PARTICION A LA COMUNERA GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ DE AHI CINCHO DE SAN JERONIMO ARRIBA HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE PIEDRA LIMITANDO POR ESTE COSTADO CON TIERRAS DE HUMBERTO HERNANDEZ Y ABRAHAM CHACON; DE AHI VUELVE POR OTRO COSTADO EN LINEA RECTA A UN ANACO SITUADO EN LA CERCA DE ALAMBRE A LA ORILLA DEL CAFETAL; SIGUIENDO CUERDA DE ALAMBRE AL CINCHO DE LA 'GALAPA" Y CINCHO ABAJO HASTA ENCONTRAR LA CALLEJUELA SERVIDUMBRE, CALLEJUELA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL MOJON , PUNTO DE PARTIDA DE ESTA DEMARCAACION Y ENCIERRA EN FORMA TRIANGULAR, LINDANDO EN ESTA ULTIMA PARTE CON DEL LOTE ADJUDICADO AL COMUNERO NORBERTO ENRIQUE ZARATE GUTIERREZ

COMPLEMENTACION:

HERMELINDA GUTIERREZ VDA DE ZARATE UNA CUOTA DE 80.162,50; GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ UNA CUOTA DE 23.837,50, MANUEL ERARDO, ANIBAL HERNAN, Y NORBERTO ENRIQUE ZARATE GUTIERREZ UNA CUOTA DE 12.000 A CADA UNO SOBRE AVALUO DE 120.000 DADO A TODA LA FINCA LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MANUEL SALVADOR ZARATE POR SENTENCIA DE MAYO 17/62 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO SOCORRO, REGISTRADA EN AGOSTO 14/62 LIBRO 1 TOMO 2 IMPAR FOLIO 48/53 PARTIDA 913. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 514 DE DICIEMBRE 6/62 NOTARIA PRIMERA SOCORRO, REGISTRADA EN ENERO 7/63 LIBRO 2 TOMO 1 FOLIO 468 PARTIDA 6. MANUEL SALVADOR ZARATE LO ADQUIRIO POR COMPRA A JULIO CESAR GOMEZ DURAN Y MERCEDES AFANADOR DE GOMEZ POR ESCRITURA 1885 DE NOVIEMBRE 23/51 NOTARIA SEXTA BOGOTA, REGISTRADA EN DICIEMBRE 26/51 LIBRO 1 TOMO 2 IMPAR FOLIO 152/53 PARTIDA 1667. ALCLARACION AREA Y LINDEROS: UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE DIEZ (10) HECTAREAS DE EXTENSION Y LINDA: LINDEROS QUE CONSTAN EN LA ESCRITURA 489 DE FEBRERO 26 DE 1987 NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) PREDIO RURAL VILLA JAZMIN

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 120 del 08-07-1967 NOTARIA UNICA de SUAITA VALOR ACTO: \$9,875

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GUTIERREZ VDA DE ZARATE HERMELINDA

DE: ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN

DE: ZARATE GUTIERREZ GLORIA ISABEL

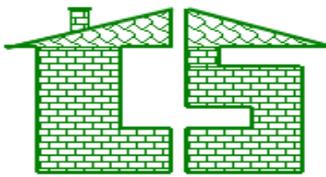
DE: ZARATE GUTIERREZ MANUEL ERARDO

Doc: ESCRITURA 97 del 10-08-1981 NOTARIA UNICA de SUAITA VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201124375736523395

Nro Matricula: 321-5472

Pagina 3

Impreso el 24 de Noviembre de 2020 a las 10:30:53 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-02-1982 Radicación: 250

Doc: CERTIFICADO 1285 del 04-12-1981 CAJA AGRARIA de SUAITA

VALOR ACTO: \$34,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 680 CANCELACION PRENDA AGRARIA

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

DE: CAJA CREDITO AGRARIO

A: ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-03-1983 Radicación: 537

Doc: ESCRITURA 02 del 22-01-1983 NOTARIA UNICA de SUAITA

VALOR ACTO: \$432,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: BALLESTEROS ACUJA JAIME

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-03-1987 Radicación: 609

Doc: ESCRITURA 489 del 26-02-1987 NOTARIA 5 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION AREA Y LINDEROS

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

A: BALLESTEROS ACUJA JAIME

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-04-1987 Radicación: 924

Doc: ESCRITURA 939 del 10-04-1987 NOTARIA 5 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BALLESTEROS ACUJA JAIME

A: CAJA CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-03-1990 Radicación: 0560

Doc: ESCRITURA 502 del 22-02-1990 NOTARIA 5 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA A CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BALLESTEROS ACUJA JAIME

A: CAJA CREDITO AGRARIO



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201124375736523395

Nro Matricula: 321-5472

Pagina 5

Impreso el 24 de Noviembre de 2020 a las 10:30:53 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-23442 FECHA: 24-11-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 3 ESCRITURA N° 97 DEL 10/08/1981 NOTARIA UNICA DE SUAITA

ACU9320058

NÚMERO:== 97: NOVENTA Y SIETE : = = = = =

En el Municipio de Suaita, cabecera del círculo Notarial de este nombre, Departamento de Santander, República de Colombia, a diez (10) días del mes de Agosto de mil novecientos ochenta y uno (1.981), ante mí EDILMA PÉREZ DE GONZÁLEZ, Notaria Unica de este círculo, comparó el señor ANIBAL HERNÁN ZARATE-GUTIERREZ, varón casado, mayor de edad, con sociedad conyugal vigente, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.543.536 expedida en Bucaramanga y Libreta Militar número 440730 del contingente de 1.957, civilmente hábil a quien identifiqué personalmente y manifestó:== PRIMERO:== Que == por el presente público instrumento, transfiera a título de venta real y efectiva a favor del señor JAIME BALLESTEROS ACUÑA, el derecho de posesión y dominio, de propiedad que el exponente vendedor, tiene y ejerce en un lote de terreno rural denominado "VILLA JAZMIN", ubicado en la vereda de "DAR" lote que seguirá con el mismo nombre y se encuentra bajo los siguientes linderos: A la banda derecha de la callejuela que del camino real conduce a la casa y trapiche encontramos un mojón de piedra al borde de un cincho, partiendo de este punto en dirección al Occidente en línea recta al cincho de San Jerónimo y en su trayectoria se encuentra un árbol amarillo Baboso, lindando con el lote adjudicado que va a adjudicarse en esta partición a la comunera Gloria Isabel Zárate Gutierrez; de aquí (ahí) cincho de San Jerónimo arriba hasta encontrar un mojón de piedra limitando por este costado con tierras de Humberto Hernández y Abraham Chacón; de aquí vuelve por toro costado en línea recta a un anaco situado en la cerca de alambre a la orilla del cafetal, siguiendo cuerda de alambre al cincho de "La Galapa", y cincho abajo hasta encontrar la callejuela de servidumbre, callejuela abajo hasta encontrar el mojón punto de partida de esta demarcación y encierra en forma triangular, lindando en esta última parte con el lote adjudicado al comu

NOTARIA DEL CÍRCULO SUAITA



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

nero, Norberto Enrique Zárate Gutiérrez. == SEGUNDO:== Que el lote materia de esta venta, la adquirió el vendedor, por adjudicación que se le hizo dentro del juicio de sucesión del señor MANUEL SALVADOR ZARATE SUAREZ, mediante sentencia proferida por el Juezgado Primero Civil del Circuito del Socorro por auto de fecha = 10 de mayo de 1.962 y por medio de la escritura número 120 de fecha 8 de julio de 1.967, fué hecha la partición material y Registrado en la oficina del socorro en Julio 25 de 1.967, partida 882 folio 241/44, del libro 1º par, tomo 2º, matrícula VILLA JAZMIN= número 3394/63 folio 180 libro de Suaita. Título que no entrega = al comprador en dinero efectivo y a su satisfacción.== TERCERO:== Que el precio de esta venta, es por la cantidad de DOSCIENTOS = CINCUENTA MIL PESOS (\$ 250.000.00) moneda corriente, suma que el exponente vendedor, manifiesta tener recibido de manos del comprador en dinero efectivo y a su satisfacción.== CUARTO:== Que el lote materia de esta venta, no ha sido enajenado a ninguna otra = persona y se halla libre de todo gravámen, embargo judicial, pleito pendiente y condiciones resolutorias.== QUINTO:== Que desde = esta fecha y con las acciones legales consiguientes, hace al comprador, real y material entrega del lote vendido, junto con sus = mejoras, cercas, usos costumbres y servidumbres, y lo pone en posesión de él, obligándose siempre al saneamiento de esta venta = conforme a la ley.== Presente el comprador señor JAIME BALLESTE = RCS ACUÑA, varón casado, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.746.735 expedida en Tunja, con sociedad conyugal vigente, civilmente hábil a = a quien identifiqué personalmente y manifestó: Que acepta la presente escritura y la venta que por ella se le hace por estar a = su satisfacción.== Presentaron los certificados de fe rigor, los = que se protocolizan con este instrumento y se insertan como siguen = CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO NACIONAL expedidos por la Recaudación de Impuestos Nacionales de Suaita y Bogotá números XS-525477 y = XS-560884 de fechas Julio 19/81 y Junio 12 /81 y válidos hasta =



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

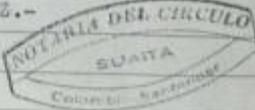
AC09320059 387

Diciembre 31/81 y octubre 3 de 1.981, certifi_ ca: Que ZARATE GUTIERREZ ANIBAL HERNAN c.c.ºro 5.543.536 de Bucaramanga y BALLESTEROS ACURA= JAIME c.c.ºro. 5.746.735 de Tunja, se encuen_ tran a paz y salvo con los impuestos naciona_ les de Suaita y Bogotá.== CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL,= expedido por la Tesorería Municipal de Suaita número 087513 de == fecha agosto 3 de 1.981 y válido hasta diciembre 31 de 1.981, cer_ tifica que: ANIBAL HERNAN ZARATE GUTIERREZ c.c.ºro. 5.543.536 de= Bucaramanga, se encuentra a paz y salvo con los Impuestos Munici_ pales de suaita y bajo el número del predio 00.1.001.013 VILLA == JAZMIN area 6-2400 avalúo oficial \$ 176.000.00 Venta total del == predio en mención a favor del señor Jaime Ballesteros Acuña .==== Manifiestan los otorgantes, no tener parentescos entre sí.== Esta = escritura se extendió en las hojas de papel sellado números AC093_ 20058 y AC09320059 derechos original y copia de ley. Decreto == 1772 de fecha julio 27 de 1.979. Emolumentos Notariales \$ 745.00== Leída la presente escritura a los otorgantes, a quienes se les ad_ virtió la formalidad del registro, la aprobaron y en constancia la firman como aparece, junto conmigo el Notario que doy fé.=====

EL VENDEDOR, *Anibal Hernan Zarate*
ANIBAL HERNAN ZARATE GUTIERREZ.-

EL COMPRADOR, *Jaime Ballesteros Acuña* 316508341/21
JAIME BALLESTEROS ACUÑA.-

EL NOTARIO, *Enadud Prieto de Gonzalez*
ENADUD PRIETO DE GONZALEZ.-



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ESCRITURA N° 489 DEL 26/02/1987 NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

124

12835

AB 06603778

N° 489 E

OST: ACLARACION AREA.-

POR: JAIME BALLESTEROS ACUÑA.-

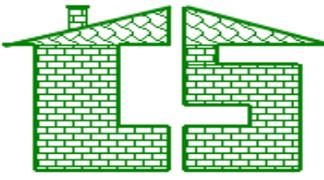
Nº: 489 - - NUMERO: CUATROCIENTOS = OCHENTA Y NUEVE-----

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a Veintiseis (26) de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y - - Siete (1.987), - ante mí, ALFREDO GAMBOA GARCIA, Notario Quinto del Círculo de Bucaramanga, compareció JAIME BALLESTEROS ACUÑA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.746.735 expedida en Tunja y Cédula Militar número 316508341 expedida por Mindefensa , - y dijo: P R I M E R O .- que por Escritura Pública número - Noventa y Siete (97) de fecha Diez (10) de Agosto de Mil Novecientos Ochenta y Uno (1.981), otorgada en la Notaría - Unica del Círculo de Suaita, registrada en el Socorro el Siete (7) de Septiembre del mismo año, bajo matrícula inmobiliaria número 321-0005.472 , adquirió por compra a ANIBAL HERNAN ZARATE GUTIERREZ, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un lote de terreno denominado " VILLA JAZMIN " , ubicado - en la Vereda de " DAN " jurisdicción del Municipio de Suaita, determinado y alinderado como en dicha escritura se hizo constar.- - - - -

S E G U N D O .- que efectuado el levantamiento topográfico - sobre el terreno anteriormente descrito, se constató que tiene una cabida de diez hectáreas (10 hts) de conformidad con el plano que adjunta para que forme parte de la presente escritura y alinderado así: POR EL ORIENTE, en 165,00 metros con terrenos de Norberto Enrique Zárate Gutiérrez; POR EL NORTE, en extensión de 605,00 metros, con terrenos de Gloria Isabel Zárate Gutiérrez; POR EL OCCIDENTE, en extensión de 172,00 - metros con terrenos de Humberto Hernández; y POR EL SUR, en -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
ALFREDO GAMBOA GARCIA

COPIA SIMPLE



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

extensión de 540,00 metros con terrenos de Miguel Rueda y Norberto Enrique Zárate Gutiérrez.- se distingue en el catastro como predio número 00-1-001-013.- - - - -

T E R C E R O .- que hace la anterior aclaración con el objeto de subsanar los errores cometidos anteriormente, al determinar la cabida del terreno adquirido como ya se dijo.- - -

Esta escritura se extendió en la hoja de papel notarial número 06603778 de la serie AB.--- Leída esta escritura al otorgante y advertido de la formalidad del registro la aprobó y firma por ante mí, el Notario que doy fé.- - - - -

DERECHOS: \$ 400.00----- (DECRETO 1134/86).-----

Jaime Ballesteros Acuña
JAIME BALLESTEROS ACUÑA

El Notario Quinto
[Signature]

n. 490 [Signature]

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA
COPIA SIMPLE



banda izquierda del camino real bajando, que de Suaita conduce a San Isidro, camino real hasta encontrar la quebrada de "La Guacamaya" en el puente moreno, se sigue todo el camino hasta encontrar una cerca de alambre en donde hay un mojón y limita camino al medio con tierras de Aquilino Peña, Santos Torres, Ezequiel Santamaría y Alberto Villate, cerca de alambre abajo hasta la quebrada de "La Guacamaya", bajando quebrada abajo a buscar la boca-toma que antiguamente conducía aguas de la quebrada "Guacamaya" para la finca, se sigue este cauce por un chiveche hasta dar a la punta de un cimiento de piedra, éste abajo hasta su terminación donde se encuentra una cerca de alambre, cerca abajo hasta encontrar la quebrada, quebrada abajo hasta encontrar un árbol "Frondoso anaco" situado a la banda izquierda de la misma quebrada y deslinda por este costado con tierras de los señores Pedro Luis Chinchilla, cerca al medio y quebrada al medio con tierras de los señores María Medina y Oliverio Mateus; por el pie, del árbol "Anaco" vuelve por una especie de cincho pasando por un árbol Hueco y cerca de alambre a dar a un árbol "Mata-moscos", a inmediaciones de un cincho, cincho arriba en zig-zag hasta encontrar la chorrera, y deslinda por esta parte con tierras de San Joaquín aguas abajo a encontrar la quebrada o zanja que viene de "San Agustín", por esta aguas arriba hasta encontrar un cincho o cordillera, siguiendo este cincho arriba hasta donde se encuentra una cerca de alambre y por ésta vuelve al árbol "Aro" en donde hay un mojón de piedra, punto de partida y limita con terrenos de "San Agustín" de "San Jerónimo" y terrenos de Alejandro Díaz". SEGUNDO.- Que la finca descrita la adquirieron los exponentes por adjudicación que se les hizo dentro del juicio de Sucesión del señor MANUEL SALVADOR ZARATE SUAREZ, mediante sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito del Socorro por auto de fecha 10 de Mayo de 1.962 y ejecutoriada por autp de 15 de mayo del mismo año, y registrado en la Oficina del Socorro en Agosto 14 de 1.962 bajo partida 913 folio 36 a 55 y 377 Libro 19 -



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

EL 9391754

Impar tomo 29 Matricula EL GUAMAL folio 77 tomo 2174/51 del Libro de Suaita, protocolizado por medio de la escritura Número quinientos catorce (514) de fecha seis de Diciembre de mil novecientos sesenta y dos (1.962) otorgada en la Notaría Primera del Circuito del Socorro, registrada en Enero 28/7=de 1.963 partida No. 6 folio 478 del Libro 29 Tomo 19 Matricula EL GUAMAL folio 77 Tomo 2174/51 del Libro de Suaita, en la siguiente Proporción: a la primera de los otorgantes la mitad del predio en su condición de cónyuge sobreviviente del referido causante y a los cuatro siguientes la otra mitad en partes iguales en su condición de herederos legítimos del nombrado causante, como consta en las respectivas cartillas de adjudicación .TERCERO.-Que no habiendo pactado indivisión y siendo como les es dificultosa la administración del bien común, han resuelto poner término a este cuasicontrato de comunidad que los grava y en consecuencia han hecho cinco (5) lotes de la finca precitada proporcionalmente a los derechos que a cada uno corresponde. Y prevalidos de la capacidad legal de que están investidos por el presente público instrumento proceden a hacer la división extrajudicial y amigable del mencionado predio "El guamal", de la manera siguiente: LOTE NUMERO UNO (1) . Adjudicado en pleno dominio y posesión a la comunitaria señora HERMELINDA GUTIERREZ VIUDA DE ZARATE, equivalente a Veintiseis (26) hectareas de extensión aproximadas consistentes en Café, caña de azúcar, plátano, pastos naturales la casa de habitación y edificios de trapiche, establo, motor y molino, ajuar para la elaboración del dulce y demás anexidades, valorado en esta partición proporcionalmente al avalúo catastral en la suma de SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$67.500.00) MONEDA CORRIENTE, y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: "Partiendo de la punta de un cimiento en la ceberera de una corralaja en el lindero con la finca "La Florida"; cimiento abajo hasta su terminación donde se encuentra una cerca de alambre cerca-



Notaría del Socorro



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

abajo hasta encontrar una quebrada, quebrada abajo hasta encontrar un árbol "Fronoso-Anaco" situado a la orilla izquierda de la quebrada en una especie de cancho, lindando por este costado con terrenos de José del Carmen Mendoza, María Medina de Torres, y Oliverio Mateus; por el pie del árbol Anaco vuelve por una especie de cincho, pasando por un árbol Husco y cerca de alambre a dar a un árbol "Mata-mosca" a inmediaciones de un cincho, cincho arriba en zig-zag hasta encontrar la chorrera, deslindando por este costado con tierras de Oliverio Mateus, sigue aguas abajo hasta encontrar la quebrada que viene de "San Agustín", por ésta aguas arriba hasta encontrar un árbol "Anaco" y mojon a la orilla izquierda deslindando con tierras de "San Agustín", de éste mojon en línea recta a otro árbol "Anaco" situado a la orilla de una laguna, y de ésta línea recta a encontrar una cerca de alambre en punta siguiendo esta cerca de alambre hasta encontrar la callejuela que del camino real conduce a la casa del Trapiche, bajando por la callejuela hasta encontrar un árbol "Bailador" junto a la casa y en la cerca de la carraleja de arriba, siguiendo la cerca hasta encontrar un cimiento y mojon lindando con terrenos de Gloria Isabel Zárate Gutiérrez. Cimiento abajo hasta encontrar la punta del cimiento en el lindero con "La Florida" punto de partida y encierra", lindando con tierras de Norberto Enrique Zárate Gutiérrez". Este lote continuará llevando el nombre de "EL GUAMAL". LOTE NUMERO DOS (2) equivalente a siete y media (7½) hectáreas de extensión aproximadas, por un avalúo de DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$ 16.875.00) MONEDA CORRIENTE, y que en adelante toma el nombre de "LA JOYA" - "cultivado de café, plátano y pastos naturales, adjudicado en pleno dominio y posesión al comunero señor MANUEL ERARDO ZARATE GUTIERREZ, por los siguientes linderos especiales: "Por el Sur, desde un mojon de piedra marcado con una cruz al pie de un árbol "Aro" a la banda izquierda del camino real bajando, que de Suaita conduce a "San Isidro", camino real abajo hasta encontrar la quebrada "La Guaca-



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



maya" en el puente "Moreno" limitando camino real medio con tierras de Nepomuceno López, - Luis Olarte, Ezequiel Santamaria, por el Oriente siguiendo el cause de la quebrada aguas abajo hasta encontrar un árbol "Aro" a la orilla izquierda cuyo pié se encuentra otro mojon marcado con cruz lindando con tierras que en esta partición se adjudica a Norberto Enrique Zárate Gutierrez, siguiendo a la izquierda por el norte y por toda una cerca de alambre que deslinda con el cafetal de Norberto E. Zárate Gutierrez, hasta encontrar a la orilla de una ranja y al pié de otro árbol "Aro" un mojón; de éste mojon y siguiendo la trayectoria de la cerca en línea recta a un cincho y en cuyo trayecto se encuentran dos árboles "Aro" y un árbol "Cedro" línea que deslinda los cafetales de Norberto Enrique Zárate Gutierrez, por el Occidente siguiendo cincho arriba y deslindando con tierras de Abraham Chacón, Paulino Hernández, hasta encontrar una cerca de alambre por un surco de árcas, deslindando también con Paulino Hernández; siguiendo la cerca de alambre hasta encontrar el mojon al pié del aro a la banda izquierda del camino, punto de partida de esta demarcación y encierra".- LOTE NUMERO TRES (3) equivalente a siete y media (7½) hectáreas de extensión aproximada, por un avalúo de DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$16.875.00) MONEDA CORRIENTE y que en adelante toma el nombre de "LA CECILIA" -- " ADJUDICADO en pleno dominio y posesión al comunero señor NORBERTO ENRIQUE ZARATE GUTIERREZ y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:" Por el Sur, desde la quebrada "La Guacamaya" y siguiendo a la banda izquierda del camino real bajando, que de Suaita conduce a San Isidro, hasta encontrar un mojón de piedra, por este costado limita camino real medio con tierras de Venancio Avila; por el Oriente, bajando a la izquierda de dicho mojón en línea recta hasta encontrar la quebrada "La Guacamaya" en donde hay otro mojón, siguiendo el cause y aguas abajo hasta encontrar la boca-toma que antiguamente -





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

conducía aguas a la finca; se sigue este cauce y por unos Chive-
ches y cerca de alambre hasta dar a la punta de un cimiento, limi-
tando por este costado con tierras de José del Carmen Mendoza y
el lote que ha de adjudicarse al comunero Anibal Hernán Zárate Gu-
tiérrez; por el Norte, de ahí siguiendo a la izquierda por cimien-
to y cincho en Zig-Zag- hasta su terminación y de éstos en línea
recta a otro cincho en límites con San Agustín, limitando por es-
te costado con tierras de Hermelinda Gutierrez vda, de Zárate, -
Gloria Isabel y Anibal Hernan Zárate Gutierrez. En este lindero
y recta mencionada se encuentra un árbol Cedro y un árbol Anaco.
Por el Occidente, cincho arriba hasta encontrar un mojón, deslin-
dando por este costado con tierras de San Agustín y San Jerónimo.
Vuelve por este mismo costado en dirección al Oriente en línea -
recta hasta encontrar un árbol Aro y un mojón de piedra y en cu-
ya trayectoria de encuentran dos árboles Aros y un Cedro, y de és-
te siguiendo una cerca de alambre hasta encontrar la quebrada La
Guacamaya, y siguiendo aguas arriba hasta encontrar el camino real
punto de partida de esta demarcación y encierra, lindando con el
lote adjudicado en esta partición al comunero Manuel Erardo Zára-
te Gutierrez". LOTE NUMERO NUMERO CUATRO. ADJUDICADO EN PLENO DO-
minio y posesión al comunero señor ANIBAL HERNAN ZARATE GUTIERREZ
en dos lotes equivalentes a siete y media (7½) hectáreas de exten-
sión y por la suma de DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO
PESOS (\$16.875.00) MONEDA CORRIENTE y alinderados especialmente -
así: PRIMER LOTE, que en adelante toma el nombre de " EL CUARTI-
LLO" y de tres (3) hectareas de extensión aproximadas, valorado
por la suma de SIETE MIL PESOS (\$7.000.00) Moneda corriente y lin-
da:" Por el Sur, a la banda izquierda del camino real que de Su-
aita conduce a San Isidro encontramos un mojón de piedra marcado
con una cruz, siguiendo cerca de alambre y camino abajo hasta en-
contrar una cerca de alambre y mojón de piedra, limitando al medi-
con tierras de Venancio Avila y José del Carmen Mendoza; por el
Oriente, cerca de alambre abajo hasta encontrar la quebrada " La



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

1008

LI 9391756

Guacamaya", limitando por este costado con tierras de José del Carmen Mendoza; por el Norte, quebrada dicha aguas arriba hasta encontrar un mojón a la banda izquierda de esta quebrada, deslindando con tierras del comunero Norberto Enrique Zárate G; por el Occidente, de ahí vuelve a la izquierda en línea recta hasta encontrar el mojón que se halla a la orilla izquierda bajando del camino real citado y encierra lindando con el lote adjudicado en esta partición al comunero Norberto Enrique Zárate Gutiérrez". SEGUNDO LOTE, que en adelante toma el nombre de "VILLA JAZMIN" de cuatro y media hectáreas de extensión aproximadas, avaluado por la suma de NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$9.875.00) comprendido dentro de estos linderos: "A la banda derecha de la callejuela que del camino real conduce a la casa y trapiche encontramos un mojón de piedra al borde de un cincho, partiendo de este punto en dirección al Occidente en línea recta al cincho de San Jerónimo y en su trayectoria se encuentra un árbol Amarillo Baboso, lindando con el lote adjudicado o que va a adjudicarse en esta partición a la comunera Gloria Isabel Zárate Gutiérrez; de ahí cincho de San Jerónimo arriba hasta encontrar un mojón de piedra limitando por este costado con tierras de Humberto Hernández y Abraham Chacón; de aquí vuelve por otro costado en línea recta a un anaco situado en la cerca de alambre a la orilla del cafetal, siguiendo cuerda de alambre al cincho de la "Gala", y cincho abajo hasta encontrar la callejuela de servidumbre, callejuela abajo hasta encontrar el mojón, punto de partida de esta demarcación y encierra en forma triangular, lindando en esta última parte con el lote adjudicado al comunero Norberto Enrique Zárate Gutiérrez". Estos lotes están cultivados: el primero de estos naturales y el segundo lote de café y caña de azúcar. LOTE PRIMERO CINCO (5): ADJUDICADO A LA COMUNERA señorita GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ, en pleno dominio y posesión por la suma de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$16.875.00) Moneda



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

corriente y equivalente a siete y media (7½) hectáreas de extensión aproximadas, cultivadas de café, caña de azúcar y pastos naturales, que en adelante toma el nombre de "VILLA ISABEL", comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

" Partiendo de la punta de un cimiento, al pié de un árbol Bailador, siguiendo una cerca de alambre abajo hasta encontrar la callejuela de servidumbre, callejuela arriba hasta encontrar una cerca de alambre y mojón situado a la orilla =derecha= de esta cerca, de ahí siguiendo ésta cerca hasta su terminación y partiendo de ésta en línea recta a un árbol Anaco situado a la orilla de una Laguna, de éste en línea recta a otro árbol Anaco a cuyo pié se encuentra un mojón a la orilla de la quebrada que baja de San Agustín, limitando por todo este costado con el lote adjudicado en esta partición a la comunera señora Hermelinda Gutierrez viuda de Zárate; de ahí, siguiendo el cauce de esta quebrada aguas arriba hasta encontrar un cincho de cordillera, cincho arriba hasta donde se encuentra un mojón en el mismo cincho, limitando por este costado con tierras de San Agustín y San Jerónimo; de este sitio línea recta a la callejuela en la loma del Cascajal, donde hay un mojón, lindando por este costado con tierras del adjudicatario Anibal Hernández Zárate Gutierrez; de este mojón, siguiendo cincho abajo hasta encontrar la punta del cimiento, punto de partida de esta demarcación y encierra, lindando con el lote adjudicado al comunero Norberto Enrique Zárate Gutierrez"

CUARTO.- Todos los lotes en la presente adjudicados, gozan de servidumbres de agua y tránsito, siendo las mismas servidumbres correspondientes a la finca partida, denominada "El Guamal" y por tanto tienen derechos a éstas a perpetuidad. QUINTO.- Las presentes adjudicaciones se hacen con todas las anexidades, sementeras, edificaciones y demás mejoras existentes en cada uno de los lotes y para uso y propiedad de cada uno de los adjudicatarios. SEXTO.- Que desde esta fecha y con las acciones legales consiguientes, se hacen recíprocamente entrega real y material de cada uno de los lotes que por la presente se adjudican, en la forma antes indicada y se declaran en posesión de ellos obligados

Escaneado con CamScanner



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

1009

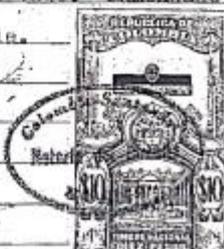
LI 9391757

dóse mutuamente al sancamiento de esta partición conforme a la ley. Hacen constar los exponentes, que la finca materia de la presente división, se halla libre de todo gravámen, embargo judicial, pleito pendiente y condiciones resolutorias. Presentes los otorgantes, señores HERMELINDA GUTIERREZ VIUDA DE ZARATE, MANUEL ERARDO ZARATE GUTIERREZ, NORBERTO ENRIQUE ZARATE GUTIERREZ, ANIBAL HERNAN ZARATE GUTIERREZ y GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ, de las anotaciones civiles antes indicadas, manifestaron: que aceptan la presente escritura y la división extrajudicial y amigable que por medio de ella solemnizan en la forma antes indicada y que están en posesión y tenencia de los bienes materia de este contrato. Los comprobantes de orden legal originales se protocolizan con este instrumento para insertarlos en las copias que se expida. Leída la presente escritura a los otorgantes en presencia de los testigos instrumentales al principio nombrados y advertidos de la formalidad del registro de cada una de las cartillas, dentro del término legal, la aprobaron y para constancia la firman junto con ellos y conmigo el Notario que doy fé. Derechos original y copia la suma de ciento setenta pesos (\$170.00)M.cte-Ley 12/62. El entrelineado que dice: " / que en adelante toma el nombre de "Villa Isabel". Vale.- Enmendado: da- b-ba-G-c-in-J-32-514-V-(2)-Sur-una-". Vale.

Los otorgantes: *Hermelinda Viuda de Zarate*
Manuel Erardo (Enmendado)
Norberto Enrique
Gloria Isabel

Testigos:
Carolina...
...

El Notario,
Estaré *Horacio Sotomonte Calderon*





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 4

RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL MUNICIPIO DE SUAITA

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SUAITA
NIT: 890.204.985-5

SUAITA
ES EL MOMENTO
SABER HACER AL CALCE 2020-2021

LIQUIDACIÓN OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Predial: 000100010013000
Propietario: BALLESTEROS ACUNA JAIME
Dirección: VILLA JAZMIN VDA DAN
Avalúo: \$41,847,000.00
Fecha Límite de pago: 30/09/2020
Fecha impresión: 30/09/2020

Doc. 6746735

Fecha expedición: 30/09/2020
Área terreno: 100.000,00
Área construida: 62,00
Hectareas: 10,00

5130 SEP 2020
PROCESADO

CONCEPTO	AÑO	TARIFA	AVALÚO	CAPITAL	INTERESES	TOTAL
IMPUESTO PREDIAL	2020	11,00x Mil	\$41,847,000.00		\$0.00	\$460,318.00
CORPORACION AMBIENTAL - SOBRETAS	2020	1,50x Mil	\$41,847,000.00	\$82,772.00	\$9,660.00	\$72,432.00
SOBRETASA BOMBERIL	2020	40,00x Mil	\$41,847,000.00	\$18,414.00	\$0.00	\$18,414.00
TOTALES				\$541,504.00	\$9,660.00	\$551,164.00
DESCUENTO IMPUESTO PREDIAL						-\$92,064.00
DESCUENTO SOB. BOMBERIL						-\$3,682.00
TOTAL A PAGAR						\$455,418.00

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SUAITA
NIT: 890.204.985-5

SUAITA
ES EL MOMENTO

No. 510

PAZ Y SALVO
LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SUAITA

Certifica que:

El señor(a): **BALLESTEROS ACUNA JAIME** identificado con el numero de cédula C.C. 6746735, se encuentra a PAZ Y SALVO con el tesoro municipal por el concepto de impuesto predial adicional y complementarios hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año 2020.

El municipio de Suaita - santander, No cobra impuesto de valorizacion.

Predio	Dirección del predio	Área Total	Área construida	Área en metros	Avalúo
000100010013000	VILLA JAZMIN VDA DAN	100.000	62	0,00	\$41,847,000

Se expide: 29/11/2020
Vigente hasta Diciembre 31 del año 2020

SECRETARIA MUNICIPAL
SUAITA - SANTANDER

Secretaría de Hacienda Municipal

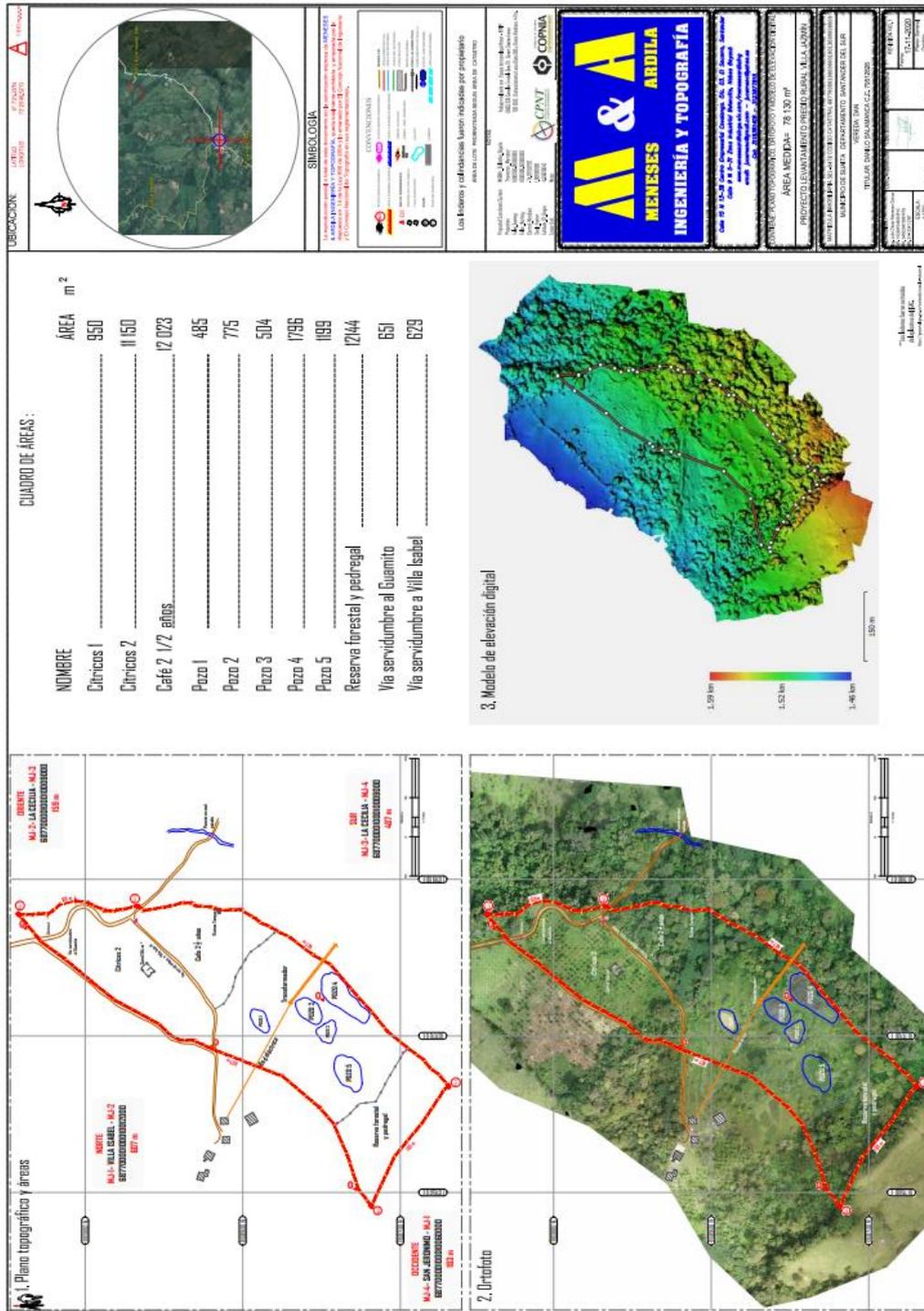


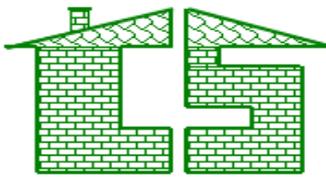
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 5 PLANO TOPOGRAFICO DEL PREDIO VILLA JAZMIN





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 6

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA
LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A.



PIN de Validación: bedd0b45



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) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5763517.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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	13 Dic 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



PIN de Validación: bedd0b45



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



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.

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
13 Dic 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha
24 Dic 2018

Regimen
Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER

Dirección: CALLE 11# 11- 56 SOCORRO - SANTANDER

Teléfono: 3156221783

Correo Electrónico: horaciosotomontecalderon@hotmail.com

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

Tecnólogo en Construcción - Universidad Santo Tomás.

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) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517.

El(la) señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



PIN de Validación: bedd0b45



PIN DE VALIDACIÓN

bedd0b45

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

A los dos (02) días del mes de enero de 2017, entre los suscritos a saber, por una parte: **GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bucaramanga e identificada con cédula de ciudadanía número 28.426.763 de Suaita, y **ZULLY JOHANNA BALLESTEROS ZÁRATE**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bucaramanga e identificada con la cédula de ciudadanía N° 63.495.959 expedida en Bucaramanga quienes obran en nombre propio y en adelante y para efectos de este contrato se denominarán, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, por una parte y por la otra, **DANILO SALAMANCA GARCÉS**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.512.828 de Bogotá, D.C., quién obra en nombre propio, y en adelante y para los efectos del presente Contrato denominará, **EL PROMITENTE COMPRADOR** con el objeto de celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se registrará por lo dispuesto en el Código Civil Colombiano, así como lo expuesto en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. -OBJETO: LAS PROMITENTES VENDEDORAS se obligan a vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO "MADRIGAL", ubicado en la Vereda de GAD, jurisdicción del municipio de Suaita – Santander; con una extensión de diez hectáreas (10 Has), mejorado con rastrojos, caña panelera, aguas naturales; aceptando la compradora el mantenimiento, explotación y conservación de la fuente de agua que se suministra por el acueducto y la casa y el molino, como también evitar cualquier contaminación y permitir el mantenimiento del acueducto. Los linderos especiales del predio son: ORIENTE, partiendo de un mojón marcado con una cruz, situado en la cerca de alambre y la callejuela que conduce al molino, que linda con predios de GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ; cerca abajo hasta encontrar otro mojón, lindado con predios de la exponente compradora. NORTE, del anterior mojón, en línea recta y cerca de alambre, hasta encontrar un mojón a orillas de la quebrada que viene de la finca San Joaquín, lindando con predios de orillas de la quebrada que viene de la finca San Joaquín, lindando con predios de Aníbal Hernán Zárate Gutiérrez. OCCIDENTE, del anterior mojón y quebrada arriba hasta encontrar un árbol Anaco, lindando con predios de la finca San Joaquín de propiedad de Miguel Rueda. SUR, del anterior punto en línea recta hasta encontrar el mojón punto de partida. Se

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de
dominio y no es objeto de inscripción en
la oficina de registro de instrumentos
públicos.



distingue en catastro como predio número 00 01 0001 01 00 000, y con la matrícula inmobiliaria número 321-22808 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que no obstante, la descripción anterior del inmueble, la promesa de venta se hace como cabida y cuerpo cierto.

SEGUNDA. -TÍTULO: El inmueble anteriormente identificado, fue adquirido por LAS PROMITENTES VENDEDORAS de la siguiente forma: Por Escritura pública N° 3.592 de la Notaría 5° del Círculo de Bucaramanga, de fecha 28 de julio de 2016 la Señora GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ transfirió a título de venta a ZULLY JOHANNA BALLESTEROS ZÁRATE el derecho de NUDA PROPIEDAD, reservándose para sí y de por vida el derecho de USUFRUCTO del inmueble objeto de la presente compraventa.

TERCERA. -PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 100.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** de la siguiente manera:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.000.000) a la firma de esta Promesa, que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** declara haber recibido a entera satisfacción.
2. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 50.000.000) será pagado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** el día veintitrés (23) de enero de 2017 fecha en que se firmará la escritura pública que contenga el contrato que por medio de esta Promesa se promete celebrar, en la Notaría Única de Suaita (Santander).
3. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.000.000) será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** tres meses después de la firma de la escritura de compraventa, es decir el día veinticuatro (24) de abril de 2017 con cheque posfechado, que previamente habrá entregado **PROMITENTE COMPRADOR** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**.

CUARTA. - ARRAS: La suma de que trata el numeral (i) de la Cláusula anterior la que declaran **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** haber recibido del **PROMITENTE COMPRADOR** a su entera satisfacción, se entenderá entregada por **EL**

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA-3

PROMITENTE COMPRADOR en calidad de Arras de retracto. En consecuencia, en caso de incumplimiento de parte **DEL PROMITENTE COMPRADOR**, éste perderá las Arras y si el incumplimiento es de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, ésta devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** el valor entregado como Arras por **EL PROMITENTE COMPRADOR** dobladas, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos.

QUINTA. -PLAZO: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaria Única Suaita a los veintitres (23) días del mes de enero de 2017 a las 9:00 AM

SEXTA. - PRÓRROGA: El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las Partes, el cual deberá constar por escrito.

SEPTIMA - ENTREGA: En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se da cumplimiento a esta Promesa, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** se obligan frente al **PROMITENTE COMPRADOR** a: (i) Entregar el predio **AL PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá **AL PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar **AL PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos referentes a la retención en la fuente estarán a cargo de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**. Los gastos que se cause referentes a la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Y los demás gastos que se ocasionen se cumplirán por partes iguales entre las dos partes.

NOVENA. - MÉRITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de Instrumentos Públicos.



DÉCIMA. – CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del **PROMITENTE COMPRADOR** y **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** serán las siguientes:

PROMITENTES VENDEDORAS en la Calle 42 N° 29-78 apto 403 Edificio Coasmedas III de Bucaramanga

PROMITENTE COMPRADOR en la calle 9 c bis # 68 g 29 torre 9 apartamento 904 Barrio Marsella Bogotá.

Para constancia el presente Contrato se firma a los dos (02) días del mes de enero de 2017, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ
Cédula de ciudadanía N°28.426.763 de Suaita
LA PROMITENTE VENDEDORA

ZULLY JOHANNA BALLESTEROS ZÁRATE
Cédula de ciudadanía N°63.495.959 expedida en Bucaramanga
LA PROMITENTE VENDEDORA

DANILO SALAMANCA GARCÉS
Cédula de ciudadanía N° 79.512.828 de Bogotá
EL PROMITENTE COMPRADOR

Faint red stamp or text at the bottom left of the page.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10334

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el dos (02) de enero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Nueve (9) del Círculo de Bucaramanga, compareció: GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0028426763 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Gloria Isabel Zarate

----- Firma autógrafa -----

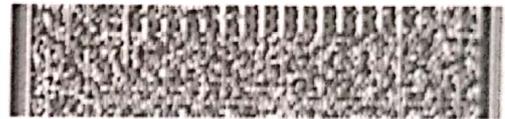


3gjf37zkvqij
02/01/2017 - 14:45:33

ZULLY JOHANNA BALLESTEROS ZARATE, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0063495959 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Zully Johanna Ballesteros Zarate

----- Firma autógrafa -----



1fljyalbmgj6
02/01/2017 - 14:46:39

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO

y en el que aparecen como partes GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ Y ZULLY JOHANNA BALLESTEROS ZARATE .

Jairo Antonio Montero Fernández



JAIRO ANTONIO MONTERO FERNÁNDEZ
Notario nueve (9) del Círculo de Bucaramanga

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

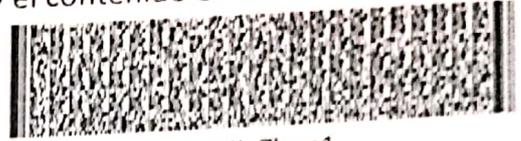
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



12626

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (04) de enero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Sesenta y Uno (61) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

DANILO SALAMANCA GARCES, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0079512828 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



1xa4iq7lqva1
04/01/2017 - 12:25:47

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se asocia al documento de PROMESA DE VENTA.



MARIBEL MORALES RIVERA

Notaria sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

A los dos (02) días del mes de enero de 2017, entre los suscritos a saber, por una parte: **GLORIA ISABEL ZÁRATE GUTIERREZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bucaramanga e identificada con cédula de ciudadanía número 28.426.763 de Suaita, quien obra en nombre propio y en adelante y para efectos de este Contrato se denominará, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra, **DANILO SALAMANCA GARCÉS**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.512.828 de Bogotá, D.C., quien obra en nombre propio, y en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará, **EL PROMITENTE COMPRADOR** con el objeto de celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se regirá por lo dispuesto en el Código Civil Colombiano, así como lo expuesto en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. -OBJETO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA ISABEL", ubicado en la vereda del "DAN" en jurisdicción municipal de Suaita. Que por escritura 488 de fecha 26 de febrero de 1987 de la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, se realizó escritura de aclaración de área y linderos quedando de la siguiente forma: Que efectuado el levantamiento topográfico sobre el terreno anteriormente descrito, se constató que tiene una cabida de trece hectáreas (13 hts) de conformidad con el plano que adjunta para que forme parte de la presente escritura y alinderado así: POR EL ORIENTE, en 260,00 metros con terrenos de Humberto Hernández y Miguel Rueda; POR EL NORTE, en extensión de 755,00 metros con terrenos de Jaime Ballesteros Acuña; POR EL OCCIDENTE, en 120 metros con terrenos de Norberto Enrique Zárate Gutiérrez; y por el SUR, en extensión de 770,00 metros con terrenos de Hermelinda Gutiérrez viuda de Zárate. Se distingue en el catastro como predio número 00-1-001-012, con número de matrícula inmobiliaria N° 321-46 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Socorro.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que no obstante, la descripción anterior del inmueble, la promesa de venta se hace como cabida.

SEGUNDA. -TITULO: El inmueble anteriormente identificado, fue adquirido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente forma: Que por escritura número ciento veinte (120) de fecha ocho (8) de julio de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría Única del Circulo de Suaita, registrada en Socorro el veinticinco (25) ibídem, bajo matrícula inmobiliaria número 321-0000-046, dentro de la partición efectuada con HERMELINDA GUTIERREZ VIUDA DE ZARATE y otros, le fue adjudicado el derecho de dominio, propiedad y

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de instrumentos



posesión del inmueble ya descrito.

TERCERA. -PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 100.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente manera:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.000.000) a la firma de esta Promesa, que **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción.
2. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 50.000.000) será pagado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el día veintitres (23) de enero de 2017 fecha en que se firmará la escritura pública que contenga el Contrato que por medio de esta Promesa se promete celebrar, en la Notaría Única de Suaita (Santander).
3. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.000.000) será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** tres meses después de la firma de la escritura de compraventa, es decir el día veinticuatro (24) de abril de 2017 con cheque posfechado, que previamente habrá entregado **PROMITENTE COMPRADOR** a **LAS PROMITENTE VENDEDORA**.

CUARTA. - ARRAS: La suma de que trata el numeral (i) de la Cláusula anterior la que declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** haber recibido del **PROMITENTE COMPRADOR** a su entera satisfacción, se entenderá entregada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en calidad de Arras de retracto. En consecuencia, en caso de incumplimiento de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste perderá las Arras y si el incumplimiento es de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ésta devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** el valor entregado como Arras por **EL PROMITENTE COMPRADOR** dobladas, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos.

QUINTA. -PLAZO: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaria Única Suaita a los veintitres (23) días del mes de enero de 2017 a las 9:00 AM

SEXTA. - PRORROGA: El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las Partes, el cual deberá constar por escrito.

SEPTIMA - ENTREGA: En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta Promesa, **LA PROMITENTE**



VENDEDORA se obliga frente **AL PROMITENTE COMPRADOR** a: (i) Entregar el predio **AL PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá **AL PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar **AL PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos referentes a la retención en la fuente estarán a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los gastos que se cause referentes a la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Y los demás gastos que se ocasionen se cumplirán por partes iguales entre las dos partes.

NOVENA. – MÉRITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

DÉCIMA. – CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

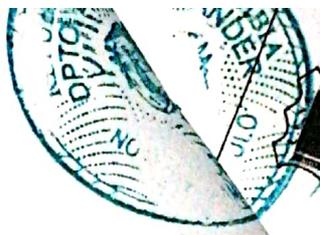
DÉCIMA PRIMERA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del **PROMITENTE COMPRADOR** y **LA PROMITENTE VENDEDORA** serán las siguientes:

PROMITENTE VENDEDORA en la Calle 42 N° 29-78 apto 403 Edificio Coasmed III de Bucaramanga

PROMITENTE COMPRADOR en la calle 9 c bis # 68 g 29 torre 9 apartamento 904 Barrio Marsella Bogotá.

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA-4



Para constancia el presente Contrato se firma a los dos (02) días del mes de enero de 2017, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ

Cédula de ciudadanía N°28.426.763 de Suaita

LA PROMITENTE VENDEDORA

DANILO SALAMANCA GARCÉS

Cédula de ciudadanía N° 79.512.828 de Bogotá

EL PROMITENTE COMPRADOR



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10335

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el dos (02) de enero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Nueve (9) del Círculo de Bucaramanga, compareció: GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0028426763 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Gloria Zarate

----- Firma autógrafa -----

21bpu7dcir82
02/01/2017 - 14:50:15

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes GLORIA ISABEL ZARATE GUTIERREZ .

Jairo Antonio Montero Fernández



JAIRO ANTONIO MONTERO FERNÁNDEZ
Notario nueve (9) del Círculo de Bucaramanga

El Notario 61 advierte al interesado que:
Este documento no es título traslativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.



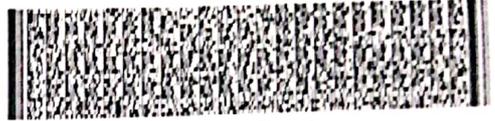
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



12626

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (04) de enero de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Sesenta y Uno (61) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

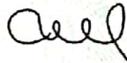
DANILO SALAMANCA GARCES, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0079512828 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



1xa4iq7lqva1
04/01/2017 - 12:25:47


----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se asocia al documento de PROMESA DE VENTA.

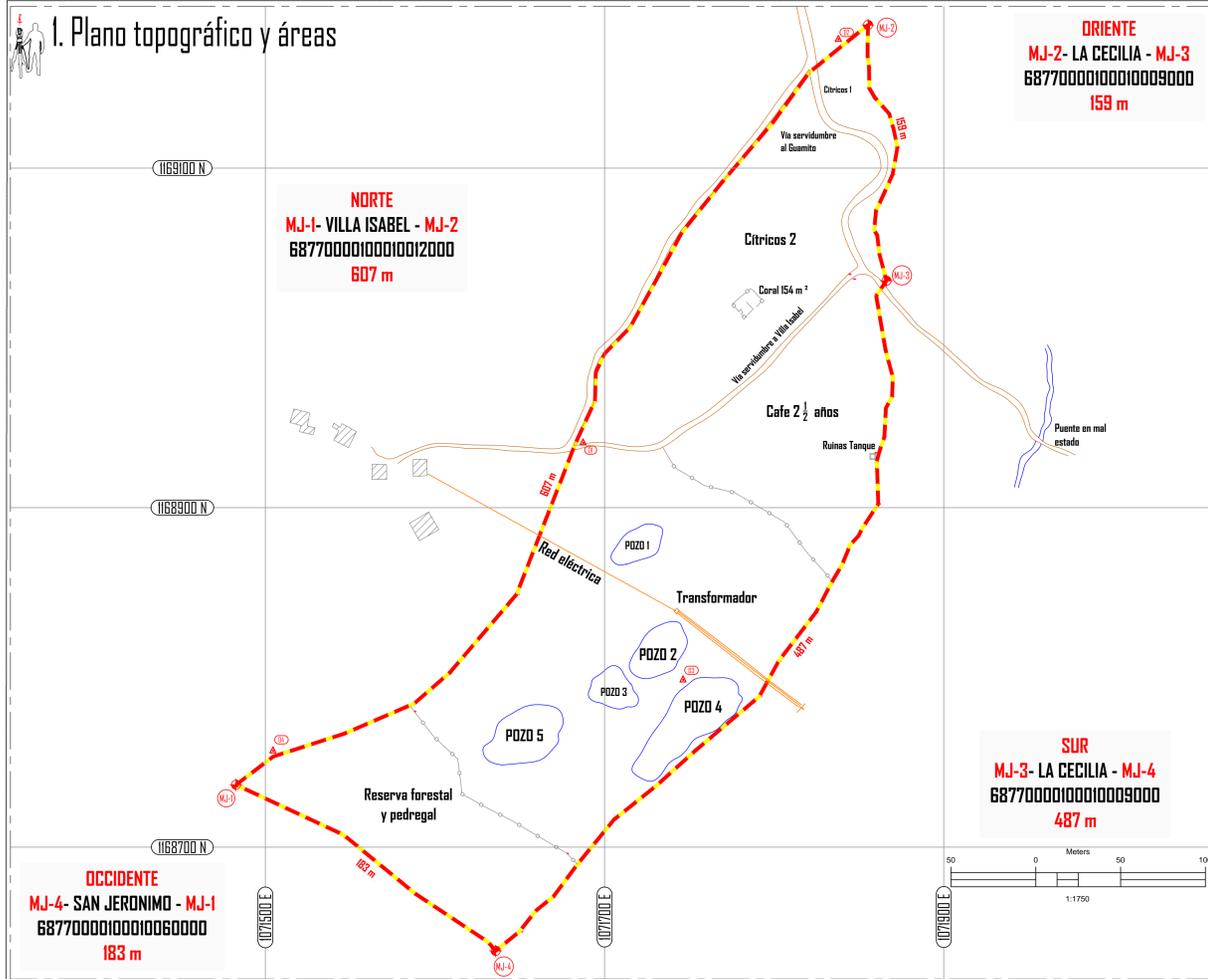




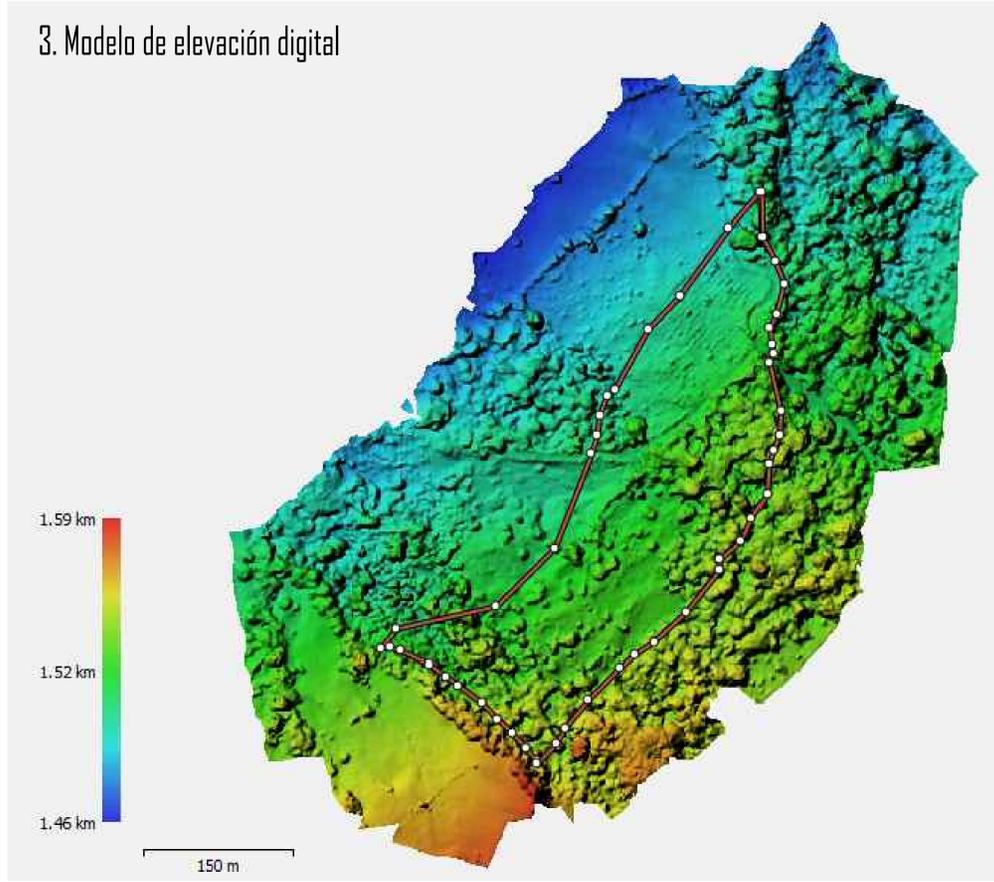
MARIBEL MORALES RIVERA

Notaria sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

NOTARIA SESENTA Y UNO



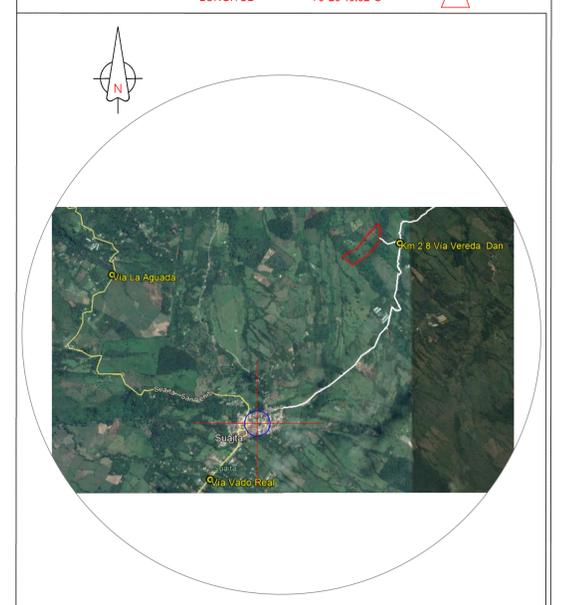
3. Modelo de elevación digital



CUADRO DE ÁREAS :

NOMBRE	ÁREA m ²
Cítricos 1	950
Cítricos 2	11 150
Café 2 1/2 años	12 023
Pozo 1	485
Pozo 2	775
Pozo 3	504
Pozo 4	1796
Pozo 5	1199
Reserva forestal y pedregal	12144
Vía servidumbre al Guamito	651
Vía servidumbre a Villa Isabel	629

UBICACION: LATITUD 6° 7'21.25" N LONGITUD 73° 25'46.52" O 1 510 m.s.n.m.



SIMBOLOGIA

La reproducción parcial o total de este documento sin la autorización expresa de MENESES & ARDILA INGENIERÍA Y TOPOGRAFÍA, queda totalmente prohibida y amparada por lo dispuesto en 14 de la Ley 890 de 2004 y lo emanado por El Concejo Nacional de Ingeniería y El Concejo Nacional de Topografía en sus reglamentaciones.

CONVENCIONES

(MJ)	PUNTO MONO GENERAL	(PT)	PUNTO MONO SUBDIVISION	---	BORDE VIA
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	LÍNEA DERECHO VIA
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	LÍNEA DE MUESTRO
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	LÍNEA DE SECCIONES
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	CONSTRUCCION
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	MURO DE PIEDRA
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	CERCA ALAMBRE PULS
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	CERCA MALLA
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	PUNTO SERVIDUMBRE
---	LÍNEA LINDERO GENERAL	---	LÍNEA LINDERO SUBDIVISION	---	LÍNEA SERVIDUMBRE

Los linderos y colindancias fueron indicadas por propietario

ÁREA DE LOTE PRORRATEADA SEGUN ÁREA DE CATASTRO

NOTAS

Projected Coordinate System: MAGNA_Colombia_Bogota	Trabajo realizado con: Equipo de tecnología Hexar - NTRIP
Projection: Transverse_Mercator	BNS3 230 Canales Trimble Geo TX, Smart Station Leica
False_Easting: 1000000.00000000	ICR 1203, Distanciómetro Leica Diato B10 y Drone Phantom 4 Pro.
False_Northing: 1000000.00000000	
Central_Meridian: -74.07750732	
Scale_Factor: 1.00000000	
Latitude_Of_Origin: 4.59520042	
Linear_Unit: Meter	



Calle 15 N 13-38 Centro Empresarial Covalonga, Ofc. 03. El Socorro, Santander
 Calle 9 N 5-31 Zona Industrial Belencito, Nobsa Boyacá
 www.menesesarildiaing.com /menesesarildiaing
 email: jucemeoc@gmail.com - jucemeoc@yahoo.es
 Cel: 3118381418 - 3123977815

CONTIENE: PLANO TOPOGRÁFICO, ORTOFOTO Y MODELO DE ELEVACIÓN DIGITAL

ÁREA MEDIDA= 78 130 m²

PROYECTO LEVANTAMIENTO PREDIO RURAL VILLA JAZMÍN

MATRÍCULA INMOBILIARIA 321-5472 CODIGO CATASTRAL 687700001000000010013000000000
MUNICIPIO DE SUAITA DEPARTAMENTO SANTANDER DEL SUR
VEREDA: DAN
TITULAR: DANILO SALAMANCA C.C. 79512828

PROYECTISTA: Ing. Julio Cesar Meneses Ochoa MP: 15228154608 BYC MP: 54502041588 NTS MP: 01-12341 CNT	Dpto. Arquitectura: 	Dpto. Estructural: 	Dpto. Geotecnia: 	REVISIÓN NO. 1 Fecha: 17-11-2020 Plano: General Ortofoto
ESCALA: 1:1750				

**Los linderos fueron extraídos del aplicativo del IGAC.
<https://geopartik.gis.gov.co/contenido/comunicar-catastral>