

RE: DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca
<jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/07/2022 11:54 AM

Para: gladys santander <gladyscongo@hotmail.com>

ACUSO RECIBIDO

ALEXANDER MEDINA

ESCRIBIENTE

De: gladys santander <gladyscongo@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 27 de julio de 2022 11:34 a. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca <jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL

PROCESO: No. 2017-00148

DEMANDANTE: MARÍA ORPIDIA CARILLO MAHECHA

DEMANDADO: BERTHA LILIA CRUZ SUÁREZ

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señora
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
SIMIJACA CUNDINAMARCA
E. S. D.

Asunto: Dictamen pericial de avalúo comercial

PROCESO: No. 2017-00148
DEMANDANTE: MARÍA ORPIDIA CARILLO MAHECHA
DEMANDADO: BERTHA LILIA CRUZ SUÁREZ.

GLADYS SANTANDER FLOREZ, actuando dentro del proceso de la referencia como perito evaluador, en cumplimiento con lo ordenado por su Despacho, allego el informe de avalúo comercial del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. No.172- 57705, para obrar en el proceso.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gladys Santander Flórez', with a stylized flourish at the end.

GLADYS SANTANDER FLÓREZ
C.C N° 51.587.656 de Bogotá
Perito evaluador.

AVALÚO COMERCIAL RURAL

PREDIO DENOMINADO LA ESPERANZA
UBICADO EN LA VEREDA CENTRO
MUNICIPIO DE SIMIJACA
DEPARTAMENTO DE CUNDINMARCA



Gladys Santander Flórez

Perito evaluador

RAA: AVAL 51587656

Avalúos comerciales y peritajes de casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, terrenos, fincas, zonas comunes ph, maquinaria, equipos, daño emergente, lucro cesante (judiciales CGP) ley 1673 del 2013 y su decreto 556 del 2014, decreto 422 del 2000, decreto 1420 de 1998, resolución IGAC 620 del 2008, resolución IGAC 898 del 2015 y resolución IGAC 471 del 2020 y la norma técnica sectorial NTS I02.



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMIJACA

PROCESO: No. 2017-00148

DEMANDANTE: MARÍA ORPIDIA CARILLO MAHECHA

DEMANDADO: BERTHA LILIA CRUZ SUÁREZ.

De acuerdo a solicitud, presento el informe técnico de avalúo comercial de acuerdo a las normas, criterios y métodos valuatorios fijados por la resolución 620 de septiembre 23 del 2008, del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC. Con las normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de peritos profesionales Avaluadores.

El informe de avalúo comercial, se entrega al solicitante 25 folios.

Ubaté, 26 de julio de 2.022.

AVALUO COMERCIAL RURAL

RESUMEN EJECUTIVO



VALOR COMERCIAL – PREDIO RURAL-
PREDIO LA ESPERANZA
VEREDA EL VOLCÁN

JURISDICCION DEL MUNICIPIO UBATE – CUNDINAMARCA.

DESCRIPCION	ÁREA EN M ²	VALOR ADOPTADO
TERRENO/Construcción	1.175 m ²	\$122.648.900.
VALOR TOTAL AJUSTADO PREDIO RURAL		
VALOR EN LETRAS \$ 122.648.900 m/cte.	CIENTO VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.	

CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL BASICA	4
2.	ASPECTOS JURIDICOS	6
3.	INFORMACION CATASTRAL	7
4.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION	7
5.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	8
6.	CONSIDERACIONES GENERALES	9
7.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	10
8.	METODOLOGIA DE AVALUO APLICADA	12
9.	MEMORIA DE CALCULOS	12
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
11.	DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	14
	LISTA DE MAPAS E IMAGENES	
IMAGEN 1	LOCALIZACION SECTOR DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO	15
IMAGEN 2	MAPA DE USOS	16
IMAGEN 3	LOCALIZACION DEL INMUEBLE EN LA MANZANA DATOS ABIERTOS CATASTRO	
IMAGEN 4	REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO Y PREDIO	

1. INFORMACION DEL PERITO.

De conformidad con el **Art. 226. Procedencia.** El dictamen suscrito por el perito deberá contener como mínimo, las siguientes declaraciones informaciones.

.1. INFORMACION DEL PERITO: Núm. 2 del art. 226 del C.G. del P.

DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR	Gladys Santander Flórez.
No. IDENTIDAD	C.C. No 51.587.656
DIRECCION DOMICILIO	Calle 5 No.8-33 Ubaté (Cund).
CELULAR	3209343679
REGISTRO DE ACREDITACION	RAA AVAL 51587656 ANAV
MIEMBRO ACTIVO	COLEGIO NACION DE AVALUADORES

6.2. PROFESION, EXPERIENCIA DEL PERITO. Art. 226, núm. 3. C. G. P.

- Técnico Laboral en Avalúos de formación laboral por competencias.
- Miembro activo del Colegio Nacional de Avaluadores.
- Técnico Investigador Criminalista de la **Escuela Pericial de Criminalística y Ciencias Forenses.**
- Me he desempeñado a lo largo de veinte (20) años como Auxiliar de la Justicia en calidad de perito evaluador en el circuito de Ubaté, en áreas agrarias, avalúos de bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos, avalúos industriales (maquinaria y equipo), avalúos especiales.

6.3. CASOS DESIGNADOS COMO PERITO: Núm., 3 del art. 226 del C.G. del P.

Manifiesto que he actuado en los siguientes procesos, entre otros, para los cuales he sido designado como perito y para los que he elaborado el respectivo dictamen pericial.

- 1• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2011-00120.
- 2• JUZGADO: Promiscuo Municipal de Carmen de Carupa
PROCESO: Restitución de Inmueble No. 2017-000135.
- 3• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Imposición de servidumbre No. 2013-00230.
- 4• JUZGADO: Civil Municipal de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Ejecutivo Singular No. 2015-00294.
- 5• JUZGADO: Juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá Cundinamarca
ROCESO: Ordinario Laboral No. 2016-00037-00.
- 6• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Imposición de servidumbre No. 2013-00230.
- 7• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2014-000179.
- 8• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2014-000179.

6.4. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL PERITO. Art. 226 n. 6, 7, 8, 9. C. G. P.

- El suscrito perito manifiesta bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
- No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Mi dictamen pericial, no versa sobre puntos de derecho. Art. 226 ley 1564 de 2010.
- También debo manifestar que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte para la cual allego el presente dictamen.
- Así mismo, manifiesto que no tengo publicaciones oficiales realizadas en la materia.

6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA. Art. 226. Procedencia. C.G.P.

- Para el desarrollo del dictamen pericial se realizó visita de inspección ocular al inmueble con el acompañamiento e indicaciones del Apoderado de la parte demandante Dr. JOSÉ RAÚL BOBADILLA RIVERA
 - Acompañamiento de la parte demanda señora BERTHA LILIA CRUZ SUÁREZ.
 - Análisis y cálculos a partir de toda la información aportada.
 - Y posteriormente se mostrará el resultado técnico del trabajo realizado en campo.
- Fuentes de información:
- Títulos de propiedad, certificado de tradición y libertad, certificado catastral, uso de suelo.
 - Registro fotográfico del inmueble aludido.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Para determinar el valor comercial del predio, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.

Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013

2. DATOS DEL INFORME

NOMBRE DEL SOLICITANTE	DENTIFICACION	No. CELULAR
Dr. José Raúl Bobadilla Rivera	C.C. 19.312.379.	3186833833
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE	FECHA DEL INFORME (VIGENCIA)	
13 -06-2022	26-07-2022	
TIPO DE AVALUO	TIPO DE INMUEBLE	
Comercial	Inmueble rural	

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, 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.

ENFOQUE O MÉTODOS DE VALUACION

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-mediante la expedición de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de julio de 1.998, expedido por la presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor adoptado se toma con relación a la oferta y la demanda en el sector (método de mercado) también se analiza la capacidad del inmueble de generar y producir ingresos y la Norma Urbanística.

FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998, 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALOR

Se trata de un lote y construcción rural ubicada en la vereda Centro del municipio de Simijaca, por lo tanto, se valora el área del terreno y la construcción como lo indica la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 en su artículo 1.

3. INFORMACION GENERAL LOTE DONACION

TIPO DE INMUEBLE	Inmueble Rural
NOMBRE DEL PREDIO	La Esperanza
VEREDA	Centro
MUNICIPIO	Simijaca
DEPARTAMENTO	Cundinamarca.
DESTINACIÓN ACTUAL	Vivienda.
ÁREA TERRENO	1.175 m2.
ÁREA CONSTRUCCION	54 m2
USO DE SUELO	Rural uso agropecuario. Acuerdo No. 013 de 2000 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simijaca.

4. ASPECTO JURÍDICO PREDIO DE MAYOR EXTENSION.

DEL PROPIETARIO	Bertha Lilia Cruz Suárez.	C.C. 20.931.465.
TITULO DE ADQUISICION.	Escritura Publica 773/05/07/2068. Notaria 2 de Chiquinquirá.	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	No.172- 57705.Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Ubaté.	
CÉDULA CATASTRAL	25843000000000000500370000000000.	
GRAVAMENES	Sin gravámenes.	
DOCUMENTOS CONSULTADOS	Escritura Pública, certificado de Tradición y Libertad, Uso de suelo.	

NOTA: Este análisis no corresponde a un estudio de títulos.

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.**5.1. LOCALIZACION**

El sector catastral de localización del predio objeto de estudio corresponde a la vereda Centro suelo rural del municipio de Simijaca. Localizado al costado norte del municipio. La vereda se encuentra a 1.3 km aproximadamente del perímetro urbano de este municipio. se trata de un sector consolidado para el uso agropecuario.

5.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

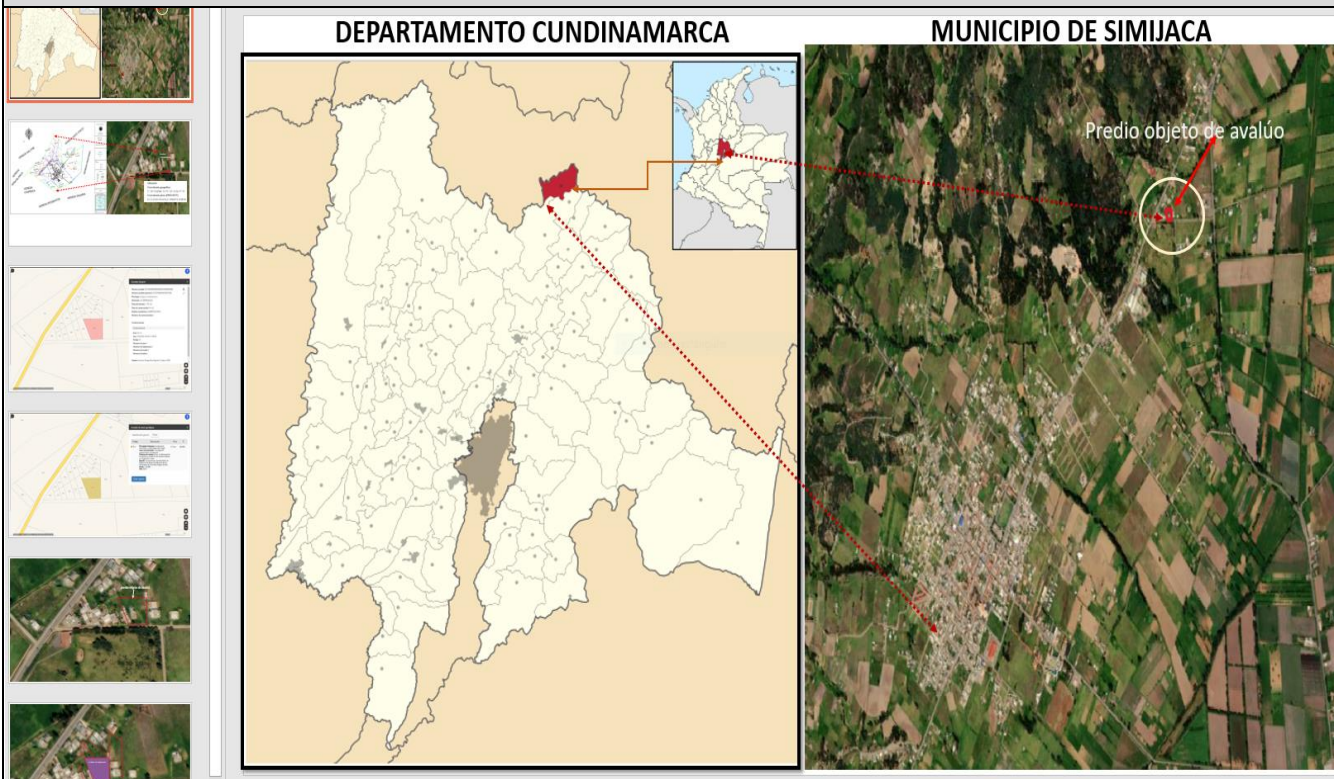
El marco geográfico es el siguiente.

Por el NORTE -OCCIDENTE: Con la carretera que conduce del perímetro urbano hasta el sector Santa Lucia

Por el ORIENTE: Con la vía nacional que conduce a Chiquinquirá.

Por el SUR: Con el perímetro urbano de Simijaca

RESEÑA FOTOGRAFICA



Plano de Localización – Elaboración mapas IGAC en software libre QGIS 3.22 Biatowieza

5.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de estudio, es un sector de medianos y pequeños propietarios, se caracteriza por tener uso agropecuario, se observa la presencia de casas unifamiliares de diferentes tipologías.

5.4. DESARROLLO DEL SECTOR.

En esta zona la mayoría de los predios se encuentran utilizados para vivienda familiar, para pastoreo y cultivos propios de la región en menor escala.

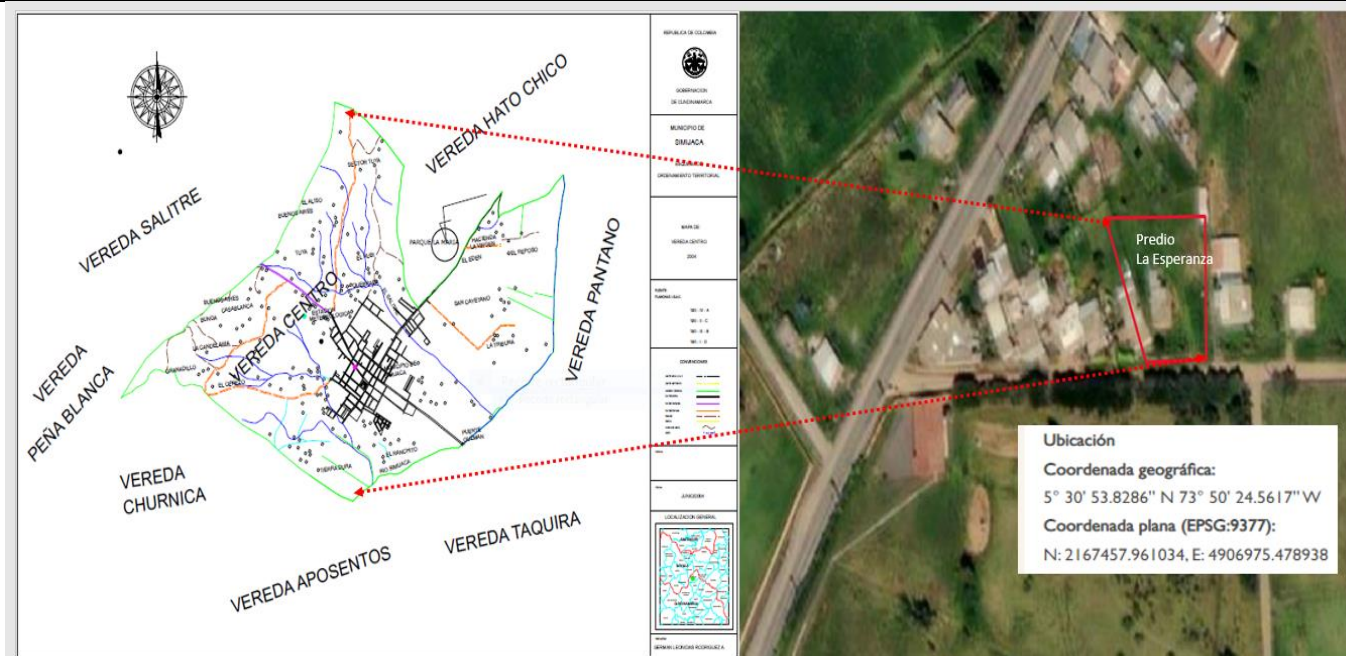
5.6. NIVEL SOCIO -ECONÓMICO.

De la zona: La actividad económica de la zona es agropecuaria tradicional. La tenencia de la tierra está distribuida en pequeñas parcelas tipo minifundio propiedad de cada familia que mantienen un nivel de ingresos medio-.

5.7. COMERCIALIZACION.

La producción agropecuaria del sector, se comercializa principalmente en el perímetro urbano del municipio de Simijaca y Chiquinquirá. Por su ubicación, estado de las vías, el comercio del sector, su vecindario, este tipo de inmuebles presenta una valorización estable en la hectárea del terreno.

RESEÑA FOTOGRAFICA DEL SECTOR.



Plano de Localización – Elaboración mapas IGAC en software libre QGIS 3.22 Biatowieza.

5.7. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

Al predio se accede por carretera pavimentada en buenas condiciones desde el casco urbano de Simijaca por la vía que conduce al sector Sana Lucía. La zona presenta movimiento continuo de vehículos Públicos y particulares.

5.8. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Simijaca, la cual se encuentra a 1.3 kilómetros aprox. del predio.

5.9. SERVICIOS PÚBLICOS.

La zona cuenta con los servicios de electrificación rural, red de gas domiciliario y acueducto municipal.

5.10. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO

De la Zona: no se observó situación de vandalismo, ni alteraciones en el orden público en el momento de la visita.

5.12. CONDICIONES AMBIENTALES

El sector presenta buenas características ambientales por encontrarse enmarcado dentro de importantes ejes viales del municipio.

5.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización son buenas debido a su ubicación cercana a la cabecera urbana del municipio de Simijaca, las condiciones de acceso y la situación de orden público. De acuerdo con el movimiento del mercado

inmobiliario del sector se puede considerar que las perspectivas de valorización son normales, pese al estancamiento de todo el sistema económico nacional, es decir puede variar entre un 10 y 15% y se pueden mantener cerca al índice de inflación. es un sector plenamente desarrollado.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

FUENTE. Acuerdo No. 013 de 2000 “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simijaca. la zonificación del sector donde se ubica el inmueble rural **corresponde al uso agropecuario.**

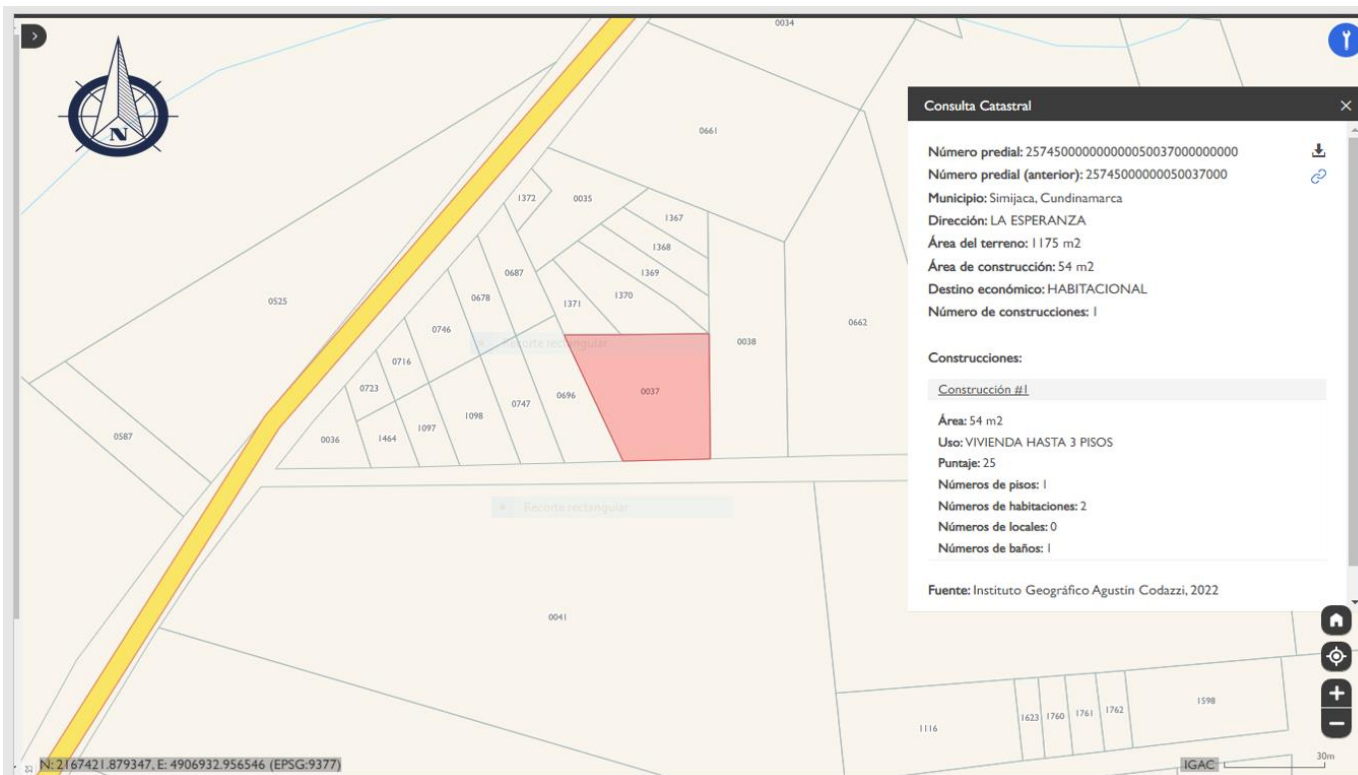
7. DESCRIPCION DEL PREDIO.

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACION. Coordenadas geográficas: Norte: 5.31993” Este: 73.819117

El predio denominado Lote No. 6, está ubicado al costado norte del predio de mayor extensión, de ubicación medianero, localizado en la vereda Volcán, sector occidente del municipio de Ubaté, acceso directo desde la vía interveredal a 1.6 km aproximadamente del perímetro urbano, por carretera destapada y medio mecanizado.

RESEÑA FOTOGRAFICA



Plano de Localización – Elaboración mapas IGAC en software libre QGIS 3.22 Biatowieza.

7.1.2. ÁREA.

Fuente: Titulo de adquisición.	1.175 m².
--------------------------------	-----------

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

7.1.3. CABIDA /LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico el lote No.6, se alindera de la siguiente manera.

Por un lado, en longitud de veinte metros (20 mts), linda con la finca El Cerrito, de propiedad del municipio; **por otro lado**, en longitud de treinta y nueve metros (39 mts), linda con terrenos de Severa Viuda de Sánchez; **Por otro lado**, en longitud de treinta y seis metros (36 mts), linda con lotes adjudicados a Luis Armando, Luz Ángela y Jorge Alirio Hernández Hernández, **y por el último costado**, en longitud de cuarenta y tres metros (43 mts), linda con terrenos de Marcos Murcia y encierra.

RESEÑA FOTOGRAFICA LINDEROS.



mapas IGAC en software libre QGIS 3.22 Biatowieza.

7.1.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA	Altitud 2.550. m.s.n.m.
PRECIPITACION	1000-15000 mm./año.
PISO TÉRMICO	Frio-
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES	veranos prolongados
DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Bimodal. tiene dos épocas secas y dos de mayores lluvias.
NÚMERO DE COSECHAS	2 al año
VEGETACION NATURAL	Característica del sector.

ZONAS DE VIDA	Bosque seco montano.
7.1.5. CLASE AGROLOGICA. CALSE IV. Según el IGAC.	
Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.	
7.1.6. CONDICIONES FISICAS- AGRONOMICAS.	
PENDIENTE	Ligeramente plano con pendientes de 1 a 3%.
PAISAJE	planicie.
RELIEVE	Terrazas.
DRENAJE	bien a excesivamente drenados.
EROSION	Pobre a moderadamente bien drenados.
FERTILIDAD NATURAL	media a baja.
APRECIACION TEXTURAL	con texturas moderadamente finas, reacción extremada a muy fuertemente ácida, saturación de aluminio .
PROFUNDIDAD	Suelos profundos a superficiales.
INUNDABILIDAD	Ninguna
LIMITANTES	Ninguna
ACTIVIDAD: Vivienda familiar.	
7.1.7. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO.	
El predio posee frente sobre vía sectorial.	
7.1.8. VÍAS INTERNAS.	
Con vía interna servidumbre costado oriente.	
7.1.9. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS	
Con cercado perimetralmente.	
7.1.10. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN.	
Predio en buen estado de conservación, para la actividad de vivienda familiar.	
7.1.11. FORMA GEOMÉTRICA.	
El predio presenta una forma de polígono regular, la cual no afecta la explotación.	
7.1.12. SERVICIOS PÚBLICOS	
Energía eléctrica, acueducto, gas domiciliario.	
7.1.13. IRRIGACIÓN.	
El predio No cuenta con canales de riego.	
7.1.4. OTROS.	

No se conocen afectaciones o servidumbres que tenga el predio.

7.1.15. UNIDADES FISIOGRAFICAS.

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos clase agrológica IV, pendiente promedio del 1% 3%. En esta unidad encontramos una construcción para vivienda familiar en buen estado de mantenimiento, terreno cubierto en pasto kikuyo.

8. CONSTRUCCION

En el lote se encuentra levantada una construcción para vivienda familiar.

8.1. NIVELES O NÚMERO DE PISOS.

La construcción existente consta de un piso en ladrillo a la vista.

8.2. ÁREAS Y FUENTE.

FUENTE	USO	ÁREA
Recibo catastro	Vivienda familiar	54 m2
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

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

7.3 DISTRIBUCION INTERNA.

El inmueble consta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavandería en zona exterior.

7.4. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Área construida	54 m2	Edad de la construcción	23 años aprox.
Estado de la construcción	Buena	Condiciones de Ventilación	Buena
Estado de conservación	Regular	Iluminación	natural a través de ventanales y luz cenital.

Funcionalidad: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

Nota: Área y edad según documentación catastral suministrada por el solicitante.

8.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Ciclópea tradicional	Puertas	Acceso metálica y madera	Carpintería	madera
Armazón	Muros ladrillo	Ventanas	Madera y vidrio plano	Baño	3 servicios piso baldosa.
Fachada	ladrillo la vista	Cielo Raso	Madera (listón)	Cocina	Sencilla
Cubierta	Teja de asbesto	Iluminación	buena	Acabados	Sencillos
Pisos	En Cemento y madera	Paredes	Pintura en regular estado	Otros	Ramada sencilla

toma de registro fotográfico para la descripción de acabados internos.

8.6. PATOLOGIAS DE LA CONSTRUCCION.

El inmueble presenta patología como fisuras y grietas en piso de cemento por asentamiento.

8.7SERVICIOS PÚBLICOS.

Acueducto. Alcantarillado. Energía Eléctrica. Red de gas domiciliario.

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El inmueble en general se encuentra en regular estado de conservación.
- El inmueble presenta buena localización al contar con todos los equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento.
- El sector cuenta con vía buenas de acceso..

10. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

10.1. Método Comparativo de Mercado-

de acuerdo a lo establecido en la resolución 620 del 2008 del Igac 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.

INVESTIGACION DE MERCADO EN EL SECTOR



Casas.mitula.com.co
<https://casa.mitula.com.co/detalle/30/...>
 Área: 100 m2
 Valor: 80.000.000.

Investigación directa (encuestas):

Para la determinación del valor del terreno, debido que sólo se encontró una oferta comparable con el inmueble objeto de avalúo en el mismo sector, se recurrieron a encuestas directas a personas conocedoras del mercado inmobiliario las cuales sirvieron de apoyo al proceso valuatorio.

Después de clasificar los datos comparables y hacer la respectiva homogenización se realiza un modelo econométrico estadístico donde se analiza la media o promedio, la mediana, la moda, la desviación estándar, la varianza, el coeficiente de variación que debe ser menor o igual al 7,5%.

10.2. MEMORIA DE CÁLCULOS INVESTIGACION DE MERCADO

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).

Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m²)	Área Construc. (m²)
402	CASA-LOTE-		RURAL	NO	Estrato rural	100,00	95,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Fondo	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
23 aprox	MURO DE CARGA	3,0	11,59	3	3,0	20,0	Irregular

10.3. MEMORIAS DE CALCULOS (TABLAS).

LOTES CON AREA DE TERRENO COMPARABLE AL AVALUADO				
No.	NOMBRE	ACTIVIDAD	CONTACTO	VALOR/M2
1	JLUIS EMILIO RODRÍGUEZ	ING.AGRONOMO	3208038925	\$ 80.000
2	SAUL MURCIA	ING. AGRONOMO	3144832545	\$ 90.000
3	LUIS ALARCÓN AGUILAR	INMOBILIARIO	3118203867	\$ 80.000
4	ENCUESTADO 4	Inmobiliario	MITULA	\$ 85.000
MEDIA ARITMETICA				\$ 83.750
DESVIACION ESTÁNDAR				4.787,14
COEFICIENTE DE VARIACION				5,72%
MAXIMO				90.000
MINIMO				80.000

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado \$ 83.750. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían. Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables.

10.4. AVALÚO DE LA CONSTRCCION.

10.5. MEMORIAS DE CALCULOS PARA LA CONSTRUCCION (TABLAS).

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

NOTA: Este presupuesto de obra se realiza partiendo de la tipología existente construida y realizando un estudio de mercado en diferentes depósitos de materiales para la construcción, también nos apoyamos en los precios de la revista Construdata y Camacol.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

9.7.1. PRESUPUESTO CONSTRUCCION.

	FORMATO PRESUPUESTO

ESTRUCTURA EN CONCRETO, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, UN PISO CEMENTO AFINADO. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS.

ITEM	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPITULO	% CAPITULO
1	PRELIMINARES Y CIMENTACION	\$ 2.531.648	8,8%
2	ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA	\$ 2.655.449	9,3%
3	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 519.684	1,8%
4	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.730.241	6,0%
5	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1.154.002	4,0%
6	CUBIERTAS	\$ 2.424.432	8,5%
7	ACABADOS	\$ 13.074.461	45,7%
8	VENTANERIA	\$ 847.010	3,0%
9	CARPINTERIA METALICA	\$ 1.613.544	5,6%
10	CARPINTERIA DE MADERA	\$ 1.023.798	3,6%
11	DOTACION COCINAS	\$ 139.230	0,5%
12	PINTURAS	\$ 924.184	3,2%

COSTOS	
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 28.637.683
TOTAL COSTO DIRECTO /M2	\$ 530.327
% COSTO INDIRECTO	18%
TOTAL COSTO INDIRECTO/M2	\$ 95.459
TOTAL COSTO/M2	\$ 625.786

Para la depreciación deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece **Fitto y Corvini**, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

10.6. DEPRECIACION.

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1		
Base Tabla Fitto y Corvini - Cálculos Avaluador=		
TIPO CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA RURAL	
VETUSTEZ	23	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		33%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2,5
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor.		VIDA REMANENTE 47
VALOR M2 CONST. NUEVA	PRESUPUESTO ANEXOS IGAC	\$625.786
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	28,26	28,26%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$448.939
MT^2	54	\$24.242.699

10.7. INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO

Para determinar el avalúo comercial de la construcción se analizaron diferentes APU'S (análisis de precios unitarios) de revistas especializadas en construcción como Camacol, Construdata, Constructeka, lista de precios ICCU (Gobernación de Cundinamarca) y precios de almacenes especializados en la construcción como Homecenter y Easy Colombia, cotizaciones de depósitos y el apoyo de software de ingeniería como generador de precios Colombia (Ingenieros S.A) y Tekhne Ltda (Tecnología en Arquitectura e Ingeniería).

VALORES ADOPTADOS: Atendiendo los resultados de la investigación indirecta, así como el análisis de las características particulares del inmueble objeto de estudio, el valor adoptado es el siguiente

9.12. RESULTADO DEL AVALÚO

Descripción del avalúo	Unidad	Área (m2)	Vr. m2	Vr. Avalúo	Vr. Avalúo Ajustado
1 TERRENO	m2	1.175	83.750	93.412.500	98.406.250
2 CONSTRUCCION	m2	54	448.939	24.242.699	24.242.650
TOTALES					122.648.900

VALOR ADOPTADO
\$ 122.648.900 m/cte.

CIENTO VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

11. INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO

- ♣ Para el presente estudio se parte de lo general a lo particular, analizando el sector y predios similares y comparables a el objeto de avalúo, donde se precisan factores como ubicación, área, estado de conservación, forma morfológica.
- ♣ La conclusión del avalúo comercial del inmueble objeto de estudio corresponde al calculado a partir del método de comparación de mercado y costo de reposición, dado que estos reflejan las mejores condiciones de comercialización del inmueble.
- ♣ para la construcción se aplica el método de reposición a nuevo realizando presupuesto de obra para la tipología de la casa a valorar, así como lo menciona la resolución 620 del 2008 en sus artículos 1, 10 y 18.

12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PÚBLICACIÓN DEL INFORME

- ♣ Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo.
- ♣ El presente informe solo puede ser utilizado por el solicitante para el fin estipulado, no puede ser reproducido por ningún medio, tampoco publicado en ningún medio sin la autorización del valuator y del solicitante

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ♣ Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.

- ♣ Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- ♣ El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- ♣ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- ♣ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- ♣ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- ♣ El valuador ha realizado una inspección o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

14. GENERALES

- ❖ Para este avalúo no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, en general aspectos de tipo legal.
- ❖ En el presente informe se procede bajo la buena fe del solicitante quien, al suministrar la información y documentos, consolidó la base documental para el análisis, por lo tanto, no hay responsabilidad del perito sobre situaciones que no pudieron ser verificadas en el momento oportuno.
- ❖ Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial.
- ❖ El informe pericial consta de 25 folios.

ELABORÓ,



GLADYS SANTANDER FLOREZ
 RAA AVAL 51587656
 Registro Abierto de Avaluadores
 Colegio Nacional de Avaluadores

15. ANEXOS

- ❖ Certificaciones del evaluador
- ❖ Registro fotográfico. Documentos del predio.

16. REGISTRO FOTOGRAFICO.



Vista panorámica vía de acceso al predio.



Vista frente de la construcción



Vista parte posterior de la construcción cubierta y zona de lavandería.



Vista parte posterior del predio.



Vista parte nor-occidente del predio



Detalle. Sala comedor



Detalle. Habitacion 1.



Detalle. Habitacion 2.



Detalle. Halls y habitacion



Detalle. Cocina.



Detalle. Baño.

CERTIFICADO

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: febrero de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 51587656 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-51587656SI, reside en la Ciudad de UBATÉ del departamento de CUNDINAMARCA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656. El(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:


Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



PIN de Validación: b91e0ae9



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51587656.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b91e0ae9



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b91e0ae9



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes

Fecha de inscripción
29 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

- Joyas

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Derechos autor , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
29 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b91e0ae9



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

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: UBATÉ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 5 # 8 - 33
Teléfono: 3209343679
Correo Electrónico: gladyscongo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656.

El(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b91e0ae9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintisiete (27) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b91e0ae9



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Señora

Juez Promiscuo Municipal

Simijaca – Cundinamarca –

E.

S.

D.

REF: EJECUTIVO 2017- 148

DEMANDANTES: MARÍA ORPIDIA CARRILLO MAHECHA Y OTROS

DEMANDADOS: BERTHA LILIA CRUZ SUAREZ Y OTROS

De la manera más respetuosa me dirijo a Usted., en mi calidad de apoderado de la parte demandante, para cumplir con el requerimiento y cumplir con lo ordenado por su digno Despacho, así:

Allegó los siguientes documentos:

1º. Recibo de pago del impuesto, que hubo la necesidad de cancelar por estar ya en cobro coactivo, necesario estar a paz y salvo para obtener la certificación de uso de suelos.

2º. Certificación de uso de suelo

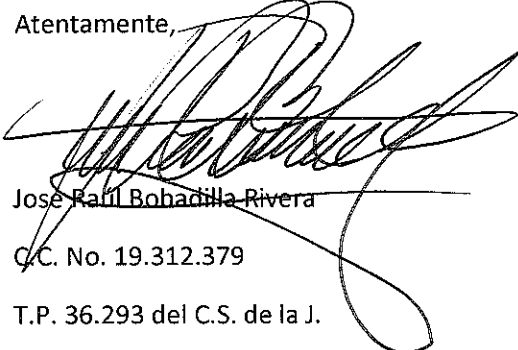
3º. Plano del área urbana entregado por la Secretaria de Planeación demarcado con una línea continua robusta de color negro en la actualidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

4º. Fotografía satelital que ubica de terminación del área Urbana certificada al predio objeto de estudio y avaluó, sobre el papel, a 10 centímetros.

5ª. La plancha del Instituto Geográfico “ Agustín Codazzi” del predio “La Esperanza”

6ª. Certificado de libertad y tradición del predio “La Esperanza” vigente.

Atentamente,



José Raúl Bohadilla Rivera

C.C. No. 19.312.379

T.P. 36.293 del C.S. de la J.

sucycont@yahoo.com

Señora

Juez Promiscuo Municipal

Simijaca – Cundinamarca –

E.

S.

D.

REF: EJECUTIVO 2017- 148

DEMANDANTES: MARÍA ORPIDIA CARRILLO MAHECHA Y OTROS

DEMANDADOS: BERTHA LILIA CRUZ SUAREZ Y OTROS

De la manera más respetuosa me dirijo a Usted., en mi calidad de apoderado de la parte demandante, para cumplir con el requerimiento y cumplir con lo ordenado por su digno Despacho, así:

Allegó los siguientes documentos:

1º. Recibo de pago del impuesto, que hubo la necesidad de cancelar por estar ya en cobro coactivo, necesario estar a paz y salvo para obtener la certificación de uso de suelos.

2º. Certificación de uso de suelo

3º. Plano del área urbana entregado por la Secretaria de Planeación demarcado con una línea continua robusta de color negro en la actualidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

4º. Fotografía satelital que ubica de terminación del área Urbana certificada al predio objeto de estudio y avaluó, sobre el papel, a 10 centímetros.

5ª. La plancha del Instituto Geográfico “ Agustín Codazzi” del predio “La Esperanza”

6ª. Certificado de libertad y tradición del predio “La Esperanza” vigente.

Atentamente,



Jose Raul Bobadilla Rivera

C.C. No. 19.312.379

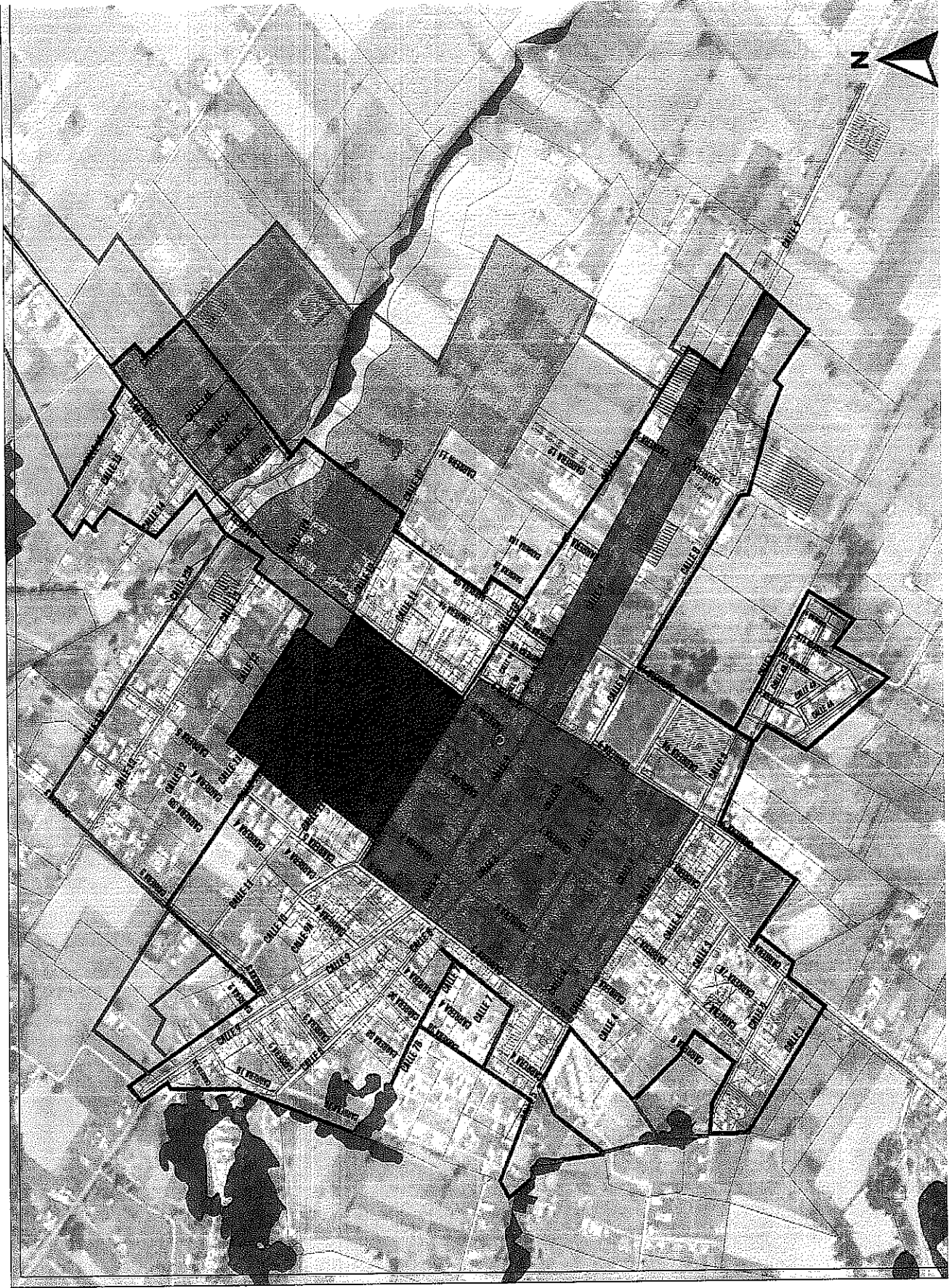
T.P. 36.293 del C.S. de la J.

sucycont@yahoo.com



St. Lucia

Roter





CERTIFICADO USO DE SUELOS

- **Usos condicionados:** Granjas avícolas, granjas porcinas, granjas caprinas, recreación que implique construcción de infraestructuras, vías de comunicación, infraestructuras de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- **Usos prohibidos:** cultivos de flores y explotaciones agropecuarias bajo invernadero, industria de transformación y manufacturera y agricultura mecanizada

La presente se expide a los veintiocho (28) días del mes de junio de 2022 a solicitud del interesado en la Secretaria de Planeacion e Infraestructura del Municipio de Simijaca.

SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA
MUNICIPIO DE SIMIJACA

Arq. SEBASTIAN FELIPE PINILLA CORTÉS

Profesional Universitario Secretaría de Planeación e Infraestructura
SIMIJACA - CUNDINAMARCA

Retención documental			
Elaborado por:		Revisado y aprobado por:	
Nombre	Firma	Nombre	Firma
LUZ HELENA ROMERO SIERRA		SEBASTIAN FELIPE PINILLA CORTES	
Nombre del documento	CERTIFICADO USO DE SUELO		
Dependencia	SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA		





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

Certificado generado con el Pin No: 220718967962115795

Nro Matrícula: 172-57705

Pagina 1 TURNO: 2022-24365

Impreso el 18 de Julio de 2022 a las 03:08:20 PM

"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: 172 - UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SIMIJACA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 26-02-2002 RADICACIÓN: 2002-577 CON: ESCRITURA DE: 25-02-2002

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 683 de fecha 29-12-2001 en NOTARIA UNICA de SIMIJACA LA ESPERANZA con area de 1.175MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE LA ESPERANZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

172 - 5298

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-2002 Radicación: 2002-577

Doc: ESCRITURA 683 del 29-12-2001 NOTARIA UNICA de SIMIJACA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CRUZ PINILLA ULDARICO

DE: HURTADO ANA DOLORES

A: CORTES DE RIVERA FLOR MODESTA

CC# 23487475 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-08-2009 Radicación: 2009-3663

Doc: ESCRITURA 1200 del 26-08-2009 NOTARIA 2 de CHIQUINQUIRA

VALOR ACTO: \$2,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CORTES DE RIVERA FLOR MODESTA

CC# 23487475

A: CAION JIMENEZ ANGEL MARIA

CC# 10476034 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220718967962115795 Nro Matrícula: 172-57705
 Pagina 2 TURNO: 2022-24365

Impreso el 18 de Julio de 2022 a las 03:08:20 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-08-2014 Radicación: 2014-3481

Doc: ESCRITURA 431 del 01-07-2014 NOTARIA UNICA de SIMIJACA VALOR ACTO: \$6,364,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAION JIMENEZ ANGEL MARIA CC# 10476034
 A: CRUZ SUAREZ BERTHA LILIA CC# 20931465 X
 A: OSTIOS GONZALEZ MILCA DORIS CC# 35418272 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-3719

Doc: ESCRITURA 773 del 05-07-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$6,752,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: OSTIOS GONZALEZ MILCA DORIS CC# 35418272
 A: CRUZ SUAREZ BERTHA LILIA CC# 20931465 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-3719

Doc: ESCRITURA 773 del 05-07-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CRUZ SUAREZ BERTHA LILIA CC# 20931465 X
 A: BUSTOS BENITEZ OSCAR ORLANDO CC# 7316281
 A: CARRILLO MAHECHA MARIA ORPIDIA CC# 21134767
 A: FONSECA ALVAREZ MARTA BRIGITH CC# 21134414

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-3720

Doc: ESCRITURA 983 del 16-08-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA NO. 773 DEL 05-07-2016 DE LA NOTARIA 2 DE CHIQUINQUIRA EN CUANTO A LA NO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CRUZ SUAREZ BERTHA LILIA CC# 20931465 X
 DE: OSTIOS GONZALEZ HECTOR HORACIO CC# 1013634

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2018 Radicación: 2018-2782

Doc: OFICIO 01084 del 14-06-2017 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de SIMIJACA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO NO. 2017-00148



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

Certificado generado con el Pin No: 220718967962115795 Nro Matrícula: 172-57705
Pagina 3 TURNO: 2022-24365

Impreso el 18 de Julio de 2022 a las 03:08:20 PM
"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
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARRILLO MAHECHA MARIA ORPIDIA Y OTROS
A: CRUZ SUAREZ BERTHA LILIA CC# 20931465 X

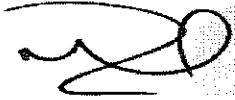
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

TURNO: 2022-24365 FECHA: 18-07-2022
EXPEDIDO EN: BOGOTA

FIN DE ESTE DOCUMENTO
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública


El Registrador: JULIAN ANDRES HERNANDEZ GARCIA