

Entrega avalúo predio "Casa Lote Calle 5 No.5-57.Puerto Franco. Galeras Radicado No.2019-00037-00 (J3)

Maria Claudia Paternina Lenis <mpaternina@igac.gov.co>

Mar 24/05/2022 11:04

Para: Juzgado 01 Civil Circuito Especializado Restitucion Tierras - Sucre - Sincelejo <j01cctoersrtsinc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días, doctor Oscar Pérez

Cordial saludo,

Adjunto reenvío respuesta enviada por el aplicativo de correspondencia SIGAC, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. en atención al oficio de solicitud No.1503 del 06 octubre de 2021, informe de avalúo comercial predio: **"Casa Lote Calle 5 No.5-57"** municipio de Galeras (Sucre).

Atentamente,

MARIA CLAUDIA PATERNINA LENIS
Profesional Universitario 2044/06
Area de Conservación

Tel. 2826099 Ext. 70112
Carrera 18 No. 23-07 Piso 7 Edif. Caja Agraria
Sincelejo - Sucre



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2620DTSUC-2022-0001033-EE-001
No. Caso: 198993
Fecha: 18-02-2022 17:14:35
TRD:
Rad. Padre: 2620DTSUC-2021-0002997-ER-000

Señor

OSCAR OSWALDO PEREZ MEZA

JUZGADO 01 CIVIL CIRCUITO ESPECIALIZADO RESTITUCION TIERRAS-
SUCRE-SINCELEJO - JUZGADO 01 CIVIL CIRCUITO ESPECIALIZADO
RESTITUCION TIERRAS-SUCRE-SINCELEJO

Secretario

Calle 23 # 16-39 edificio las marias 1 piso

Sincelejo, Sucre, Colombia

jcctoert01sinc@notificacionesrj.gov.co

ASUNTO: Entrega de avalúo comercial. Proceso de Restitución de Tierras. Radicado: **2019-00037-00 (J3)**. Predio: "Casa Lote" Calle 5 #5-57 Puerto Franco – Galeras (Sucre)

Cordial saludo:

En atención al oficio No. 1503 de octubre 6 de 2021 radicado en el sistema de correspondencia del IGAC con el No. 2620DTSUC-2021-0002997-ER-000 de fecha 21 de octubre de 2021, me permito hacer entrega del informe de avalúo comercial solicitado por este Despacho en el proceso del asunto, del predio denominado "Casa Lote" corregimiento de Puerto Franco, municipio de Galeras – Sucre.

Atentamente,

ARMANDO MANUEL ANAYA NARVAEZ
DIRECTOR TERRITORIAL
Dirección Territorial Sucre

Anexo:
Copia:
Elaboró: MARIA CLAUDIA PATERNINA LENIS - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Proyectó: MARIA CLAUDIA PATERNINA LENIS - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Revisó:
Radicados:
Adjuntos: AV. CASA LOTE PUERTO FRANCO - OK - GALERAS (1).pdf(55)
Informados:

Servicio al Ciudadano:
contactenos@igac.gov.co
www.igac.gov.co

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

Calle 5 # 5 - 57

CORREGIMIENTO: Puerto Franco

MUNICIPIO: Galeras

RAD. No. 2620DTSUC-2021-0002997-ER-000
del 21 de octubre de 2021

**Solicitado por: Juzgado 1o.
Civil del Circuito Especializado
en Restitución de Tierras de
Sincelejo.**

Subdirección de Catastro
GIT de Avalúos
Bogotá D.C.

(febrero de 2022)

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia



 <p>IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</p>	<p>INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL</p>	<p>CONTENIDO</p>
---	---	------------------

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	5
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	5
8.	MÉTODO DE AVALÚO	10
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	10
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	11
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	12
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
13.	ANEXOS	16

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 1 de 16
		2022-02-09	

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** *Solicitud realizada mediante oficio N° 1503 de octubre 6 de 2021 por Oscar Pérez Meza, secretario del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.*
- 1.2. RADICACIÓN:** *2620DTSUC-2021-0002997-ER-000 de fecha 21 de octubre de 2021.*
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** *Casa lote*
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** *Comercial urbano*
- 1.5. DEPARTAMENTO:** *Sucre.*
- 1.6. MUNICIPIO:** *Galeras*
- 1.7. LOCALIDAD / COMUNA:** *Corregimiento de Puerto Franco.*
- 1.8. BARRIO O URBANIZACIÓN:** *La Plaza (según vecinos del sector).*
- 1.9. DIRECCIÓN:** *Calle 5 No. 5 – 57.*
- 1.10. MARCO JURÍDICO:** *Proceso de Restitución de Tierras de que trata la ley 1448 de 2011.*
- 1.11. DESTINACIÓN ACTUAL:** *Residencial.*
- 1.12. FECHA DE VISITA:** *09 de febrero de 2022*

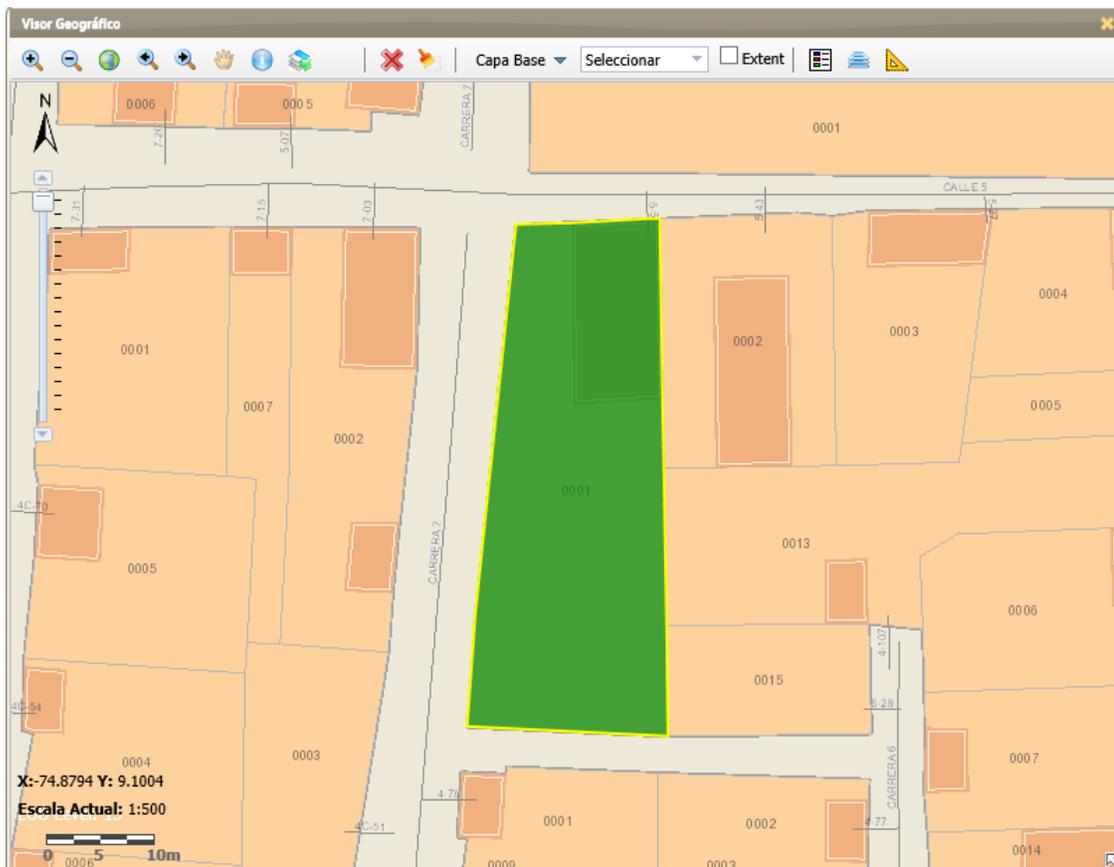
2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No. PREDIAL: 70-235-04-00-00-00-0015-0001-0-00-00-0000

DIRECCIÓN: Calle 5 # 5-57

MATRICULA INMOBILIARIA: 347-28029

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
1998	11	Uso en actividad: Residencial	09	\$ 1.536,00	799 m2	143 m2	\$ 4.189.000,00
		Topografía: Plana.					
		Servicios: Básicos incompletos					
		Vías: Sin pavimento.					



Plano predial Catastral. Fuente SNC

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a. Oficio N° 1503 de octubre 6 de 2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo.
- b. Auto de fecha 28 de septiembre de 2021 del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, radicado 2019-00037-00 (J3).
- c. Informe Técnico de georreferenciación ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 24/03/2017, elaborado por Candelario Tesillo Jiménez.
- d. Informe Técnico Predial ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 13/03/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 3 de 16
		2022-02-09	

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS.

Nota: en el Sistema Nacional Catastral SNC, el terreno aparece inscrita a nombre del municipio de Galeras y la mejora aparece inscrita a nombre de Georgina Doria Rodríguez.

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Resolución 00119 del 10-02-2017 Unidad Restitución de Tierras de Montería.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 347-28029 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sincé.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Las siguientes anotadas en el folio de matrícula 347-28029 de la O.R.I.P. de Sincé de fecha 14 de febrero de 2022.

Anotación Nro. 004, Resolución 0831 del 30/04/2019 de la Unidad de Restitución de Tierras de Montería. Predio ingresado al registro de tierras despojadas, Art. 17 Decreto 4829 de 2011. Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras despojadas.

Anotación Nro. 005, Oficio 1531 del 26/09/2019 del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo. Medida cautelar: sustracción provisional del comercio en proceso de restitución literal b) art. 86 ley 1448 de 2011.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad, los datos consignados fueron tomados de los documentos aportados al perito.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

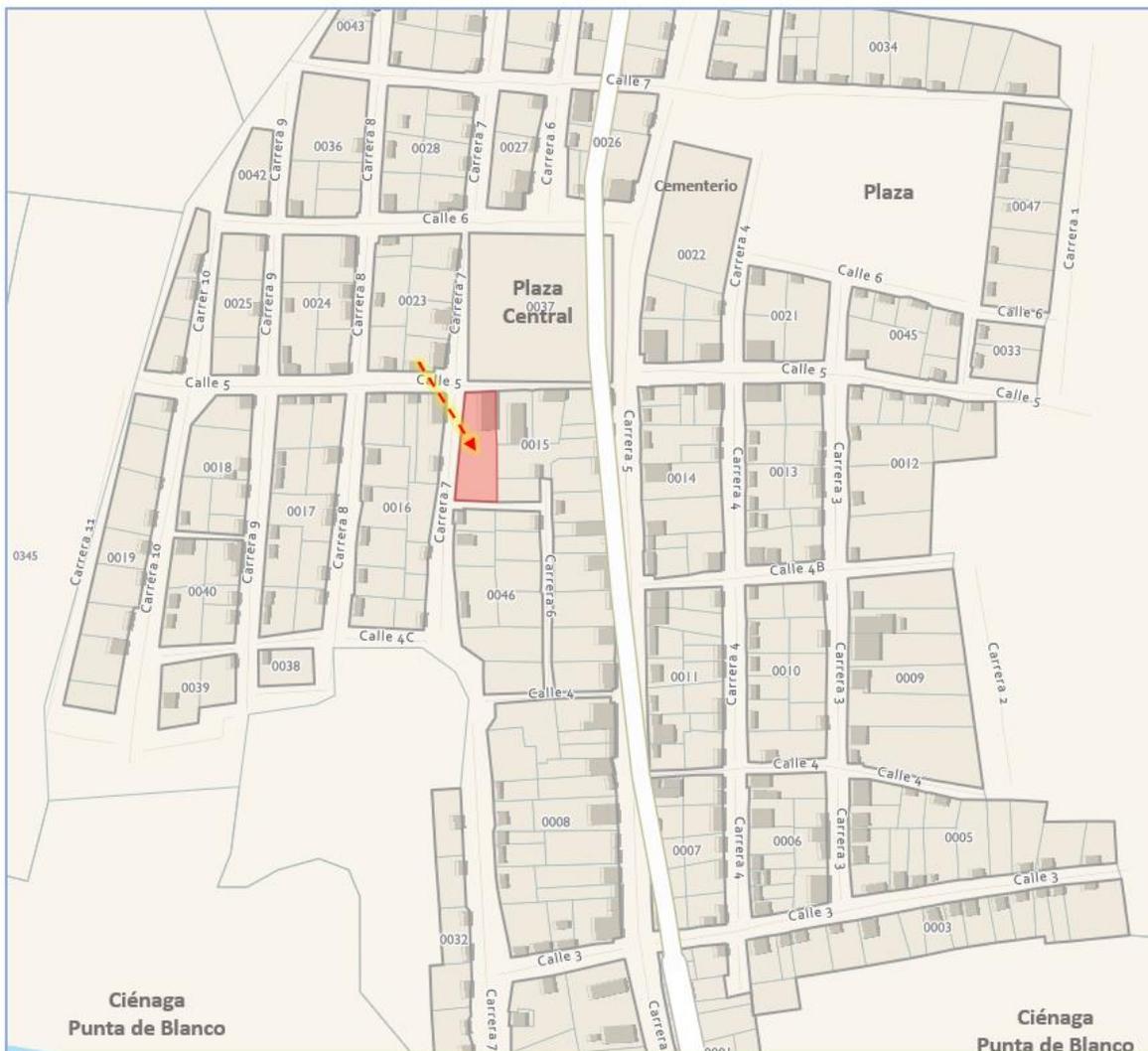
5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Sector de actividad residencial, al centro de la población, delimitado de la siguiente manera:

POR EL NORTE : Plaza principal de Puerto Franco y Calle 6.

POR EL ESTE : Calle principal de Puerto Franco (Carrera 5) y la Carrera 2, límite con área rural.

POR EL SUR : Calle 3 y Ciénaga de Punta de Blanco.

POR EL OESTE : Carrera 11, límite con área rural.



5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: *El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial, con viviendas de un piso de estrato socio-económico bajo-bajo. Siendo Puerto Franco un corregimiento pequeño en su área urbana, la economía del corregimiento se basa principalmente en la actividad agrícola y pesquera.*

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN, EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: *En el sector predominan las edificaciones de tipo residencial de un piso de diseños y acabados sencillos y económicos con materiales propios de la región; al centro de la población se encuentra la plaza principal dotada de cancha múltiple; cercano al inmueble encontramos la Concentración escolar Puerto Franco, la parroquia y el cementerio.*

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: *De acuerdo a lo consultado en la visita, el sector se encuentra clasificado en el estrato uno.*

5.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: *La principal vía de acceso al sector es la Carrera 5, construida en afirmado en regular estado y la cual se constituye en la principal vía de acceso y salida de la población. La calle 5 y carrera 7 frente al inmueble se encuentran construidas en material seleccionado en regular estado.*

5.6. INFRAESTRUCTURA URBANA: *El sector cuenta con la infraestructura y cobertura de los servicios públicos básicos de acueducto y energía eléctrica; el alcantarillado lo constituyen sistemas individuales de disposición de aguas residuales, posee además servicio de alumbrado público.*

El transporte público en la población es informal prestado por “Moto-taxis”.

5.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: *Las perspectivas de valorización son regulares debido al atraso en la infraestructura de servicios y vías de la población.*

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a lo consultado en el documento que contiene el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Galeras, adoptado mediante acuerdo 036 de 2.001, este no define norma urbanística específica de uso del suelo para las áreas urbanas corregimentales si no en términos generales:

ARTICULO 20: SUELO URBANO. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el Esquema de Ordenamiento Territorial le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, que permiten su urbanización y edificación. Se considera perímetro urbano en Galeras un total de 273,5 hectáreas comprendidas en la cabecera municipal y las cinco (5) cabeceras corregimentales.

ARTICULO 98. NORMAS URBANÍSTICAS. Para efectos de la implementación del presente Acuerdo del esquema de ordenamiento territorial de Galeras, adóptese el siguiente cuadro de normas urbanísticas de obligatorio cumplimiento para la expedición de licencias de construcción demás reglamentaciones sobre el uso del suelo urbano.

Ver anexo cuadro de norma urbanística.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: *Predio urbano localizado en el corregimiento de Puerto Franco al suroccidente del municipio de Galeras. El predio se ubica al centro de la población, más exactamente frente a la plaza central en la esquina suroriente de la intersección de la Calle 5 con carrera 7.*

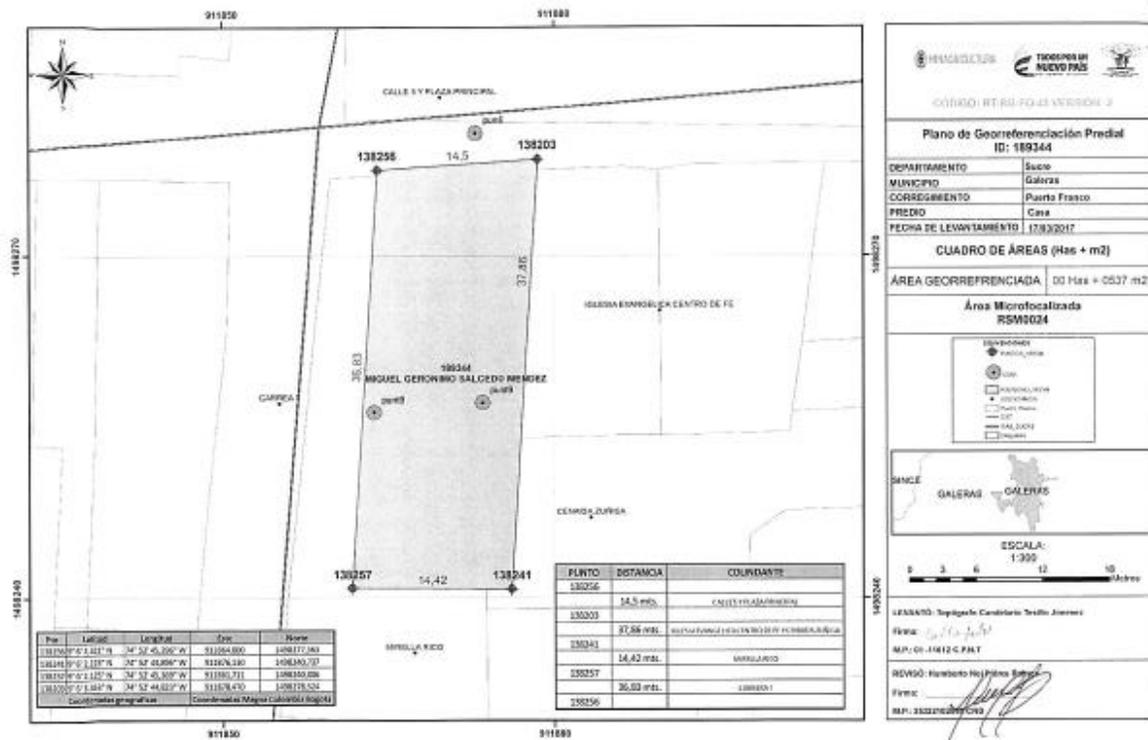


7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (M²)
Sistema Nacional Catastral IGAC	799,0
Folio de matrícula inmobiliaria 347-28029 de la O.R.I.P. Sincé de fecha 14 de febrero de 2022	537,0
Informe Técnico de georreferenciación Predial ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 24/03/2017, elaborado por Candelario Tesillo Jiménez.	537,0
ÁREA ADOPTADA	537,0

El área adoptada de **537,0 M2**, corresponde al área georreferenciada de acuerdo con el Informe Técnico de georreferenciación ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 24/03/2017, elaborado por Candelario Tesillo Jiménez y el plano que lo acompaña.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.



7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: Partiendo desde el punto No. 138256 en línea recta en dirección oriente hasta llegar al punto No. 138203 con una distancia de 14,5 metros con camino en medio con plaza principal.

Oriente: Partiendo desde el punto No. 138203 en línea recta en dirección sur, hasta llegar al punto No. 138241 con una distancia de 37,86 metros con Iglesia Evangélica Centro de Fe.

Sur: Partiendo desde el punto No. 138241 en línea recta en dirección occidente hasta llegar al punto No. 138257 con una distancia de 14,42 metros con Mirrella Rico.

Occidente: Partiendo desde el punto No. 138257 en línea recta en dirección norte, hasta llegar al punto No. 138256 con una distancia de 36,83 metros con carrera 7.

FUENTE: Informe Técnico Predial ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 13/03/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de topografía plana con rango de pendiente de 0% - 3%.

- 7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** *Lote esquinero en forma geométrica rectangular.*
- 7.1.6 FRENTE:** *El lote tiene frente en longitud de 14,5 metros sobre la vía principal, Calle 5.*
- 7.1.7 FONDO:** *El lote tiene fondo promedio de 37,345 metros.*
- 7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** *Relación frente – fondo 1:2.6*
- 7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** *El predio posee su principal acceso por la Calle 5, Vía principal de la población en material seleccionado en regular estado. El predio colinda en su costado occidental con la carrera 7, vía angosta en terreno natural en mal estado.*
- 7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** *El inmueble cuenta con los servicios públicos de energía y agua potable; el alcantarillado lo constituye sistema individual de letrinas o pozas sépticas. No hay servicio de gas natural.*

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el predio se encontraron al momento de la visita dos (2) unidades de vivienda de uso residencial y una construcción tipo bodega o depósito.

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

“VIVIENDA PRINCIPAL”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	<i>Se presume viga cimienta en concreto reforzado.</i>
ESTRUCTURA	<i>Mampostería en muros de bloque de cemento</i>
FACHADA	<i>Pañete y vinilo.</i>
CUBIERTA	<i>Lamina ondulada de zinc.</i>
CIELO RASO	<i>No.</i>
MUROS	<i>En bloque de cemento a la vista.</i>
PISOS	<i>Plantilla de cemento afinado.</i>
CARPINTERIA METALICA	<i>No.</i>
CARPINTERÍA MADERA	<i>Puertas y ventanas en madera rústica.</i>
ILUMINACIÓN	<i>Natural deficiente; lamparas incandescentes</i>
BAÑOS	<i>No.</i>
COCINA	<i>Meson en concreto a la vista.</i>
NÚMERO DE PISOS	<i>Uno (1)</i>
VETUSTEZ	<i>25 años aproximadamente.</i>
ESTADO DE CONSERVACIÓN	<i>Malo.</i>
USO	<i>Residencial.</i>
AREA Y FUENTE	<i>141.12 M². Medidas tomadas en terreno al momento de la visita técnica</i>

“VIVIENDA 2”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Se presume viga cimienta en concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Mamposteria en muros de bloque de cemento
FACHADA	Bloque a la vista.
CUBIERTA	Lamina ondulada asbesto cemento.
CIELO RASO	No.
MUROS	En bloque de cemento a la vista.
PISOS	Plantilla de cemento afinado.
CARPINTERIA METALICA	Puertas y ventanas de fachada.
CARPINTERÍA MADERA	No.
ILUMINACIÓN	Natural deficiente; lamparas incandescentes
BAÑOS	Sencillo, piso en plantilla de cemento afinado, muros en bloque de cemento a la vista; sanitario y lavamanos linea economica unicolor.
COCINA	Meson en concreto a la vista.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	9 años aproximadamente.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular.
USO	Residencial.
AREA Y FUENTE	40,0 M ² . Medidas tomadas en terreno al momento de la visita técnica.

“BODEGA O DEPOSITO”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Se presume viga cimienta en concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Mamposteria en muros de bloque de cemento
FACHADA	Bloque a la vista.
CUBIERTA	Lamina ondulad de zinc.
CIELO RASO	No.
MUROS	En bloque de cemento a la vista.
PISOS	Plantilla de cemento.
CARPINTERIA METALICA	Puerta principal tipo persiana.
CARPINTERÍA MADERA	Ventana (1) en madera rustica.
ILUMINACIÓN	Natural deficiente; lamparas incandescentes
BAÑOS	No.
COCINA	No.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	7 años aproximadamente.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 10 de 16
		2022-02-09	

“BODEGA O DEPOSITO”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
USO	Bodega.
AREA Y FUENTE	77.8 M ² . Medidas tomadas en terreno al momento de la visita técnica.

7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

Vivienda 1: Terraza, sala comedor, cocina y 4 habitaciones

Vivienda 2: Terraza, sala comedor, cocina, 2 habitaciones y baño.

Bodega o depósito: Un (1) salón.

7.2.3 INSTALACIONES ESPECIALES: No existen instalaciones especiales.

7.2.4 ANEXOS: al momento de la visita no se encontraron construcciones de menor categoría o anexos.

8. MÉTODO DE AVALÚO

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos, para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizó el siguiente método:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método del costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al de objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES: En el archivo histórico de la División de Avalúos del IGAC Territorial Sucre se encontraron 3 antecedentes en la zona de ubicación del inmueble objeto de avalúo:

RADICACION	FECHA	DIRECCION	TIPO	AREA M2		VALORES UNITARIOS		AVALUO TOTAL
				TERRENO	CONSTRUCCION	TERRENO	CONSTRUCCION	
1702017ER3117	15/06/2017	Puerto Franco Carrera 5 # 4 - 107	Casa lote	219,0	global	\$ 10.000	\$ 10.076.800	\$ 12.266.800
		Puerto Franco Carrera 7 # 3 - 106	Lote	412,0	0	\$ 7.000	\$ 0	\$ 2.884.000
		Puerto Franco Carrera 3 # 3 - 16	Casa lote	276,0	global	\$ 8.600	\$ 37.560.920	\$ 39.934.520

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:

- *Localización del inmueble en un sector urbano de actividad residencial, con predominio de edificaciones de un (1) piso de estrato bajo bajo.*
- *La reglamentación específica y el régimen de uso del suelo, definida por el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Galeras.*
- *Como una debilidad de comercialización, se destaca sus vías de acceso regulares a malas; así mismo se destaca la deficiencia de los servicios públicos con carencia del servicio de alcantarillado y gas natural.*
- *El valor del metro cuadrado de terreno adoptado obedece al resultado de una investigación indirecta mediante el análisis de los datos de mercado, ofertas y compraventas encontradas en el sector, así mismo, al resultado de una investigación indirecta.*
- *Se realizó el avalúo teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la solicitud realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Restitución de Tierras de Sucre donde cursa el Proceso de Restitución de Tierras Despojadas establecido por la UAEGRTD Dirección Territorial de Sucre, radicado bajo el número 2019-00037-00 (J3).*
- *El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.*

- *El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.*

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: *Para el Método de comparación de mercado se analiza el comportamiento de los precios del mercado de oferta y demanda de inmuebles de características normativas, Topográficas, de servicios públicos, localización y de explotación económicas similar o comparable con el inmueble en estudio a valorarse.*

En cuadro siguiente muestra los valores de mercado en el sector, encontrados en el desarrollo del presente estudio.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2			
1	LOTE	Puerto Franco Cra 4 con calle 3	\$ 1.800.000	0%	\$ 1.800.000	160,00	\$ 11.250,00	Lote de terreno sobre la carrea 4 a dos cuadras de la plaza principal. Compra efectuada año 2017 El valor llevado a valor presente corresponde a \$1,800,000	Luis A. Acosta	Directa
2	LOTE	Puerto Franco Calle 8 con cra 4	\$ 1.800.000	0%	\$ 1.800.000	160,00	\$ 11.250,00	Lote de terreno a dos cuadras de la plaza principal al norte de esta. Compra efectuada año 2017 El valor llevado a valor presente corresponde a \$1,800,000	Alfredo Mier	Directa

PROMEDIO	\$ 11.250,00
DESVIACION ESTANDAR	\$ 0,00
COEFICIENTE DE VARIACION	0,0%
LIMITE SUPERIOR	\$ 11.250,00
LIMITE INFERIOR	\$ 11.250,00

Las compraventas encontradas se consideran comparables con el predio objeto de avalúo por estar ubicadas en el sector, sin embargo podemos destacar que el inmueble objeto de estudio tiene mejor ubicación (frente a la plaza principal) que los de la muestra. Las compraventas se hicieron en 2017 y se estimaron valores de terreno a valor presente con indicadores económicos (Índice de Valoración Predial IVP).

Efectuada la investigación de valores de terrenos, en el sector de ubicación del predio y la población en general, se obtuvieron algunos datos de mercado, los cuales a pesar de marcar una tendencia de precios, se consideran insuficientes para asumir, solo con estas muestras, un valor de terreno confiable.

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 13 de 16
		2022-02-09	

ANÁLISIS DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Para las construcciones y mejoras encontradas se aplica el método de reposición y depreciación de acuerdo a sus condiciones y estado de conservación, tomando como referencia valores de base de datos de construcción para infraestructura específica del GIT de avalúos del IGAC.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda Principal: muros en bloque de cemento a la vista, Fachada en pañete y vinilo, pisos en plantilla de cemento, cubierta de zinc. Estado malo	25	70	35,71%	4,5	81,24%	\$522.772	\$424.685	\$98.087	\$ 98.000
Vivienda 2: tipo proyecto VIP. muros en bloque de cemento a la vista, pisos en plantilla de cemento, cubierta de asbesto cemento. Estado regular	9	70	12,86%	3,5	38,04%	\$505.496	\$192.291	\$313.205	\$ 313.000
Bodega o depósito: muros en bloque de cemento a la vista, piso en plantilla de cemento, cubierta de zinc, puerta metálica tipo estera.	7	70	10,00%	4,5	76,55%	\$342.534	\$262.203	\$80.331	\$ 80.000

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa

La investigación directa se realizó con personas conocedoras del mercado inmobiliario del municipio de Galeras y en general del área de influencia de Sucre, aplicando métodos estadísticos para definir las medidas de dispersión con el fin de establecer un rango de valores, que goce de una mínima dispersión y que se ajuste a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y específicas del predio. A estas personas se les explicó el predio objeto del presente avalúo tanto en sus variables endógenas como en las variables exógenas. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.

NOMBRE ENCUESTADO	PROFESION	VALOR M2
RAMIRO GOMEZ PEREZ	Ing. Agrícola Perito Lonja LPRS - R.A.A.	\$ 15.000
JOSÉ GUERRA MEJÍA	Ing. Agrónomo Perito Lonja LPRS - R.A.A.	\$ 16.000
MARIO PESTANA ALMANZA	Ing. Civil Perito Avaluador - R.A.A.	\$ 15.000
RAFAEL VERGARA SEVERICHE	Arquitecto - Perito Asolonjas - R.A.A.	\$ 16.000
RAUL MARTINEZ BERRÍO	Ing. Agrícola - Périto Rama Judicial	\$ 14.000
PROMEDIO		\$ 15.200
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 837
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,5%
LIMITE SUPERIOR		\$ 16.037
LIMITE INFERIOR		\$ 14.363
MODA		\$ 15.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		0,24
VALOR ADOPTADO		\$ 15.000

Yo SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron las suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

11.3. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
<i>Lote de terreno</i>	<i>M2</i>	<i>\$15.000</i>
CONSTRUCCIONES		
<i>Vivienda principal</i>	<i>M2</i>	<i>\$98.000</i>
<i>Vivienda 2</i>	<i>M2</i>	<i>\$313.000</i>
<i>Bodega</i>	<i>M2</i>	<i>\$80.000</i>

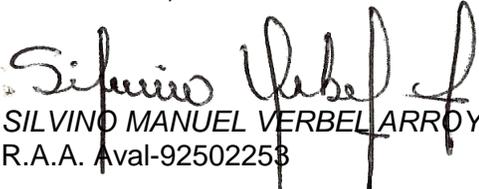
	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 15 de 16
		2022-02-09	

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Lote de terreno	M2	537.00	\$ 15,000	\$ 8,055,000
SUBTOTAL TERRENO				\$ 8,055,000
CONSTRUCCIONES				
Vivienda Principal: muros en bloque de cemento a la vista, Fachada en pañete y vinilo, pisos en plantilla de cemento, cubierta de zinc. Estado malo	M2	141.12	98,000.00	\$ 13,829,760
Vivienda 2: tipo proyecto VIP. muros en bloque de cemento a la vista, pisos en plantilla de cemento, cubierta de asbesto cemento. Estado regular	M2	40.00	313,000.00	\$ 12,520,000
Bodega o depósito: muros en bloque de cemento a la vista, piso en plantilla de cemento, cubierta de zinc, puerta metálica tipo estera.	M2	77.80	80,000.00	\$ 6,224,000
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 13,829,760
AVALUO TOTAL				\$ 21,884,760

SON: VEINTIUN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M. CTE.

Atentamente,


SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO
 R.A.A. Aval-92502253

	INFORME AVALÚO URBANO GESTIÓN CATASTRAL	FECHA DE VISITA AL PREDIO	Página 16 de 16
		2022-02-09	

13. ANEXOS

13.1 FOTOGRAFICOS:

Dieciocho (18) fotografías rotuladas

13.2 GRÁFICOS

Planos (4) de ubicación del inmueble.

Plano del inmueble del Informe Técnico de Georreferenciación de la UAEGRTD predio ID 189344.

13.3 DOCUMENTALES

Informe Técnico de georreferenciación ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 24/03/2017, elaborado por Candelario Tesillo Jiménez.

Informe Técnico Predial ID 189344 de la UAEGRTD de fecha 13/03/2019, elaborado por Daulis Dayana Ortiz Camacho.

Folio de matrícula inmobiliaria 347-28029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé, de fecha 14/02/2022.

Norma urbanística del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Galeras – EOT.

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA GALERAS – PUERTO FRANCO



VIA GALERAS – PUERTO FRANCO



ACCESO A PUERTO FRANCO – VIA PRINCIPAL



CARRERA 5 VIA PRINCIPAL DE PUERTO FRANCO



CALLE 5 FRENTE AL INMUEBLE



CARRERA 7 COSTADO OCCIDENTAL



FACHADA – CASA PRINCIPAL Y BODEGA



PANORAMICA GENERAL DEL INMUEBLE



SALA COMEDOR CASA PRINCIPAL



DETALLE CASA PRINCIPAL



COCINA CASA PRINCIPAL



PATIO



FACHADA PRINCIPAL VIVIENDA 2



FACHADA POSTERIOR VIVIENDA 2



SAL COMEDOR VIVIENDA 2



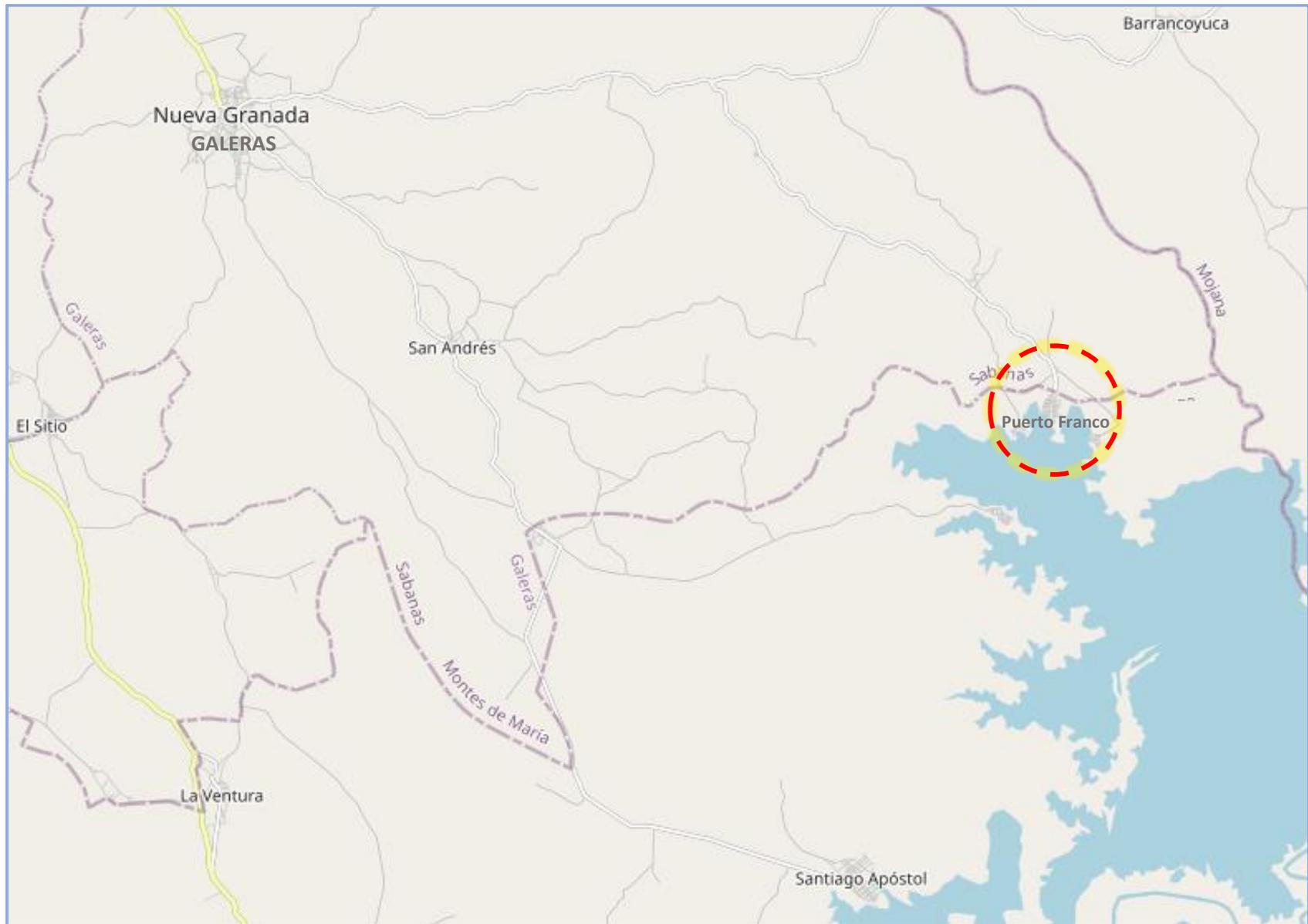
COCINA VIVIENDA 2



BAÑO VIVIENDA 2

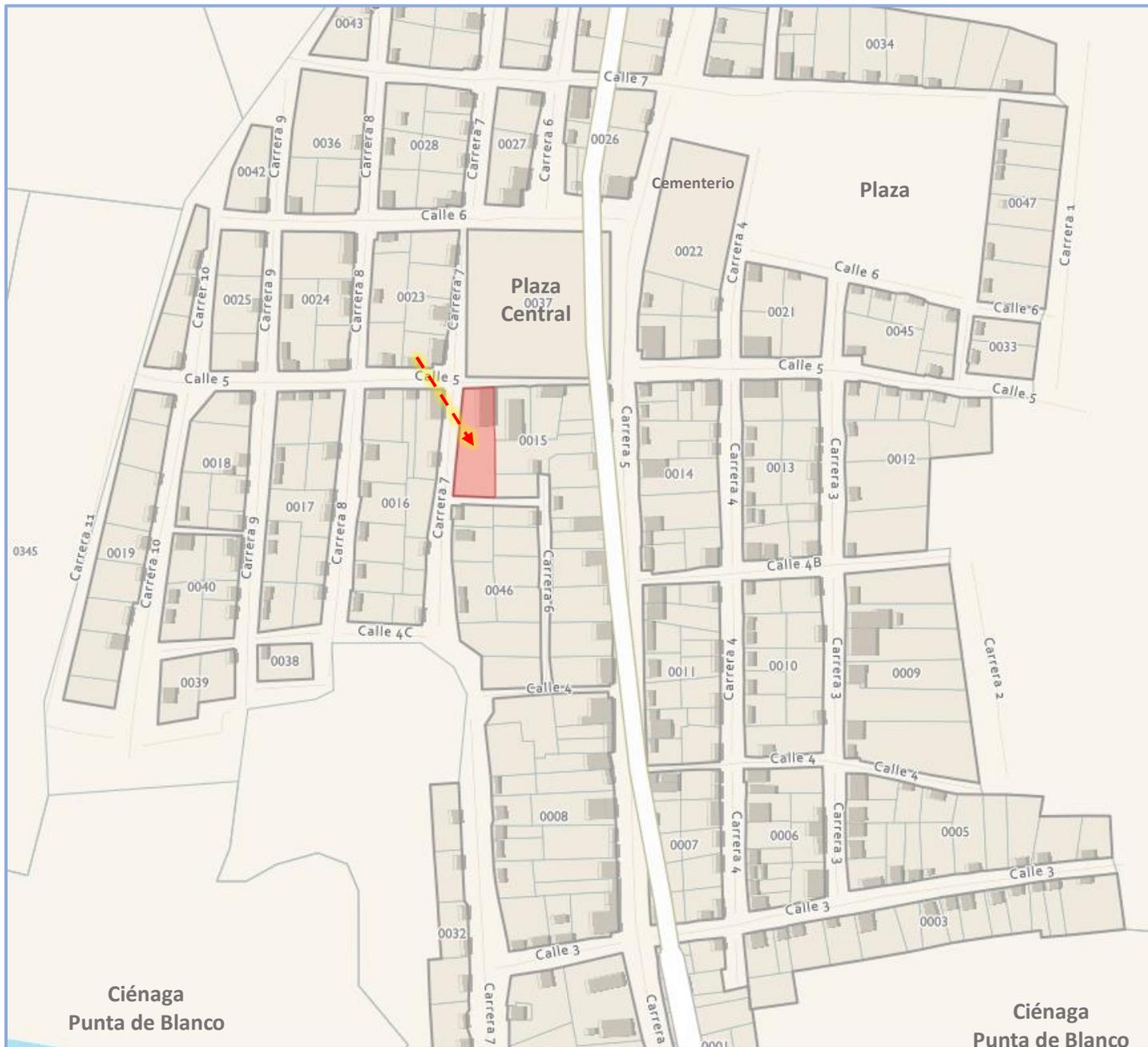


PDETALLE BODEGA



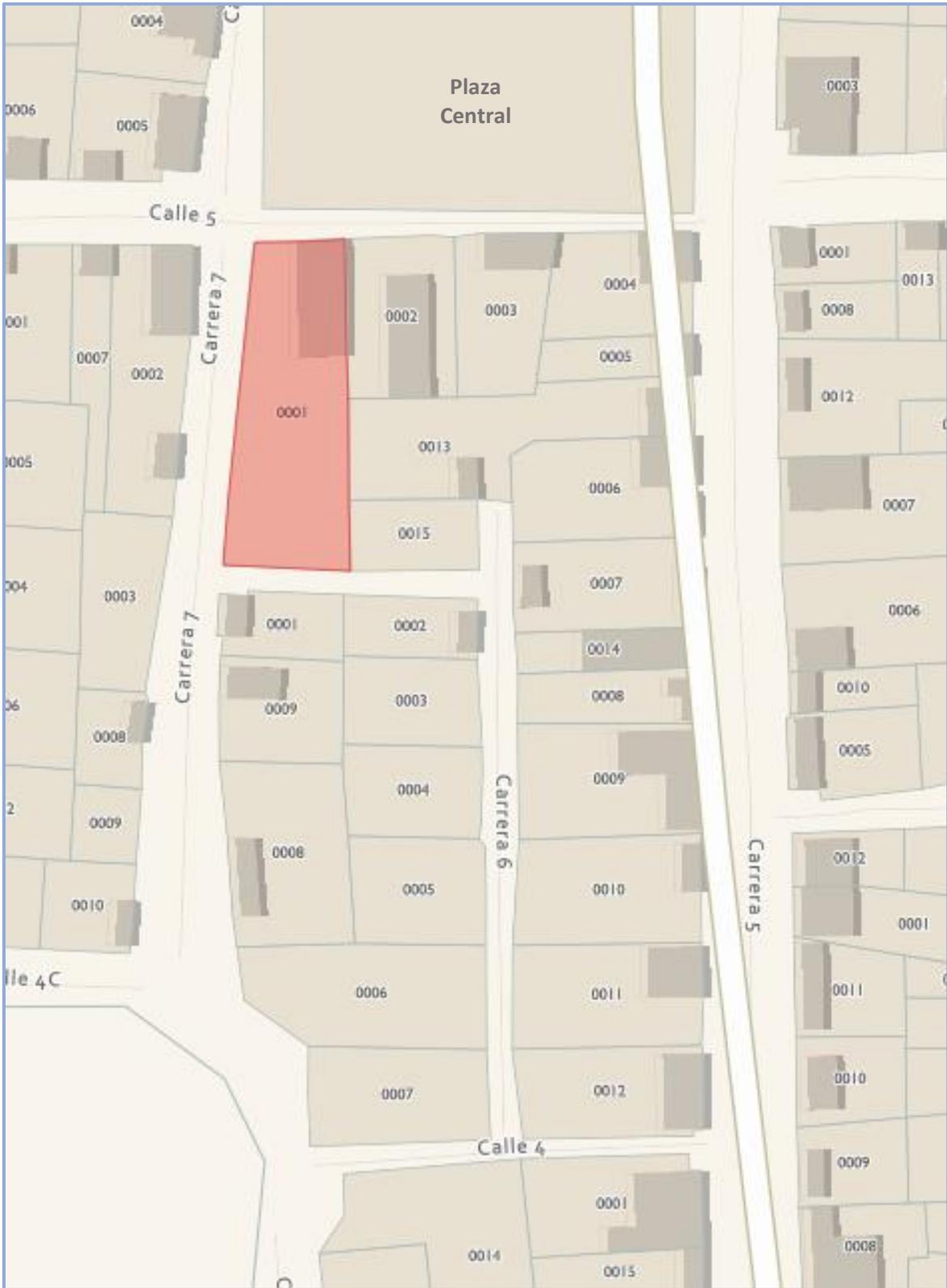
LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Fuente: Elaboración propia en <https://www.colombiaenmapas.gov.co/#>



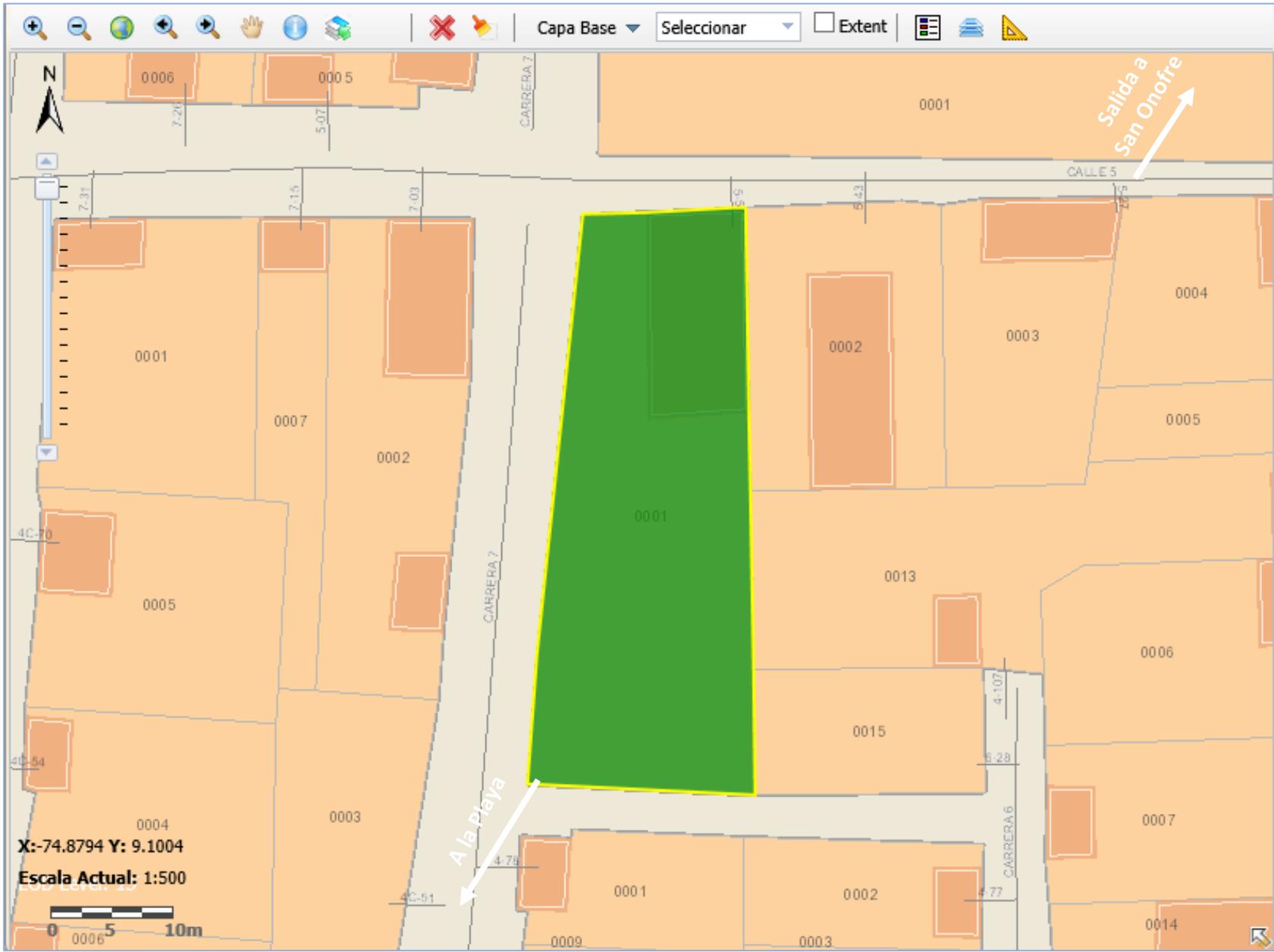
LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: Elaboración propia software libre Geoportal IGAC – consulta catastral



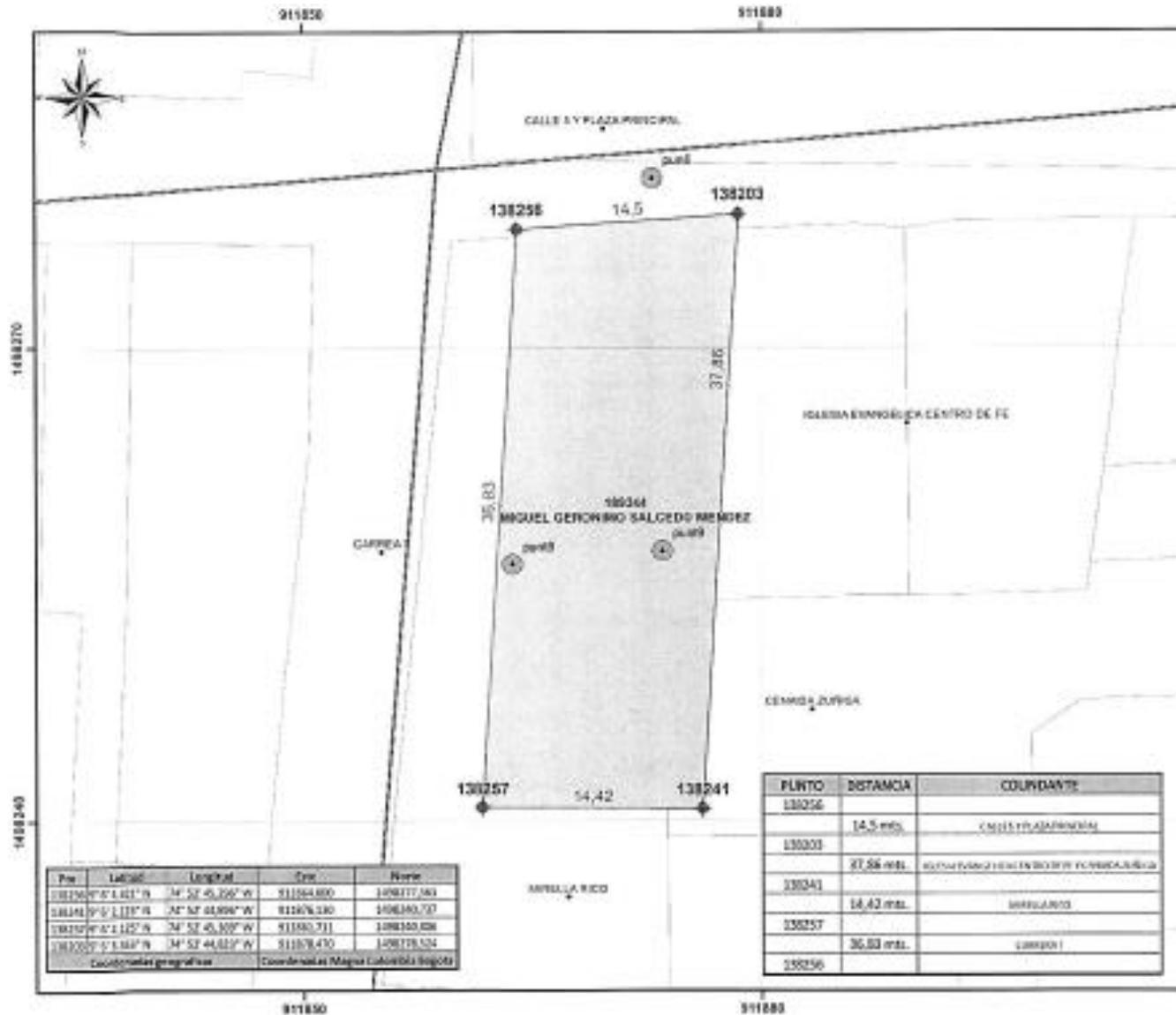
LOCALIZACION PREDIAL

Fuente: Elaboración propia software libre Geoportal IGAC – consulta catastral



PLANO PREDIAL CATASTRAL

Fuente: Sistema Nacional Catastral IGAC



CODIGO: BT-RS-FOLIO VERSION: 2

Plano de Georreferenciación Predial ID: 189344

DEPARTAMENTO	Sucre
MUNICIPIO	Galeras
CORREGIMIENTO	Puerto Franco
PREDIO	Casa
FECHA DE LEVANTAMIENTO	17/03/2017

CUADRO DE ÁREAS (Has + m2)

ÁREA GEORREFERENCIADA	00 Has + 0537 m2
-----------------------	------------------

Área Microfocalizada RSM0024

LEYENDA

- PUNTO DE VERTICE
- CASA
- POLIGONO
- CARRERA
- CALLE
- AVENIDA
- PLAZA

SECCION

GALERAS — GALERAS

ESCALA: 1:300

0 3 6 12 18 Metros

LEVANTADO: Sergio Iván Cordero Trujillo Jarama
 Firma:
 M.P. 01.11612 C.P.M.T.
 REVISÓ: Humberto Rodríguez Ballesteros
 Firma:
 M.P. 13032102000 C.M.T.

PLANO DEL INMUEBLE

Fuente: Informe Técnico de Georreferenciación de la UAERTD – ID 189344

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 1 DE 9
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 4

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS - UAEGRTD

INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO

MUNICIPIO DE GALERAS

CORREGIMIENTO PUERTO FRANCO

DEPARTAMENTO DE SUCRE

PREDIO CASA

ID 189344

COMISIÓN DE TERRENO:

CANDELARIO TESILLO JIEMENEZ

M.P 01-11612 C.P.N.T

CONTRATISTA

DIRECCIÓN TERRITORIAL SUCRE

Sincelejo, 24 de Marzo 2017



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 2 DE 9
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 4

FECHA DE VISITA	17 de Marzo 2017	ID COMISIÓN	201702483SC
-----------------	------------------	-------------	-------------

DATOS GENERALES	
Departamento	Sucre
Municipio	Galeras
Vereda o corregimiento	Puerto Franco
Fecha de trabajo de campo	17 de Marzo 2017
Resolución de área microfocalizada	M24 RS1045
Sector Veredal	

COORDENADAS GEOGRÁFICAS EXTREMAS DE LA MICROZONA O DE LA ZONA DE TRABAJO EN CAMPO			
PUNTOS EXTREMOS	ID PUNTO	LATITUD	LONGITUD
Extremo Norte (Latitud)	138256	9° 6' 3,321" N	74° 52' 45,296" W
Extremo este (Longitud)	138241	9° 6' 2,123" N	74° 52' 44,896" W
Extremo Sur (Latitud)	138257	9° 6' 2,125" N	74° 52' 45,369" W
Extremo Oeste (Latitud)	138203	9° 6' 3,353" N	74° 52' 44,823" W

SISTEMA DE COORDENADAS		
El sistema WGS 84 es predefinido por el GPS el cuál usa el datum WGS 84, posteriormente se hace la conversión al sistema coordenado MAGNA COLOMBIA BOGOTA para la cartografía resultante.		
CARACTERÍSTICAS EQUIPOS UTILIZADOS		
Equipo GPS spectra precisión con software MobileMapper 120 para la toma de datos en terreno.		
Funcionario	IMEI	Referencia
Candelario Tesillo Jimenez		802159
SOFTWARE UTILIZADO	GPS Mobile Mapper120, Mobile Mapper Office 4.5 y ArcGIS 10.3.1	
Mobile Mapper Field 120	Para toma de datos en campo.	
GNSS Solutions	Para post proceso de la información obtenida en Campo.	
ArcGIS 10.3.1	Para manejo y procesamiento de la información cartografía base y la obtenida en campo.	
ÁREA TOTAL DE LOS PREDIOS GEORREFERENCIADOS	00 has 0537 Metros cuadrados	
Total de predios	1	
Total de puntos tomados	4	
Total de Líneas	1	
Total de Polígonos	1	

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA
La CASA se encuentra ubicada en el corregimiento de puerto franco jurisdicción del municipio de Galeras. La topografía es plana. El predio tiene una vivienda con pisos de cemento, techo eternit, un amplio patio y dos viviendas, la población vive de la pesca, cuentan con una ciénaga muy grande, la zona es rica en ganadería y tiene una buena producción le leche y queso.

DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO	
Para llegar al predio VIVIENDA, se toma la siguiente ruta, Saliendo desde la oficina de la UAEGRTD con sede en la ciudad de Sincelejo, se toma la troncal del caribe que conduce al municipio de Corozal y de allí se accede a la carretera que conduce al municipio de Galeras pasando en este recorrido por los municipios de San Juan de Betulia y Sincé en un desplazamiento de aproximadamente 60 kilómetros. Una vez estando en el casco urbano del municipio de Galeras tomamos el carreteable que conduce al corregimiento de San José de Rivera, ubicado este al sur-oriente de Galeras y a una distancia promedio de 30 Km, siguiendo el mismo carreteable se llega al corregimiento de Puerto Franco donde encontramos el predio a comunicar el cual se encuentra al frente de la plaza principal del corregimiento.	
Distancia desde el casco urbano	90 KM desde la cabecera municipal de Sincelejo.
Vías Internas	No, pero frente el inmueble está la calle 5 o principal de esa población.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 3 DE 9
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 4

OBSERVACIONES

El día de la actividad sobre el predio que es una vivienda y que a su vez es ocupada por el solicitante y su grupo familiar, entre ellos hijos y nietos. Se evidencio que dentro el predio existe dos viviendas una por la calle 5 y la otra por la carrera 7 sería parte sur del inmueble, en ella vive un hijo del solicitante con su grupo familiar.

POSTPROCESO¹

Para la etapa del pos proceso de la información obtenida en campo se utilizan los archivos RINEX (Receiver INdependentEXchange) de la estación Magna Eco más cercana. Una vez cargada esta información en el software y realizando el respectivo pos proceso se obtiene una corrección de los datos tomados en campo. De los 4 puntos tomados se guardaron como archivo de postproceso algunos con problemas de recepción de satélites o problemas de software, sin embargo todos los puntos de vértices del predio fueron tomados con duración de 5 minutos y/o más, se revisó que el PDOP en las especificaciones dadas por el fabricante del software de toma de datos fuera menor o igual a 5.

Resultados Postproceso :

Puntos con tiempo de toma entre 240 y 300 segundos: 4

Puntos que no cumplen con la precisión submétrica : 0

Puntos con tiempo de toma menor de 240 segundos: 0

Error medio Horizontal: 0

PDOP Promedio: 0

Vectores con precisión submétrica: 0

Vectores con error medio horizontal entre 1 y 5 metros: 0

Vectores con más de 5 metros de error medio horizontal: 0

Nota: Los puntos 138256 y 138241 son tomados con Gps spectra con una duración de 20 minutos, los puntos 138203 y 138257 se guardaron con tiempo de 7 minutos para lograr un mejor posicionamiento, luego se realizó la medición entre los puntos levantados con cinta, para mejor precisión al centímetro al momento de elaborar el polígono.

RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO

Durante esta actividad se georreferenció y midió con cinta métrica para verificar las distancias ya que es una casa lote, con esto se puede corregir al centímetro. Posteriormente por indicaciones del señor Miguel A. Salcedo.

Nombre del Predio	Id Registro	Área total Georreferenciada	Área Solicitada
CASA	189344	00 HA 0537 m ²	S/I

NOTA: Las diferencias de áreas están dadas principalmente por los diferentes modos de toma de datos de la cartografía siendo más preciso el método de georreferenciación con los equipos GPS con que cuenta la unidad (equipos con precisión al metro, de una frecuencia).

CONSIDERACIONES SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS LINDEROS POR PARTE DE LA PERSONA QUE ACOMPAÑO EL PROCESO DE GEORREFERENCIACIÓN

El predio fue identificado por el señor Miguel A. Salcedo, quien es la solicitante y firma acta de colindancias ratificando el trabajo realizado en campo.

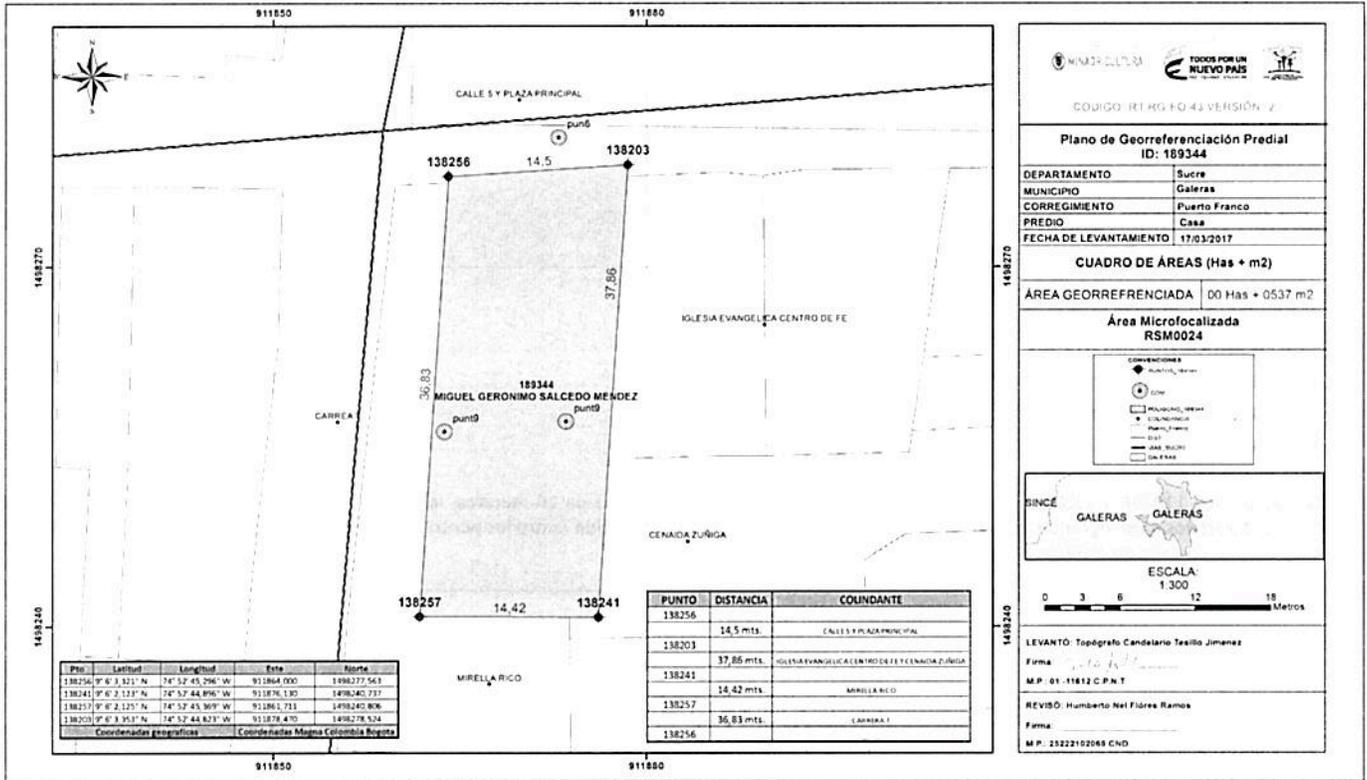
Cuadro de coordenada s predio mayor extensión

Pto	Latitud	Longitud	Este	Norte
138256	9° 6' 3,321" N	74° 52' 45,296" W	911864,000	1498277,563
138241	9° 6' 2,123" N	74° 52' 44,896" W	911876,130	1498240,737
138257	9° 6' 2,125" N	74° 52' 45,369" W	911861,711	1498240,806
138203	9° 6' 3,353" N	74° 52' 44,823" W	911878,470	1498278,524
Coordenadas geograficas			Coordenadas Magna Colombia Bogota	

¹ Postproceso: Se refiere al proceso realizado en la oficina que genera los reportes y correcciones sobre la calidad de los datos y las precisiones del trabajo en campo.

Número de puntos tomados: 4 los puntos 138256 y 138241 se tomaron con una duración de 20 minutos y los puntos 138203 – 138257, con una duración de 7 minutos, esto para obtener mayor precisión, también las medidas se ratificaron con cinta para precisión al centímetro.

Plano anexo ID: 189344



Cuadro de Colindancias

PTO	Distancia en Metros	Colindante	Revisión topológica	ID restitución
138256	14,5 mts.	CALLE 5 Y PLAZA PRINCIPAL	Cumple	N/A
138203	37,86 mts.	IGLESIA EVANGELICA CENTRO DE FE Y CENAIDA ZUÑIGA	Cumple	N/A
138241	14,42 mts.	MIRELLA RICO	Cumple	N/A
138257	36,83 mts.	CARRERA 7	Cumple	N/A
138256				

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 5 DE 9
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
	INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 4

Validación del análisis topológico

El predio georreferenciado cumple con los requerimientos especificados en la revisión topológica, establecidos en los lineamientos para el control a topología de los procesos de georreferenciación enmarcados dentro del Sistema Integrado de Gestión:

Yo **CANDELARIO TESILLO JIMENEZ** validó que el predio en este informe identificado cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT y que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.



Firma

CANDELARIO TESILLO JIMENEZ

Topógrafo

Territorial Sucre

Matrícula Profesional: 01-11612 C.P.N.T

Archivo Fotográfico de los puntos tomados en campo



punto 138256



punto 138203



Punto 138241



Punto 138257

Archivo Fotográfico panorámica



Panorámica de la vivienda



Calle principal frente el inmueble



Baño de la vivienda

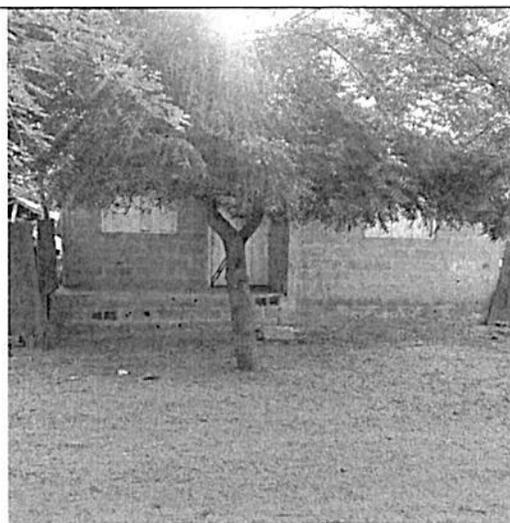


Imagen de la segunda vivienda



Carrea 7



Actas de verificación de colindancias (Formato RT-RG-FO-40)

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;"> UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</td> <td style="width: 40%;">PÁGINA 1 DE 2</td> </tr> <tr> <td>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</td> <td>CÓDIGO: RT-RG-FO-40</td> </tr> <tr> <td>ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS</td> <td>VERSIÓN: 2</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">Información básica</p> <p>Fecha: <u>17-3-17</u> Departamento: <u>Sucre</u> Municipio: <u>Galera</u> Nombre del Predio: <u>Novato</u> ID UAEGRTD: <u>189344</u> Área Predio (Has): <u>0537M²</u> Numero Catastral: <u>232156200025002002</u> Matricula Inmobiliaria: <u>5/1</u> Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta <input type="checkbox"/> Contratista <input checked="" type="checkbox"/> Nombre del Funcionario: <u>Candelario Tesillo Jimenez</u> Firma Funcionario: <u>Candelario Jimenez</u></p> <p style="font-size: x-small;">Tenga en cuenta que es el reclamante o qui quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT cunha del principio de buena fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 de 2011) Realice el recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">Relación de Colindancias:</p> <p>Norte: <u>235216 Calle 5 y plaza principal</u></p> <p>Lindero Identificado Por: <u>Miguel S. Mendez</u> Firma <u>Miguel S. Mendez</u> C.C. <u>3493150</u> en calidad de: Solicitante y/o Acompañante <input checked="" type="checkbox"/> Colindante <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <u>Solicitante</u></p> <p>Oriente: <u>235207 Iglesia Evangélica Centro de fe y Censado Zuruya</u></p> <p>Lindero Identificado Por: <u>Miguel S. Mendez</u> Firma <u>Miguel S. Mendez</u> C.C. <u>3493150</u> en calidad de: Solicitante y/o Acompañante <input checked="" type="checkbox"/> Colindante <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <u>Solicitante</u></p> <p>Sur: <u>235215 Huella Pico</u></p> <p>Lindero Identificado Por: <u>Miguel S. Mendez</u> Firma <u>Miguel S. Mendez</u> C.C. <u>3493150</u> en calidad de: Solicitante y/o Acompañante <input checked="" type="checkbox"/> Colindante <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/></p> <p style="font-size: x-small;">Si usted copia o imprime este documento, la URT lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte siempre la Intranet</p>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;"> UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS</td> <td style="width: 40%;">PÁGINA 2</td> </tr> <tr> <td>PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO</td> <td>CÓDIGO: RT-RG-FO-40</td> </tr> <tr> <td>ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS</td> <td>VERSIÓN: 2</td> </tr> </table> <p>Cual? <u>Solicitante</u> Occidente: <u>Colindante</u></p> <p>Lindero Identificado Por: <u>Miguel S. Mendez</u> Firma <u>Miguel S. Mendez</u> C.C. <u>3493150</u> en calidad de: Solicitante y/o Acompañante <input checked="" type="checkbox"/> Colindante <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <u>Solicitante</u></p> <p style="font-size: x-small;">Numero de Vértices Georreferenciados identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompaña la diligencia) <u>4</u></p> <p style="font-size: x-small;">Observaciones sobre el ingreso al predio</p> <p style="font-size: x-small;">En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; margin-top: 20px;">_____</p> <p>Nombre _____ Firma _____ C.C. _____ de _____</p> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin-left: auto; margin-right: auto; text-align: center; font-size: x-small;">Huella</div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Si usted copia o imprime este documento, la URT lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte siempre la Intranet</p>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 2	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2												
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40												
ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2												
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 2												
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40												
ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2												

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA 1 DE 2
	PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-40
	ACTA DE VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS	VERSIÓN: 2

Información básica

Fecha: 17-3-17 Departamento: Sucre Municipio: Galeras

Nombre del Predio: Vivienda en Galeras ID UAEGRTD 189344

Área Predio (Has): 0537M² Numero Catastral 7023504000015000000

Matricula Inmobiliaria S/I

Funcionario UAEGRTD Que realiza la visita: Planta Contratista

Nombre del Funcionario Candelario Tesillo Jimenez

Firma Funcionario Candelario Jimenez

Tenga en cuenta que es el reclamante o guía quien indicara cuáles son sus respectivos linderos y colindantes. La URT confía del principio de buena Fe del reclamante (Art No 5 de la ley 1448 de 2011) Realice el recorrido en presencia del reclamante intentando siempre verificar la información de colindantes en campo. Verifique el protocolo de Diligenciamiento de este documento.

Relación de Colindancias:

Norte: 138256 Calle 5 y plaza principal

Lindero Identificado Por: Manuel S. Mendez Firma Miguel J. Salcedo Mendez

C.C 3.943.150 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante Colindante Otro
Cual? solicitante

Oriente: 138203 Iglesia Evangelica Centro de fe y Cenaida Zuñiga

Lindero Identificado Por: Miguel S. Mendez Firma Miguel J. Salcedo Mendez

C.C 3.943.150 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante Colindante Otro
Cual? solicitante

Sur: 138241 Mirilla Pico

Lindero Identificado Por: Miguel S. Mendez Firma Miguel J. Salcedo M.

C.C 3.943.150 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante Colindante Otro

Si usted copia o imprime este documento, la URT lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte siempre la Intranet



Cual? solicitante

Occidente: Camero 7

Lindero Identificado Por: Miguel S. Salcedo Firma Miguel S. Salcedo 

C.C. 3.943.150 en calidad de: Solicitante y/o Acompañante Colindante Otro

Cual? solicitante.

Numero de Vértices Georreferenciados Identificados en el recorrido (No incluye los puntos de detalle recolectados para mejorar la geometría del predio, solo los que muestra quien acompañe la diligencia) 4

Observaciones sobre el Ingreso al predio

En caso de presentarse inconvenientes de acceso al predio visitado especifique cuales fueron:

Nombre

Firma

C.C. de



Huella

911860

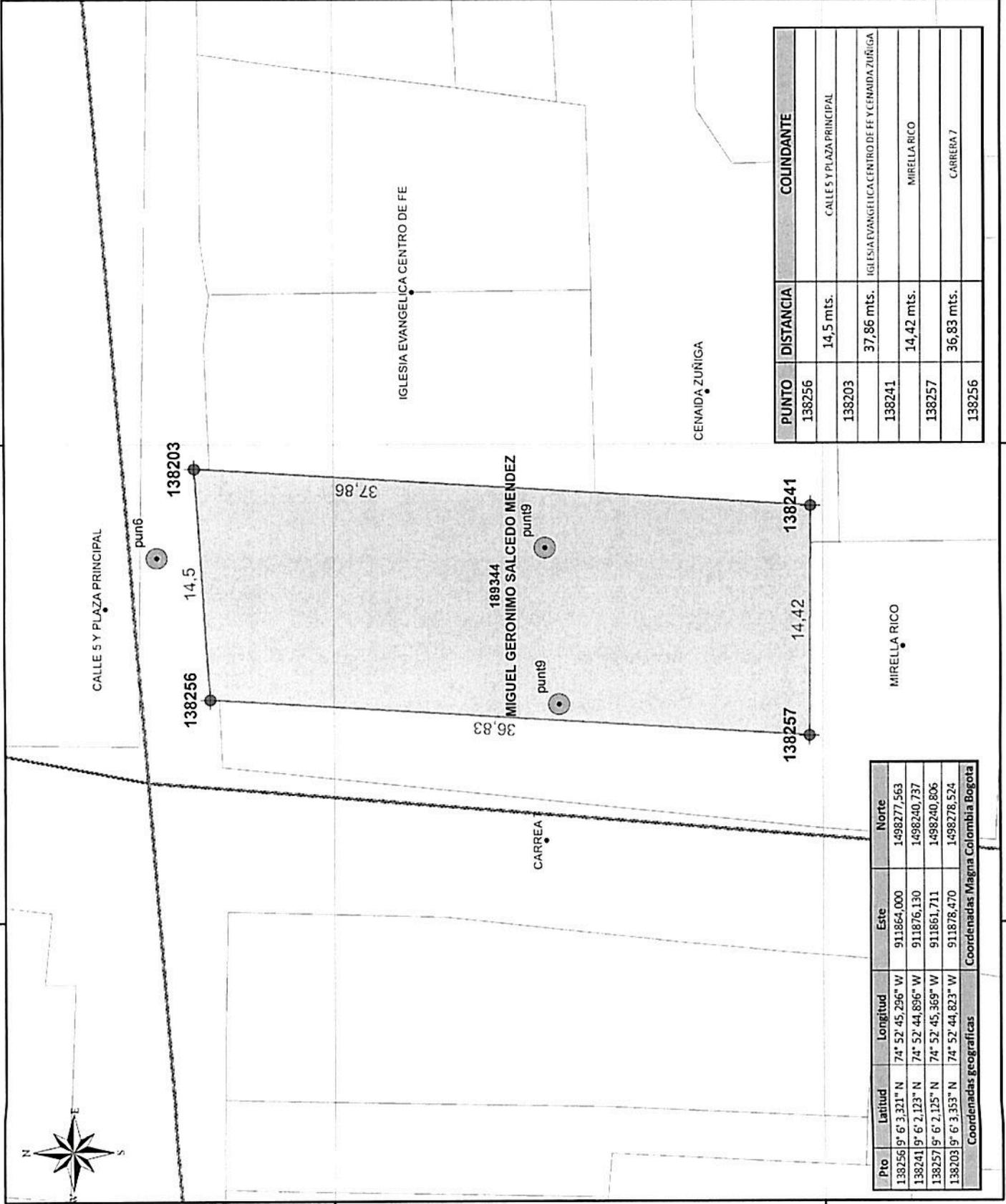
911850

1498270

1498240

911880

911850



Pto	Latitud	Longitud	Este	Norte
138256	9° 6' 3.321" N	74° 52' 45.296" W	911864,000	1498277,563
138241	9° 6' 2.123" N	74° 52' 44.896" W	911876,130	1498240,737
138257	9° 6' 2.125" N	74° 52' 45.369" W	911861,711	1498240,806
138203	9° 6' 3.353" N	74° 52' 44.823" W	911878,470	1498278,524
Coordenadas geograficas				
Coordenadas Magna Colombia Bogota				

PUNTO	DISTANCIA	COLINDANTE
138256		
138203	14,5 mts.	CALLE Y PLAZA PRINCIPAL
138241	37,86 mts.	IGLESIA EVANGELICA CENTRO DE FE Y CENAIIDA ZUNIGA
138257	14,42 mts.	MIRELLA RICO
138256	36,83 mts.	CARRERA 7

CÓDIGO: RT-RG-FO-43 VERSIÓN: 2

Plano de Georreferenciación Predial
ID: 189344

DEPARTAMENTO	Sucre
MUNICIPIO	Galeras
CORREGIMIENTO	Puerto Franco
PREDIO	Casa
FECHA DE LEVANTAMIENTO	17/03/2017

CUADRO DE ÁREAS (Has + m2)

ÁREA GEORREFERENCIADA	00 Has + 0537 m2
Área Microfocalizada	RSM0024

CONVENCIONES

- PUNTOS_189344
- CDM
- POLIGONO_189344
- COLINDANCIA
- Puerto Franco
- DIST
- VAS_SUCRE
- GALERAS

SINCÉ GALERAS GALERAS

ESCALA: 1:300

0 3 6 12 18 Metros

LEVANTÓ: Topógrafo Candelario Tesillo Jimenez

Firma: *C. Tesillo*

M.P.: 01 -11612 C.P.N.T

REVISÓ: Humberto Nel Flores Ramos

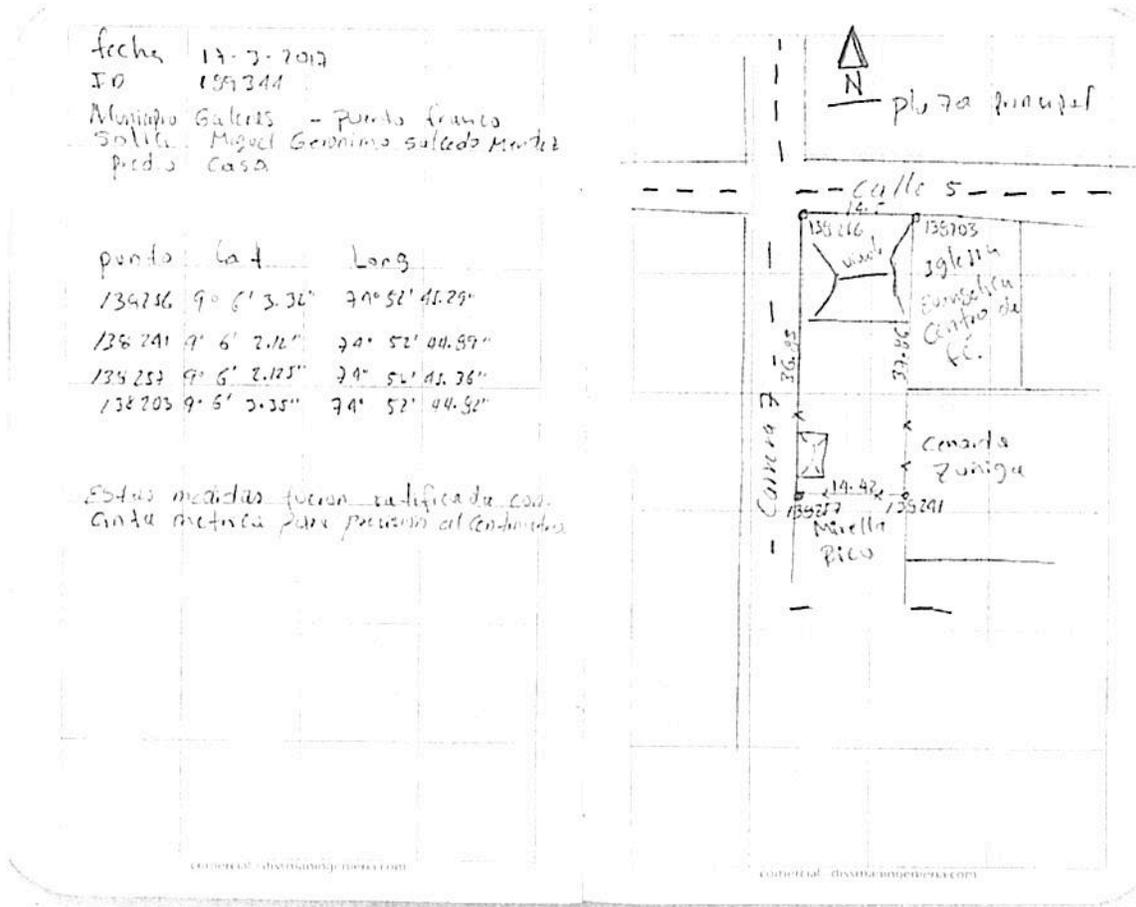
Firma: *H. Flores*

M.P.: 25222102865 CND



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 9 DE 9
PROCESO: GESTIÓN DE RESTITUCIÓN LEY 1448 - REGISTRO	CÓDIGO: RT-RG-FO-25
INFORME TÉCNICO DE GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO EN CAMPO	VERSIÓN: 4

Cartera de Campo



	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA:	FIRMA:
ELABORADO POR:	Candelario Tesillo J.	Ten en Topografía	25/03/2017	<i>Candelario Tesillo</i>
REVISADO Y APROBADO POR:	Humberto Nel Flores Ramos	Coordinador Catastral	28/07/2017	<i>Humberto Nel Flores Ramos</i>



Sincelejo, 5 de Julio de 2019

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA

189344

El suscrito funcionario de la Dirección Territorial Córdoba hace constar que en desarrollo del trámite administrativo que se adelanta respecto de la solicitud de restitución interpuesta por el(la) señor(a) MIGUEL GERONIMO SALCEDO MENDEZ identificado (a) con C.C. 3943150, quien manifestó ser propietario del predio CL 5 5 67 en los términos del artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 y del Decreto 1071 de 2015, se realizó la siguiente actuación por la parte de esta Dirección Territorial:

ACTUACIÓN	FECHA
Informe Técnico predial	13/03/2019

OBSERVACIONES: Se hace traslado documental en el mes de julio pues este producto fue revisado en la oficina de Montería.

ELIZABETH MUÑOZ CORREDOR

Apoyo Catastral

Dirección Territorial Córdoba

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas


SECTION
DOCUMENTAL
Arxius Nacionals Territorials
Catalunya - Bimbletin



0. INFORMACIÓN DE LA SOLICITUD

Predio en zona microfocalizada	SI	X	NO	SI LA RESPUESTA ES NO INDIQUE SI ES UN PREDIO DEL FONDO DE LA URT			SI		NO
RESOLUCIÓN DE MICROFOCALIZACIÓN	RS 1128			FECHA DE LA RESOLUCION	1	9	2015		

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SOLICITANTE Y DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO

1.1 INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

ID	NOMBRES Y APELLIDOS	TIPO DE IDENTIFICACIÓN	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
189344	MIGUEL GERONIMO SALCEDO MENDEZ	CEDULA DE CIUDADANIA	3.943.150

1.2 UBICACIÓN EN LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA DE COLOMBIA Y TIPOLOGÍA DEL PREDIO

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante y a los análisis de información se determinó que el predio se encuentra ubicado en:

DEPARTAMENTO	SUCRE	COD DEPTO.	7 0	MUNICIPIO	GALERAS	COD MUNICIPIO	2 3 5		
CORREGIMIENTO/COMUNA LOCALIDAD	PUERTO FRANCO								
INSPECCIÓN DE POLICÍA									
VEREDA O BARRIO	-			FUENTE DE INFORMACIÓN	IGAC				
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCIÓN	CLL 5 5 57 Casa Lote								
AREA SOLICITADA EN RESTITUCIÓN	Hectáreas		0		Metros ²		0.799		
TIPO DE PREDIO	RURAL	X	URBANO		LOTE O VIVIENDA URBANA	PROPIEDAD HORIZONTAL			
Existen diferencias en la ubicación de municipio entre lo que manifestó el solicitante y la ubicación posterior?							NO	X	SI
Observaciones :									
Actualización.									

1.3 RUTA DE ACCESO AL PREDIO:

Para llegar al predio VIVIENDA - CLL 5 N o 5 - 41, se toma la siguiente ruta, saliendo desde la oficina de la UAEGRTD con sede en la ciudad de Sincelejo, se toma la troncal del Caribe que conduce al municipio de Corozal y de allí se accede a la carretera que conduce al municipio de Galeras pasando en este recorrido por los municipios de San Juan de Betulia y Sincé en un desplazamiento de aproximadamente 60 kilómetros. Una vez estando en el casco urbano del municipio de Galeras tomamos el carreteable que conduce al corregimiento de San José de Rivera, ubicado este al sur-orientado de Galeras y a una distancia promedio de 30 km, siguiendo el mismo carreteable se llega al corregimiento de Puerto Franco donde encontramos el predio el cual se encuentra frente de la plaza de Puerto Franco.

2. RELACIÓN DE INFORMACIÓN INSTITUCIONAL CORRESPONDIENTE A LA SOLICITUD

NÚMERO PREDIAL	7 0 2 3 5 0 4 0 0 0 0 0 0 0 0 0 1 5 0 0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0	CATASTRO DE	IGAC
AÑO DE VIGENCIA DEL CATASTRO	2010	ÁREA BD DE CATASTRO	0
		HECTÁREAS	0
		METROS ²	0.799
		ÁREA CARTOGRÁFICA	S/I
		HECTÁREAS	S/I
		METROS ²	S/I

MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL

ÁREA REPORTADA EN EL REGISTRO

HECTÁREAS	S/I	METROS ²	S/I
-----------	-----	---------------------	-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ANTERIOR

CÍRCULO REGISTRAL DE

LIBRO	TOMO	FOLIO	DÍA	MES	AÑO	NÚMERO	HECTÁREAS	N/A	METROS ²	N/A
-------	------	-------	-----	-----	-----	--------	-----------	-----	---------------------	-----

RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN

PARA TÍTULOS EN ADJUDICACIÓN INDIVIDUAL

NÚMERO	FECHA EXP.			ENTIDAD	ÁREA REPORTADA EN EL TÍTULO DE ADJUDICACIÓN			
	DÍA	MES	AÑO		HECTÁREAS	S/I	METROS ²	
				S/I	HECTÁREAS	S/I	METROS ²	S/I
					HECTÁREAS		METROS ²	

PARA TÍTULOS ADJUDICADOS EN COMÚN Y PROINDIVISO

RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN	NÚMERO DE COMUNEROS	CUOTA PARTE %
NÚMERO	FECHA DE EXP.	ENTIDAD
	DÍA MES AÑO	
		ÁREA DEL PREDIO ENTREGADO EN COMÚN Y PROINDIVISO

ÁREA GEORREFERENCIADA POR LA URT Y DETERMINADA PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL RTDAF

Área producto de la georreferenciación realizada por la URT con el acompañamiento del reclamante de restitución.	HECTÁREAS	0	METROS ²	0.537
--	-----------	---	---------------------	-------

Id documento 3427421

Id restitución 189344

Categoría Etapa de Registro

Serie Proceso de Restitución

Tipo Información relacionada con el estudio formal del caso y la etapa probatoria

SubTipo Informe técnico predial



Usuario Registro emunoz

No Documento

Fecha 13/03/19 12:00 AM

Fecha Registro 5/07/19 02:10 PM

Explicación de la diferencia de áreas entre la información Institucional convencional y la georreferenciada por la URT:

CATASTRO:
El área de la base de datos de catastro (R1 y R2) es tomada del documento (Folio de Matrícula Inmobiliaria, Resolución de adjudicación INCORA/INCODER, Escritura Pública o Sentencia Judicial) aportado por el titular del predio cuando se realiza la Formación, Actualización o Conservación Catastral.

Área Cartográfica del catastro: Es el área resultado del dibujo del predio mediante fotografías aéreas a escalas 1:10000 (1 centímetro en el plano equivale a 10 mil centímetros en terreno) o mayores. El catastro no realiza levantamientos topográficos sistemáticamente predio a predio.

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:
La Información del área es tomada de las escrituras públicas, la cual fue declarada por las partes del negocio Jurídico sin ninguna clase de medición ni técnica aprobada que la sustente (en la mayoría de los casos), adicionalmente se acompaña de la frase "a cuerpo cierto". Para el caso de las Adjudicaciones de predios o de Sentencias Judiciales de procesos prescriptivos, el área es tomada de dicho documento.

INCORA/INCODER
El área de la Resolución de Adjudicación Individual o Colectiva realizada por esta entidad, hasta el año 2009 no contaba con las características técnicas requeridas por la URT (en la mayoría de los casos) que permitan tener certeza de su obtención, dadas las diferentes metodologías que se aplicaban y los cambios en la tecnología, que permiten mejoramiento en la obtención de los datos tomados en campo, adicionalmente, no se tiene archivo histórico claro de las adjudicaciones realizadas.

Muchas veces los solicitantes incluyen en su solicitud áreas no adjudicadas pero explotadas por ellos, esto se debe a que el INCODER no realiza recuperación de excedentes por la UAF.

AREA SOLICITADA EN RESTITUCIÓN:
Es el área que los solicitantes creen poseer (ostentar), muchas veces no coincide con la realidad de los predios, porque como se explicó la mayoría de las veces estos no fueron medidos.

Es el área que el reclamante de restitución cree poseer (ostentar) por compras, sucesiones no registradas, donaciones entre otras, todas ellas enmarcadas en la informalidad de la tenencia de la tierra, que pueden estar inscritas ya sea mediante escritura pública posteriormente protocolizada en Oficina de Registro, carta venta, de palabra, la adjudicada por INCORA/INCODER, Mediante Sentencia Judicial proferida por proceso de prescripción adquisitiva de dominio o simplemente es el área que el explotado de un predio baldío. Por lo tanto es un área aproximada, hasta que la URT haga la georreferenciación de la misma.

ÁREA GEORREFERENCIADA POR LA UNIDAD:
Es el área medida por la Unidad de Restitución por medio de georreferenciación de conformidad a los linderos indicados por el reclamante. Nótese que en algunos casos por las razones expuestas arriba y en la mayoría de los casos por causa de las dinámicas de la informalidad de las transacciones sobre la tierra, los linderos indicados por el solicitante no coinciden con los registrados en los documentos oficiales.

2.1 FUENTE DE INFORMACIÓN EMPLEADA PARA LA GEORREFERENCION DE LA SOLICITUD

VALIDACIÓN DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL		VALIDACIÓN DE CARTOGRAFÍA INCORA INCODER	
GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT	X	RECONOCIMIENTO PREDIAL SOBRE IMÁGENES	
OTRA		CUAL:	
Justificación de decisión:			
En la resolución RA 494 de 13/03/2017, se ordena al área catastral, realizar la georreferenciación del predio solicitado, en razón a que existen diferencias de ubicación, área y forma frente al predio catastral relacionado.			

3. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN CATASTRAL

3.1. Generalidad del caso:
El área solicitada se encuentra dentro del inmueble con número predial 70-235-04-00-00-0015-0001-0-00-00-0000, NO reporta folio de matrícula inmobiliaria y nombre del predio C 5 S 5 7 incorporado con área de 0.0 ha + 0.0799 m². Actualmente según consulta IGAC el predio se encuentra a nombre de MUNICIPIO DE GALERAS y un avalúo Catastral de \$ 538,000

3.2 DEL ANÁLISIS EN LA BASE CATASTRAL ACTUAL

LOTE	NÚMERO PREDIAL	NOMBRES Y APELLIDOS TITULAR ACTUAL EN CATASTRO
A	702350400000000015000010000000000000	MUNICIPIO DE GALERAS
B		
C		
D		

3.3. DEL ANÁLISIS DE LAS FICHAS PREDIALES RESPECTIVAS

LOTE	NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE, DE FAMILIARES O PERSONAS RELACIONADAS CON LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, UBICADOS EN LA FICHA, CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO.	ACTUAL, ANTERIOR O NO ESTA EN LA CADENA DE TRADICIÓN	CLAVE DE TÍTULO	FECHA DE INICIO DEL VINCULO CON EL PREDIO			FECHA DE DESVINCULACIÓN CON EL PREDIO		
				DÍA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO
A	SIN INFORMACIÓN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
B									
C									
D									

3.4 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL:
Que consultada la base de datos catastral, con los nombres y apellidos del solicitante, se encuentra un predio inscrito bajo el número predial 70-235-04-00-00-0015-0001-0-00-00-0000 a nombre MUNICIPIO DE GALERAS, No reporta número de identificación - terreno ubicado en el inmueble CLL 5 S 5 7, que reporta una cabida superficial 00 ha + 0,799 m². El cual en la información de la base de datos catastral No reporta matrícula inmobiliaria. De fecha consulta 13/03/2019, con base en la consulta de información catastral El municipio se encuentra registrado en la consulta y el solicitante comenta que no tiene papeles que acrediten que el predio es de su propiedad, actualmente se encuentra habitandolo.

4. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN REGISTRAL

4.1. Generalidad del caso:
El predio objeto de la solicitud NO fue registrado ante la oficina de Instrumentos públicos.

DIRECCIÓN TERRITORIAL
 INSTRUMENTAL
 CAROLINA SUAREZ

4.2 DEL ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA										
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL										
LOTE	MATRICULA NO.	AMPLIACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			TITULARES ACTUALES EN REGISTRO			
				DÍA	MES	AÑO				
A							sin información			
B										
C										
D										

4.3. DEL ANÁLISIS DE LA TRADICIÓN DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA										
MATRÍCULA INMOBILIARIA SISTEMA ACTUAL										
LOTE	MATRICULA NO.	AMPLIACIÓN	TIPOLOGÍA DEL ACTO REGISTRADO	FECHA DEL ACTO REGISTRAL			NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE, DE FAMILIARES O PERSONAS RELACIONADAS CON LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, UBICADOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL PREDIO.			
				DÍA	MES	AÑO				
A							sin información			
B										
C										
D										

4.4. CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL
 Teniendo en cuenta que con la información censal catastral y en la información documental y verbal aportada por el solicitante, una vez realizadas las consultas de información registral no fue posible identificar predios registrados relacionados con la información catastral.

5. DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER										
LOTE	RESOLUCIÓN INCORA/INCODER O DEPARTAMENTAL DE ADJUDICACIÓN						PLANO DE ADJUDICACIÓN	BENEFICIARIO DE LA ADJUDICACIÓN		
	NO. RESOLUCION	FECHA EXP			ENTIDAD	TIPO DE ADJUDICACION INDIVIDUAL O EN C.Y PROINDIVISO				
		DÍA	MES	AÑO						
A										
B										
C										
D										

5.1 CONCEPTO DE LA INFORMACIÓN INCORA INCODER
 Teniendo en cuenta que el solicitante no reportó datos o documentos que permitan identificar o asociar la solicitud a información registral, se procedió a realizar la búsqueda con información catastral actual. Con la misma no fue posible identificar información registral, ni de INCORA/INCODER que permita relacionarle.

6. SOBREPOSICIONES CON DERECHOS PÚBLICOS O PRIVADOS DEL SUELO O SUBSUELO Y AFECTACIONES DEL ÁREA RECLAMADA					
COMPONENTE / TEMA	TIPO AFECTACIÓN DOMINIO O USO	Hectáreas	Metro ²	DESCRIPCIÓN/NOMBRE DE LA ZONA (Fuente - Fecha consulta)	Escala
	Parques Nacionales Naturales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Parques Nacionales Naturales - RUNAP Nombre del shape: LIPN145PNN100KV1.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000
	Reservas forestales protectoras nacionales y regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Ministerio de Ambiente, consolidado por Parques Nacionales Naturales en el RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000
	Parques naturales regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autonomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000
	Distritos de manejo Integrado nacionales y regionales	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autonomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000
	Áreas de recreación	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autonomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000
	Distritos de conservación de suelos	0	0	Directorio: 2.Cartografía_Tematica\Parques Fuente: Corporaciones Autonomas Regionales, consolidado por Parques Nacionales Naturales en RUNAP Nombre del shape: RNAP145PNNMULKV4.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:100.000

6.1. AMBIENTAL	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Parques Fuente: Parques Nacionales Naturales, consolidado en Nombre del shape: RNSC16PNNMULKV1.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	RUNAP	1:100.000
	Paramos	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Paramos Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Paramos_100K.shp, Paramos_25K.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		1:100.000 1:25.000
	Humedales	0	0	HUMEDALES Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Humedales Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Humedales_IAPH_500K.shp Helobiotomas del Magdalena y Caribe. Aguas continentales artificiales. HUMEDALES RAMSAR Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Paramos Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Ramsar.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		1:100.000
	Cuerpos de agua, cauces y drenajes	N/A*	N/A*	La delimitación de las zonas de ronda hídrica es competencia de la Corporación Autónoma Regional o demás autoridades mencionadas en el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011. TRABAJO DE CAMPO Fuente: Georreferenciación - ITG CARTOGRAFIA Directorio: 1.Cartografia_Básica - GEODATABASE IGAC Fuente: IGAC NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		1:100.000
	Zonas de reserva forestal de ley 2da de 1959	0	0	RESERVAS Directorio: Reservas_Forestales_Ley_2_59 Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Reservas Forestales de ley 2ª 1959.shp ZONIFICACION RESERVAS Directorio: Reservas_Forestales_Ley_2_59 Fuente: Ministerio de Ambiente Nombre del shape: Zonificacion_NOMBRE DE LA RESERVA_2014_2.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		1:100.000
6.2. TERRITORIOS ETNICOS	Territorios Indígenas	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		
	Territorios Colectivos de Comunidades Negras	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		
6.3. MINERÍA	Títulos vigentes	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Títulos_Vigentes Atributos clave: COD_EXP: S/I MINERALES: S/I MODALIDAD: S/I TITULARES: S/I FECHA_CONT: - FECHA INSC: S/I FECHA TERM: S/I NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	Solicitudes_Contrato_y AT	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Solicitudes_Contrato_y AT NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionD933	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: soli_LegalizacionD933.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionL685	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Soli_LegalizacionL685.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	Soli_LegalizacionL685	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: Soli_LegalizacionL685.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	AreasInversiondelEstado	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: AreasInversiondelEstado NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente
	ZonasMinerasComunidadesNegras	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMinerasCNegras.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019		No reportada por la fuente



	ZonasMinerasIndigenas	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMinerasIndigenas.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	No reportada por la fuente
	ZonasMineriaEspecial	0	0	Directorio: MINERIA Fuente: Agencia Nacional de Minería, Catastro Minero Colombiano Nombre del shape: ZonasMineriaEspecial.shp NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	No reportada por la fuente
6.4. HIDROCARBUROS	Área o bloques en exploración	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras. MOD_ESTADO: FECHA_FIRMA: TIERRAS_ID: CONTRATO_N: OPERADORA: AREA_ Ha: NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:500.000
	Áreas o bloques en exploración con Contrato TEA	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:500.000
	Área o bloques explotación / producción	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras TIPO_AREA: AREA EN PRODUCCIÓN MOD_ESTADO: FECHA_FIRMA: TIERRAS_ID: CONTRATO_N: OPERADORA: AREA_ Ha: NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:500.000
	Área Disponible	0	0.537	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras TIPO_AREA: AREA DISPONIBLE MOD_ESTADO: SIN ASIGNAR FECHA_FIRMA: SIN INFORMACIÓN TIERRAS_ID: 0003 CONTRATO_N: DISPONIBLE ON OPERADORA: AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS. AREA_Ha: 22798973, 3658	1:500.000
	Área Reservada	0	0	Directorio: 2.Cartografia_Tematica\Hidrocarburos Nombre del shape: MapaTierras_ANH Fuente: Agencia Nacional de Hidrocarburos, Mapa de Tierras Atributos clave: TIPO_AREA: AREA RESERVADA MOD_ESTADO: AMBIENTAL FECHA_FIRMA: no hay datos TIERRAS_ID:0002 CONTRATO_N: AMBIENTAL ON OPERADORA: AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS. AREA_Ha NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	1:500.000
6.5. TRANSPORTE	Proyecto vial	0	0	Directorio: M:\1.Cartografia_Básica\Vias_Mintrans_Invias_ANI NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	NO ESPECIFICA LA FUENTE
	Superposición con faja de retiro obligatorio - Ley 1228 de 2008	0	0	Directorio: M:\1.Cartografia_Básica\Vias_Mintrans_Invias_ANI NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	NO ESPECIFICA LA FUENTE
6.6. ENERGÍA	Proyectos de generación de energía eléctrica (Hidroeléctrica, termoeléctrica, eólica, etc)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	
	Proyectos de transporte de energía eléctrica - Transmisión o distribución (Postes, torres, subestaciones)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	
6.7. AMENAZAS Y RIESGOS	Zonas de riesgo	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	
6.8. MINAS ANTIPERSONA	MAP MUSE (riesgo por campos minados)	0	0	NO SE ENCUENTRA SOBREPOSICIÓN - 13/03/2019	
OTRA	Cual				
OTRA	Cual				
N/A * Por ley la Unidad no es la encargada de realizar las delimitaciones de rondas de río y cuerpos de agua, por lo tanto no se debe diligenciar este campo.					
7. RESULTADOS					
7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)					
Teniendo en cuenta la información utilizada para la georreferenciación referida en el numeral 2.1 GEORREFERENCIACIÓN EN CAMPO URT se determina que el predio tiene una cabida superficial de 16 HECTÁREAS 2.046 METROS ²					

7.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como resultado del procedimiento de individualización se puede concluir:

1. De la ubicación: Según la división político administrativa oficial de Colombia el predio solicitado en Ingreso al registro de tierras despojadas se encuentra ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Galeras, corregimiento Puerto Franco, Predio denominado CL S 5 41 Vivienda.
2. De la Información catastral: El municipio de Galeras cuenta con censo catastral rural que corresponde a la Jurisdicción catastral IGAC, y consultada la base de datos se encontró que el predio reporta No Predial 70-235-04-00-00-0015-0001-0-00-00-0000 a nombre MUNICIPIO DE GALERAS.
3. De la Información registral: Con base en la información censal catastral el predio no cuenta con matrícula Inmobiliaria, sin embargo, el señor MIGUEL GERONIMO SALCEDO MENDEZ, habita en el predio solicitado con su familia.
4. Resultados de los análisis de información que permiten individualizar la solicitud de restitución: De acuerdo a lo manifestado por el solicitante acerca del predio y como resultado de la visita hecha por la URT el día 17 de Marzo del 2017 se identifica que la solicitud hace parte de un predio identificado catastralmente con el número predial 70-235-04-00-00-0015-0001-0-00-00-0000, No cuenta con folio de matrícula Inmobiliaria, es identificado con ID 189344 denominado Vivienda.
5. De la Georreferenciación: De acuerdo a la fuente empleada para la georreferenciación de la solicitud GEORREFERENCIACION EN CAMPO URT, el predio tiene una cabida superficial de 0 hectáreas 0.537 metros cuadrados y se encuentra alinderado como se estableció en el numeral 7.2 del informe técnico predial y como queda consignado en plano anexo de georreferenciación.

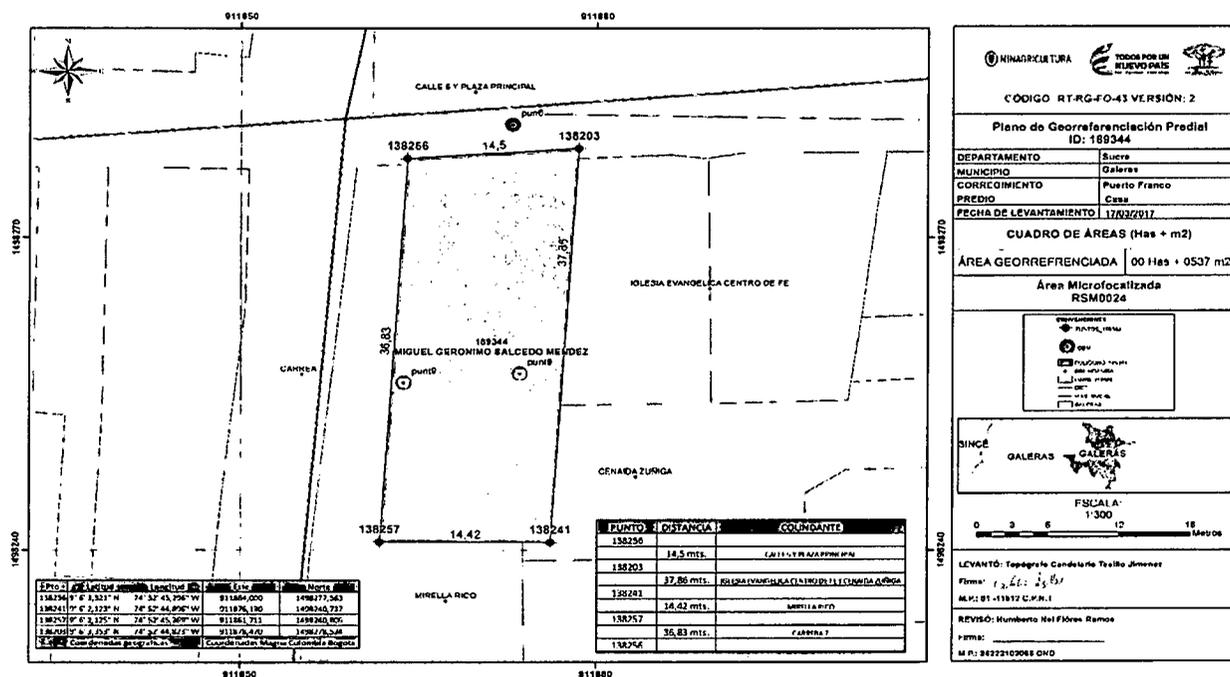
El predio fue identificado por el señor MIGUEL GERONIMO SALCEDO MENDEZ (Solicitante) y manifestó tener un conocimiento claro de la ubicación de los diferentes linderos del predio donde actualmente habita.

Con respecto a la diferencia de áreas de acuerdo a la circular No. 1 Interinstitucional IGAC-URT, en donde se contempla que la descripción de los linderos y colindancia en las notarías, "se hace de forma narrativa y sin parámetros técnicos de ubicación ni medición, que garanticen algún grado de precisión o exactitud en la información suministrada, esta situación hace que difieran en muchos casos las áreas de Registro con las áreas del Catastro y esta a su vez con las Áreas individualizadas en campo de manera directa por las entidades". Por lo que se puede presumir que la diferencia de áreas radique en la compra y venta a cuerpo cierto.

6. Afectaciones: Una vez realizado el cruce del polígono georreferenciado con cada una de las coberturas de las diferentes entidades gubernamentales de las que se dispuso información se corrobora que espacialmente se presentan las siguientes afectaciones:

ANH - contrato de Tierras: Disponible, AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS

7. Hechos del Solicitante: no existen hechos relacionados para este caso



7. 6. PLANOS GENERADOS COMO SOPORTE DE LOS RESULTADOS Y ANÁLISIS (MARQUE X)

GEORREFERENCIACIÓN URT (RESULTADO)	X	GEORREFERENCIACIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL (RESULTADO)	(X)	GEORREFERENCIACIÓN O TOPOGRAFÍA INCODER (RESULTADO)	(X)	RECONOCIMIENTO SOBRE IMÁGENES (RESULTADO)	(X)	DE AFECTACIONES (RESULTADO)	(X)
------------------------------------	---	--	-----	---	-----	---	-----	-----------------------------	-----

ANÁLISIS SOBREPONER CARTOGRAFÍA CATASTRAL CON RESULTADO GEORREFERENCIACIÓN	(X)	Este plano solo se presenta de ser necesario para aclarar la relación de predio catastral con el resultado del proceso de GEORREFERENCIACIÓN (análisis) sobrepone un resultado con el otro y establecer relaciones y "posibles" traslapes
--	-----	---

8. RELACIÓN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO PREDIAL

No.	DESCRIPCIÓN	No. Folios
1	INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN ID 198033	12
2	CONSULTA IGAC	1
3	CONSULTA SNR	0
4		
5		

NOMBRES Y APELLIDOS	ELABORÓ	FIRMA	DÍA	MES	AÑO
	DAULIS DAYANA ORTIZ CAMACHO		13	3	2019

Yo SAMANTHA SIERRA DURANGO valido que el predio sujeto de análisis cumple con los parámetros de topología establecidos por la URT, que los polígonos fueron actualizados en el Sistema de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y apruebo el presente informe técnico predial.

FIRMA	<i>Samantha Sierra Durango</i>	FECHA	13	3	2019
-------	--------------------------------	-------	----	---	------


DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
SANDY SPRING TERRITORIAL
OFFICE - SPOKANE, IDAHO



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

Certificado generado con el Pin No: 220214645854726238

Nro Matrícula: 347-28029

Pagina 1 TURNO: 2022-347-1-968

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 10:20:53 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: 347 - SINCE DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: GALERAS VEREDA: PUERTO FRANCO

FECHA APERTURA: 10-04-2019 RADICACIÓN: 2019-347-6-382 CON: RESOLUCION DE: 10-02-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE CON UN ÁREA DE 537 M2. ALINDERO Y CON COORDENADAS. DEL PTO 138256 AL PTO 138203 DISTANCIA EN METROS 14.5 MTS
COLINDANTE CALLE 5 PLAZA PRINCIPAL. DEL PTO 138138203 AL PTO 138241 DISTANCIA EN METROS 37.86MTS COLINDANTE IGLESIA
EVANGELICA CENTRO DE FE Y CENAIDA ZUÑIGA. DEL PUNTO 138241 AL PUNTO 138257 DISTANCIA EN METROS 14.42 METROS CON MIRRELLA
RICO. DEL PUNTO 138257 AL PUNTO 138256 36.83 MTS CON CARRERA 7.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-347-6-382

Doc: RESOLUCION 00119 DEL 10-02-2017 UNIDAD RESTITUCION DE TIERRAS DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0934 IDENTIDAD DE INMUEBLE EN PROCESO DE RESTITUCION DE TIERRAS N°2 ART 13 DECRETO 4829 DE 2011

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-347-6-382

Doc: RESOLUCION 00119 DEL 10-02-2017 UNIDAD RESTITUCION DE TIERRAS DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-347-6-769



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

Certificado generado con el Pin No: 220214645854726238

Nro Matrícula: 347-28029

Pagina 3 TURNO: 2022-347-1-968

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 10:20:53 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: 2022-347-1-968

FECHA: 14-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA ISABEL NAVARRO SANCHEZ

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

Cuadro de Normas Urbanísticas

	Vivienda	Comercio	Institucional
Usos Principal	R-U, R-B, R-T y R-M	C-1, C-2, C-3 y C-4.	I-1, I-2, I-3, I-4 I-5.
Usos Complementarios	C-1, C-2, I-1, I-2 e I-3	I-1, I-4 I-5.	C-1, C-2
Usos Restringidos	I-4, I-5	Ind. - 1	C-4
Usos Prohibidos	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás
Lote Mínimo	72 M2	35 M2	Según clasificación
Frente mínimo	6.00 m	3.00 m	8.00 m
Antejardín	Según la vía	Según la vía	Según la vía
Retiros Laterales	Un (1.00) m ventilación solamente. Ventanas a 1.60 m de alturas Dos (2,00) m Ventilación y visual. Ventanas 0,80 m.	Un (1.00) m ventilación solamente. Ventanas a 1.60 m de alturas Dos (2,00) m Ventilación y visual. Ventanas 0,80 m.	Un (1.00) m ventilación solamente. Ventanas a 1.60 m de alturas Dos (2,00) m Ventilación y visual. Ventanas 0,80 m.
Retiros posteriores o patios	Mínimo de dos con cincuenta (2.50) m.	Mínimo de tres (3.00) m.	Mínimo de tres (3.00) m.
Voladizos			
Vías < de 6.00 de sección	No se permiten.	No se permiten.	No se permiten.
Vías entre 6.00 y 12.00 de sección	Hasta 1.50 metros	Hasta 1.50 metros	Hasta 1.50 metros
Vías > de 12.00 de sección	Hasta 2.00 metros	Hasta 2.00 metros	Hasta 2.00 metros
Alturas máximas	Cuatro (4) pisos	Cuatro (4) pisos	Cuatro (4) pisos
Índice de ocupación	80%	75%	75%
Índice de construcción	2.5 del área neta del lote	2.00 del área neta del lote	2.2 del área neta del lote
Parqueos	En Urbanizaciones uno (1.00) por cada 2 viviendas	Uno (1.00) por cada 50 M2 de construcción	Uno (1.00) por cada 80 M2 de construcción
Densidad Viv. Por Ha.	90		
Área de cesión tipo A	12% del área bruta. Para lotes de más de 2.000 M2		10% del área bruta. Para lotes de más de 1000 M2

CODIFICACIÓN Y CLASIFICACION DE LOS USOS POR TIPOLOGIAS DE ACTIVIDADES EN EL ÁREA URBANA

R = Residencial (Vivienda)
 C = Comercial (Comercio)
 I = Institucional (Instituciones)
 Ind. = Industrial (Industrias)

USO RESIDENCIAL (VIVIENDA: R)

Comprende las siguientes tipologías:

R-U = Vivienda Unifamiliar
 R-B = Vivienda Bifamiliar
 R-T = Vivienda Trifamiliar
 R-M = Vivienda Multifamiliar

Estas tipologías se pueden ubicar en cualquier sector del Área urbana

USO COMERCIAL (COMERCIO: C)

Comprende las siguientes Tipologías:

Comercio minorista básico de índole cotidiano (C-1). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares.

1. Graneros y expendios de víveres.
2. Expendio de carnes y pescado.
3. Expendio de huevos, verduras y frutas.
4. Salsamentarias.
5. Expendio de productos de panaderías.
6. Almacén de misceláneas.
7. Almacén de confecciones.
8. Farmacias y droguerías.
9. Almacén de artículos para la limpieza y aseo del hogar.
10. Servicios profesionales, Salas de belleza y estética, gimnasios, restaurantes y cafeterías sin expendio de bebidas alcohólicas.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 35 M2 y máxima de 50 M2.

Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares.

1. Almacenes de productos tales como: Telas, vestidos, Zapaterías, Discotiemendas, accesorios eléctricos para el hogar y sus repuestos, floristerías.
2. Estancos y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento.
3. Papelerías, librerías y distribución de periódicos y revistas alquiler de videos.
4. Ferretería menor: Herramientas manuales, clavos, tornillos, cerraduras, accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 50 M2 y máxima de 250 M2.

Comercio de entretenimiento y espectáculos (C-3). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares, tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo.

1. Bares, discotecas, cines, casas de lenocinio, casinos, salas de baile, galleras y tabernas.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 100 M2 y máxima de 1.500 M2.

Comercio industrial liviano (C-4). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares, tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo.

1. Almacenes de pinturas, materiales de construcción, insumos agrícolas, repuesto para automotores, motos y maquinarias, electrodomésticos, carpintería y sus productos, artículos para el campo, bicicletas, artículos veterinarios.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 250 M2.

USO INSTITUCIONAL (INSTITUCIONES: I)

Institucional recreativa (I - 1). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Áreas verdes, recreativas, instalaciones deportivas y parques de diversiones.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 1.000 M2 y máxima de 3.000 M2.

Institucional educativa (I - 2). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Escuelas, Colegios, institutos de enseñanza no formal, bibliotecas y museos.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 300 M2 y máxima de 1.200 M2

Institucional salud (I - 3). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Centros de Salud Clínicas, hospitales e institutos de rehabilitación física.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad.

Área mínima de 100 M2 y máxima de 1.000 M2.

Institucional comunitario (I - 4). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Terminal de transporte, central de abastos, cementerios, estaciones de bomberos.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad

Área mínima de 100 M2 y máxima de 1.000 M2.

Institucional gubernamental (I - 5). Integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Palacio municipal, Estación de Policía, Central telefónica, Notarías, Registradurías, Juzgados, Oficinas gubernamentales y bancos.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad
Área mínima de 100 M2 y máxima de 1.000 M2.

USO INDUSTRIAL (INDUSTRIA: Ind.)

Industria menor y pecuaria (Ind – 1). Integran esta tipología tales como las especificadas a continuación o similares:

1. Envasado y conservación de frutas, legumbres, carnes y lácteos
2. Fabricación de muebles, calzado, prendas de vestir, productos de cuero y alimenticios.

Se admiten las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, siempre que no presenten una clara incompatibilidad

Área mínima de 100 M2 y máxima de 1.000 M2

CAPITULO 2 PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTICULO 99: INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- La Junta Municipal de Planeación
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTICULO 100: INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación. **CMP** que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 101: LICENCIAS : La Oficina de Planeación expedirá licencia para adelantar cualquier actuación urbanística las Zonas Urbana y Rural del Municipio.

ARTICULO 102: DEFINICIÓN DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.