

CONTESTACIÓN DEMANDA DE RESTITUCIÓN---PROCESO NO 2022-119--- DEMANDADO: SALVADOR CRUZ

Jorge Tovar <jtabogados1@gmail.com>

Lun 06/02/2023 17:00

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

 2 archivos adjuntos (7 MB)
1.pdf; 2.pdf;

Cordial saludo

De manera respetuosa aportó en tres formatos pdf contestación de la demanda de restitución de inmueble arrendado con sus anexos

Lo anterior, actuando en calidad de apoderado del demandado Salvador cruz

3.pdf

JT ABOGADOS

Jorge Tovar

Contacto:

320 2887217

Pagina Web:

<https://jtabogados1.wixsite.com/website>



Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE QUIPILE (CUND.)

E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO Y OTROS

DEMANDADO: SALVADOR CRUZ

RADICADO: 2022 - 119

ASUNTO: CONTESTA DEMANDA

Atento Saludo:

JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 135.196 del C.S.J. e identificado con la C.C. No. 91.472.265 de Bucaramanga, actuando en nombre y representación del señor **SALVADOR CRUZ**, quien es mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.291.458 de Bogotá, D.C., domiciliado en el municipio de Quipile (Cund.), demandado dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal, ante usted respetuosamente, por medio del presente escrito, procedo a dar contestación a la demanda en los términos que siguen;

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Desde ya manifiesto que me opongo a todas y cada una de ellas, habida consideración que las mismas carecen de fundamentos tanto facticos como de derecho.

FRENTE A LOS HECHOS

A los fundamentos de hecho en los cuales basa sus pretensiones el actor de la presente relación jurídico procesal, contesto de la siguiente manera:

EL PRIMER HECHO: no es cierto. Es cierto que existe un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble, sin embargo, se debe tener en cuenta que la escritura que aparece en el contrato base de esta acción no coincide con la escritura del bien inmueble que describe el aquí demandante. Veamos; en la demanda se dice que en el año de 1.995 mi representado tomó en arriendo un inmueble que se alinderaba en la escritura pública No. 599 del 20 de junio de 1.975, protocolizada en la notaria única de la Mesa Cundinamarca, empero, en el contrato que se aporta con la demanda, aparece que se arrienda un inmueble cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura pública No. 599 de MARZO de 1.975, DE LA NOTARIA 20 DE SANTA FE DE BOGOTÁ. Nótese que el mes de la firma y la notaria no guardan relación alguna.

EL SEGUNDO HECHO: no es cierto. Mi mandante no se comprometió a reconocer suma alguna de dinero por concepto de cánones de arrendamiento. Nótese que la suma que aduce la parte demandante en este proceso, es una suma escrita a mano alzada y que nada tenía que ver con el querer de mi poderdante. Además de eso, durante los más de 27 años en los que mi prohijado ha tenido la posesión quieta, pública y pacífica del bien inmueble objeto de restitución, JAMÁS ha pagado un solo mes y/o año de arriendo. Siempre ha actuado como propietario del mismo y por la tanto, desde ya se adelanta, que aquel no reconoce a nadie como su arrendador.

EL TERCER HECHO: no es cierto. Si bien es cierto con la demanda se aporta una escritura pública de compraventa, no es menos cierto que en dicha escritura no se cede el contrato de arrendamiento que se aporta en este proceso. No puede hacerse oponible a mi mandante un contrato del cual nunca tuvo conocimiento. Además de ello, la supuesta venta de la finca se realizó en el año 2007 y desde esa fecha mi poderdante no había tenido conocimiento de quien hoy pretende hacerse reconocer como arrendador. Solo hasta el pasado 18 de mayo de 2021, cuando le entregó a mi prohijado un memorial que le decía que el contrato no sería renovado por la supuesta mora en los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 1.997.

EL HECHO CUARTO: no es cierto. La escritura pública de compraventa que aduce el demandante en este hecho, no cede en ningún momento el contrato de arrendamiento. En la misma, no se dice nada sobre este y peor aún, tal y como lo manifesté en el hecho anterior, mi mandante jamás se enteró de que dicha venta hubiese existido y fue apenas hasta hace año y medio que tuvo conocimiento de ello. El aquí demandante no ostenta la calidad para demandar en este proceso, lo anterior toda vez que él no reconoce a nadie como su arrendador y menos al aquí demandante, con quien jamás firmó contrato alguno.

EL HECHO QUINTO: no es cierto. Mi procurado no adeuda al aquí demandante dinero por el concepto que se narra en este hecho ni por ningún otro concepto. Repito, desde el año 1.995 mi prohijado ha tenido el animus de señor y dueño sobre la finca objeto de restitución, razón por la cual es ilógico que este tuviese que pagar arrendamiento. Por otro lado, el demandante no manifiesta desde cuando, según él, mi prohijado le debe los arriendos, más, sin embargo, de la lectura de la demanda en conjunto, con las pretensiones, se puede extraer que este aduce que se le debe el último año por concepto de cánones de arrendamiento, afirmación que es totalmente falsa y alejada de la realidad. En un escrito que se aporta junto con esta contestación, se puede leer que el hoy demandante aduce terminar el contrato por mora en los cánones desde el año de 1.997 hasta el 18 de mayo de 2021, fecha en que se emitió tal escrito. De tal suerte que se incurre en una clara contradicción, entre lo manifestado por el demandante y lo peticionado en el cuerpo de la demanda, pretendiendo de esta manera hacer incurrir en error al juzgador.

Procura ocultar el demandante, que en efecto mi patrocinado, jamás ha pagado un mes y/o año de arrendamiento, por la potísima razón que se considera señor y dueño del predio del que se pretende la restitución, siendo ello coherente con el hecho de que el predio ha sido poseído por mi procurado de manera quieta, pacífica y tranquila por espacio de 27 años, sin que, como se dijo haya aparecido dueño alguno a reclamar prestación alguna.

EXCEPCIONES DE FONDO

Propongo como excepciones de fondo, las que siguen, sin que su orden signifique importancia alguna sobre las mismas;

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

El demandante en esta causa manifiesta haber comprado la finca y con ella haber obtenido la cesión del contrato de arrendamiento. Lo cierto es que mi prohijado tiene la posesión de la finca desde el año de 1.995 y desde esa fecha jamás ha reconocido a nadie como su arrendador, menos al aquí demandante. La cesión del contrato, aunque no necesitaba autorización alguna de mi prohijado, debía haberse hecho por escrito y el aquí demandante

tenia la obligación de notificársela a mi mandante, hecho que no acaeció. Con ese único argumento la demanda debe despacharse de manera desfavorable.

Veamos;

1. Mi prohijado tiene la posesión de la finca desde el mes de agosto de 1995.
2. Mi poderdante nunca ha reconocido a otra persona como propietario de la finca y por el contrario durante 27 años ha actuado como señor y dueño de la misma.
3. El demandante en esta causa manifiesta ser el arrendador, empero no aporta prueba de su afirmación, se limita a aportar una escritura pública donde no se realiza la cesión de la que él insiste se realizó en dicho acto.
4. El carácter de arrendador no se obtiene por la mera compra de la finca, para ello debe existir cesión expresa del mismo.

FALTA DE EXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La presente demanda no tiene un contrato de arrendamiento que legitime al demandante para solicitar la restitución del bien inmueble. Quizá la acción que tiene el demandante sea diferente a la aquí incoada, misma que le dará a mi mandante la posibilidad de ejercer su derecho de defensa en debida forma al momento de excepcionar. No es dato menor que mi mandante ha iniciado tres veces la demanda de pertenencia ante el juez competente, infortunadamente la misma ha sido rechazada por temas procedimentales.

TEMERIDAD Y MALA FE

De la lectura del del canon 79 del C.G.P., se extrae que actúa con mala fe quien sabiendo que no existe fundamento para demandar, da inicio a la misma. En el caso bajo examen tenemos que el demandante es consiente que no existe contrato de arrendamiento que lo ate a él con mi prohijado, es consiente que no existe **OTROSÍ** que haya cedido el contrato de arrendamiento. Sin embargo, inició una demanda tratando de intimidar a mi mandante y queriendo engañar al juzgador. Con ello solo busca obtener un provecho que a todas luces puede rayar con un ilícito que lo puede llevar a responder ante la especialidad penal en la jurisdicción ordinaria.

Nótese como es que, en el escrito que el demandante le envía a mi prohijado, fechado el 18 de mayo de 2021, se aduce que mi defendido no ha cancelado cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 1.997, hasta la fecha antes mencionada; y en líbello demandatorio, se incoa como pretensión el pago de la anualidad correspondiente del 31 de julio de 2021 al 31 de julio de 2022, como dando a entender que la mora en los cánones obedece a un año solamente, cuando lo cierto es que mi procurado no ha cancelado un solo canon de arrendamiento porque su estatus jurídico corresponde a una persona que ha poseído el inmueble pretendido en restitución, con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, tranquila e ininterrumpidamente desde hace mas de 27 años.

INTERVERSIÓN DEL TÍTULO

Es claro para el suscrito defensor, que en este caso es aplicable la figura de la *intervención del título*, toda vez que, tal como se demostrará, si se acepta en gracia de discusión, la existencia del contrato de arrendamiento, lo que daría su condición de tenedor del predio, la misma mutó a ser poseedor del mismo, toda vez que desde el momento en que el Sr. CRUZ, ingresó al inmueble y hasta la fecha, no ha reconocido canon alguno como arrendamiento, no propietario sobre el mismo, porque su estatus desde el principio es el de señor y dueño, poseyendo la finca de manera pacífica, tranquila y pública, razón por la cual esta excepción debe prosperar.

EXCEPCIÓN GENÉRICA

En uso de sus facultades legales, señor Juez, sírvase decretar de manera oficiosa la o las excepciones que pueda llagar avizorar de acuerdo con los hechos, excepciones y pruebas que se van a practicar.

PETICIÓN ESPECIAL

No desconoce este litigante, que, por la clase de proceso y su naturaleza, en un primer momento es imposible que se escuchen los argumentos de mi prohijado sin que antes éste no haya probado pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento que el demandante aduce aquel adeuda. Sin embargo, señor Juez; es amplia la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Constitucional donde se insta a los jueces a escuchar al demandado sin cumplir con dicho requisito cuando este haya excepcionado la falta de existencia del contrato de arrendamiento. Dicho lo anterior y teniendo en cuenta las excepciones, le ruego se escuche a mi mandante y se dicte la sentencia que en derecho corresponda.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

PRIMERA: aviso de terminación de contrato de arrendamiento suscrito por el aquí demandante, dirigido a mi prohijado con fecha del 18-05-2021.

SEGUNDA: radicados de demandas de pertenencia – demandante: **SAVADOR CRUZ**.

TERCERA: declaración extra juicio rendida por el señor **LUIS FERNANDO RAMIREZ**, C.C. No. 361.956.

CUARTA: declaración extra juicio rendida por el señor **BECTODIO CANTE CONTRERAS**, C.C. No. 3142847.

QUINTA: declaración extra juicio rendida por el señor **MISAEEL SANCHEZ ROMERO**, C.C. No. 362283.

SEXTA: declaración extra juicio rendida por el señor **EFREN CARDENAS BENAVIDES**, C.C. No. 3144449.

SEPTIMA: declaración extra juicio rendida por el señor **RAUL ANTONIO CONTRERAS RAMIREZ**, C.C. No. 17016182.



OCTAVA: declaración extra juicio rendida por el señor **RAMIRO ALBERTO GONZALEZ GALVIS**, C.C. No. 361956.

NOVENA: experticia donde se pueden ver las mejoras realizadas al inmueble durante los últimos 20 años.

TESTIMONIALES

Señálese la hora para escuchar los testimonios de las siguientes personas, las cuales darán fe, que mi prohiado no es arrendatario del aquí demandante;

PRIMERA: **LUIS FERNANDO RAMIREZ**, C.C. No. 361.956, vereda el Tiber, municipio de Quipile, correo electrónico luisfernandoramirez240@gmail.com.

SEGUNDA: **BECTODIO CANTE CONTRERAS**, C.C. No. 3142847, vereda La Concordia, municipio de Quipile, correo electrónico bectodiocantecontreras@gmail.com.

TERCERA: **MISAEEL SANCHEZ ROMERO**, C.C. No. 362283, vereda el Tiber, municipio de Quipile, correo electrónico misaelsanchezromero445@gmail.com.

CUARTA: **EFREN CARDENAS BENAVIDES**, C.C. No. 3144449, vereda el Tiber, municipio de Quipile, correo electrónico efrencardenasbenavides@gmail.com.

QUINTA: **RAUL ANTONIO CONTRERAS RAMIREZ**, C.C. No. 17016182, vereda Concordia, municipio de Quipile, correo electrónico raulantoniocontrerasramirez@gmail.com.

SEXTA: **RAMIRO ALBERTO GONZALEZ GALVIS**, C.C. No. 361956, vereda El Tiber, municipio de Quipile, correo electrónico ramiroalbertogonzalezgalvis@gmail.com.

INTERROGATORIO DE PARTE

Fíjese fecha y hora para que el aquí demandante, señor; **JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO**, absuelva el interrogatorio de parte que en el momento oportuno le formulare.

ANEXOS

PRIMERO: los enunciados en el acápite de las pruebas.

SEGUNDO: poder

Del señor juez respetuosamente,

JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS
C.C. 91.472.265 de Bucaramanga
T.P. 135.196 del C.S.J.





Señor
JUEZ PROMISCO MUICIPAL DE QUIPILE (CUND.)
E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO N° 255964089001202200119
DEMANDANTE: JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO Y OTROS
DEMANDADO: SALVADOR CRUZ
ASUNTO: OTORGA PODER

Atento Saludo:

SALVADOR CRUZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Quipile (Cund.), identificado con la C.C. 19.291.458 de Bogotá, D.C., actuando en mi propio nombre y representación como demandado, a usted de manera respetuosa me permito manifestarle que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE** al Dr. **JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, portador de la T.P. 135.196 del C.S.J. e identificado con la C.C. 91.472.265 de Bucaramanga, para que me represente dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado que contra el suscrito, iniciaron los señores **JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO**, quien es mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.419.177 de Bogotá, D.C., domiciliado en Quipile (Cund); **MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO**, quien es mayor de edad, domiciliada y residenciada en Teo A Coruña España, identificada con la C.C. 51.939.651 de Bogotá, D.C.; y **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D.C., identificado con la C.C. 79.391.526 de Bogotá, D.C., el cual cursa actualmente en el digno Despacho a su cargo, y que tiene por objeto la correspondiente restitución del inmueble, lote de terreno identificado mediante la escritura 599 del 20 de junio de 1975, por una supuesta mora en los cánones de arrendamiento, según la demanda desde el 31 de julio de 2021 a 31 de julio de 2022.

Mi apoderado tiene amplias facultades tal como lo autoriza el artículo 77 del Código General del Proceso Colombiano, pero en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, reasumir y renunciar al presente mandato, tachar documentos de falsos cuando las circunstancias lo ameriten, interponer recursos y en fin realizar todas las gestiones tendientes a la cabal defensa de mis derechos.

Ruego al señor Juez Promiscuo Municipal de Quipile que en el auto que tenga por contestada la demanda se sirva reconocer personería al doctor **JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS**, como mi procurador judicial, dentro de los límites y para los fines del poder conferido.

Salvador Cruz
SALVADOR CRUZ
C.C. No 19.291.458 de Bogotá, D.C.

Acepto el mandato conferido:

Jorge Eduardo Tovar Vahos
JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS
C.C. 91.472.265 de Bucaramanga
T.P. 135.196 del C.S.J.

Avenida Jiménez N° 9 - 43, Oficina: 609 - Edificio Federación
Celular: 320 288 7217 - Teléfono: (57-1) 342 57 93
jtabogados@gmail.com



NOTARÍA ÚNICA DE LA MESA
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012 4469-71115853

La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, 2023-02-03 08:43:56
Ante ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO ÚNICO DE LA MESA compareció:
CRUZ SALVADOR
Identificado con C.C. 19291458

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto, y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

x 
El declarante


ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO ÚNICO DE LA MESA


www.notariaenlinea.com
Cod.: g6xe3







Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

E. S. D.

REF: PROCESO DE PERTENENCIA DE SALVADOR CRUZ CONTRA JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO, EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO Y MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO.

Respetado señor Juez:

JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de mis funciones, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.472.265 de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 135.196 del Consejo Superior de la Judicatura, actualmente y para todos los efectos legales a que hubiere lugar domiciliado profesionalmente en la Avenida Jiménez N° 9-43, Of. 609 de Bogotá D.C., actuando en nombre y representación del señor **SALVADOR CRUZ**, quien es mayor de edad ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía número de 19.291.458 de Quipile (Cundinamarca), actualmente y para todos los efectos jurídicos a que hubiere lugar domiciliado en el predio rural denominado Venecia, localizado en la Vereda El Tiber del Municipio de Quipile (Cundinamarca), todo lo cual consta en el memorial poder que fue presentado personalmente por mí patrocinado ante el señor Notario Séptimo de Bogotá, D.C., documento que le allego en original con este memorial, ante Usted respetuosamente me dirijo con el fin de manifestar que, por medio del presente escrito presento demanda de pertenencia de mayor cuantía, en los siguientes términos:

I. PARTES PROCESALES

Son partes procesales de esta demanda las siguientes:

PARTE DEMANDANTE.

El señor **SALVADOR CRUZ**, quien es mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.291.458 de Quipile (Cundinamarca), actualmente y para todos los efectos legales a que hubiere lugar domiciliado en la Finca Venecia, Vereda El Tiber del Municipio de Quipile (Cundinamarca), todo lo cual consta en el memorial poder que fue presentado personalmente por mí patrocinado ante el señor Notario Séptimo de la ciudad de Bogotá D.C., documento que le allego en original con este memorial.

PARTE DEMANDADA:

La constituyen las siguientes personas:

1.- **JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO**, quien es mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.419.177 de Bogotá, D.C., cuyo último domicilio conocido está

localizado en una casa de habitación de la Finca Venecia, Vereda El Tiber del municipio de Quipile (Cundinamarca)

2.- **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO**, quien es mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la C.C. 79.391.526 de Bogotá, D.C., cuyo domicilio actual y sitio actual de trabajo desconozco, todo lo cual afirmo bajo la gravedad del juramento.

3.- **MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO**, quien es mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, ciudadana en ejercicio de sus funciones, identificada con la C.C. 51.939.651 de Bogotá, D.C., cuyo domicilio actual y sitio actual de trabajo desconozco, todo lo cual afirmo bajo la gravedad del juramento.

4.- Todos los demás terceros indeterminados que puedan o crean tener algún derecho o interés en el inmueble cuya propiedad se pretende usucapir, cuyos nombres, lugares de habitación y lugares de trabajo se desconocen, todo lo cual manifiesta la parte interesada en este proceso.

II. PETICIONES.

PRIMERA.- Que se declare que mi mandante **SALVADOR CRUZ**, de cuyas condiciones civiles ya dejé nota en el encabezamiento de este petitorio, adquirió la propiedad plena por prescripción adquisitiva extraordinaria, junto con las mejoras, del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, predio rural, junto con las construcciones en el edificadas, cuya descripción se hará en el capítulo de los hechos, denominado Finca Venecia, ubicado en la Vereda El Tiber, del municipio de Quipile (Cundinamarca), predio este que hace parte de uno de mayor extensión, al cual pertenece el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 156-31857 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, bien raíz que tiene asignado la cédula catastral número 00-00-0009-0256-000 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Quipile; cuanta con un área total de 23 Ha. + 2.596.00 M2 y cuyos linderos son los siguientes:

POR EL NORTE: Partiendo del punto 14 al punto 57, pasando por los puntos 122, 127, 130, 133, 134, 136, 137, 140, 141, 144, 143, 146, 148, 151, 152, 154, 155, 159, 159 A, 62, 61, 60, 59 y 58 del plano topográfico que se aporta, y en extensión de 977.06 mts, con sucesión Esquivel Rodríguez; **POR EL SUR:** Del punto 88 al punto 89 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 70.02 metros, con terrenos de **RAMIRO GONZÁLEZ**; del punto 89 al punto 119 pasando por los puntos 118, 120 y 119 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 363.65 metros, con terrenos de **LINO ARMANDO JARAMILLO** y **MECTODIO CANTE**; **POR EL ORIENTE:** Desde el punto 57 al punto 65 del plano topográfico que se adjunta, y en extensión de 311.72 metros, con la vía carretable que de La concordia conduce al casco urbano de Quipile; Partiendo del punto 65 al punto 88, pasando por los puntos 68, 76, 77, 80, 82, 83 y 85, en extensión de 270.28 metros, con terrenos de **ROSALBA MUÑOZ**; y, **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del punto 96 al punto 14 del plano topográfico que se aporta con vía que de La Concordia conduce al casco urbano de Quipile.

SEGUNDA.- Que en el texto de la sentencia, que acoja las pretensiones del demandante, se ordene al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Facatativá, abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio denominado Venecia, pretendido en usucapión y que

se derive del folio del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 153-31857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, siendo los linderos del predio que se pretende en usucapión, los siguientes:

POR EL NORTE: Partiendo del punto 14 al punto 57, pasando por los puntos 122, 127, 130, 133, 134, 136, 137, 140, 141, 144, 143, 146, 148, 151, 152, 154, 155, 159, 159 A, 62, 61, 60, 59 y 58 del plano topográfico que se aporta, y en extensión de 977.06 mts, con sucesión Esquivel Rodríguez; **POR EL SUR:** Del punto 88 al punto 89 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 70.02 metros, con terrenos de RAMIRO GONZÁLEZ; del punto 89 al punto 119 pasando por los puntos 118, 120 y 119 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 363.65 metros, con terrenos de LINO ARMANDO JARAMILLO y MECTODIO CANTE; **POR EL ORIENTE:** Desde el punto 57 al punto 65 del plano topográfico que se adjunta, y en extensión de 311.72 metros, con la vía carretable que de La concordia conduce al casco urbano de Quipile; Partiendo del punto 65 al punto 88, pasando por los puntos 68, 76, 77, 80, 82, 83 y 85, en extensión de 270.28 metros, con terrenos de ROSALBA MUÑOZ; y, **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del punto 96 al punto 14 del plano topográfico que se aporta con vía que de La Concordia conduce al casco urbano de Quipile.

TERCERA.- Que en el caso de existir oposición a la presente demanda, se condene en costas a la persona o personas que se opongan a las pretensiones de la misma.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

Los fundamentos de hecho en los cuales baso las pretensiones que se argumentan en el capítulo correspondiente, son los siguientes:

PRIMERO.- Mi representado **SALVADOR CRUZ**, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.221.458 de Bogotá, D.C., actualmente y para todos los efectos jurídicos a que hubiere lugar domiciliado en el inmueble rural denominado Finca Venecia, de la Vereda El Tíber, del Municipio de Quipile (Cund.), ha poseído en forma pacífica, continua, quieta, pública e irregular, desde el mes de agosto de 1995, el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno, predio rural, junto con las construcciones en el edificadas, denominado Finca Venecia, ubicado en la Vereda El Tíber, del municipio de Quipile (Cundinamarca), predio este que hace parte de uno de mayor extensión, al cual le pertenece el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 156-31857 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, bien raíz que tiene asignado la cédula catastral número 00-00-0009-0256-000 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Quipile; cuenta con un área total de 23 Ha. + 2.596.00 M2, de acuerdo con plano topográfico que se adjunta y cuyos linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto 14 al punto 57, pasando por los puntos 122, 127, 130, 133, 134, 136, 137, 140, 141, 144, 143, 146, 148, 151, 152, 154, 155, 159, 159 A, 62, 61, 60, 59 y 58 del plano topográfico que se aporta, y en extensión de 977.06 mts, con sucesión Esquivel Rodríguez; **POR EL SUR:** Del punto 88 al punto 89 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 70.02 metros, con terrenos de RAMIRO GONZÁLEZ; del punto 89 al punto 119 pasando por los puntos 118, 120 y 119 del plano topográfico que se aporta y en extensión de 363.65 metros, con terrenos de LINO ARMANDO JARAMILLO y MECTODIO CANTE; **POR EL ORIENTE:** Desde el punto

57 al punto 65 del plano topográfico que se adjunta, y en extensión de 311.72 metros, con la vía carretable que de La concordia conduce al casco urbano de Quipile; Partiendo del punto 65 al punto 88, pasando por los puntos 68, 76, 77, 80, 82, 83 y 85, en extensión de 270.28 metros, con terrenos de ROSALBA MUÑOZ; y, POR EL OCCIDENTE: Partiendo del punto 96 al punto 14 del plano topográfico que se aporta con vía que de La Concordia conduce al casco urbano de Quipile.

Para que constituya plena prueba en derecho sobre la veracidad de lo afirmado en este numeral y en favor del señor **SALVADOR CRUZ**, a quien apersono, le allego certificado especial de tradición N° 156-31857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, plano topográfico, la novena copia de la escritura pública 599 del 20 de junio de 1975 de la Notaría Veinte del Círculo de Bogotá D.C., y recibo de pago del impuesto predial del predio.

SEGUNDO.- De acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 156-31857 y la novena copia del título de adquisición de la propiedad por parte del demandado, contenido en la escritura pública número 599 del 20 de junio de 1975, de la Notaría Veinte del Círculo de Bogotá D.C., documento inscrito en dicho folio, el predio a usucapir corresponde a uno de mayor extensión denominado también Finca Venecia—el predio a usucapir ocupa la mayor parte de la finca, de ahí que conserva el nombre—perteneciente a la vereda El Tiber, del municipio de Quipile (Cund.), alinderado así:

“Sobre un globo de terreno que hacía antes parte de la hacienda de “EL TIBER”, lote que recibe el nombre de “VENECIA” con área de dieciocho (18) fanegadas nueve mmil seiscientos treinta y nueve varas cuadradas y dos décimos de vara (9639 v.c. 02) qué se halla situado en la jurisdicción del Municipio de Quipile, y determinado por estos linderos especiales: ” desde un mojón marcado con el número seis (6) situado en colindancia con terrenos de los herederos de Ricardo García, en línea recta hacia el sur hasta encontrar el mojón marcado con el número siete (7) situado en colindancia con el número seis adjudicado en la partición de la hacienda “EL TIBER”, al Señor Santiago Brindis Pastor Guzmán; de aquí volviendo sobre la izquierda y en colindancia con el citado lote número seis (6) en línea recta hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8); de aquí volviendo sobre la izquierda en línea recta hasta encontrar el mojón marcado con el número cinco (5), situado en colindancia con terrenos de los herederos de Ricardo García hasta encontrar el mojón marcado con el número seis (6), pasando por el mojón marcado número dos (2) y encierra”. - Este lote que vendo a la señorita PAULINA BARRETO, se exceptúa un lote vendido a la señora LUCILA VILLARRAGA DE TIBAQUIRÁ, por medio de la escritura número quinientos treinta y uno (531) de nueve (9) de febrero de mil novecientos sesenta (1960) Notaría Segunda de Bogotá, deslindando de la siguiente manera: partiendo del mojón número uno (1) puesto en el o lote número cinco (5) del referido plano, y que allá en la esquina de los terrenos que fueron de Ricardo García, hoy de Cándido Cruz, de aquí en línea recta hacia abajo hasta encontrar el mojón número tres (3) que está arriba del camino que atraviesa el lote número cinco (5), de este mojón línea recta hacia abajo encontrar otro mojón de piedra marcado con el número romano seis (VI) que está en el lote número siete del aludido plano, de este mojón hacia abajo línea recta hasta encontrar el mojón b número dos (2) que se encuentra en un altico lindando también con terrenos que fueron de Ricardo García hoy de cándido Cruz, de este punto en recta de para abajo lindando con los herederos de Marzo Antonio Cárdenas hasta encontrar el mojón número 5 romano (V) qué se encuentra en colindancia de los lotes número siete (7) y ocho (8) del referido plano, de este punto hacia abajo y en la misma colindancia en línea

recta hasta encontrar un mojón marcado con el número seis (6) en el que se encuentra en la orilla de un zanjón y de este punto volviendo hacia el sur en línea recta hasta encontrar un árbol llamado caucho de que abarca una piedra nacida marcada con el número cuatro (4) lindando con este costado, con el lote número ocho (8) del plano de la partición material de "EL TIBER" y que en esta parte pertenece hoy a la misma compradora señora LUCILA VILLARRAGA DE TIBAKUIRA: del árbol antes mencionado hacia arriba, o sea hacia el occidente, a encontrar un mojón de piedra marcado con la letra "M" que se halla situado en la orilla, cerca del primer zanjón que se encuentra en este lote; de este punto hacia arriba por este Zanjón hasta encontrar una piedra marcada con la letra "T" que se encuentra precisamente en la terminación del zanjón ya mencionado; de este mojón en línea recta hacia arriba, hasta encontrar otro mojón de piedra marcado con la letra "L", mojón que se encuentra abajo del camino que atraviesa el lote número cinco (5) y de este punto se arriba también en línea recta y en colindancia con tierras de la vendedora hasta encontrar la línea divisoria de lotes que hoy pertenecen al doctor Carlos Julio García y Julia María Esquivel, donde se pondrá un mojón con la letra "G" y que forma esquina, volviendo hacia el norte por toda esta línea divisoria pasando por el mojón marcado con la letra "A" en línea recta hacia el norte hasta encontrar el mojón marcado con el número uno (1) punto de partida y encierra". – B) un derecho en común y proindiviso equivalente a la cantidad de UN MIL PESOS (\$1000) moneda corriente, vinculado también indiviso y con un avalúo en la cantidad de TRES MIL PESOS (\$3000) moneda corriente, y equivalente a la décima parte al terreno denominado El Tiber, que se haya ubicado en el municipio de Quipile, y comprendido por los siguientes linderos generales; desde un mojón marcado con el número uno (1) a dar a otro mojón marcado con el número dos (2) de aquí en línea recta hasta la zanja, y siguiendo en línea abajo del trapiche donde se pondrá un mojón de piedra marcado con la letra "E" de aquí hacia norte en línea recta a dar a un árbol llamado mucho donde se pondrá un mojón de piedra marcado con la letra "G" de aquí siguiendo la misma recta hasta encontrar una zanja que está inmediata a dicho árbol, de aquí, por esta zanja abajo hasta su desembocadura en la quebrada agua blanca, de aquí quebrada agua blanca arriba, hasta ponerse frente a un mojón de tierra marcado con una cruz, el cual se haya de pie de un tronco de árbol llamado cámbulo de aquí en línea recta a dar a otro mojón de piedra marcado con el mismo signo cruz, que se halla en la esquina derecha de la casa de Ricardo García, hoy de Luis Franco, o sea por toda una zanja que se hizo en esta parte como línea divisoria entre los predios de Félix María Guzmán y de Ricardo García hoy de Luis franco, de aquí en línea recta a una piedra grande marcada con una piedra grande marcada con una cruz, que está situado arriba del camino real que está inmediato, de aquí en línea recta a un mojón de piedra marcado con el número dos (2) que se halla en un altico, marcado con el número tres (3) de aquí en línea recta al marcado con el número uno (1) de aquí volviendo al derecho línea recta a dar un mojón donde se haya un naranjo, marcado el mojón con una cruz, de aquí en línea recta a un mojón de piedra marcado con el dos (2) que se haya en el cauce de una zanja lindando por esta parte con terrenos de Ricardo García hoy Luis franco, de aquí por toda esta zanja hacia arriba hasta ponerse frente a un árbol llamado curo donde se haya un mojón marcado con la letra "E" donde se pondrá otro marcado con la misma cifra de aquí en línea recta a dar a una piedra grande marcada con el número cuatro (4) que se allá arriba de una plantación pequeña de café de aquí en línea recta a dar a un árbol llamado Botuno, que está arriba del camino que cruza por los cafetales donde se pondrá un mojón de piedra marcado con el número cinco (5) de aquí en línea recta donde se halla un árbol grande, en donde se pondrá un mojón de piedra marcado con la letra "A" que linda con Terreros de Arquímedes Zamora; de este punto hacia la izquierda en línea recta, a dar a otro mojón de piedra que está cerca de la chamba que ha construido el señor Arquímedes Zamora, de

aquí línea recta hasta ponerse frente al camino que sale de San Miguel y qué pasa por las casas de la hacienda de La Judea, antiguamente meseta del Cural, y del punto donde se enfrenta el camino de Judea o Cural, línea recta a un árbol tutumo, en dónde se pondrá un mojón de piedra marcado con la letra "P" de aquí volviendo a la derecha en línea recta buscando la dirección de un árbol llamado Caimo hasta encontrar una zanja o cañada; por esta zanja abajo hasta encontrar un cogedero de agua y siguiendo la misma zanja hasta dar con terrenos de Pastor y José María Ernesto Guzmán, dónde hay un mojón de piedra marcado con el número uno (1) primer punto de partida, lindando con el terreno de Arquímedes Zamora, desde el mojón marcado con la letra "A" hasta el mojón marcado con el número uno (1) que es el primer lindero o punto de partida.--- C) -- Un globo de tierra que recibe el nombre de TRIUNFO y que ha venido haciendo parte del globo de tierra llamado VENECIA lote marcado en la división material de la hacienda El Tiber con el número ocho (8) según el plano y que se denomina por estos linderos especiales. -- "de un mojón de tierra marcado con el número cinco (5) que se halla en colindancia con terrenos de Ricardo García (hoy de Luis franco), en línea recta de para abajo hasta encontrar un mojón de piedra marcado con el número seis (6), que se halla en la orilla de un zanjón, volviendo hacia el sur, en línea recta, hasta encontrar un mojón de piedra marcado con el número (4) en colindancia con tierras de la señora ELVIRA RIAÑO DE FRANCO, de este mojón en línea recta a encontrar otra piedra nacida que se encuentra en un altico marcado con el número ocho (8); de este punto en ruta a dar a otro mojón de piedra que se encuentra al pie de un árbol llamado "Moho" que se encuentra en la parte sur del camino que sube de "El Tíber" a la "Tribuna" mojón de piedra que lleva el número nueve (9); y de aquí en recta, hasta encontrar un mojón de piedra marcado con el número ocho (8) que se encuentra en colindancia con el lote número seis (6) adjudicado a Brindis Pastos Guzmán y que está a doce (12.00 mts.) precisos del camino que sale hacia el sur de la casa de Daniel Téllez, y que de este punto, una recta hasta encontrar el mojón marcado con el número cinco (5) punto de partida y encierra.- D) .- Un lote de terreno que recibe el nombre de SANTA TERESA situado en el municipio de Quipile y que se determina por los siguientes linderos especiales: Por la cabecera a partir del mojón marcado con la letra A en recta dar con un mojón marcado con la letra C lindando en este costado con la hacienda de La Judea; por un costado del marcado mojón C en recta hacia abajo y pasando por los mojones marcados uno (1), con una cruz y otro con la letra H a dar al mojón marcado con la letra B, lindando este costado con el lote que se adjudica a la comunera Julia María Esquivel; por el pie del citado mojón B a dar al mojón marcado con la letra E pasando por los mojones marcados, el uno con una cruz y el otro con el número dos (2) lindando en esta parte con la hacienda de Versalles de Tiberio Pulido; y por el último costado del mojón E en línea recta hacia arriba y pasando por los mojones marcados con el número cuatro (4) y (5) a dar al mojón A punto de partida lindando este costado con la finca de Santa Elena de propiedad de La familia Guzmán.- de este lote o venta que hago a la señorita Paulina Barreto Vaca, se excluye un lote vendido por escritura número mil quinientos treinta y cuatro (1534) de abril seis (6) de mil novecientos sesenta (1960), Notaría Segunda (2ª) de Bogotá de la señora MARIA ELISA REYES VIUDA DE CRUZ. deslindada de la siguiente manera: por el pie partiendo del mojón marcado con la letra B que queda en la esquina de colindancia con predios de Julia María Esquivel y lindando por ese costado con predios de Cándido Cruz hacia el norte, hasta encontrar un mojón marcado con una cruz hacia el norte hasta encontrar un mojón marcado por una cruz y de este punto en línea recta en la misma dirección a encontrar un mojón marcado con el número DOS (2) que se encuentra en un zanjón de este arriba en colindancia con tierras de la hacienda de Versalles de propiedad de Tiberio Pulido y colindando zanjón arriba hasta encontrar un mojón de tierra marcado con la letra E, qué

se encuentra al pie de un árbol llamado Puro que está al lado de arriba del zanjón en colindancia con tierras de la finca de Santa Helena de propiedad de La familia Guzmán Izquierdo y de este punto en línea recta hacia el occidente, a encontrar un zanjón de tierra marcado con la letra A que está al pie de un árbol llamado Punta de Lanza que también se encuentra en colindancia con tierras de la finca de Santa Elena, y de este punto volviendo hacia el sur, en línea recta hasta encontrar un mojón marcado con el número cuatro (4) saliendo la misma dirección hasta encontrar otro mojón de piedra marcado con la letra (E) situado al pie de otro árbol llamado Punto de Lanza que se encuentra debajo de la alberca o nacedero que sirve para el beneficio de café de la finca de Santa Teresa o máquina decerezadora que actualmente existe y de este mojón siguiendo también hacia el sur hasta encontrar un mojón marcado con la letra "T", que se encuentra en colindancia con la finca denominada La Tribuna de propiedad de Julia María Esquivel y de este punto formando esquina en línea recta de para abajo y con la misma colindancia hasta encontrar un mojón marcado con la letra "b 2" punto de partida debiéndose poner en la mitad de este último trayecto de un mojón marcado con la letra "G 2" y encierra.- E.- Los derechos y acciones que correspondan o puedan corresponder a la sucesión del señor Julio César buenaventura y santos Guzmán dentro de la hacienda El Tíber en jurisdicción de Quipile, lotes estos comprendidos dentro de los siguientes linderos; desde un mojón marcado con el número diez y nueve (19) puesto en colindancia con los terrenos de la hacienda de La Judea, sigue en recta hacia el sur, hasta ponerse frente el camino que sale del lado de San Miguel y que pasa por las cosas de la hacienda de La Judea, antiguamente Mesetas del Cural, de aquí volviendo sobre la izquierda en recta a encontrar el mojón marcado con la letra "P" de aquí, volviendo sobre la derecha en recta buscando la dirección de un árbol llamado Camino; hasta encontrar un mojón marcado con el número tres (III) situado a la orilla de una zanja o cañada en colindancia de la Concordia; de aquí por toda esta zanja o cañada abajo hasta el mojón marcado con el número 7 romano (VII); de aquí volviendo a la izquierda en recta dar un mojón marcado con el número ocho romano (VIII), de aquí siguiendo más o menos a la misma dirección en recta hasta dar al mojón número catorce romano (XIV) situado en colindancia con el lote número cinco (5), adjudicado a Buenaventura Guzmán y de aquí en recta hasta encontrar el primer lindero punto de partida..." **NOTA:** Linderos tomados directamente de la escritura pública N° del 20 de junio de 1975, en tenor literal.

TERCERO.- El inmueble que se pretende usucapir, está compuesto del lote de terreno y de las siguientes construcciones o mejoras y sementeras:

1.- Construcciones:

1.1.- Edificación, con un área de 103 m², vivienda unifamiliar, muros de bloque a la vista con pintura, teja de zinc, pisos en mineral y baldosa tradicional construcción tradicional; consta de un piso, que cuenta con cocina sencilla, alcobas y baño remodelado, con una edad estimada de 30 años aproximadamente.

1.2.- Edificación beneficiadero con un área de 362 m², consta de 2 pisos y un altillo, muros de bloque a la vista con pintura, cubierta en teja de zinc, pisos en mineral y baldosa tradicional; en el primero piso una cocina sencilla, alcobas, baño, sala, patio; segundo piso, Alcoba, sala donde secan los granos de café; Altillo con cubierta de madera, con una altura máxima de 2 metros, con una edad estimada de 20 años.

1.3.- Edificación Kiosco para reuniones o eventos con un área de 88.8m², con columnas y muros medianeros en Bambú y vigas en madera maciza, cubierta en teja de zinc y pisos en Mineral, construcción de 15 años aproximadamente.

1.4.- Edificación descerezadora, con un área de 49,8 m², utilizada para proceso de café, con columnas y muros en madera ornamental, con pintura, con cubierta en teja de zinc, que se usa para el proceso del café y cuenta con una antigüedad de 15 años aproximadamente.

2.- Sementeras.

2.1.- El terreno cuenta con cultivo de aguacate, sembrados por el poseedor, en cantidad aproximada de 200 árboles de 2 a 3 años de antigüedad.

2.2.- El terreno cuenta con cultivo de mango, sembrados por el poseedor, en cantidad aproximada de 400 árboles de 3 a 4 años de antigüedad.

2.3.- El terreno cuenta con cultivo de naranja, sembrados por el poseedor, en cantidad aproximada de 300 árboles de 2 a 3 años de antigüedad.

2.4.- El terreno cuenta con cultivo de banano, sembrados por el poseedor, en cantidad aproximada de 1.000 árboles de 4 a 8 años de antigüedad.

2.5.- El terreno cuenta con cultivos de café, variedad castilla, en diferentes etapas productivas de entre 2 y 15 años de antigüedad, así: 1.000 árboles en edad de 2 años; 5.500 árboles en edad de 3 años; 6.000 árboles en edad de 6 años y 8.500 árboles en edad de 15 años, que producen anualmente 15 cargas aproximadamente.

2.6.- El terreno con árboles maderables de diferentes edades entre 5 y 18 años, así: 100 árboles de Flor Morado entre 15 y 18 años; 1.900 árboles de Flor Morado entre 5 y 10 años; 50 árboles de Moho entre 15 y 18 años; y, 250 árboles de Moho entre 5 y 10 años, todos ellos con fines comerciales.

2.- Dos pozos de pesca en edad de 4 años y en producción.

CUARTO.- Mi representado hoy demandante **SALVADOR CRUZ**, comenzó a poseer en forma pacífica, quieta, continua, irregular y pública, el inmueble cuya propiedad pretende adquirir por prescripción extraordinaria, en el mes de agosto del año 1995, como consecuencia de la entrega que a título gratuito le hicieron del inmueble descrito en el numeral primero de los hechos, los señores **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL RODRÍGUEZ** y **PAULINA BARRETO BACCA**, quienes para aquel entonces eran los propietarios, en razón a que mi patrocinado, trabajó en esta finca desde niño.

QUINTO.- En el inmueble que se pretende usucapir, habita mi procurado junto con su esposa, desde la fecha descrita en el numeral anterior y allí se criaron sus hijos, quienes acudieron a la escuela de la vereda.

SEXTO.- Todas las mejoras o construcciones edificadas en el predio, así como las sementeras plantadas y descritas con anterioridad, las cuales están relacionadas en el numeral tercero del capítulo de los hechos, fueron levantadas a expensas y con el peculio del señor **SALVADOR CRUZ**.

SÉPTIMO.- Mi mandante **SALVADOR CRUZ**, viene ejerciendo actos de señor y dueño en forma pacífica, pública y continua, desde hace más de 20 años, sobre todas y cada una de las mejoras o edificaciones y sementeras anotadas en el numeral tercero de los hechos, así como sobre la totalidad del predio que pretende usucapir; no ha reconocido ni reconoce dominio ajeno sobre el predio ni sobre las mejoras; ha pagado de su propio peculio, el costo de las edificaciones de todas y cada una de las mejoras; ha plantado y usufructuado varios cultivos a lo largo de los años; ha contratado personal de la vereda, pagándolo con su propio peculio, para efectuar los sembrados y posterior recolección de las cosechas; ha cancelado en varias ocasiones el impuesto predial del inmueble; paga el servicio de energía; ha sostenido los nacederos de agua del predio; en fin, lleva a cabo todos los actos del dueño del inmueble.

OCTAVO.- Mi mandante, solicitó el concurso de un perito para que, avaluara el terreno y plasmara constancia fotográfica de las mejoras que a lo largo del ejercicio de la posesión, pacífica, tranquila e ininterrumpida, realizó en el inmueble que se pretende usucapir.

IV. MEDIOS DE PRUEBA

Pretendo hacer valer como medios probatorios que demuestren la veracidad de los hechos aducidos en el capítulo correspondiente, y con el objeto de dar cumplimiento a lo mandado en el numeral 10 del artículo 75 del C. de P.C., los siguientes:

1.- Documentales.

Con el fin de que sean incorporados al expediente y en su momento se les reconozca el valor demostrativo que en derecho corresponda, con este libelo de demanda le allego:

1.1.- Original del memorial poder debidamente presentado.

1.2.- Original de las declaraciones extrajuicio, rendidas por los señores **LUIS FERNANDO RAMÍREZ, BECTODIO CANTE CONTRERAS, MISAEL SANCHEZ ROMERO, EFRÉN CÁRDENAS BENAVIDES, RAÚL ANTONIO CONTRERAS RAMÍREZ RAMIRO ALBERTO GONZÁLEZ GALVIS** ante el señor Notario Único de La Mesa, de fecha 09 de marzo de 2022.

1.3.- Certificado especial de tradición N° 156-31857 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, fechado del 5 de agosto de 2022, el cual pertenece al inmueble que se pretende prescribir, documento con el cual demuestro la existencia del inmueble, y que el derecho de propiedad se encuentra en cabeza de los ciudadanos demandados **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO, MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO y JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO**. No va.

1.4.- Novena copia de la escritura pública N° 599 del 20 de junio de 1975, de la Notaría Veinte del Circulo de Bogotá D.C.

1.5.- Declaraciones con fines extraprocesales de **LUIS FERNANDO RAMÍREZ, BECTODIO CANTE CONTRERAS, MISAEL SANCHEZ ROMERO, EFRÉN CÁRDENAS BENAVIDES, RAÚL ANTONIO CONTRERAS RAMÍREZ RAMIRO ALBERTO GONZÁLEZ GALVIS**, rendidas ante el Notario Único de La Mesa, fechadas el 09 marzo de 2022.



1.6.- Plano Topográfico del predio que se pretende usucapir, toda vez que el mismo se desprende de uno de mayor extensión.

1.7.- Avalúo y descripción de mejoras del predio que se pretende usucapir.

2. Declaraciones Testimoniales.

Con el objeto de aportar evidencia sobre los antecedentes y desarrollo en el tiempo por espacio mayor de 20 años, de la posesión quieta, pacífica, pública e irregular que viene ejerciendo mi representado, solicito se reciban los siguientes testimonios, por medio de los cuales se pretende demostrar lo relacionado en los hechos primero, tercero, sexto y séptimo.

2.1.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **LUIS FERNANDO RAMÍREZ** quien es varón de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 361.956 de Quipile (Cundinamarca), quien puede ser notificado en la Vereda El Tiber, correo electrónico luisfernandoramirez240@gmail.com lugar donde está domiciliado.

2.2.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **BECTODIO CANTE CONTRERAS**, quien es varón, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadana en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.142.847 de Quipile, quien puede ser notificado en la vereda Concordia del Municipio de Quipile, correo electrónico, bectodiocantecontreras@gmail.com

2.3.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **MISAEEL SANCHEZ ROMERO**, quien es varón, de nacionalidad colombiano, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificada con la cédula de ciudadanía N° 362.283 de Quipile (Cund.), quien puede ser notificada en la Vereda El Tiber de Quipile (Cund.), correo electrónico: misaelsanchezromero445@gmail.com

2.4.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **EFREN CÁRDENAS BENAVIDES**, quien es varón, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.144.449 de Quipile, quien puede ser notificado en la vereda El Tiber de Quipile (Cund.), correo electrónico: efrencardenasbenavides@gmail.com

2.5.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **RAÚL ANTONIO CONTRERAS RAMÍREZ**, quien es varón de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.016.180 de Bogotá, quien puede ser notificado en la Vereda Concordia del Municipio de Quipile (Cund.), correo electrónico: raulantoniocontrerasramirez@gmail.com

2.6.- Se servirá señor Juez hacer citar y comparecer al señor **RAMIRO ALBERTO GONZÁLEZ GALVIS**, quien es varón de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 361.956 de Quipile (Cundinamarca), quien puede ser notificado en la Vereda El Tiber de Quipile (Cund), lugar donde está domiciliado, correo electrónico: ramiroalbertogonzalezglavis@gmail.com .



2.7.- Con el fin de demostrar el hecho octavo, se servirá señor Juez, hacer citar y comparecer al perito **RUBEN DARÍO MOLINA CONTRERAS**, quien es varón de nacionalidad colombiana, mayor de edad, ciudadano en ejercicio de sus funciones, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.019.093.831 de Bogotá, D.C., quien puede ser notificado en la Avenida Jiménez # 9 – 43, Of. 406, de la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico: solucioneslegalesinteligentes@gmail.com

3.- Inspección judicial.

Para la verificación directa por parte del juzgado, de los hechos constitutivos de la posesión, de las mejoras, de quienes son los ocupantes del predio, quien ejerce los actos de señor y dueño y demás aspectos que usted estime convenientes, con fundamento en los artículos 245 y 246 del C.G.P., le solicito se sirva decretar una diligencia de inspección judicial sobre el descrito en el numeral primero de los hechos, para la cual se servirá fijar fecha y hora.

V. PETICIÓN ESPECIAL

1.- Sírvasse su señoría, ordenar la inscripción de la presente demanda en el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Las pretensiones que se argumentan en el capítulo correspondiente, tienen fundamento en claras normas de derecho positivo vigentes en la actualidad.

Ley 791 de 2002, son presupuestos de derecho los artículos 762 y ss., 2512, 2513, 2518, 2521, 2522, 2527, 2532 según el caso del Código Civil; artículo 375 del Código General del Proceso y demás normas que les sean concordantes.

VII. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Es usted competente Señor Juez, para conocer del presente proceso, teniendo en cuenta la ubicación del bien y la naturaleza del asunto, de conformidad con lo establecido en el inciso 1°. Corregido por el art. 1° del Dcto 1736 de 2012 del art. 18 del Código General del Proceso; así como los arts. 25; 26 numeral 3 y numeral 7 del art. 28 del mismo estatuto.

VIII. CUANTÍA.

La misma se determina de acuerdo al avalúo que se allega, suscrito por el perito RUBEN DARÍO MOLINA CONTRERAS, adscrito al RAA N° 1019093831, quien avaluó el inmueble en la suma de \$944.725.000.00 Moneda Legal Colombiana.

IX. TRAMITE PROCEDIMENTAL

Ha de dársele a este proceso el trámite determinado en el libro tercero, sección primera, título I, capítulo I, art. 375 del Código General del Proceso.



X. ANEXOS

Con la presente demanda allego:

1.- Original del poder

2.- Original de las declaraciones extrajuicio, rendidas por los señores **LUIS FERNANDO RAMÍREZ, BECTODIO CANTE CONTRERAS, MISAEL SANCHEZ ROMERO, EFREN CÁRDENAS BENAVIDES, RAÚL ANTONIO CONTRERAS RAMÍREZ RAMIRO ALBERTO GONZÁLEZ GALVIS** ante el señor Notario Único de La Mesa, de fecha 09 de marzo de 2022.

3.- Certificado especial de tradición N° 156-31857 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, fechado del 5 de agosto de 2022, el cual pertenece al inmueble que se pretende prescribir, documento con el cual demuestro la existencia del inmueble, y que el derecho de propiedad se encuentra en cabeza de los ciudadanos demandados **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO, MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO y JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO**. No va.

4.- Novena copia de la escritura pública N° 599 del 20 de junio de 1975, de la Notaría Veinte del Circulo de Bogotá D.C.

5.- Plano Topográfico del predio que se pretende usucapir, toda vez que el mismo se desprende de uno de mayor extensión.

6.- Avalúo y descripción de mejoras del predio que se pretende usucapir.

XI. DOMICILIO PROCESAL DE LAS PARTES Y NOTIFICACIONES

El demandante:

Puede recibir notificaciones en la Secretaria del Juzgado o en la Vereda El Tiber, Finca Venecia del Municipio de Quipile (Cundinamarca)

El demandado **JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO** en en la Vereda El Tiber, Finca Venecia del Municipio de Quipile (Cundinamarca)

Como quiera que tanto mi representado con el suscrito desconocemos el domicilio actual y sitio actual de trabajo de los demandados **EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO, MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO**, todo lo cual afirmamos bajo la gravedad del juramento, debe ser notificado por los trámites previstos en el C.G.P. para tal fin.

Los demás terceros indeterminados demandados.

Toda vez que tanto mi representado como el suscrito, desconocemos los nombres domicilios actuales y sitios actuales de trabajo de los demás terceros indeterminados, que se crean con algún derecho sobre el inmueble que se pretende usucapir, todo lo cual afirmamos bajo la gravedad del juramento, deben ser notificados por los trámites establecidos en el C.G.P.



El abogado del actor:

Las recibiré en la Secretaría del Juzgado, o en la Avenida Jiménez N° 9 – 43, OF. 609 de Bogotá, D.C., correo electrónico jtabogados1@gmail.com

Del señor Juez respetuosamente,

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'Jorge', is written over the printed name and contact information.

JORGE EDUARDO TOVAR VAHOS
C.C. 91.472.266 de Bucaramanga
T.P. 135.196 del C.S.J.

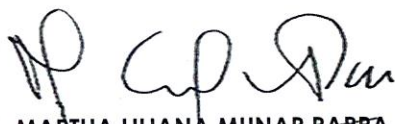
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Facativá, veintitrés de septiembre de dos mil veintidós. -

**REF: VERBAL (PERTENENCIA) No.2022-00152-00 DE
SALVADOR CRUZ contra JAIME ALBERTO EZQUIBEL BARRERA Y OTROS**

Previo a resolver sobre la admisión de la demanda, concédasele a la actora el término de ejecutoria de la presente providencia, so pena de rechazo, para que, aporte la prueba idónea donde conste el **AVALÚO CATASTRAL** del inmueble cuya prescripción se intenta, para el presente año; a fin de establecer competencia, al tenor de lo dispuesto en el Art.26, Num.3º del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE


MARTHA LILIANA MUNAR PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

FACATIVÁ, SEPTIEMBRE 26 DE 2022, notificado
por anotación en ESTADO No. 041 de esta misma
fecha.-

La Secretaria, _____
DIANA JACQUELINE VARGAS JIMENEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Facativá, siete de octubre de dos mil veintidós. -

**REF: VERBAL (RESTITUCION) No.2022-00150-00 de BANCO
DAVIVIENDA S.A. contra DORIS AILEN VANEGAS ROMERO**

Teniendo en cuenta que la demanda no fue subsanada dentro del término legal, se dispone su RECHAZO.

En consecuencia, archívese lo actuado, dejando las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE


MARTHA LILIANA MUNAR-PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

FACATATIVÁ, OCTUBRE 10 DE 2022, notificado por anotación en ESTADO No. 043 de esta misma fecha.-
La Secretaria, _____
DIANA JACQUELINE VARGAS JIMENEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

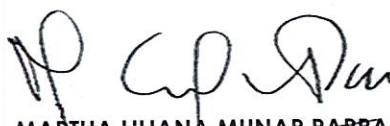
Facatativá, dos de diciembre de dos mil veintidós

REF: VERBAL (PERTENENCIA) No.2022-00200-00 DE SALVADOR

CRUZ contra JAIME ALBERTO EZQUIBEL BARRERA Y OTROS

Previo a resolver sobre la admisión o no de la demanda, concédasele a la actora el término de ejecutoria de la presente providencia, so pena de rechazo, para que, aporte la prueba idónea donde conste el AVALÚO CATASTRAL del inmueble cuya prescripción se intenta, para el presente año; a fin de establecer competencia, al tenor de lo dispuesto en el Art.26, Num.3º del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE


MARTHA LILIANA MUNAR PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

FACATATIVÁ, DICIEMBRE 05 DE 2022, notificado
por anotación en ESTADO No. 051 de esta misma
fecha.-

La Secretaria, _____
DIANA JACQUELINE VARGAS JIMENEZ

12/12/2022 de Bogotá D.C.

Señores:

GOBERNACION DE CUNDINAMARCA
CATASTRO

Asunto: **DERECHO DE PETICIÓN**

JORGE EDUARDO TOVAR VAROS, abogado en ejercicio, identificado con C.C. 91.472.265 de Bucaramanga y con T.P. 135196 del C. S. de la J., quien para efectos de notificación domiciliado en la avenida Jiménez No 9-43 edificio federación oficina 609 de Bogotá D.C., correo electrónico jtabogados1@gmail.com, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, Ley 1755 del 30 de junio de 2015 y demás normas concordantes, por medio del presente me permito solicitar se atienda la petición que más adelante formulare, de conformidad a los siguientes

Hechos

1. Funjo como apoderado demandante dentro del proceso No 125269310300220220020000 demandante SALVADOR CRUZ, demandado JAIME ALBERTO EZQUIBEL BARRERA Y OTROS el cual cursa en el JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA CUNDINAMARCA donde se inicio proceso verbal de pertenencia siendo mi procurado la parte actora del mismo
2. El JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA CUNDINAMARCA mediante Auto notificado el 5 DE DICIEMBRE DE 2020 nos solicito **APORTAR AVALUO CATASTRAL**
3. El 12/12/22 me dirigi a la oficina de catastro, ubicada en el primer piso de la gobernacion de Cundinamarca donde me informaron que no es posible generarme dicho avaluo ya que mi procurado no es el propietario quien aparece inscrito en el certificado de libertad y tradicion, no obstante por una de las funcionarias encargadas de la atencion al cliente me informaron que debo presentar la solicitud de manera escrita para que me emitan respuesta formal
4. El 12/12/22 presento memorial al juzgado de conocimiento de dicho litigio para que oficie a dicha entidad para que aporte el AVALUO CATASTRAL, no obstante presento derecho de peticion con el animo de que sea aportado el mismo con aras de celeridad procesal

Por lo tanto con base en lo esbozado en el acápite anterior, solicito la siguiente

Petición

1. Solicito que esa entidad aporte AVALUO CATASTRAL del predio urbano denominado FINCA VENECIA vereda el Tiber, ubicado en el municipio de Quipile Cundinamarca con matricula 156-31857

I
C
FC
ML

Obs

—
—
—

NOMB

CC —

CEL —

Correo —

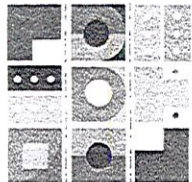
Cundinamarca



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.

Sede Administrativa – Torre Beneficencia Piso 1.

[f/CundiGob](https://www.facebook.com/CundiGob) [@CundiGob](https://www.instagram.com/CundiGob)
www.cundinamarca.gov.co



Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

Fecha: jueves 02 febrero 2023

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 596 - Quipile
Número predial: 255960000000000090256000000000
Número predial anterior: 255960000000090256000
Dirección: VENECIA LO 7
Matrícula inmobiliaria: 156 - 31857
Área terreno: 10 Ha 8000 M2
Área construida: 216.00 M2

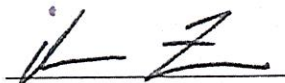
Información Económica

Avalúo: \$ 32.090.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
ESQUIVEL BARRETO JAIME-ALBERTO	Cédula de ciudadanía	000079419177
ESQUIVEL BARRETO EDUARDO-ALFONSO	Cédula de ciudadanía	000079391526
ESQUIVEL BARRETO MARIA-GLADYS	Cédula de ciudadanía	000051939651

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Paola Badillo

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 12ba880e-cdd9-4cd9-bc75-dc1320e9a080



Jorge Tovar <jtabogados1@gmail.com>

**RV: PRESENTACION DE DEMANDA DE PERTENENCIA---DTE SALVADOR CRUZ--
DDO JAIME ALBERTO EZQUIBEL BARRERA Y OTROS**

1 mensaje

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Facatativa2 de febrero de 2023,
15:29

<j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Facatativa <j02cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Jorge Tovar <jtabogados1@gmail.com>

Señores:

Juzgado Segundo Civil del Circuito

Facatativá- Cundinamarca

Cordial saludo, remito la presente demanda para que se someta a su correspondiente reparto.

El presente correo cuenta con confirmación de entrega y de lectura; sin embargo, se solicita acusar recibido.República de Colombia
Rama Judicial**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FACATATIVÁ**

Calle 1 Este No. 1-27 – Facatativá (Cund.)

Sede Judicial Manuel José González Casanuevas

[J01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Canales para consultar información de su interés:

1) [Micrositio-Rama Judicial](#)2) [Consulta de Procesos Judiciales TYBA](#)3) **Atención virtual:** Martes y Jueves de 8:00 a 9:00 a.m.**De:** Jorge Tovar <jtabogados1@gmail.com>**Enviado:** jueves, 2 de febrero de 2023 15:23**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Facatativa <j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** PRESENTACION DE DEMANDA DE PERTENENCIA---DTE SALVADOR CRUZ--DDO JAIME ALBERTO EZQUIBEL BARRERA Y OTROS

Cordial saludo

Presentó la correspondiente demanda con sus anexos.

JT ABOGADOS

Jorge Tovar

Contacto:

320 2887217

Pagina Web:

<https://jtabogados1.wixsite.com/website>

4 adjuntos

 **PERTENENCIA SALVADOR CRUZ-Model (1).pdf**
295K

 **DEMANDA Y ANEXOS_merged (1).pdf**
3485K

 **COPIA ESCRITURA-09052022165339 (1).pdf**
3552K

 **AVALUO CATASTRAL.pdf**
603K

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 242 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los 9 de Marzo de 2022, ANTE LA NOTARÍA ÚNICA, DEL CÍRCULO DE LA MESA CUND., DE LA CUAL ES ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA, NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO DE LA MESA CUND., NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: RAMIREZ LUIS FERNANDO, mayor de edad, vecino y residente en Vereda el Tiber De Quipile Cundinamarca, de estado civil Soltero(a), identificado (a) con C.C. 361956, de ocupación Agricultor. =====

Manifestó, **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442.** =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: Manifiesta el declarante :Que conozco de vista, trato y comunicación al señor **SALVADOR CRUZ**, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, desde hace más de sesenta y cinco (65) años, que se y me consta que el señor **SALVADOR CRUZ** es el poseedor material del inmueble rural denominado **VENECIA**, localizado en la vereda **EL TIBER**, del municipio de **QUIPILE (CUNDINAMARCA)**, desde hace más de 20 años, la anterior manifestación **ME COSTA** de personal por qué somos vecinos y colindantes, **ME CONSTA** que el señor **SALVADOR CRUZ** ha realizado mejoras a la finca tales como plantación del cafetal, arreglo de la casa y otros sembrados, que el señor **SALVADOR CRUZ** acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca **VENECIA**, de la vereda **EL TIBER** de **QUIPILE CUNDINAMARCA**, y que el señor **SALVADOR CRUZ** es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca.=====

PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia.=====

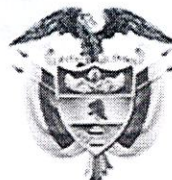
LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y la encargada de la Notaria.
TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

CALLE 9 No. 22 -10
TELS: 84 71 211 - 84 71 093 - CEL: 321 559 29 39
E-mail: notarialamesa@hotmail.com <<mailto:notarialamesa@hotmail.com>>
notariau.lamesa@supernotariado.gov.co <<mailto:notariau.lamesa@supernotariado.gov.co>>

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 243 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los nueve (09) días del mes de Marzo de 2022, ante despacho De La Notaría Única, Del Círculo De La Mesa Cundinamarca; siendo NOTARIO TITULAR EL DOCTOR ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA; NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: CANTE CONTRERAS BECTODIO, mayor de edad, vecino y residente en Vereda Concordia de Quipile Cundinamarca, de estado civil Casado(a), identificado (a) con C.C. 3142847, de ocupación Agricultor. =====
Manifestó, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442. =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: Manifiesta el declarante Que conozco de vista, trato y comunicación al señor SALVADOR CRUZ, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, desde que tengo uso de razón, que se y me consta que el señor SALVADOR CRUZ es el poseedor material del inmueble rural denominado VENECIA, localizado en la vereda EL TIBER, del municipio de QUIPILE (CUNDINAMARCA), desde hace más de 20 años, la anterior manifestación ME COSTA de manera personal por qué somos vecinos y colindantes, ME CONSTA que el señor SALVADOR CRUZ ha realizado mejoras a la finca tales como renovación del cafetal, plantación de cítricos, banano, arreglos de la casa y del beneficiadero, que el señor SALVADOR CRUZ acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca VENECIA, de la vereda EL TIBER de QUIPILE CUNDINAMARCA, y que el señor SALVADOR CRUZ es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca. =====

PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia. =====

LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y el Notario Titular de la Notaria. =====

TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

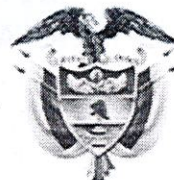
CALLE 9 No. 22 -10

TELS: 84 71 211 - 84 71 093 - CEL: 321 559 29 39

E-mail: notarialamesa@hotmail.com <<mailto:notarialamesa@hotmail.com>>

notariau.lamesa@supernotariado.gov.co <<mailto:notariau.lamesa@supernotariado.gov.co>>

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 244 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los nueve (09) días del mes de Marzo de 2022, ante despacho De La Notaría Única, Del Círculo De La Mesa Cundinamarca; siendo NOTARIO TITULAR EL DOCTOR ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA; NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: SANCHEZ ROMERO MISAEEL, mayor de edad, vecino y residente en Vereda El Tiber de Quipile Cundinamarca, de estado civil Soltero(a), identificado (a) con C.C. 362283, de ocupación Agricultor. =====
Manifestó, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442. =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: También Manifiesta el declarante Que conozco de vista, trato y comunicación al señor SALVADOR CRUZ, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, desde hace más de cincuenta (50) años, que se y me consta que el señor SALVADOR CRUZ es el poseedor material del inmueble rural denominado VENECIA, localizado en la vereda EL TIBER, del municipio de QUIPILE (CUNDINAMARCA), desde hace más de 20 años, la anterior manifestación ME COSTA de manera personal por qué somos amigos, vecinos y toda la vida le he ayudado a él, ME CONSTA que el señor SALVADOR CRUZ ha realizado mejoras a la finca tales como plantación del cafetal, arreglo de la casa y de las máquina de mejoras a la casa, que el señor SALVADOR CRUZ acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca VENECIA, de la vereda EL TIBER de QUIPILE CUNDINAMARCA, y que el señor SALVADOR CRUZ es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca. =====

PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia. =====

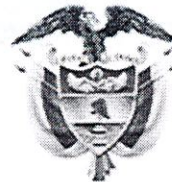
LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y el Notario Titular de la Notaria. =====

TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 245 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los nueve (09) días del mes de Marzo de 2022, ante despacho De La Notaría Única, Del Círculo De La Mesa Cundinamarca; siendo NOTARIO TITULAR EL DOCTOR ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA; NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: CARDENAS BENAVIDES EFREN, mayor de edad, vecino y residente en Vereda Tiber de Quipile Cundinamarca, de estado civil Soltero(a), identificado (a) con C.C. 3144449, de ocupación Agricultor. =====
Manifestó, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442. =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: Manifiesta el declarante Que conozco de vista, trato y comunicación al señor SALVADOR CRUZ, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, desde hace más de 30 años, que se y me consta que el señor SALVADOR CRUZ es el poseedor material del inmueble rural denominado VENEZIA, localizado en la vereda EL TIBER, del municipio de QUIPILE, (CUNDINAMARCA), desde hace más de 20 años, la anterior manifestación me costa de manera personal por qué somos vecinos, colindantes y le ayudo en la finca desde hace más de 15 años, ME CONSTA que el señor SALVADOR CRUZ ha realizado mejoras a la finca tales como renovación del cafetal, sembrado de plátano, arreglo y mejoras a la casa, que el señor SALVADOR CRUZ acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca VENEZIA, de la vereda EL TIBER de QUIPILE CUNDINAMARCA, y que el señor SALVADOR CRUZ es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca.=====

PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia.=====

LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y el Notario Titular de la Notaria. =====

TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

CALLE 9 No. 22 -10

TELS: 84 71 211 - 84 71 093 - CEL: 321 559 29 39

E-mail: notarialamesa@hotmail.com <<mailto:notarialamesa@hotmail.com>>

notariau.lamesa@supernotariado.gov.co <<mailto:notariau.lamesa@supernotariado.gov.co>>

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 246 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los nueve (09) días del mes de Marzo de 2022, ante despacho De La Notaría Única, Del Círculo De La Mesa Cundinamarca; siendo NOTARIO TITULAR EL DOCTOR ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA; NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: CONTRERAS RAMIREZ RAUL ANTONIO, mayor de edad, vecina y residente en Vereda Concordia de Quipile Cundinamarca, de estado civil Soltero(a), identificado (a) con C.C. 3143289, de ocupación Agricultor. ===
Manifestó, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442. =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: Manifiesta el declarante: Que conozco de vista, trato y comunicación al señor SALVADOR CRUZ, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, toda mi vida, desde que tengo uso de razón, que se y me consta que el señor SALVADOR CRUZ es el poseedor material del inmueble rural denominado VENECIA, localizado en la vereda EL TIBER, del municipio de QUIPILE (CUNDINAMARCA), desde hace más de 20 años, la anterior manifestación ME COSTA de manera personal por qué somos vecinos y trabajo con el hace más de 30 años, ME CONSTA que el señor SALVADOR CRUZ ha realizado mejoras a la finca tales como renovación del cafetal, arreglos de la casa y del beneficiadero, que el señor SALVADOR CRUZ acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca VENECIA, de la vereda EL TIBER de QUIPILE CUNDINAMARCA, y que el señor SALVADOR CRUZ es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca. =====

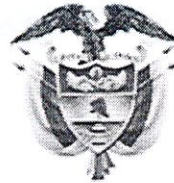
PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia. =====

LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y el Notario Titular de la Notaria.
TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA MESA
Dr. ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MÉRITOS

DECLARACIÓN No. 247 -2022

DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESALES QUE RINDE: =====
CON FUNDAMENTO EN LO PRECEPTUADO EN EL DECRETO 1557 DEL 14
JULIO DE 1989. =====

En el Municipio de La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los nueve (09) días del mes de Marzo de 2022, ante despacho De La Notaría Única, Del Círculo De La Mesa Cundinamarca; siendo NOTARIO TITULAR EL DOCTOR ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA; NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

Compareció: GONZALEZ GALVIS RAMIRO ALBERTO, mayor de edad, vecino y residente en Vereda el Tiber de Quipile Cundinamarca, de estado civil Soltero(a), identificado (a) con C.C. 361767, de ocupación Agricultor. ===
Manifestó, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SEGÚN EL C.P ART. 442. =====

PRIMERO: Que sus datos personales e identificación son como quedaron anotados anteriormente. =====

SEGUNDO: Que es hábil para declarar y no tiene impedimento alguno para ello. =====

TERCERA: Manifiesta el declarante. Que conozco de vista, trato y comunicación al señor SALVADOR CRUZ, con cédula de ciudadanía No. 19.291.458 de Bogotá, desde hace más de sesenta (60) años, que se y me consta que el señor SALVADOR CRUZ es el poseedor material del inmueble rural denominado VENECIA, localizado en la vereda EL TIBER, del municipio de QUIPILE (CUNDINAMARCA), desde hace más de 20 años, la anterior manifestación ME COSTA de manera personal por qué somos amigos, vecinos y colindantes, ME CONSTA que el señor SALVADOR CRUZ ha realizado mejoras a la finca tales como plantación del cafetal, arreglo de los potreros, mejoramiento de sombríos, sembrado de árboles frutales y demás plantaciones que el señor SALVADOR CRUZ ha puesto, además de mejoras a la casa, que el señor SALVADOR CRUZ acude a las reuniones de la junta de acción comunal como propietario de la finca VENECIA, de la vereda EL TIBER de QUIPILE CUNDINAMARCA, y que el señor SALVADOR CRUZ es la persona que ejerce como señor y dueño de la finca.=====

PARÁGRAFO: Que hace esta Declaración para los fines de proceso de pertenencia.=====

LEÍDO ESTE DOCUMENTO POR EL DECLARANTE Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, EL NÚMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA, DECLARA QUE TODA INFORMACIÓN ES CORRECTA Y EN CONSECUENCIA ASUME LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD. =====

Se suscribe la presente acta por el declarante y el Notario Titular de la Notaría. =====

TARIFA: \$14.600 IVA \$2.774 Total: 17.374 Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. =====

EL DECLARANTE,

CALLE 9 No. 22 -10

TELS: 84 71 211 - 84 71 093 - CEL: 321 559 29 39

E-mail: notarialamesa@hotmail.com <<mailto:notarialamesa@hotmail.com>>

notariau.lamesa@supernotariado.gov.co <<mailto:notariau.lamesa@supernotariado.gov.co>>

Quipile, mayo 18 de 2021

Señor
SALVADOR CRUZ
Finca Venecia Vereda El Tíber
Quipile

Referencia: Requerimiento terminación contrato de arrendamiento bien inmueble rural finca Venecia, vereda El Tíber municipio de Quipile Cundinamarca, firmado el 24 de agosto de 1995, por las partes: arrendatario: SALVADOR CRUZ y arrendadores: PAULINA BARRETO BACCA y EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL RODRÍGUEZ.

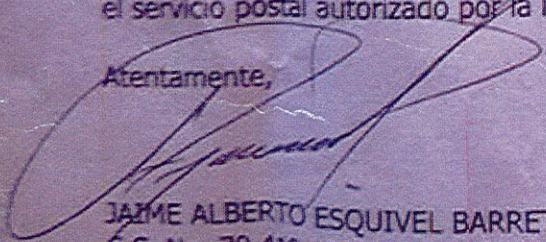
Respetado Señor Cruz:

En mi calidad de propietario / arrendador, conforme lo establecido en la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento referenciado, el término de prórroga del contrato, vence el próximo 31 de agosto de 2021, razón por la cual le informo que el mismo, se dará por terminado en esa fecha, no será prorrogado, ni renovado, en consecuencia, le solicito hacer la entrega inmediata del inmueble finca Venecia a más tardar el día 31 de agosto de 2021, a los actuales propietarios JAIME ALBERTO, EDUARDO ALFONSO y MARÍA GLADYS ESQUIVEL BARRETO.

El arrendatario incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el mes de septiembre de 1997 hasta la fecha.

Quedo a la espera me informe los detalles de fecha, hora y demás en las que hará entrega del inmueble que ostenta en arrendamiento y objeto de terminación. La presente comunicación se le notifica, conforme lo estipulado en los términos contractuales y mediante el servicio postal autorizado por la ley.

Atentamente,


JAIME ALBERTO ESQUIVEL BARRETO
C.C. No. 79.419.177 de Bogotá
Celular 3108076991

Solucioneslegalesinteligentes@gmail.com
Facebook: SLIN
Instagram: InmoSlin
Cel: 305 714 23 52
Dirección: Avenida Jiménez 9-43
Edificio FEDERACION Oficina 406



**AVALÚO A VALOR RAZONABLE
QUIPILE - CUNDINAMARCA
FINCA VENECIA
COLOMBIA**

**AVALÚO GESVALT-2021-20-11-02
FINALIDAD: AVALUO CONTABLE
FECHA: 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Soluciones Legales INteligentes

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	3
2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	3
3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR	4
3.1 Bases de la Valoración	4
3.2 Definición y Tipo de Valor	4
3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse	5
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	5
4.1 Localización	5
4.2 Descripción General del Sector	5
4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo	6
4.3.1. Características generales del terreno	6
4.3.2. Características generales de la construcción	8
5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN	12
6. INFORMACIÓN NORMATIVA DEL INMUEBLE	12
7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE	14
8. INFORMACIÓN JURÍDICA	14
9. RESUMEN DE ÁREAS	14
10. MÉTODO DE AVALÚO	15
11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	15
12. CONSIDERACIONES GENERALES	15
13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	16
13.1. Investigación indirecta:	16
13.1.1. Datos observables Nivel 1	16
13.1.2. Datos observables Nivel 2	16
13.1.2.1. Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado .	16
13.1.2.2. Ubicación testigos de mercado	18
13.1.2.3. Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado	18
13.1.2.4. Modelación Matemática para el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos	18

13.1.2.5.	Modelación Matemática del Método del Costo de Reposición ..	19
13.1.2.6.	Valores Adoptados por el Método del Costo de Reposición	20
13.1.2.8.	Modelación Matemática de cultivos	20
14.	RESULTADO DEL AVALÚO	22
14.1	Valores	22
14.2	Valor en Letras.....	22
14.3	Vigencia del Avalúo	22
15.	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS.....	22
15.1	Política.....	23
15.2	Notas	23
15.3	Cláusula de Publicación del Informe.....	24
15.4	Declaración de Cumplimiento	24
15.5	Declaración de No Vinculación	25
16.	ANEXOS	26
16.1	Registro Fotográfico	26
16.2	Registro Abierto de Avaluadores	33
		33

Soluciones Legales INteligentes

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD:	20 de Septiembre de 2021
SOLICITANTE:	SALVADOR CRUZ CORTES
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	C.C. 19291458
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	ESQUIVEL BARRETO MARIA GLADYS ESQUIVEL BARRETO EDUARDO ALFONSO ESQUIVEL BARRETO JAIME ALBERTO
IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:	C.C. 51939651 C.C. 79391526 C.C. 79419177
OBJETO DE AVALÚO:	Establecer el valor comercial del inmueble y de las mejoras realizadas al mismo.
DESTINATARIOS:	VITTO JULIAN CUSGUEN FERNANDEZ Gerente de Infraestructura
CLASE DE AVALÚO:	Avalúo a Valor Razonable NIC NIIF
TIPO DE INMUEBLE:	Predio rural, con una cobertura de bosque nativo, cultivos de café árboles frutales y construcciones, topografía ligeramente inclinada e inclinada, sin servicios públicos, localizado en el municipio de Quipile.
USO:	Rural
DIRECCIÓN:	FINCA VENECIA.
ENCARGADO DE LA VISITA:	Rubén Darío Molina C. RAA-AVAL 1019093831
NOMBRE DE QUIEN ATENDIÓ LA VISITA:	Sr. SALVADOR CRUZ CORTES

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El perito evaluador encargado de la visita, 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).

El perito evaluador encargado de la visita, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.

FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:	20 de Septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	20 de Octubre de 2021

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

3.1 Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de las construcciones, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

Adicionalmente a lo expuesto anteriormente se tuvieron en cuenta específicamente las siguientes consideraciones:

- La vigencia del avalúo está estimada en los términos de ley, siempre y cuando prevalezcan las condiciones de mercado halladas en la fecha de la visita y que las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble se conserven en iguales condiciones a las observadas al momento de la inspección llevada a cabo al bien avaluado.
- En la valoración se establece el valor razonable del inmueble, dicho valor está determinado con el único fin de llevar a cabo el registro contable del inmueble objeto de avalúo.
- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.

3.2 Definición y Tipo de Valor

El valor que se adoptó para este avalúo corresponde al valor comercial.

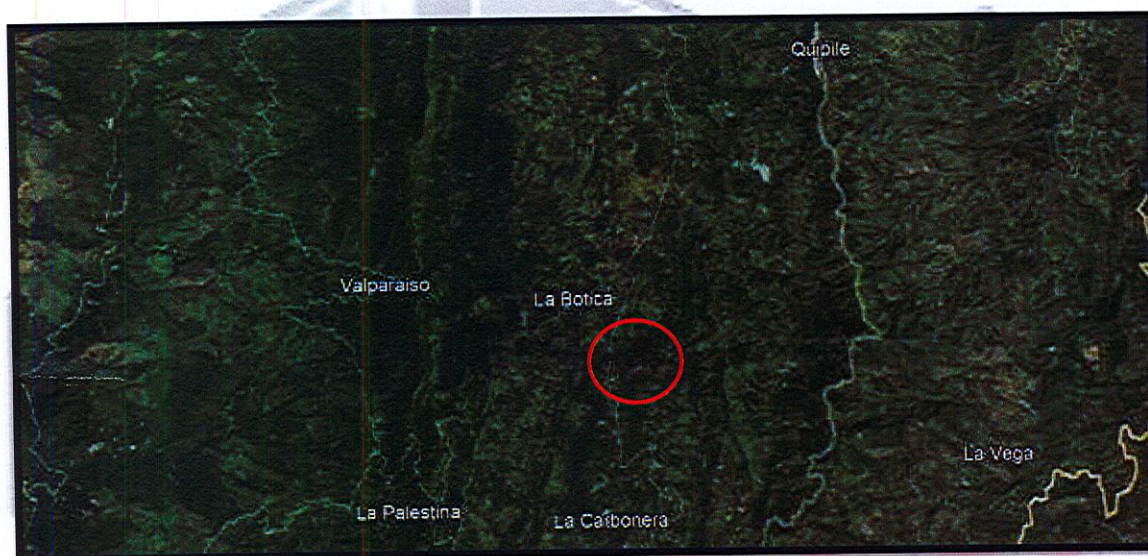
Valor Comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. "Definición artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998".

3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

Los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-31857 del círculo registral del Municipio de Facatativá, Departamento del Cundinamarca, el predio corresponde a Esquivel Barreto María Gladys, Esquivel Barreto Eduardo Alfonso, Esquivel Barreto Jaime Alberto.

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

4.1 Localización



Latitud: 4.702665 Longitud -74.563907

4.2 Descripción General del Sector

UBICACIÓN:	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el departamento de Cundinamarca, municipio de Quipile.
DELIMITACIÓN:	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este avalúo está delimitado por los linderos: POR EL NORTE: Con predio de Esquivel Rodríguez. POR EL ORIENTE: Con carretera que conlleva a la concordia- Botica y predio de Ramiro Gonzales. POR EL SUR: Con predios de Víctor Daza, Victorino Cante, y Lino Armando Jaramillo.

	POR EL OCCIDENTE: Con carretera que conlleva a la concordia- Botica.
USOS PREDOMINANTES:	Agricultura
EDIFICACIONES PREDOMINANTES:	• Carretera que conduce a La Botica y Concordia • Quebrada El Tibet.
SERVICIOS PÚBLICOS:	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios: BÁSICOS • Energía
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	No Aplica, dado que el inmueble es lote de terreno con construcción de uso Comercial, y de acuerdo con la ley 142 de 1994, las categorías de la estratificación se establecen para inmuebles de uso residencial.
LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:	De acuerdo con las características del sector, se tiene indicios de la legalidad del sector.
VÍAS DE ACCESO:	Las vías de acceso más importantes del sector son: • Carretera que conduce a La Botica y Concordia
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:	Tipo de transporte: El sector cuenta con servicios de transporte prestado por buses veredales.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	La actividad es Ganadera y agricultura
BONDADES Y DESVENTAJAS DE LA ZONA:	BONDADES: • El inmueble está ubicado en una zona con nacederos de agua • Adecuada conectividad vial con otras veredas y municipios vecinos. DESVENTAJAS • No se aprecian desventajas.
VALORIZACIÓN:	De acuerdo con el desarrollo de la zona, y la dinámica, las perspectivas de valorización del inmueble es baja en el mediano y corto plazo.

4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo

4.3.1. Características generales del terreno

TOPOGRAFÍA	La topografía del terreno objeto de avalúo es plana, según se muestra en el siguiente perfil de elevación de Google Earth.
-------------------	--



Pendiente Sentido Norte-Sur



Pendiente Sentido Occidente-Oriente

IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO



ÁREA TERRENO:	23 Ha 0m2
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:	No disponibles
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	Cultivos de café, árboles frutales.
LINDEROS:	De acuerdo con el decreto 1711 de 1984, los linderos son descritos en el certificado de tradición y libertad No. 156-31857.
POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN:	El predio cuenta con la todas las posibilidades de adecuación siempre y cuando cumpla con las condiciones de aprovechamiento del esquema de ordenamiento territorial, que aplique para el momento del aprovechamiento.

4.3.2. Características generales de la construcción

A continuación, se especifican las características generales de la construcción.

VIVIENDA

ÁREA CONSTRUIDA:	Vivienda: Edificación con un área de 103 m ² Fuente: Datos suministrados por el solicitante del avalúo.
NÚMERO DE CONSTRUCCIONES:	1
PORCENTAJE DE LA CONSTRUCCIÓN:	Obra terminada (100%)
PORCENTAJE DE ÁREA TERRENO DISPONIBLE:	0%
NÚMERO DE PISOS:	1
NÚMERO DE SÓTANOS:	0
TIPO DE INMUEBLE:	Vivienda Unifamiliar
ESTRUCTURA:	Muros de Bloque a la vista con pintura, construcción tradicional.
FACHADA:	Muro con bloque y pintura.
MUROS:	Bloque y pintura.
CUBIERTA:	Teja de zinc.
PISOS:	Mineral y baldosa tradicional.
COMODIDADES:	PRIMER PISO: cocina sencilla, alcobas y baño remodelado.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	El estado de conservación general de la construcción está en clase 3,0 y 2,0 según los estados de conservación de fitto y corvini, establecidas en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. CLASE 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. CLASE 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.
EDAD ESTIMADA:	30 años
VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN	70 años

BENEFICIADERO

ÁREA CONSTRUIDA:	Vivienda: Edificación con un área de 362 m ²
------------------	---

	Fuente: Datos suministrados por el solicitante del avalúo.
NÚMERO DE CONSTRUCCIONES:	1
PORCENTAJE DE LA CONSTRUCCIÓN:	Obra terminada (100%)
PORCENTAJE DE ÁREA TERRENO DISPONIBLE:	0%
NÚMERO DE PISOS:	2 Y Altílo
NÚMERO DE SÓTANOS:	0
TIPO DE INMUEBLE:	Vivienda Unifamiliar
ESTRUCTURA:	Muros de Bloque a la vista con pintura, construcción tradicional.
FACHADA:	Muro con bloque y pintura.
MUROS:	Bloque y pintura.
CUBIERTA:	Teja de zinc.
PISOS:	Mineral y baldosa tradicional.
COMODIDADES:	PRIMER PISO: cocina sencilla, alcobas, baño, sala, patio. SEGUNDO PISO: Alcoba, sala donde secan los granos de café, ALTILLO: Cubierta de madera con una altura max de 2 metros.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	El estado de conservación general de la construcción está en clase 3,0 y 2,0 según los estados de conservación de fitto y corvini, establecidas en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. <i>CLASE 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</i> <i>CLASE 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.</i>
EDAD ESTIMADA:	20 años
VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN	70 años

KIOSCO

ÁREA CONSTRUIDA:	Edificación de reuniones o eventos con un área de 88,8 m ² Fuente: Datos suministrados por el solicitante del avalúo.
NÚMERO DE CONSTRUCCIONES:	1
PORCENTAJE DE LA CONSTRUCCIÓN:	Obra terminada (100%)
PORCENTAJE DE ÁREA TERRENO DISPONIBLE:	0%
NÚMERO DE PISOS:	1
NÚMERO DE SÓTANOS:	0
TIPO DE INMUEBLE:	Edificación residencial
ESTRUCTURA:	Columnas y muros medianeros en bambú.
FACHADA:	Muro medianero, bambú.
MUROS:	Muro medianero, bambú y vigas en madera maciza.
CUBIERTA:	Teja de zinc.
PISOS:	Mineral.
COMODIDADES:	PRIMER PISO: Salón circular compuesto por una cocina, un baño de mujeres, un baño de hombre y un salón social.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	El estado de conservación general de la construcción está en clase 3,0 y 2,0 según los estados de conservación de fitto y corvini, establecidas en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. <i>CLASE 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</i> <i>CLASE 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.</i>
EDAD ESTIMADA:	15 años
VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN	70 años

DESCEREZADORA

ÁREA CONSTRUIDA:	Edificación con un area de 49,8 m2 Fuente: Datos suministrados por el solicitante del avalúo.
NÚMERO DE CONSTRUCCIONES:	1
PORCENTAJE DE LA CONSTRUCCIÓN:	Obra terminada (100%)
PORCENTAJE DE ÁREA TERRENO DISPONIBLE:	0%
NÚMERO DE PISOS:	2
NÚMERO DE SÓTANOS:	0
TIPO DE INMUEBLE:	Edificación para proceso de café.
ESTRUCTURA:	Columnas y muros en madera ornamental.
FACHADA:	Muro en madera con pintura..
MUROS:	Muro en madera maciza.
CUBIERTA:	Teja de zinc.
PISOS:	Madera, cemento pulido.
COMODIDADES:	Lugar donde se realiza el proceso de descerezador del café.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	El estado de conservación general de la construcción está en clase 3,0 y 2,0 según los estados de conservación de fitto y corvini, establecidas en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. <i>CLASE 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</i> <i>CLASE 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.</i>
EDAD ESTIMADA:	15 años
VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN	70 años

5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA:	No suministrado.
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	156-31857
FICHA PREDIAL:	No suministrado
FACTURA IMPUESTO PREDIAL:	No suministrado
PLANOS TOPOGRÁFICOS:	No suministrado
LICENCIAS:	No suministrado
AVALÚOS ANTERIORES:	Suministrado
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO:	No suministrado
OTROS:	No suministrado

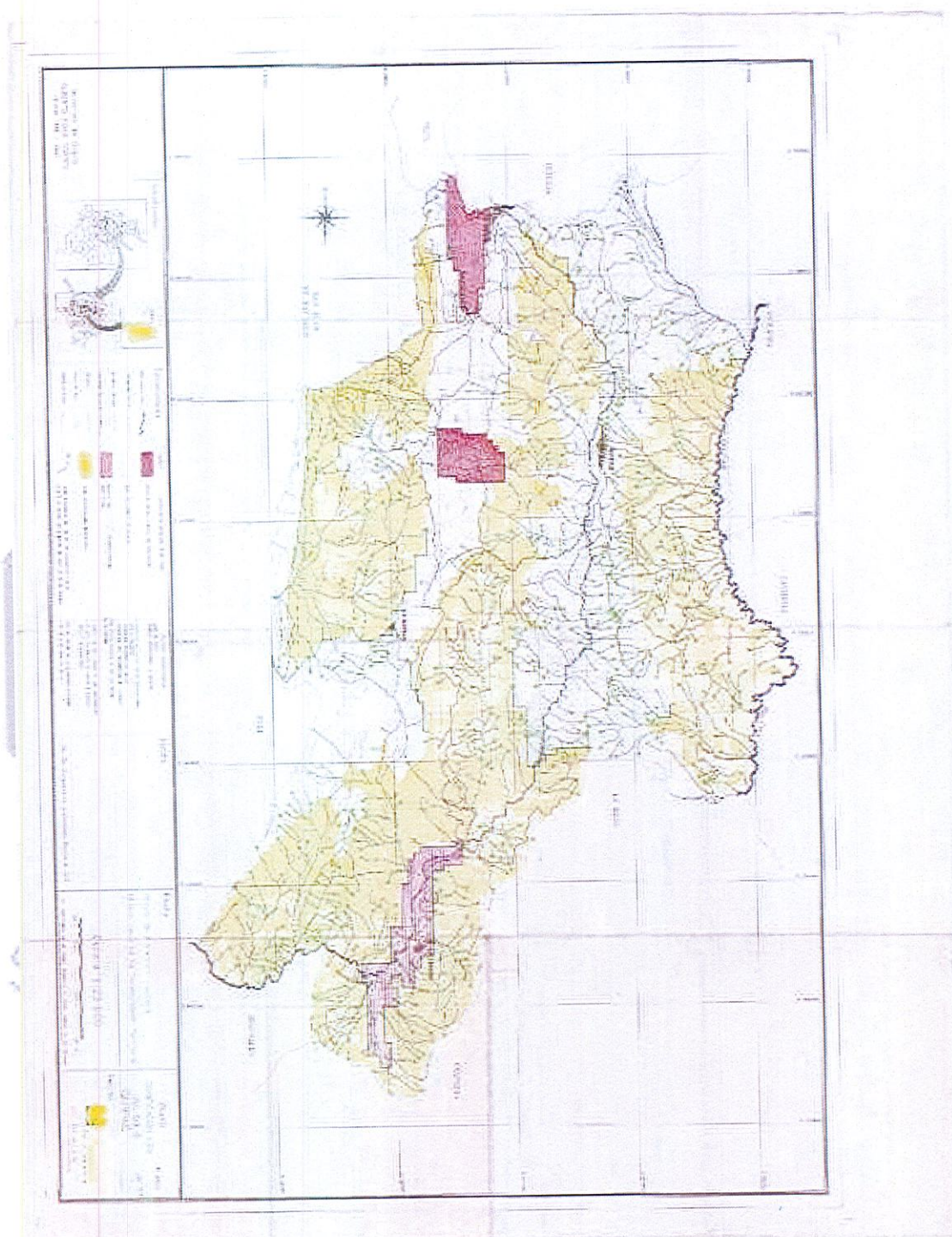
6. INFORMACIÓN NORMATIVA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Quipile, reglamentado mediante el ACUERDO No. 050 de 10 de Diciembre de 2000. A continuación, se muestra la normatividad para el sector donde se ubica el predio.

En el artículo 12 del capítulo 2 de título 2, Se establece como SUELO RURAL los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad por usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en el áreas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el Mapa de USO ACTUAL Y COBERTURA VEGETAL DE LOS SUELOS a escala 1:25000 y el Mapa de ZONIFICACION USO DEL SUELO, en el cual se delimitan las Areas de cada uno de los Usos del Suelo, y se relacionan por Cotas y Coordenadas Cartesianas a escala 1:25.000, acordado con la CAR.

Como se puede identificar en el siguiente plano, el predio se encuentra dentro de una zona rural, la cual a sido un espacio de agropecuaria como así lo reflejan las convenciones del siguiente plano.



AVALUO- 2021-10-20-02

7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO:	Cundinamarca
MUNICIPIO:	Quipile
VEREDA:	Quipile
DIRECCIÓN PREDIO:	FINCA VENECIA.
NUMERO PREDIAL NACIONAL:	255960000000000090256000000000
AVALÚO CATASTRAL VIGENTE:	Sin información

8. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, es importante aclarar que esta no se considera un estudio jurídico.

PROPIETARIO:	ESQUIVEL BARRETO MARIA GLADYS Y OTROS	
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	Escritura pública 3305, del 15 de diciembre de 2007, Notaria de la Mesa.	
MODO DE ADQUISICIÓN:	Compraventa	
NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	156-31857	
BIENES SOMETIDOS A RPH:	N/A	
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:	Sin ninguno	
AFECTACIONES OBSERVADAS DURANTE LA VISITA:	POSESIONES:	No se evidenciaron
	TENENCIAS:	No se evidenciaron
	SERVIDUMBRES:	Demanda en proceso.
	INVASIONES:	No se evidenciaron
	OTRAS AFECTACIONES:	No se evidenciaron

9. RESUMEN DE ÁREAS

ÁREA TERRENO:	23 Ha 0 m ²
ÁREA CONSTRUCCIÓN:	Edificaciones 603,6 m ²
FUENTE DE DATOS:	Terreno: Certificado de tradición y libertad No. 156-31857.
	Construcción: Datos suministrados por el solicitante del avalúo.

10. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron alguno de los siguientes métodos, de acuerdo con la normatividad vigente, que regula las metodologías valuatorias en Colombia (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC) en la cual se definen los siguientes métodos:

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 2. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se cuenta con información de avalúos anteriores realizadas, para este inmueble.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.
- El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.
- El predio objeto de avalúo presenta uso dotacional a pesar de estar sobre uso del suelo residencial por lo tanto se tiene en cuenta esta característica en la aplicación del valor.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

13.1. Investigación indirecta:

13.1.1. Datos observables Nivel 1

No se encontraron ofertas de bienes iguales al inmueble objeto de estudio, sin embargo, si se obtuvo información de inmuebles similares en el sector.

13.1.2. Datos observables Nivel 2

Los siguientes son los datos observables nivel 2, utilizados para la determinación del valor del inmueble objeto de avalúo.

13.1.2.1. Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado

Los siguientes son datos de mercado de bienes similares o comparables encontrados en el sector de estudio. Todos los datos fueron verificados, analizados y homogeneizados según sus características.

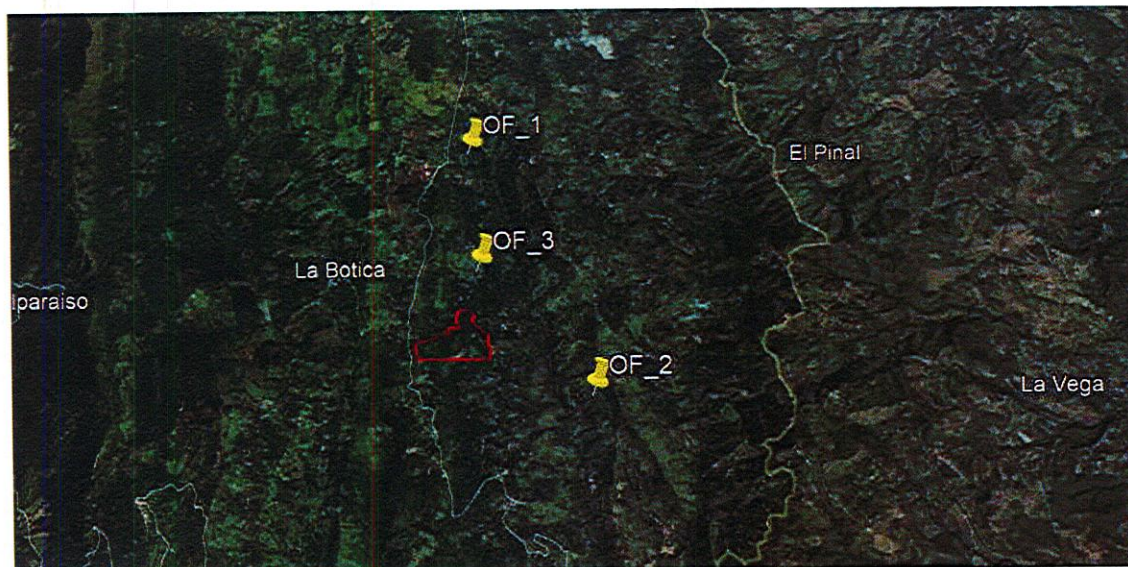
No	DIRECCION	VALOR VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO HA	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONTRUCCION	VALOR FINAL TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACION	VALOR Ha
1	MUNICIPIO QUIPILE (CUNDINAMARCA)	\$ 100.000.000	12,00%	\$ 250.000.000	7,725	0	\$ 0	\$ 250.000.000	0,9	0,8	\$ 23.300.971
2	MUNICIPIO QUIPILE (CUNDINAMARCA)	\$ 380.000.000	10,00%	\$ 342.000.000	15	0	\$ 0	\$ 342.000.000	1	1,05	\$ 23.940.000
3	MUNICIPIO QUIPILE (CUNDINAMARCA)	\$ 700.000.000	10,00%	\$ 630.000.000	32,2	0	\$ 0	\$ 630.000.000	1,1	1,1	\$ 23.673.913

No	DESCRIPCION	IMAGEN	FUENTE
1	FINCA A 5 MINUTOS DE QUIPILE EN CUNDINAMARCA, 12 FANEGADAS DE TIERRA TEXTIL POR DESARROLLAR, FINCA AUTOSOSTENIBLE. UBICADA SOBRE CARRETERA EN BUEN ESTADO.		https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/venpermuto-excelente-finca-en-quipile-cundinamarca/9482241
2	PREDIO DE 15 HECTAREAS, CON DOS NACEDEROS DE AGUA PROPIOS A TRES MINUTOS DEL PUEBLO		https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-en-la-sierra-cundinamarca/9787651?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr
3	FINCA DE 50 FANEGADAS CON ARBOLES FRUTALES Y CERCAS		https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-hermosa-finca-ganadera/8318066?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr

PROMEDIO	\$ 23.638.295
DESVIACION	\$ 321.000
COEFICIENTE DE VAR.	1,36%
LIMITE SUPERIOR	\$ 23.959.295
LIMITE INFERIOR	\$ 23.317.295
VALOR ADOPTADO	\$ 23.637.000

DESCRIPCION	ÁREA (Ha)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	23	\$ 23.637.000,00	\$ 543.651.000,00

13.1.2.2. Ubicación testigos de mercado



La anterior es la ubicación aproximada de los testigos de mercado de acuerdo a información entregada por la fuente.

13.1.2.3. Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado

Una vez analizadas y procesadas las ofertas por el método comparativo de mercado, y observando que el coeficiente es del 1,36% el cual es inferior a 7,5% de acuerdo a lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Con la aplicación de la metodología encontramos que el rango de valor por hectárea de terreno del inmueble objeto de avalúo esta entre \$ 23.317.295 y \$ 23.959.295 m² con un valor promedio de \$ 23.638.295

Una vez realizada la modelación del método comparativo de mercado, el valor adoptado por hectárea es de \$ 23.637.000 /Ha que corresponde al valor promedio redondeado.

13.1.2.4. Modelación Matemática para el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos No aplica.

13.1.2.5. Modelación Matemática del Método del Costo de Reposición

En la siguiente modelación se muestra la determinación de las edades de las construcciones mediante las siguientes consideraciones:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL
VIVIENDA	45	70
BENEFICIADERO	25	70
KIOSCO	18	70
DEPURADOR	20	70

La siguiente es la clase de estado de conservación de la construcción, las cual al momento de la visita se evidenció en el estado de conservación asignado.

ÍTEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN
VIVIENDA	3
BENEFICIADERO	2
KIOSCO	3
DEPURADOR	3

Los siguientes son los valores de reposición a nuevo adoptados para tipologías constructivas.

ÍTEM	VALOR REPOSICIÓN
VIVIENDA	\$ 1.189.473
BENEFICIADERO	\$ 1.097.170
KIOSCO	\$ 1.097.170
DEPURADOR	\$ 1.261.746

El valor de reposición a nuevo es tomado de la revista construdata edición 197 (revista especializada en construcción de circulación nacional) y presupuestos elaborados con valores de referencia de la misma revista.

A continuación, se presenta el procesamiento para la determinación del valor actual de las construcciones.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	E. C	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	45	70	64,29%	3	61,35%	\$ 1.189.473	\$ 729.786	\$ 459.687	\$ 460.000
BENEFICIADERO	25	70	35,71%	2	26,15%	\$ 1.097.170	\$ 286.925	\$ 810.245	\$ 810.000
KIOSCO	18	70	25,71%	3	31,34%	\$ 1.097.170	\$ 343.825	\$ 753.345	\$ 755.000
DEPURADOR	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 1.261.746	\$ 418.174	\$ 843.572	\$ 845.000

13.1.2.6. Valores Adoptados por el Método del Costo de Reposición

Derivado de la modelación anterior los siguientes son los valores adoptados para las construcciones.

ÍTEM	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	\$ 459.687	\$ 460.000
BENEFICIADERO	\$ 810.245	\$ 810.000
KIOSCO	\$ 753.345	\$ 755.000
DEPURADOR	\$ 843.572	\$ 845.000

13.1.2.7 Valores de las construcciones del inmueble

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VIVIENDA	103	\$ 460.000	\$ 47.380.000
BENEFICIADERO	181	\$ 810.000	\$ 146.610.000
KIOSCO	88,8	\$ 755.000	\$ 67.044.000
DEPURADOR	51	\$ 845.000	\$ 43.095.000
AVALÚO MEJORAS (EDIFICACIONES)			\$ 304.129.000

13.1.2.8. Modelación Matemática de cultivos

Al realizar la inspección al inmueble nos encontramos con cultivos de café, aguacate naranja, banano y pozos de cultivos de pescado a continuación se muestra los datos y valores los cuales fueron suministrados por el solicitante

ARBOLES FRUTALES	UNIDADES	EDAD	PRODUCCION ANUAL (KILO)	VLR KILO MERCADO	VLR TOTAL
AGUACATE	200	2 - 3 AÑOS	50	\$ 1.000,00	\$ 50.000,00
MANGO	400	3 - 4 AÑOS	0	\$ 0,00	\$ -
NARANJA	300	2 - 3 AÑOS	100	\$ 700,00	\$ 70.000,00
BANANO	1000	4 - 8 AÑOS	6000	\$ 700,00	\$ 4.200.000,00
					\$ 4.320.000,00

Los arboles frutales se encuentran esparcidos en varias zonas de la finca, los arboles de mango no tienen una producción mercantil, los arboles de aguacate dan una producción de 50 kilos anuales, los arboles de naranja dan una producción de 100 kilos anuales y los arboles de banano da una producción de 6000 kilos anuales como muestra la tabla anterior.

CAFÉ	UNIDADES	EDAD	PRODUCCION ANUAL (CARGAS)	VLR KILO MERCADO	VLR TOTAL
CASTILLA	10000	2 AÑOS	15	\$ 1.000.000,00	\$ 15.000.000,00
CASTILLA	5500	3 AÑOS			
CASTILLA	6000	6 AÑOS			
CASTILLA	8500	15 AÑOS			
					\$ 15.000.000,00

Los cultivos de café están clasificados en diferentes etapas productivas el cual genera una rentabilidad de quince millones de pesos anuales.

ARBOLES MADERABLES	UNIDADES	EDAD	PRODUCCION	VLR KILO MERCADO	VLR TOTAL
FLOR MORADO	100	15 - 18 AÑOS	100	\$ 600.000,00	\$ 60.000.000,00
FLOR MORADO	1900	5 - 10 AÑOS			\$ -
MOHO	50	15 - 18 AÑOS	50	\$ 300.000,00	\$ 15.000.000,00
MOHO	250	5 - 10 AÑOS			\$ -
					\$ 75.000.000,00

Arboles maderables de dos tipos, flor morado aserrable y en crecimiento, y arboles Moho las cuales tienen unas unidades listas para su comercialización, lo que generaría una rentabilidad de setenta y cinco millones.

PRODUCCION	UNIDADES	EDAD	PRODUCCION ANUAL (LIBRAS)	VLR KILO MERCADO	VLR TOTAL
POZOS DE PESCA	2 POZOS	4 AÑOS	750	\$ 3.500,00	\$ 2.625.000,00
					\$ 2.625.000,00

La finca posee dos pozos dedicados a la piscicultura la cual genera setecientas cincuenta libras anuales.

14. RESULTADO DEL AVALÚO

Certificamos que no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

14.1 Valores

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el valor de comercial del inmueble a 20 DE OCTUBRE DE 2021.

DESCRIPCION	VALOR TOTAL
TERRENO	\$ 543.651.000,00
CONSTRUCCIONES	\$ 304.129.000,00
CULTIVOS	\$ 96.945.000,00
AVALÚO	\$ 944.725.000,00

14.2 Valor en Letras

SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VENTI CINCO MIL PESOS ML.

14.3 Vigencia del Avalúo

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

15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

15.1 Política

El valor que asigna **EL PERITO AVALUADOR**, al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

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

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, **EL PERITO AVALUADOR**, desecha evaluar tales criterios en el análisis, y considera que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan **PERITO AVALUADOR**.

15.2 Notas

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por **PERITO AVALUADOR**, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que se efectúa, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, entre otros; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje "hacia arriba o hacia abajo" el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de **PERITO AVALUADOR**, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **PERITO AVALUADOR**, tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

15.3 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.

15.4 Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están 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

SLIN
Soluciones Legales INteligentes

15.5 Declaración de No Vinculación

PERITO AVALUADOR, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante 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.

Cordialmente,

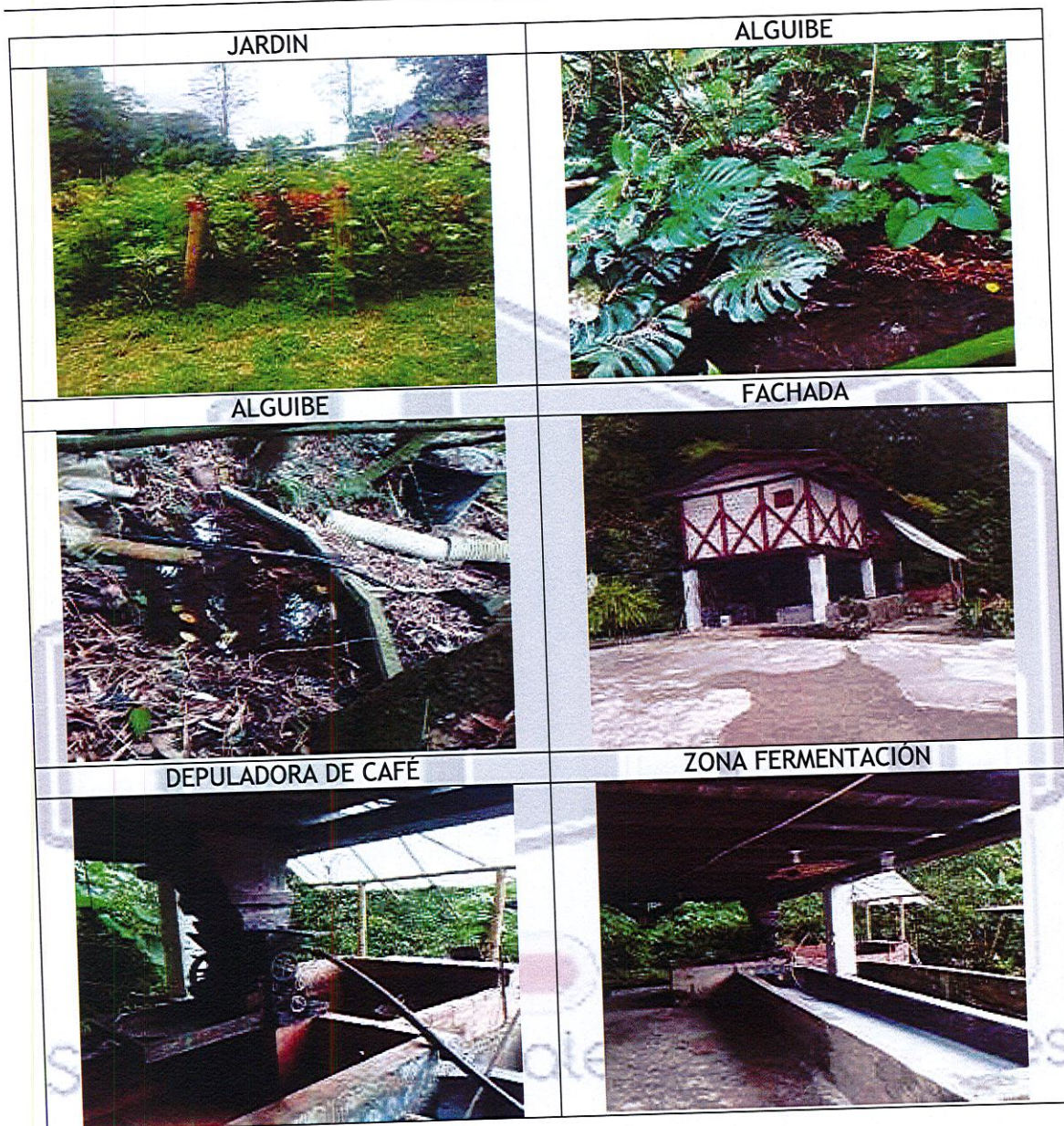
RUBEN DARIO MOLINA CONTRERAS.
AVALUADOR
RAA-AVAL 1019093831
PERITO AVALUADOR

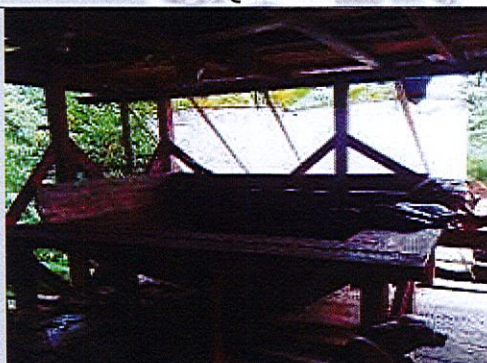
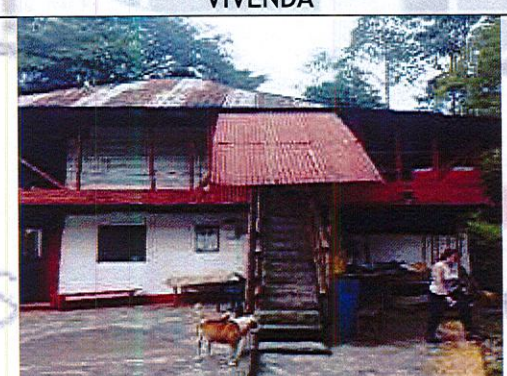
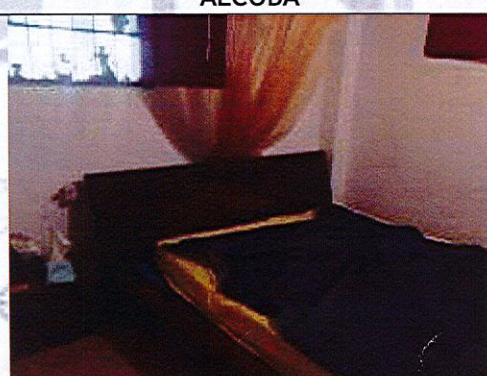


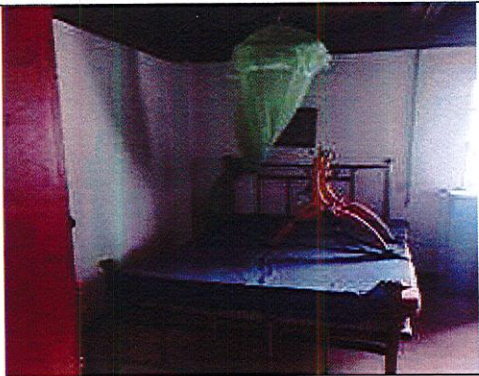
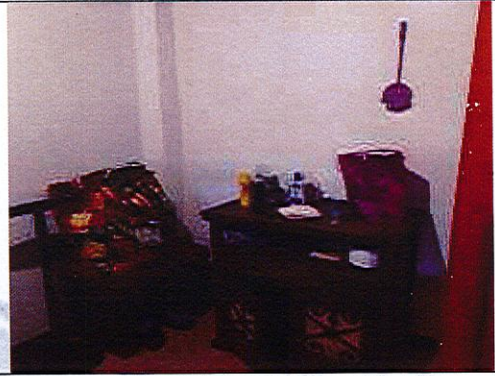
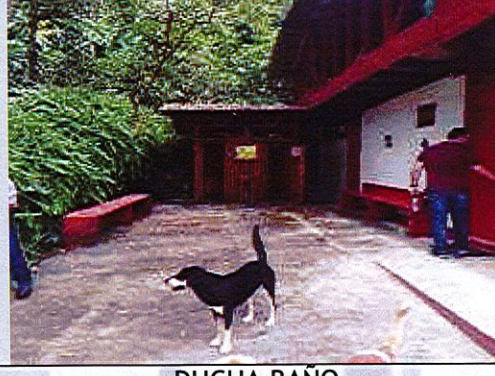
16. ANEXOS

16.1 Registro Fotográfico

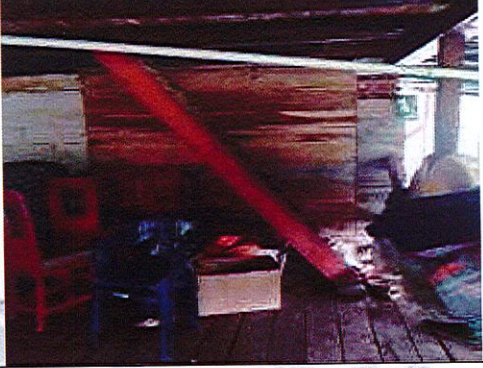
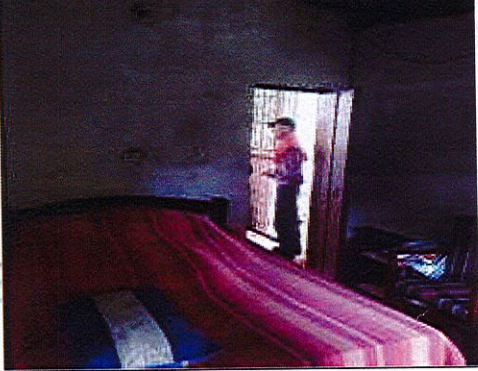
ACCESO	ENTORNO
	
ENTORNO	CULTIVO CAFÉ
	
ARBOLES FRUTALES	CULTIVO PLATANO
	

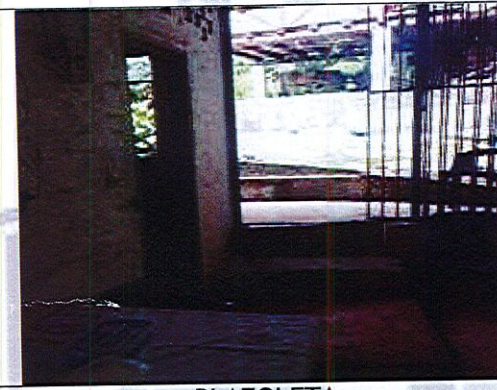
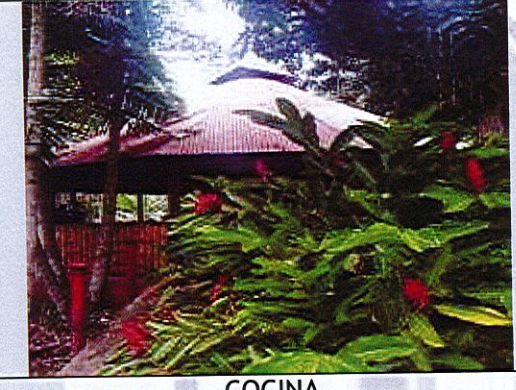
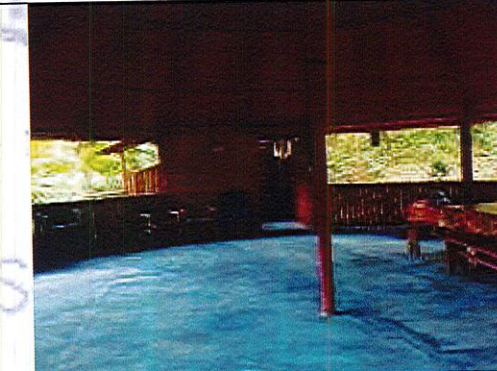
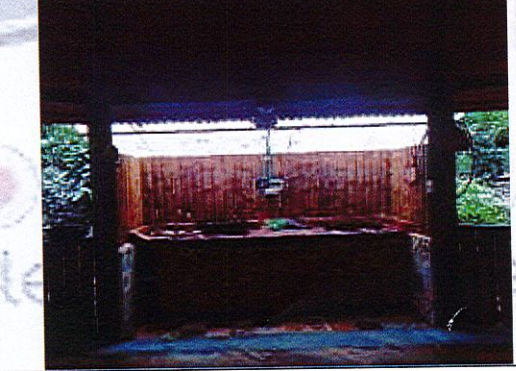


BAÑO 	ALCOBA 
ALCOBA 	BOQUILLA 
VIVENDA 	ALCOBA 

ALCOBA 	ALCOBA 
ALCOBA 	ANTEJARDIN 
BANO 	DUCHA BAÑO 



ALTILLO	ESCALERAS
	
VIVIENDA	ALCOBA
	
ALCOBA	ALCOBA
	

ALTILLO 	ESCALERAS 
VIVIENDA 	KIOSCO 
PLAZOLETA 	COCINA 

16.2 Registro Abierto de Avaluadores



PDF de Validación: 6ed145a77



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUBÉN DARIO MOLINA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1019093831, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1019093831.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUBÉN DARIO MOLINA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	30 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	30 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	30 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	30 Sep 2020	Régimen Académico	

Página 1 de 4

AVALUO- 2021-10-20-02



PNL de Validación: 4x4M3477



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 30 Sep 2020	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, bicidetas y similares.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletécnicos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 30 Sep 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 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: sed40a77



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE130#126-96
Teléfono: 3175679234
Correo Electrónico: scoruben@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUBEN DARIO MOLINA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1019093831.

El(la) señor(a) RUBÉN DARIO MOLINA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

sed40a77

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.