

PROCESO DIVISORIO
IDENTIFICACION PREDIAL
AVALUO DE LOTE DE TERRENO
DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE
DIRECCION CATASTRAL DEL INMUEBLE: SAN LUIS
VEREDA: SANTA ANA, MUNICIPIO DE GUASCA
CUNDINAMARCA



COPROPIETARIOS

MARIA TERESA LEON DE RUEDA.....	12.50%
LUIS ALFREDO LEON ROMERO.....	12.50%
LUIS ARMANDO LEON ROMERO.....	12.50%
LUIS EDUARDO LEON ROMERO.....	12.50%
MARIA GLORIA LEON ROMERO.....	12.50%
MARIA LIBIA LEON ROMERO.....	6.25%
MARIA YOLANDA LEON ROMERO.....	12.50%
RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA.....	18.75%

DICTAMEN PERICIAL
ING. FRANCISCO J DE LA HOZ R
GUASCA ABRIL DEL 2.021

El señor, **RAFAEL MARIA LEON ROMERO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.344.634 de Bogotá, solicita se identifique el bien inmueble de su copropiedad, con el propósito de legalizar la DIVISION MATERIAL del LOTE DE TERRENO SAN LUIS, ubicado en la Vereda SANTA ANA en el MUNICIPIO DE GUASCA, Departamento de CUNDINAMARCA, de código catastral 253220000000000080126000000000.

Sustentan la presente solicitud:

1. Quien pretenda la división material o la venta del bien común deberá presentar una demanda en contra de los demás comuneros, acompañada de un avalúo comercial del bien.
2. ACUERDO No 063, ARTÍCULO 39. MARCO NORMATIVO PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES.

Se practica la diligencia solicitada, tomando como referencia la información suministrada escrituras, sentencia, JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CHOCONTA, 2012-00008, SUCESION DE LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y LEONOR ROMERO DE LEON; la información catastral consultada, el levantamiento topográfico aportado, Registro fotográfico aportado, el reconocimiento predial del inmueble, la identificación de linderos y colindancias, Matricula inmobiliaria y demás información.

CODUEÑOS	
NOMBRE	PORCENTAJE
MARIA TERESA LEON DE RUEDA	12.50%
LUIS ALFREDO LEON ROMERO	12.50%
LUIS ARMANDO LEON ROMERO	12.50%
LUIS EDUARDO LEON ROMERO	12.50%
MARIA GLORIA LEON ROMERO	12.50%
MARIA LIBIA LEON ROMERO	6.25%
MARIA YOLANDA LEON ROMERO	12.50%
RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA	18.75%

La prueba pericial. Código General del Proceso, Artículo 226. Procedencia.

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones, forma parte de los anexos, certificaciones de experiencia y listado de asignaciones como perito Auxiliar de la Justicia.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Francisco Javier de la hoz Rodríguez

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Lugar de residencia, Bogotá, Carrera 72C No. 9 18

Cedula de ciudadanía. 19.382.480 de Bogotá

Celular 311 554 74 18

3. Oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Ingeniero experto en Catastro, Gestión predial, Reconocimiento predial, Topografía, Avalúos, Geografía y medio Ambiente

Profesión Ingeniero

Perito Avaluador, Registro R.A.A. AVAL-19382480

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Se anexa lista de algunas asignaciones como perito Auxiliar de la Justicia en procesos judiciales.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso, ni tengo sanciones, ni suspensiones.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

2. Objeto:

1. Que se decrete la DIVISION MATERIAL, del predio SAN LUIS ubicado en la vereda SANTA ANA, municipio de Guasca, en atención a que los herederos, no desean continuar en proindiviso.

2. Se apruebe propuesta de división, indicando, linderos, colindantes y áreas, de cada lote, para que cada lote obtenga su independencia registral (matricula inmobiliaria).

3. Fuentes de información, Material de apoyo, Información suministrada.

El señor RAFAEL MARIA LEON ROMERO, suministra la siguiente información:

Matricula inmobiliaria: 50N-20341575

Sentencia, JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CHOCONTA, 2012-00008, SUCESION DE LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y LEONOR ROMERO DE LEON

Levantamiento topográfico planímetro del LOTE SAN LUIS, identificación de linderos, lote de mayor extensión y propuesta de división.

Registro fotográfico

Consulta Catastral Instituto geográfico Agustín Codazzi.

4. EL Proceso Divisorio

Proceso judicial que le permite a los copropietarios de un bien, dar por terminado o acabar con la copropiedad, para separar e individualizar el patrimonio del resto de los copropietarios.

El objeto del **proceso divisorio** es efectuar la separación de la propiedad que las personas tiene en común del bien, si este no es susceptible de división, el derecho procesal civil

establece que se procede a la venta, como ultima la solución para dar por terminada la copropiedad.

Tiene varios fines.

Realizar la división material del bien, procurando no afectar la esencia del bien ni que sufra de una desvalorización por la división.

La división debe ser legalmente viable, en cuanto a que se considere el área mínima urbanizable, adjudicando a cada una de las partes, el área que le corresponda.

4.1. Código Civil.

Artículo 1374. Derechos de los coasignatarios.

Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. FUENTE CODIGO CIVIL

Ante lo establecido en el artículo 1374 del Código Civil, según el cual ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, existen dos modalidades en cuanto a la forma de verificar o realizar la división, explicó la Sala Civil de la Corte Suprema en providencia de casación. FUENTE: AMBITO JURIDICO.

Estas posibilidades dependen del tipo de bien y de que no se desmerezcan los derechos de los condueños.

La venta de la cosa común, consiste en rematar el bien para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero, y debe realizarse cuando el predio no admite partición material, como ocurre con una vivienda o cuando pudiéndose hacer con la misma se perjudica a los intereses de los condóminos. FUENTE: AMBITO JURIDICO.

La división material se presenta cuando el objeto es susceptible de partirse o fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de propiedad de cada uno. El juez, de acuerdo con las pruebas, está autorizado para decretar el fraccionamiento de la copropiedad en forma distinta a la que se haya solicitado en la demanda, según se puede extraer del artículo 468 de la norma adjetiva civil. (M. P. Ariel Salazar).

Las dos modalidades tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, marca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate, ora para aprobar la partición.

La legislación procesal civil en su artículo 406. C.G.P, señala el trámite que ha de seguirse en procura de poner fin a la comunidad, bien sea por venta o por división material: FUENTE. MAGISTRADO EURIPIDES MONTOYA SEPULVEDA.

4.2 Código General del Proceso

4.2.1 Artículo 406. Partes.

Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. FUENTE: CODIGO GENERAL DEL PROCESO. ART.406.

4.2.2 Artículo 407. Procedencia

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

70

Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.
FUENTE: CODIGO GENERAL DEL PROCESO. ART.407

5.. METODOLOGIA. La metodología está basada en la técnica catastral de identificación predial, establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

El reconocimiento predial: Es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

La diligencia de reconocimiento predial es mencionada en el decreto 1301 de 1940, resolución IGAC 2555 de 1988 y en la Resolución del I.G.A.C. 070 de 2011 como identificación predial, pero su nombre común en la práctica es el de reconocimiento predial.

5.1. Aspecto físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos, fotografías aéreas o planos

5.2. Aspecto jurídico: El aspecto jurídico consiste en indicar la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo; además de la revisión de los títulos traslaticios de dominio.

5.3. Avalúo Comercial: Dictamen técnico que estima el valor del inmueble, conforme a las reglas del mercado inmobiliario, ajustado a los procedimientos técnicos estipulados en la Resolución 620 de septiembre de 2.008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.4. Levantamiento Topográfico: Es un estudio técnico y descriptivo de un terreno, examinando la superficie terrestre en la cual se tienen en cuenta las características físicas, geográficas del terreno, sirve para identificar, longitudes, distancias, colindantes, en él se plasman la forma y características de lotes y construcciones.

5.5. Desenglobe: Término utilizado por la acción legal que permite subdividir un predio en dos o más partes y le da independencia registral y catastral a cada una.

6. TRADICION, TRANSFERENCIA DEL DOMINIO

6.1. Sentencia, JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CHOCONTA, 2012-00008, SUCESION DE LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y LEONOR ROMERO DE LEON

MAGDA AGUILAR RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, como PARTIDORA en el proceso de la referencia, a continuación presento el trabajo de partición sucesoral y liquidación de la sociedad conyugal conformada por el causante LUIS ABRAHAM LEON ROMERO Y LEONOR ROMERO DE LEON.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Los señores LUIS ABRAHAM LEON ROMERO Y LEONOR ROMERO DE LEON, contrajeron matrimonio el día 28 de abril de 1952, fecha desde la cual se constituyó la sociedad conyugal LEÓN-ROMERO, sin que haya información sobre capitulaciones

SECUNDO.- El 8 de enero de 2012 y el 22 de julio de 2012 fallecieron el señor LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y la señora LEONOR ROMERO DE LEON, respectivamente.

TERCERO.- Mediante auto de fecha 23 de enero de 2012, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, reconoce al señor Rafael María León Romero, en su condición de heredero del causante en calidad de hijo legítimo del causante LUIS ABRAHAM LEON ROMERO, quien acepta la herencia con beneficio de inventario.

CUARTO.- Mediante auto de fecha 13 de marzo de 2012, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, reconoce como herederos a los señores Luis Armando, Luis Eduardo, Luis Alfredo, María Libia, María Yolanda, María Gloria y María Teresa León Romero, en calidad de hijos

del causante LUIS ABRAHAM LEON ROMERO, quienes aceptan la herencia con beneficio de inventario.

QUINTO.- Mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2013, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, reconoce como heredero a los señores María Libia, María Yolanda, María Gloria, Luis Eduardo, Luis Alfredo, Luis Armando León Romero y María Teresa León de Rueda, en calidad de hijos de la causante LEONOR ROMERO DE LEON, quienes aceptan la herencia con beneficio de inventario

SEXTO.- Mediante auto de fecha 27 de mayo de 2014, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, reconoce como heredero 111 señor Rafael María León Romero, en calidad de hijo de la causante LEONOR ROMERO DE LEON, quien acepta la herencia con beneficio de inventario.

SEPTIMO.- Mediante auto de fecha 27 de febrero de 2013, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, reconoció a Rafael María León Romero como cesionario de los derechos que a título universal le puedan corresponder a la señora María Libia León Romero, respecto de la sucesión del señor Luis Abraham León Romero, según Escritura 'Pública número 120 del 13 de febrero de 2013.

NOVENO.- Mediante auto de fecha 4 de febrero de 2015, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá, excluye de los inventarios y avalúos la partida segunda como bien propio, del causante Luis Abraham León Romero que tiene que ver con los derechos y acciones derivados de la posesión que sobre el Predio EL RUDAL, individualizado con folio de matrícula 50N-871857, que ostentaba el causante, la cual queda como partida octava de los inventarios y avalúos, como bien social por la suma de \$3.000.000

DECIMO.- Mediante auto de fecha 4 de febrero de 2015, el juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá imparte aprobación a los Inventarios y Avalúos.

DECIMO PRIMERO.- Mediante auto de fecha 5 de agosto de 2016, fui designada como PARTIDORA.

INVENTARIO Y AVALUO ACTIVO

PARTIDA PRIMERA.- Un lote de terreno predio rural denominado SAN LUIS ubicado en la vereda Santa Ana, municipio de Guasca (Cundinamarca) con extensión superficial de 7 hectáreas 9.005.82 metros cuadrados y cuyos linderos son: ESTE: con Luis Mariano Ospina Holguín del detalle M1 al detalle M2 en 216.48 metros; con sucesión de Benilda Avellaneda, del detalle M2 al detalle 23 en 133.63 metros; SUR: Con sucesión de Reinaldo Avellaneda; del detalle 23 al detalle 20 en 249.09 metros; con Próspero Sánchez del detalle 20 al detalle 19 en 175.54 metros con Pedro Sánchez, carretable al medio; del detalle 19 al detalle 17 en 106.18 metros; OESTE. Con Eliecer Barrantes, carretera al medio, del detalle 17 al detalle 16 en 73.33 metros, con María Isabel Pinzón, del detalle 16 al detalle 11 en 244.93 metros, con Julio Peña, carretera al medio; del detalle 11 al detalle 10 en 36.14 metros; NOROESTE Y NORTE con Julia Barrantes, servidumbre al medio; del detalle 10 al detalle 5 en 319.06 metros; NORTE con sucesión de Julio Peña, servidumbre al medio, del detalle 5 al detalle M1, punto de partida en 139.76 metros y encierra.

Tradicón del inmueble: Este inmueble fue adquirido por adjudicación de terreno baldío denominado San Luis, al señor Luis Abrahán León Romero, realizada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria Incora de conformidad con la Resolución 000145 de fecha 20 de junio del año 2000. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula No.50N-20141575 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.

Inmueble avaluado en la suma de ciento veintiún millones quinientos once mil pesos M/cte. (\$121.511.000).

Para dividir y distribuir los gananciales y los bienes propios de los causantes, entre los herederos para la adjudicación de bienes se procede así:

Se tiene en cuenta:

Que según Escritura Publica número 120 del 13 de febrero de 2013 de la Notaria única del Circulo de Guatavita, la señora María Libia León Romero, le vende los derechos

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

herenciales a título universal, equivalente al 6.25% a Rafael María León Romero, que le corresponderían dentro de la sucesión del causante LUIS ABRAHAM LEON ROMERO.

Luis Armando León Romero: se le adjudica en calidad de hijo de los causante: Primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$9.125.000 (3,47%), tercera hijuela \$566.855 (0,22%), cuarta hijuela \$202.812.50 (0,08%), quinta hijuela \$18.188 (0,01%), sexta hijuela \$3.719.503 (1,41%), séptima hijuela \$2.805.375 (1,07%), octava hijuela \$375.000 (0,14%), novena hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$32.876.608.50, que equivale al 12,50% del total del activo líquido herencial.

Luis Eduardo León Romero: se le adjudica en calidad de hijo de los causantes: Primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$566.855 (0,22%), tercera hijuela \$202.812.50 (0,08%), cuarta hijuela \$18.188 (0,01%), quinta hijuela \$3.719.503 (1,41%), sexta hijuela \$2.805.375 (1,07%), séptima hijuela \$375.000 (0,14%), octava hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$23.751.608.50 que equivale al 9,03% del total del activo líquido social.

Luis Alfredo León Romero: se le adjudica en calidad de hijo de los causante: primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$566.855 (0,22%), tercera hijuela \$202.812.50 (0,08%), cuarta hijuela \$18.188 (0,01%), quinta hijuela \$3.719.503 (1,41%), sexta hijuela \$2.805.375 (1,07%), séptima hijuela \$375.000 (0,14%), octava hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$23.751.608.50 que equivale al 9,03% del total del activo líquido social.

Rafael María León Romero: se le adjudica en calidad de hijo de los causantes: Primera hijuela \$22.781.313 (8,66%), segunda hijuela \$13.687.500 (5,20%), tercera hijuela \$850.283 (0,32%), cuarta hijuela \$304.219 (0,12%), quinta hijuela \$27.281 (0,01%), sexta hijuela \$5.579.255 (2,12%), séptima hijuela \$2.805.375 (1,07%), octava hijuela \$562.500 (0,21%), novena hijuela \$1.750.000 (0,67%); suman \$48.349.725.50, que equivale al 18,38% del total del activo líquido social.

Observación: el porcentaje adjudicado se incrementa en un 6.25%, por la compra de derechos herenciales realizada a María Libia León Romero.

María Libia León Romero: se le adjudica en calidad de hija de los causantes: Primera hijuela \$7.594.438 (2,97%), segunda hijuela \$283.428 (0,11%), tercera hijuela \$101.406 (0,04%), cuarta hijuela \$9.094.00 (0,004%), quinta hijuela \$1.859.752 (0,73%), sexta hijuela \$2.805.375.00 (1,07%), séptima hijuela \$187.500 (0,07%); suman \$12.840.993.12 que equivale al 4,88% del total del activo líquido social.

María Yolanda León Romero: se le adjudica en calidad de hija de los causantes: Primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$566.855 (0,22%), tercera hijuela \$202.812.50 (0,08%), cuarta hijuela \$18.188 (0,01%), quinta hijuela \$3.719.503 (1,41%), sexta hijuela \$2.805.375 (1,10%), séptima hijuela \$375.000 (0,14%), octava hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$23.751.608.50, que equivale al 9,03% del total del activo líquido social.

María Gloria León Romero: se le adjudica en calidad de hija de los causantes: Primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$566.855 (0,22%), tercera hijuela \$202.812.50 (0,08%), cuarta hijuela \$18.188 (0,01%), quinta \$3.719.501 (1,41%), sexta hijuela \$2.805.375 (1,10%), séptima hijuela \$375.000 (0,15%), octava hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$23.751.608.50, que equivale al 9,03% del total del activo líquido social.

María Teresa León Romero: se le adjudica en calidad de hija de los causantes: Primera hijuela \$15.188.875 (5,77%), segunda hijuela \$566.855 (0,22%), tercera hijuela \$202.812.50 (0,08%), cuarta hijuela \$18.188 (0,01%), quinta hijuela \$3.719.501 (1,41%), sexta hijuela \$2.805.375 (1,10%), séptima hijuela \$375.000 (0,15%), Octava hijuela \$875.000 (0,33%); suman \$23.751.608.50, que equivale al 9,03% del total del activo líquido social.

7. INFORMACION MATRICULA INMOBILIARIA. 50N- 20341575.

Nro Matricula: 20341575		
CIRCULO DE REGISTRO: 50N	BOGOTA NORTE	No CATASTRO: 2532200000000000801260
MUNICIPIO: GUASCA	DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA	TIPO PREDIO: RURAL
DIRECCION DEL INMUEBLE		
1) SIN DIRECCION. # LOTE SAN LUIS		
ANOTACION: Nro 4 Fecha: 01-10-2020 Radicacion: 2020-36391 Valor Acto:		
Documento: SENTENCIA S/N DEL: 26-10-2017 JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE CHOCONTA		
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM	133,167	
DE: ROMERO DE LEON LEONOR	41,320,135	
A: LEON DE RUEDA MARIA TERESA - 12.5%	20,643,886	X
A: LEON ROMERO LUIS ALFREDO - 12.5%	3,058,097	X
A: LEON ROMERO LUIS ARMANDO - 12.5%	3,055,371	X
A: LEON ROMERO LUIS EDUARDO - 12.5%	281,857	X
A: LEON ROMERO MARIA GLORIA - 12.5%	20,644,453	X
A: LEON ROMERO MARIA LIBIA - 6.25%	20,644,776	X
A: LEON ROMERO MARIA YOLANDA - 12.5%	20,644,510	X
A: LEON ROMERO RAFAEL MARIA - 18.75%	19,344,634	X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE.

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Con el turno 2020-36391 se calificaron las siguientes matriculas: 16070 671857 921120 20341175

CIRCULO DE REGISTRO ZONA NORTE

MUNICIPIO DE GUASCA

CIRCULO DE REGISTRO

DIRECCION DEL INMUEBLE "SAN LUIS2 Nro. Matricula: 50N- 20341575.

DEPARTAMENTO, CUNDINAMARCA TIPO DE PREDIO: RURAL

No CATASTRO: 2532200000000000801260

ANOTACION Nro.16. Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36391

SENTENCIA S/N DEL. 26-10-2017 JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE CHOCONTA

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM C.C. 133.

DE: ROMERO DE LEON LEONOR C.C. 41.320.135

MARIA TERESA LEON DE RUEDA 12.50%

LUIS ALFREDO LEON ROMERO 12.50%

LUIS ARMANDO LEON ROMERO 12.50%

LUIS EDUARDO LEON ROMERO 12.50%

MARIA GLORIA LEON ROMERO 12.50%

MARIA LIBIA LEON ROMERO 6.25%

MARIA YOLANDA LEON ROMERO 12.50%

RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA 18.75%

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles.- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

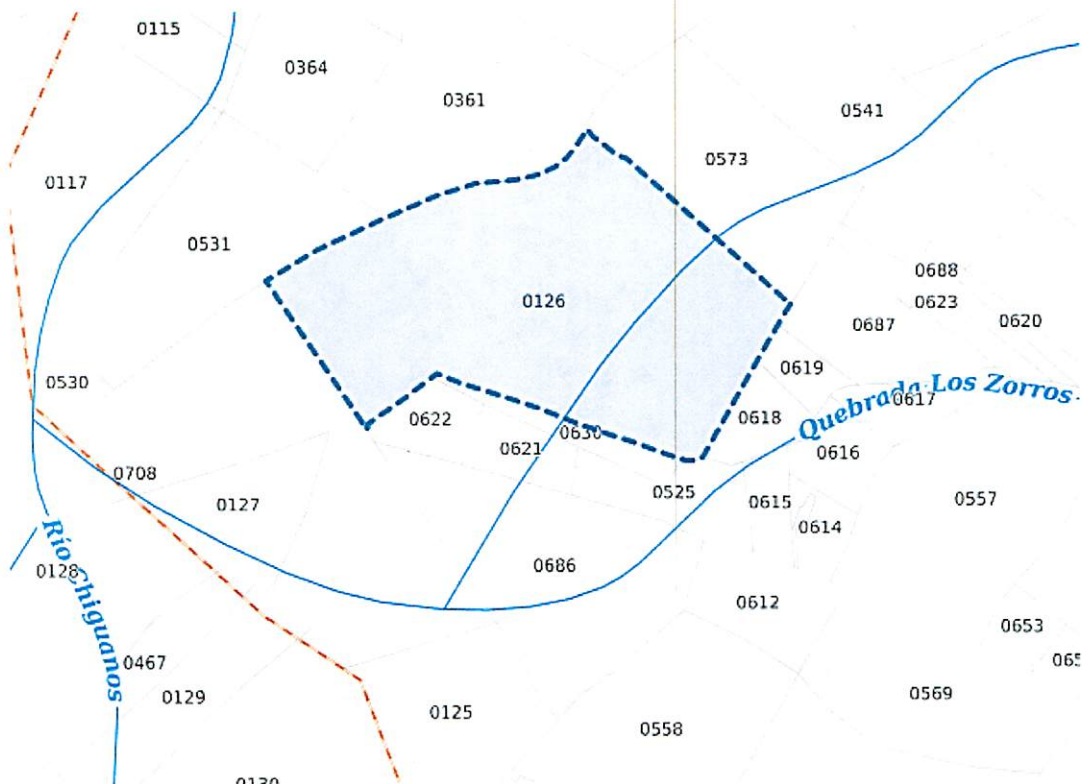
UBICACION DEL PREDIO SAN LUIS



SE UBICA EL LOTE DE TERRENO SAN LUIS A CINCO KILOMETROS DEL CASCO URBANO.

8. INFORMACION EN CATASTRO AGUSTIN CODAZZI

En la Consulta catastral, se registra la siguiente información:



Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guasca

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

Código predial: 253220000000000080126000000000

Destino económico: D-AGROPECUARIO253220000000080361000

Dirección: SAN LUIS

Área de terreno: 44.664,00m2

PUNTO	COLINDANTE
NORTE	253220000000080531000
NORTE	253220000000080361000
ORIENTE	253220000000080573000
ORIENTE	253220000000080687000
ORIENTE	253220000000080619000
ORIENTE	253220000000080618000
SUR	253220000000080525000
SUR	253220000000080630000
SUR	253220000000080622000
OCCIDENTE	253220000000080708000

9. RECONOCIMIENTO PREDIAL Y DIVISION

EL predio de mayor extensión, SAN LUIS, ubicado en la Vereda SANTA ANA en el MUNICIPIO DE GUASCA, Departamento de CUNDINAMARCA, de código catastral 253220000000000080126000000000.

El inmueble se identifica como el lote 126 de la Vereda 008.

El inmueble se determinada por los siguientes linderos:

PUNTO	COLINDANTE
NORTE	253220000000080531000
NORTE	253220000000080361000
ORIENTE	253220000000080573000
ORIENTE	253220000000080687000
ORIENTE	253220000000080619000
ORIENTE	253220000000080618000
SUR	253220000000080525000
SUR	253220000000080630000
SUR	253220000000080622000
OCCIDENTE	253220000000080708000

10. DIVISION.

Según el EOT del municipio, no se considera viable la división del inmueble

CAPITULO III. SUELO RURAL. (E.O.T.)

ARTÍCULO 26.

Forman parte del suelo rural las zonas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a protección, conservación y recuperación de los recursos naturales y el ambiente, a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, hidrobiológicos y actividades análogas, que están señaladas en el Plano “Municipio de Guasca, Usos y Cobertura Terrestre”. Que hace parte integral de este Acuerdo.

76

CAPÍTULO I. USOS RURALES

ARTÍCULO 27.

Los usos rurales se determinan de acuerdo a la vocación de uso de los ecosistemas o unidades de tierra y sus componentes, a su estado, a los procesos de intervención, ocupación, aprovechamiento, y deterioro, a las necesidades de protección y conservación de ecosistemas estratégicos en términos de sus funciones, servicios, vulnerabilidad y fragilidad, así como a las demandas por uso social del ambiente.

Los usos a que se refiere el presente artículo corresponden a los mencionados en el Artículo 26.

PARAGRAFO: Los usos rurales del suelo y la información complementaria, que forman parte del sistema de información geográfica del municipio corresponden a los planos oficiales aprobados en el artículo, del presente acuerdo, que a continuación se enumeran: 1- Amenazas y Riesgos. 2- Zonas con alturas superiores a los 3.000 metros sobre el nivel del mar. 3- Mapa de Plusvalía. 4- Equipamientos Infraestructura y Zonas Arqueológicas. 5- Áreas Protectoras de Cauces. 6- Usos y Cobertura de la tierra. 7- Veredas, División Política del municipio. 8- Oferta Ambiental. 9- Demanda Ambiental. 10-Climas.

ARTICULO 28.

De conformidad con la ley 388, el artículo 61 de la ley 99/93 del medio ambiente y el decreto reglamentario 604, declárese el uso del área rural del municipio, prioritariamente agropecuaria forestal, excepto las zonas especiales que a continuación se enuncian: cultivos bajo invernadero, zona industrial, explotación minera, área de influencia capillas de siecha, valle de teusaca y zonas de protección recursos hídricos.

ACUERDO No 063, ARTÍCULO 39. MARCO NORMATIVO PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES.

El presente Acuerdo se ciñe y adopta el marco legal, las directrices, normas y reglamentos sobre el uso y aprovechamiento del suelo y los recursos naturales, emanados por las Entidades del Sistema Nacional Ambiental, en particular la Ley 99 de 1993, y el Código de los Recursos Naturales y de la Protección del Medio Ambiente (Decreto 2811 del 18 de Diciembre de 1974), así como las directrices de la entidad ambiental competente sobre los determinantes ambientales para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial incluidos el Acuerdo entidad competente No. 08 de 1998.

PARÁGRAFO I. Se establece como tamaño mínimo de los predios rurales en todo el municipio la superficie de una (1) hectárea. Ello obedece a criterios de previsión de los posibles impactos negativos sobre la base natural derivados de una presión por encima de la capacidad de carga de los suelos rurales.

PARÁGRAFO II. Los predios rurales que a la sanción del presente acuerdo tengan un área inferior a una (1) hectárea y superior a 0.5 hectáreas, cuya escritura date antes de la expedición del presente acuerdo y se verifique en el respectivo certificado de libertad, pueden ser autorizados para desarrollar en ellos proyectos de vivienda.

COMENTARIO: según la sentencia del JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE CHOCONTA, 2012-00008, SUCESION DE LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y LEONOR ROMERO DE LEON, a RAFAEL MARIA LEON ROMERO le corresponden a cada codueño las siguientes áreas de acuerdo a su derecho de cuota:

Área de terreno del predio SAN LUIS es de 44.664,00m

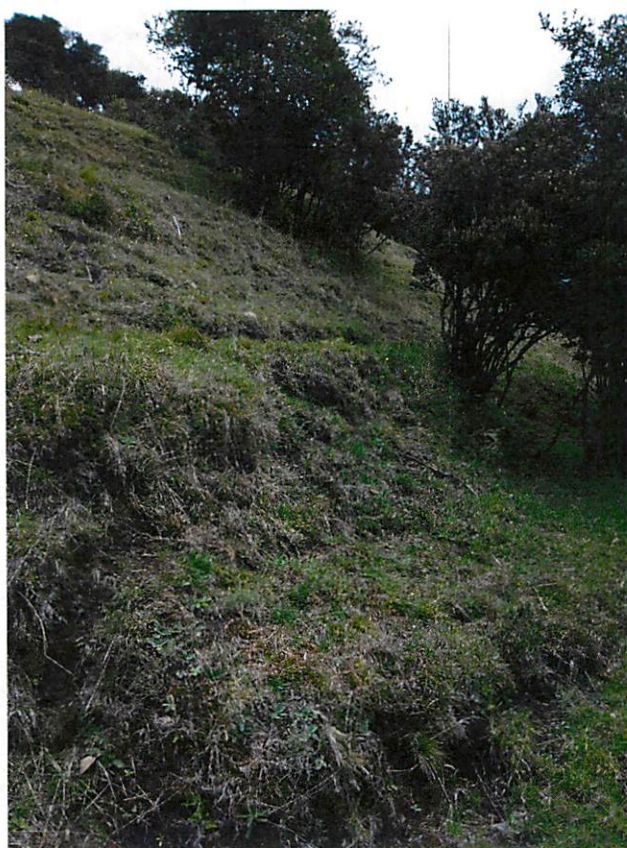
AREA DE TERRENO ESTIMADA SEGÚN SU % DE PARTICIPACION		
COPROPIETARIO	%	AREA
MARIA TERESA LEON DE RUEDA	12.50%	5.583m2
LUIS ALFREDO LEON ROMERO	12.50%	5.583m2
LUIS ARMANDO LEON ROMERO	12.50%	5.583m2
LUIS EDUARDO LEON ROMERO	12.50%	5.583m2
MARIA GLORIA LEON ROMERO	12.50%	5.583m2
MARIA LIBIA LEON ROMERO	6.25%	2.791.50m2
MARIA YOLANDA LEON ROMERO	12.50%	5.583m2
RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA	18.75%	8.374.50m2

De acuerdo al área mínima exigida en el EOT para predios rurales, el área asignada a cada copropietario no cumple con el área mínima, por lo que se debe considerar la opción del avalúo del inmueble.

Cordialmente

Francisco J de la hoz R
C.C.19382480 de Bogotá

REGISTRO FOTOGRAFICO PREDIO SAN LUIS



79

REGISTRO FOTOGRAFICO PREDIO SAN LUIS



80



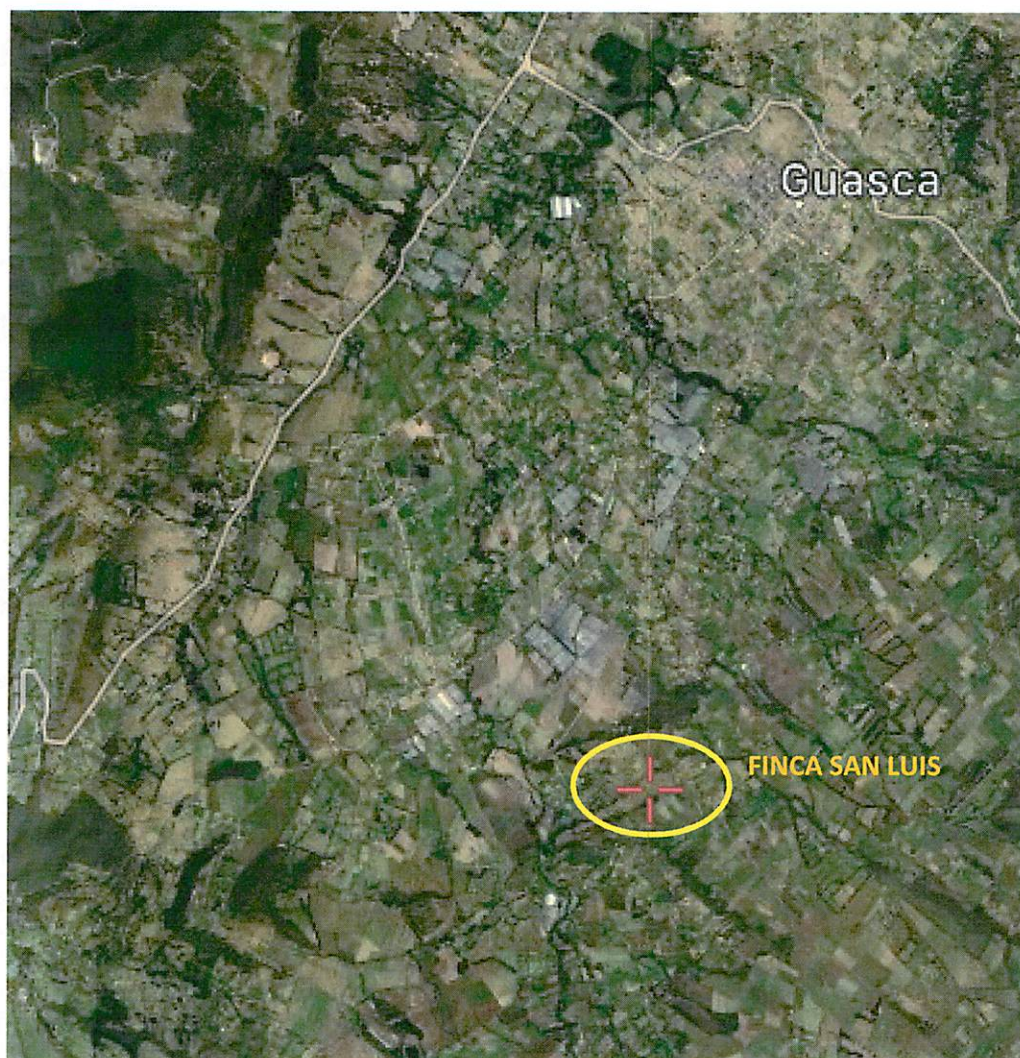
**PROCESO DIVISORIO
ESTIMACION ECONOMICA DE INMUEBLE
AVALUO DE LOTE DE TERRENO
DIRECCION CATASTRAL DEL INMUEBLE: SAN LUIS
VEREDA: SANTA ANA
MUNICIPIO DE GUASCA
CUNDINAMARCA**



**INFORME TECNICO AVALUO COMERCIAL
PRUEBA PERICIAL
FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRIGUEZ
GUASCA ABRIL DEL 2021**

82

UBICACION DEL PREDIO SAN LUIS



SE UBICA EL LOTE DE TERRENO LA GRANJA, A 5 KILOMETROS DE LA CABECERA MUNICIPAL DE GUASCA

Solicita el señor RAFAEL MARIA LEON ROMERO, se estime el valor comercial de LOTE DE TERRENO, del inmueble SAN LUIS, ubicado en la Vereda SANTA ANA en el MUNICIPIO DE GUASCA, Departamento de CUNDINAMARCA, de código catastral 253220000000000080126000000000.

Se practica la diligencia solicitada, tomando como referencia la dirección suministrada, documentos catastrales consultados, análisis de ofertas inmobiliarias y el mercado inmobiliario en la zona.

La prueba pericial. Código General del Proceso, Artículo 226. Procedencia.

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones, forma parte de los anexos, certificaciones de experiencia y listado de asignaciones como perito Auxiliar de la Justicia.

1 POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

El valor que asigna el Perito al inmueble corresponde a una operación de contado.

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

El Perito no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres, en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

1.1. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.2. CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento.

1.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe. (Mayor o menor valor)

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.

El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

1.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El perito Avaluador, no tiene relación directa o indirecta con los solicitantes ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

2. OBJETO:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del LOTE DE TERRENO Y SAN LUIS. El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración del perito son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como área del lote, aspectos de tipo económico, jurídico, de norma urbana que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

2.1. CONSIDERACIONES INICIALES – TERMINOS DE REFERENCIA -

2.2. AVALUO: Proceso para estimar el valor de un bien.

2.3. ANALISIS DE MERCADO: Recopilación y tratamiento estadístico de información de valores de mercado de inmuebles comparables o similares al bien objeto de estudio. (Revisión de ofertas y transacciones recientes).

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

84

2.4. **CONSTRUCCION:** Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan. *FUENTE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL*

2.5. **COSTO:** valor total en pesos a la fecha, para elevar una construcción con el mismo sistema constructivo y los mismos acabados.

2.6. **INMUEBLE:** Predio o extensión de terreno determinado, incluyendo la construcción

2.7. **PRECIO:** Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.

2.8. **VALOR DE MERCADO:** el precio más probable que una propiedad pueda alcanzar en un mercado de oferta y demanda, bajo el precepto de transacción justa, en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia y acopio de información, dando por hecho que el precio no se ha visto afectado por un estímulo inapropiado.

2.9. **VALOR:** la relación monetaria entre las propiedad y quienes compran, venden o utilizan dichas propiedades.

La Resolución 620 Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, establece:

3. CAPITULO. II

3.1 APLICACIÓN DEL MÉTODO.

RESOLUCION 620 DE 2008.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Se debe verificar que los datos del área de terreno y la construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos 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 (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o 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.

85

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 dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

6. INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL

6.1. INFORMACIÓN GENERAL

6.1.1 SOLICITANTE:

RAFAEL MARIA LEON ROMERO

6.2 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Establecer el valor comercial del LOTE DE TERRENO, PROCESO JUDICIAL

6.3 TIPO DE INMUEBLE:

LOTE RURAL.

6.4 DIRECCIÓN:

SAN LUIS, Vereda SANTA ANA, MUNICIPIO DE GUASCA, Departamento de CUNDINAMARCA.

6.5 CÓDIGO SECTOR CATASTRAL

2532200000000000080126000000000.

6.6 USO

AGROPECUARIO

6.7 DESTINO ECONÓMICO:

AGRICOLA

6.10 FECHA DE VISITA.

25 de Marzo de 2.021

7. INFORMACIÓN JURÍDICA

7.1 Copropietarios:

MARIA TERESA LEON DE RUEDA	12.50%
LUIS ALFREDO LEON ROMERO	12.50%
LUIS ARMANDO LEON ROMERO	12.50%
LUIS EDUARDO LEON ROMERO	12.50%
MARIA GLORIA LEON ROMERO	12.50%
MARIA LIBIA LEON ROMERO	6.25%
MARIA YOLANDA LEON ROMERO	12.50%
RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA	18.75%

7.2. DOCUMENTOS:

Sentencia, JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CHOCONTA, 2012-00008, SUCESION DE LUIS ABRAHAM LEON ROMERO y LEONOR ROMERO DE LEON 7.3

7.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-20341575

8. DESCRIPCION DEL SECTOR

El Sector, es de topografía inclinada La zona es de uso mixto, Recreacional, agrícola, pecuario y cultivos bajo invernadero (Floricultura)

CAPITULO III. SUELO RURAL. (E.O.T.)

ARTÍCULO 26.

Forman parte del suelo rural las zonas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a protección, conservación y recuperación de los recursos naturales y el ambiente, a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, hidrobiológicos y actividades análogas, que están señaladas en el Plano "Municipio de Guasca, Usos y Cobertura Terrestre". Que hace parte integral de este Acuerdo.

CAPÍTULO I. USOS RURALES

ARTÍCULO 27.

Los usos rurales se determinan de acuerdo a la vocación de uso de los ecosistemas o unidades de tierra y sus componentes, a su estado, a los procesos de intervención, ocupación, aprovechamiento, y deterioro, a las necesidades de protección y conservación de ecosistemas estratégicos en términos de sus funciones, servicios, vulnerabilidad y fragilidad, así como a las demandas por uso social del ambiente.

Los usos a que se refiere el presente artículo corresponden a los mencionados en el Artículo 26.

PARAGRAFO: Los usos rurales del suelo y la información complementaria, que forman parte del sistema de información geográfica del municipio corresponden a los planos oficiales aprobados en el artículo, del presente acuerdo, que a continuación se enumeran: 1- Amenazas y Riesgos. 2- Zonas con alturas superiores a los 3.000 metros sobre el nivel del mar. 3- Mapa de Plusvalía. 4- Equipamientos Infraestructura y Zonas Arqueológicas. 5- Áreas Protectoras de Cauces. 6- Usos y Cobertura de la tierra. 7- Veredas, División Política del municipio. 8- Oferta Ambiental. 9- Demanda Ambiental. 10-Climas.

ARTICULO 28.

De conformidad con la ley 388, el artículo 61 de la ley 99/93 del medio ambiente y el decreto reglamentario 604, declárese el uso del área rural del municipio, prioritariamente agropecuaria forestal, excepto las zonas especiales que a continuación se enuncian: cultivos bajo invernadero, zona industrial, explotación minera, área de influencia capillas de siecha, valle de teusaca y zonas de protección recursos hídricos.

UBICACION DEL MUNICIPIO:

Guasca es un municipio ubicado en la provincia del Guavio, tiene un área de 38.232 Ha. Se encuentra localizado en La latitud 4° 52' y longitud 73° 53'; tiene una altitud promedio de 2672 m.s.n.m y una temperatura promedio de 16 °C. Promedio anual de precipitación: entre 600 - 200 mms1 Días al año con precipitación: 1862. Limita por el norte con el Municipio de Tocancipa y Guatavita, por el oriente con los Municipios de Sopo y La Calera, por el sur con los Municipios de La Calera y Fómeque, por el occidente con los Municipios de Junín y Guatavita.

USO PRINCIPAL

La economía del municipio gira en torno a la explotación de los recursos naturales, representados en actividades agropecuarias, cultivos de flores y minería.

Se destaca la presencia de cultivos transitorios como arveja, papa, zanahoria, especies aromáticas, hortalizas como lechuga, acelga, coliflor, repollo, cilantro y remolacha. De

acuerdo a los últimos análisis de uso y cobertura del Suelo, este tipo de cultivos, mezclados con pastos ocupan cerca de 4672 hectáreas.

INFRAESTRUCTURA VIAL EXISTENTE EN EL ÁREA RURAL DE GUASCA

De acuerdo con la información extraída de la actualización cartográfica a escala 1:10000 del municipio de Guasca, incluida en el mapa oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC-, en la zona rural del municipio existen en la actualidad 315,3 km de vías, representadas en 41,9 km. de carreteras Pavimentadas adecuadas a dos vías, 53,04 km de caminos Angostos o veredales, 162,3 km de carreteras que no han sido pavimentadas y se mantienen angostas y 58,1 km de carreteras que no han sido pavimentadas pero son transitables para dos vías.

Las catorce (14) veredas presentan vías carreteables, en su gran mayoría sin pavimentar, con anchos de calzada que oscilan entre 4 a 6 metros. Estas carreteables presentan un tránsito promedio vehicular relativamente bajo; su función primordial es la accesibilidad a las zonas veredales. La conexión entre la cabecera y las veredas, representa el 39,3% de la red vial rural, de los cuales las mayores longitudes de vía las tienen las veredas de:

Concepción con 24 km., Santa Isabel con 18 Km. La Trinidad con 17 Km., El Salitre con 2.5 Km. y Santa Ana con 10.2 Km.; y la de menor red vial es la vereda de Flores con 1.9 Km.

10. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Lote de terreno en suelo inclinado, de forma irregular, cubierta en pasto.

11. UBICACIÓN:

Se ubica el inmueble a 5 kilómetros de la cabecera municipal, tomando carreteable que conduce a la vereda Santa Ana, a la zona de los invernaderos de WAYUU FLOWERS

11.1. TEMPERATURA

La posición del municipio de Guasca determina un régimen de temperatura con una amplitud térmica anual de 2° a 3°C. La cabecera municipal tiene una temperatura promedio de 13,2 °C pero las oscilaciones diarias pueden llegar hasta 20 °C en algunos sectores del municipio y sobrepasarlos. Los meses que alcanzan una mayor temperatura van de Noviembre a Abril equivalente a la época menos lluviosa, sin embargo se pueden evidenciar algunas variaciones en los datos mes a mes aunque predominan las temperaturas más altas al comienzo del año el cual corresponde al comportamiento característico de la zona.

11.2. SUELOS, USO.

De acuerdo con los análisis más recientes de Corpoguavio, en el municipio de Guasca, dadas sus condiciones de localización, altura y grado de conservación e intervención, predomina la vegetación de páramo y subpáramo, ocupando el sector oriental, dentro del cual se destaca de igual manera, la presencia de sistemas lagunares localizados en la vereda La Trinidad.

En el oriente de Guasca se encuentra en la vereda La Concepción, una zona por debajo de la vegetación de subpáramo, en la cual hay presencia de pastos enmalezados o enrastrados, rodeados por una zona de mayor área en la que se destacan los bosques de galería y los bosques naturales fragmentados, resultado de la presión ejercida por nuevos sitios para actividades productivas, tanto agropecuarias como algunas extractivas.

En el sector nororiental, en la vereda Santa Bárbara, la vegetación de subpáramo, da paso a pastos limpios y pequeñas áreas de pastos enmalezados o enrastrados. En la parte suroriental, por su parte, en la vereda Trinidad, el páramo da paso a bosques fragmentados, que encierran zonas de pastos con presencia de árboles, en este sector se encuentran también algunas reservas de agua.

El eje sur- noreste, en la franja central de municipio de Guasca, corresponde en forma predominante a un mosaico de pastos, que abarca áreas de las veredas Trinidad, Santa Ana, Floresta, prácticamente la totalidad de la vereda Pastor Ospina y un amplio sector de Santa Bárbara.

88

11.3. TOPOGRAFIA

inclinada.

11.4. FORMA GEOMETRICA:

Irregular

11.5 AREA TERRENO

44.664m2 Levantamiento aportado

11.6 LINDEROS AGUSTIN CODAZZI:

PUNTO	COLINDANTE
NORTE	25322000000080531000
NORTE	25322000000080361000
ORIENTE	25322000000080573000
ORIENTE	25322000000080687000
ORIENTE	25322000000080619000
ORIENTE	25322000000080618000
SUR	25322000000080525000
SUR	25322000000080630000
SUR	25322000000080622000
OCCIDENTE	25322000000080708000

11.7. LINDEROS SENTENCIA

Un lote de terreno predio rural denominado SAN LUIS ubicado en la vereda Santa Ana, municipio de Guasca (Cundinamarca) con extensión superficial de 7 hectáreas 9.005.82 metros cuadrados y cuyos linderos son: ESTE: con Luis Mariano Ospina Holguín del detalle M1 al detalle M2 en 216.48 metros; con sucesión de Benilda Avellaneda, del detalle M2 al detalle 23 en 133.63 metros; SUR: Con sucesión de Reinaldo Avellaneda; del detalle 23 al detalle 20 en 249.09 metros; con Próspero Sánchez del detalle 20 al detalle 19 en 175.54 metros con Pedro Sánchez, carretable al medio; del detalle 19 al detalle 17 en 106.18 metros; OESTE. Con Eliecer Barrantes, carretera al medio, del detalle 17 al detalle 16 en 73.33 metros, con María Isabel Pinzón, del detalle 16 al detalle 11 en 244.93 metros, con Julio Peña, carretera al medio; del detalle 11 al detalle 10 en 36.14 metros; NOROESTE Y NORTE con Julia Barrantes, servidumbre al medio; del detalle 10 al detalle 5 en 319.06 metros; NORTE con sucesión de Julio Peña, servidumbre al medio, del detalle 5 al detalle M1, punto de partida en 139.76 metros y encierra

12. AVALUO

Los avalúos en el país están reglamentados por la resolución 620 de 2008, que establece la metodología de los diferentes métodos

RESOLUCION 620 DE 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Sede Central, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1. 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.

Nota: Este método exige que para establecer el valor comercial del inmueble, se debe obtener el valor de referencia a partir de inmuebles semejantes.

89

13. TERRENO

Se estima el valor el terreno a partir de ofertas de inmuebles en sectores rurales del municipio.

NOTA: En la estimación comercial del bien se consideraron las limitaciones de acceso, la presencia de un humedal y de un bosque en suelo protegido

FUENTE	TELEFONO	VR. INMUEBLE	AREA TERRENO	VR. TERRENO	VR. M2 TERRENO	VR.CONSTRUCCION
INDIRECTA	312 529 51 41	\$ 1.700.000.000,00	364.800m2	\$ 1.700.000.000,00		
INDIRECTA	310 477 35 75	\$ 1.050.000.000,00	140.800m2	\$ 1.000.000.000,00	\$ 7.102,00	\$ 50.000.000,00
INDIRECTA	317 371 95 88	\$ 900.000.000,00	115.200m2	\$ 850.000.000,00	\$ 7.378,00	\$ 50.000.000,00
INDIRECTA	320 344 80 46	\$ 1.200.000.000,00	140.000m2	\$ 430.000.000,00	\$ 7.143,00	\$ 200.000.000,00
PROMEDIO					\$ 7.207,66	
DESVIACION ESTANDAR					\$ 148,93	
COEFICIENTE DE VARIACION					2.06%	
LIMITE SUPERIOR					\$ 12.128,86	
LIMITE INFERIOR					\$ 11.042,14	
VALOR ADOPTADO					\$ 11.585,50	

VALOR ADOPTADO DE TERRENO \$ 7.207,66m2

El coeficiente de variación es de (0.0206), 2.06%, “Cuando el coeficiente de variación sea inferior; a mas (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignado al bien”. Resolución 620/2.008 IGAC.

14. LIQUIDACION LOTE DE TERRENO

LOTE DE TERRENO SAN LUIS.				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	TOTAL
LOTE	44.664	m2	\$ 7.207,66	\$ 321.922.926,00
VALOR ADOPTADO				\$ 320.000.000,00

VALOR DEL LOTE \$ 320.000.000,00

SON: TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS \$ 320.000.000,00

15. ASIGNACION DE VALORES DE ACUERDO AL % DE PARTICIPACION

VALOR DEL LOTE \$ 320.000.000,00

CODUEÑOS		
NOMBRE	PORCENTAJE	VR. EN PESOS
MARIA TERESA LEON DE RUEDA	12.50%	\$ 40.000.000,00
LUIS ALFREDO LEON ROMERO	12.50%	\$ 40.000.000,00
LUIS ARMANDO LEON ROMERO	12.50%	\$ 40.000.000,00
LUIS EDUARDO LEON ROMERO	12.50%	\$ 40.000.000,00
MARIA GLORIA LEON ROMERO	12.50%	\$ 40.000.000,00
MARIA LIBIA LEON ROMERO	6.25%	\$ 20.500.000,00
MARIA YOLANDA LEON ROMERO	12.50%	\$ 40.000.000,00
RAFAEL MARIA LEON DE RUEDA	18.75%	\$ 60.000.000,00
TOTAL	100%	\$ 320.000.000,00

En la estimación del valor se consideraron las limitaciones arriba mencionadas

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

90

El valor estimado en un avalúo comercial, es un valor de referencia, es la cuantía estimada en caso de una transacción. El precio es un indicador de un valor relativo, que el vendedor o el comprador le asignan al bien.

VIGENCIA DEL AVALÚO: En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufra cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas en las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



Francisco J De la hoz Rodríguez

R.A.A AVAL-19382480

Perito

SN

SUPERINTENDENCIA
NOTARIADO
REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220628153361124988

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 1 TURNO: 2022-354424

Impreso el 28 de Junio de 2022 a las 09:35:33 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GUASCA VEREDA: SANTA ANA

FECHA APERTURA: 30-06-2000 RADICACIÓN: 2000-34942 CON: RESOLUCION DE: 20-06-2000

CODIGO CATASTRAL: 25322000000000008012600000000000 COD CATASTRAL ANT: 2532200000000080126000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN LUIS UBICADO EN LA VEREDA DE SANTA ANA EN EL MUNICIPIO DE GUASCA CON UN AREA DE 7 HECTAREAS Y 9.005,82 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA RESOLUCION 345 DEL 20-06-2000 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6-07-84.... //POR CERTIFICACION ESPECIAL DE CATASTRO EL AREA ACTUAL ES 4 HA 4664 M2, LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA PRESENTE CERTIFICACION.////

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . # LOTE SAN LUIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-06-2000 Radicación: 2000-34942**

Doc: RESOLUCION 345 del 20-06-2000 INCORA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM**CC# 133167 X****ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-01-2012 Radicación: 2012-6083**

Doc: OFICIO 57 del 25-01-2012 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA de CHOCONTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION ESTE Y TRES MAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM****CC# 133167 X****ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2018 Radicación: 2018-68012**



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NOROCCIDENTAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220628153361124988

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 2 TURNO: 2022-354424

Impreso el 28 de Junio de 2022 a las 09:35:33 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

Doc: OFICIO 0602 del 27-09-2018 JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA de CHOCONTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SUCESION

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

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM CC# 133167 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36391

Doc: SENTENCIA S/N del 26-10-2017 JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA de CHOCONTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM CC# 133167

DE: ROMERO DE LEON LEONOR CC# 41320135

A: LEON DE RUEDA MARIA TERESA CC# 20643886 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS ALFREDO CC# 3056097 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS ARMANDO CC# 3055371 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS EDUARDO CC# 281857 X 12.5%

A: LEON ROMERO MARIA GLORIA CC# 20644453 X 12.5%

A: LEON ROMERO MARIA LIBIA CC# 20644776 X 6.25%

A: LEON ROMERO MARIA YOLANDA CC# 20644510 X 12.5%

A: LEON ROMERO RAFAEL MARIA CC# 19344634 X 18.75%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-02-2021 Radicación: 2021-11680

Doc: RESOLUCION 322 del 04-04-2017 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS AREA

ACTUAL 4 HA 4664 M2 POR CERTIFICACION ESPECIAL

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

A: LEON ROMERO RAFAEL MARIA

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2021 Radicación: 2021-62261

Doc: OFICIO 1135 del 06-09-2021 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL GUASCA CUNDINAMARCA de GUASCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO (NO.2021-00113)

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

DE: LEON ROMERO RAFAEL MARIA CC# 19344634 X

SN

SUPERINTENDENCIA
NOTARIADO
REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220628153361124988

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 3 TURNO: 2022-354424

Impreso el 28 de Junio de 2022 a las 09:35:33 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

A: LEON DE RUEDA MARIA TERESA	CC# 20643886	X
A: LEON ROMERO LUIS ALFREDO	CC# 3056097	X
A: LEON ROMERO LUIS ARMANDO	CC# 3055371	X
A: LEON ROMERO LUIS EDUARDO	CC# 281857	X
A: LEON ROMERO MARIA GLORIA	CC# 20644453	X
A: LEON ROMERO MARIA LIBIA	CC# 20644776	X
A: LEON ROMERO MARIA YOLANDA	CC# 20644510	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: CR2009-OF3763 Fecha: 22-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-354424

FECHA: 28-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

Certificado generado con el Pin No: 220630880461266620

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 1 TURNO: 2022-360420

Impreso el 30 de Junio de 2022 a las 09:56:29 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GUASCA VEREDA: SANTA ANA

FECHA APERTURA: 30-06-2000 RADICACIÓN: 2000-34942 CON: RESOLUCION DE: 20-06-2000

CODIGO CATASTRAL: 253220000000000080126000000000 COD CATASTRAL ANT: 253220000000000080126000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN LUIS UBICADO EN LA VEREDA DE SANTA ANA EN EL MUNICIPIO DE GUASCA CON UN AREA DE 7 HECTAREAS Y 9.005,82 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA RESOLUCION 345 DEL 20-06-2000 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6-07-84. //POR CERTIFICACION ESPECIAL DE CATASTRO EL AREA ACTUAL ES 4 HA 4664 M2, LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA PRESENTE CERTIFICACION.////

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . # LOTE SAN LUIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-06-2000 Radicación: 2000-34942

Doc: RESOLUCION 345 del 20-06-2000 INCORA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM

CC# 133167 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-01-2012 Radicación: 2012-6083

Doc: OFICIO 57 del 25-01-2012 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA de CHOCONTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION ESTE Y TRES MAS

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

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM

CC# 133167 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2018 Radicación: 2018-68012



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NC
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220630880461266620

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 2 TURNO: 2022-360420

Impreso el 30 de Junio de 2022 a las 09:56:29 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

Doc: OFICIO 0602 del 27-09-2018 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA de CHOCONTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SUCESION

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

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM

CC# 133167

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36391

Doc: SENTENCIA S/N del 26-10-2017 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA de CHOCONTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM

CC# 133167

DE: ROMERO DE LEON LEONOR

CC# 41320135

A: LEON DE RUEDA MARIA TERESA ✓

CC# 20643886 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS ALFREDO ✓

CC# 3056097 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS ARMANDO ✓

CC# 3055371 X 12.5%

A: LEON ROMERO LUIS EDUARDO ✓

CC# 281857 X 12.5%

A: LEON ROMERO MARIA GLORIA ✓

CC# 20644453 X 12.5%

A: LEON ROMERO MARIA LIBIA ✓

CC# 20644776 X 6.25%

A: LEON ROMERO MARIA YOLANDA ✓

CC# 20644510 X 12.5%

A: LEON ROMERO RAFAEL MARIA

CC# 19344634 X 18.75%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-02-2021 Radicación: 2021-11680

Doc: RESOLUCION 322 del 04-04-2017 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS AREA

ACTUAL 4 HA 4664 M2 POR CERTIFICACION ESPECIAL

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

A: LEON ROMERO RAFAEL MARIA

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2021 Radicación: 2021-62261

Doc: OFICIO 1135 del 06-09-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUASCA CUNDINAMARCA de GUASCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO (NO.2021-00113)

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

DE: LEON ROMERO RAFAEL MARIA

CC# 19344634 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220630880461266620

Nro Matrícula: 50N-20341575

Pagina 3 TURNO: 2022-360420

Impreso el 30 de Junio de 2022 a las 09:56:29 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

A: LEON DE RUEDA MARIA TERESA	CC# 20643886	X
A: LEON ROMERO LUIS ALFREDO	CC# 3056097	X
A: LEON ROMERO LUIS ARMANDO	CC# 3055371	X
A: LEON ROMERO LUIS EDUARDO	CC# 281857	X
A: LEON ROMERO MARIA GLORIA	CC# 20644453	X
A: LEON ROMERO MARIA LIBIA	CC# 20644776	X
A: LEON ROMERO MARIA YOLANDA	CC# 20644510	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: CR2009-OF3763 Fecha: 22-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589-DE 27-11-2008. PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-360420 FECHA: 30-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Amalia de Jesús Tirado Vargas

El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS

299



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

Certificado generado con el Pin No: 220630569661262032

Nro Matrícula: 50N-20723045

Pagina 1 TURNO: 2022-360280

Impreso el 30 de Junio de 2022 a las 09:09:47 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GUASCA VEREDA: GUASCA

FECHA APERTURA: 03-02-2014 RADICACIÓN: 2013-27198 CON: RESOLUCION DE: 20-06-2000

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO BALDIO DENOMINADO "SAN LUIS" UBICADO EN LA VEREDA SANTA ANA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE GUASCA- CUNDINAMARCA-, CUYA EXTENSION ES 9.005.82 MTS 2, DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: COLINDA ASI: ESTE: CON LUIS MARIO OSPINA HOLGUIN, DEL DETALLE M1 AL DETALLE M2 EN 216.48 MTS, CON SUCESION DE BELINDA AVELLANEDA, DEL DETALLE M2 AL DETALLE 23 EN 133.63 MTS. SUR: CON SUCESION DE REINALDO AVELLANEDA, DEL DETALLE 23 AL DETALLE 20 EN 249.09 MTS, CON PROSPERO SANCHEZ, DEL DETALLE 20 AL DETALLE 19 EN 175.54 MTS, CON PEDRO SANCHEZ, CARRETERA AL MEDIO, DEL DETALLE 19 AL DETALLE 17 EN 106.18 MTS. OESTE: CON ELIECER BARRANTES, CARRETERA AL MEDIO, DEL DETALLE 17 AL DETALLE 16 EN 73.33 MTS, CON MARIA ISABEL PINZON, DEL DETALLE 16 AL DETALLE 11 EN 244.93 MTS, CON JULIO PE/A, CARRETERA AL MEDIO, DEL DETALLE 11 AL DETALLE 10 EN 36.14 MTS. NORESTE Y NORTE: CON JULIA BARRANTES, SERVIDUMBRE AL MEDIO DEL DETALLE 10 AL DETALLE 5 EN 319.06 MTS. NORTE CON SUCESION DE JULIO PE/A, SERVIDUMBRE AL MEDIO, DEL DETALLE 5 AL DETALLE M, PUNTO DE PARTIDA EN 139.76 MTS Y ENCIERRA...SEGUN RESOLUCION # 000345 DE 20-06-2000... "AMMA"

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2. LOTE DE TERRENO "SAN LUIS"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-2013 Radicación: 2013-27198

Doc: RESOLUCION 000345 del 20-06-2000 INCORA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION BALDIOS: 0103 ADJUDICACION BALDIOS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA-

A: LEON ROMERO LUIS ABRAHAM

CC# 133167 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 220630569661262032

Nro Matrícula: 50N-20723045

Pagina 2 TURNO: 2022-360280

Impreso el 30 de Junio de 2022 a las 09:09:47 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: 2022-360280

FECHA: 30-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

la fuerza de la ley pública

ACTA DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE

El INSPECTOR DE POLICIA en uso de sus facultades, inicia la siguiente diligencia, hoy 30 de Junio de 2022 a las 02:00 p.m. en el Municipio de Guasca Cundinamarca, siendo el día y hora señalados por auto de fecha 23 de Junio de 2022, procede a declarar ABIERTA la diligencia de secuestro del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20341575 y Cedula catastral No 253220000000000080126000000000 que obra dentro proceso DIVISORIO 2021-00113 Demandante RAFAEL MARIA LEON ROMERO demandados MARIA TERESA LEON DE RUEDA Y OTROS , proveniente por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA mediante Despacho Comisorio No 003 del 22 de febrero de 2022. Se hace presente la Abogada Dra. MERY JANET FAJARDO VELASCO identificada con cedula de ciudadanía 51855334 expedida en Bogotá, Tarjeta Profesional No. 135694 del C.S.J, quien actúa como apoderada del Sr RAFAEL MARIA LEON ROMERO de igual forma se presenta a la diligencia el Doctor JUAN DE JESUS MORENO VARGAS identificado con cedula de ciudadanía 3183853 expedida en Subachoque (Cundinamarca) TP 75756 CSJ apoderado de la parte demandada MARIA TERESA LEON DE RUEDA Y OTROS. Profesionales en derecho que se encuentran reconocidos dentro del proceso DIVISORIO 2021 - 00113 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA mediante Despacho Comisorio No 003 del 22 de febrero de 2022. De conformidad con las amplias facultades proferidas por el juzgado comitente ,este despacho procede a designar como secuestre a JOSE LUIS DELGADO ARENAS, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía No. 19.457.744 expedida en la ciudad de Bogotá domiciliado en la ciudad de Bogotá con dirección de notificación calle 15 N. 9 – 45 local 38 Teléfono 3228399977 correo electrónico jdelgadoarenas42@gmail.com, a quien se le da posesión del cargo en los términos de Ley, y Juro cumplir bien y fielmente con las funciones que el cargo le impone. Acto seguido este Despacho se desplaza a la dirección correspondiente a la zona rural del Municipio de Guasca Cundinamarca, Vereda Santa Ana , predio SAN LUIS y se procede con la identificación de linderos conforme al certificado catastral especial no 7705 358705 90438 0 expedido por el INSTITUTO NACIONAL AGUSTIN CODAZZI mediante resolución 322 del 04 de abril de 2017 que certifica: área de terreno de 4 Ha 4664 m2 , sin construcción, al NORTE predio 000000080531/036100 AL ORIENTE con el predio 000000080573000 AL SUR 000000080569000 al OCCIDENTE 00000008070800 constatado con certificado de libertad No 220628153361124988 expedido el día 28 de junio de 2022 en anotación No 5. Acto seguido se concede el uso de la palabra al secuestre quien manifiesta: el predio es un predio rural que en este momento no se especifica clara la entrada se hizo el ingreso por el predio EL RUDAL y revisando los linderos según el plano que viene en el despacho comisorio recorreremos el predio los linderos que son NORTE predio de HEREDEROS DE JULIO PEÑA , por el OCCIDENTE lote el RUDAL ,con el oriente con los LOTES DE LUIS MARIANO OSPINA HOLGUIN y herederos BELINDA AVELLANEDA , por el SUR quebrada de los zorros y REINALDO AVELLANEDA predio que tiene cerramiento de cerca en alambre en algunos sectores y dentro del predio de

encontró 4 reservas forestales, el predio es un terreno quebrado y en algunas zonas tiene pasto nativo, en el certificado de libertad en la anotación 6 se evidencia la anotación de la demanda por el Juzgado promiscuo de Guasca. **ESTE DESPACHO**, da uso de la palabra a la apoderada demandante que manifiesta: solicito muy respetuosamente al señor inspector se declare legamente el secuestro del inmueble de esta diligencia de acuerdo a lo solicitado en el despacho comisorio del Juzgado promiscuo de Guasca, así mismo se le deje en deposito gratuito a mi podernante, se da uso de la palabra al apoderado de la parte demandada: en este estado de la diligencia como apoderado judicial de los señores MARIA TERESA LEON DE RUEDA, LUIS ALFREDO LEON ROMERO, LUIS ARMANDO LEON ROMERO, LUIS EDUARDO LEON ROMERO, MARIA GLORIA LEON ROMERO, MARIA LIBIA LEON ROMERO Y MARIA YOLANDA LEON ROMERO, se suspenda la diligencia de secuestro dentro del despacho comisorio 003 del Juzgado Promiscuo de Guasca toda vez que el predio a secuestrar denominado LOTE SAN LUIS figura con dos folios de matrícula inmobiliaria del cual anexo a la presente 50N- 20723045 de fecha de 30 de junio de 2022 predio denominado terreno baldío denominado SAN LUIS vereda SANTA ANA jurisdicción del Municipio de Guasca, y el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50N- 20341575 impreso el día 30 de junio de 2022 lote de terreno SAN LUIS ubicado en la Vereda Santa ANA Municipio de Guasca Cundinamarca para que la oficina de instrumentos públicos de Bogotá defina cual es el predio denominado SAN LUIS y materia de esta diligencia como también los aporte como prueba por lo anterior solicito al señor Inspector muy amablemente y respetuosamente se suspenda dicha diligencia hasta que la oficina de registro determine cual es el predio SAN LUIS. Se da uso de la palabra a la apoderada de la parte demandante: de acuerdo a lo manifestado por el doctor me permito aclarar que el numero de certificado de libertad no 50N-20341575 que fue el que se presento en la demanda y es el que nos tiene hoy en día en esta diligencia si había alguna inconformidad por parte de los demandados debían haberlo manifestado en la contestación de la demanda y este no es el momento procesal para hacer este tipo de solicitudes, por lo anterior le solicito al señor inspector que se de cumplimiento a lo proferido por el juzgado de Guasca. Este despacho teniendo en cuenta la solicitud de suspensión de la diligencia por parte del apoderado de la parte demandada en el sentido de que la oficina de registro determine cual es el predio San Luis en atención a los certificados de libertad y tradición el primero con matrícula inmobiliaria 50N- 20341575 al cual hace referencia el despacho comisorio 003 que únicamente nos ocupa para la practica de diligencia de secuestro frente al certificado de libertad y tradición presentado por el profesional en derecho en esta diligencia no 50N 20723045 certificado generado con el pin No 220630569661262032 en el cual se pudo avizorar de que dentro de la descripción hace referencia a un terreno lote baldia de la vereda Santa Ana jurisdicción del Municipio de Guasca cuya extensión es 9.005.82 m2 donde se pudo establecer también dentro de sus anotaciones que no se encuentra inscrita ni la demanda ni la medida cautelar de embargo decretada por el juzgado comitente situación contraria con el certificado de libertad y tradición distinguido con No 50N 20341575 donde su

anotación 6 de fecha 15 09 de 2021 se encuentra la especificación de demanda en proceso de divisorio (2021-0113) y que es objeto de la practica de la diligencia de secuestro que hoy nos ocupa así las cosas y antes de tomar una decisión de acuerdo a lo comisionado se solicita al auxiliar de la justicia informar de nuevo a este despacho si pudo establecer la alinderacion del predio que hoy nos ocupa y demás situaciones del que se tenga en conocimiento del predio SAN LUIS. Se da el uso de la palabra al señor auxiliar de la justicia: según las especificaciones que obran en la resolución 345 del 20 06 2000 del IGAC que describe en el certificado de libertad y resolución que también llena portada en el despacho comisorio 003 y según el plano que viene en el despacho comisorio se evidencia los linderos del lote denominado SAN LUIS, del otro certificado no tengo conocimiento por que fue aportado hoy en la diligencia y no tiene medida cautelar. Teniendo en cuenta lo anterior en atención a lo ordenado por el Despacho Comisorio y a la manifestación el auxiliar de la justicia coadyuvado con la solicitud que hiciere la apoderada del demandante procede este despacho a declarar legalmente secuestrado el predio objeto de la presente diligencia ordenado mediante despacho comisorio 003 de fecha 22 de febrero de 2022 para lo cual se hace la entrega real y material al auxiliar de la justicia en los términos y fines de ley **RECIBO** en forma real y material el inmueble, para su administración según lo que el cargo me impone y atención a lo solicitado por la parte demandante procedo a dejarlo en depósito provisional y gratuito al sr RAFAEL MARIA LEON ROMERO haciendo las advertencias de ley que debe conservarlo en buen estado como se encuentra mientras continua el proceso y cualquier cambio deberá informar al secuestre o al juzgado lo que suceda en el predio. Se da uso de la palabra al con lo relación a lo manifestado por la colega de la parte demandante quiero manifestar en esta diligencia el predio SAN LUIS de la que ella dice la matricula inmobiliaria 50N 20341575 donde habla del predio SAN LUIS efectivamente y que tiene un área de 7.9582 m2 perteneciente al lote SN Luis y el predio 50N 20723045 es el mismo predio SAN LUIS donde manifiesta l ilustre colega que no es hora de presentar pruebas ni proponer ningún tipo en esta audiencia pero son situación que ultima hora sale y debo dejarlas en esta diligencia respeto su decisión mas no la comparto en el sentido que hay dos folios de matrícula inmobiliarias del mismo predio y la oficina de registro debe manifestarse con relación a dichas matriculas por lo anterior insisto de nuevo al señor inspector suspenda la diligencia hasta no tanto la oficina de registro no determine cuál de los dos folios de matrícula pertenecen al predio SAN LUIS . Teniendo en cuenta la anterior solicitud por parte apoderado de los demandados este despacho no accede a tal solicitud toda vez que se esta dando cumplimiento a una orden judicial procedente del Juzgado promiscuo de Guasca mediante despacho comisorio 003 entidad judicial encargada de definir los argumentos esgrimidos por la parte demandada ya que la argumentación presentada encaja dentro de los presupuestos definidos en el Art 309 de CGP y los remitidos por el mismo al Art 309 ibidem por lo anterior este despacho ratifica la decisión adoptada de la medida de secuestro y entrega material y real al auxiliar de la justicia designado conforme a las amplias facultades y procede a fijar los honorario provisionales de conformidad con

la ley. Respecto a los honorarios para el auxiliar de la justicia el Despacho determina la cuantía de 10 SDMLV que corresponde a la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (333.000) los cuales serán cancelados en esta diligencia. No siendo otro el objeto de la presente se da por terminada y se firma por todos los que en ella intervinieron, una vez leída, aprobada en todas sus partes.

El Inspector,



JOSE MAURICIO RINCON GOMEZ

El secuestre



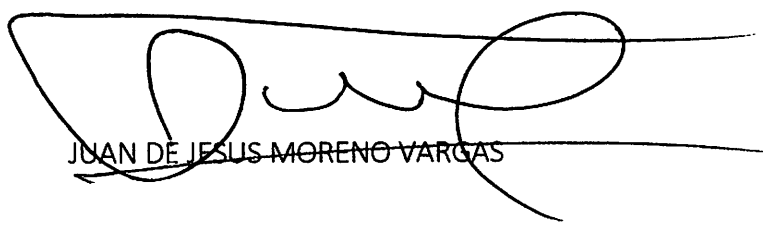
JOSE LUIS DELGADO ARENAS

El apoderado de la Parte Demandante



MERY YANET FAJARDO VELASCO

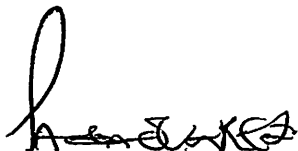
El apoderado de la Parte Demandados



JUAN DE JESUS MORENO VARGAS

Recibido hoy 12 de julio del año 2022, de la inspección de policía.
Pasa al despacho a fin de resolver.

Secretaria,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ANGELA PAOLA SUAREZ SUAREZ', written over a horizontal line.

ANGELA PAOLA SUAREZ SUAREZ