

Señor  
**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**REF:** PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

**RADICADO:** 2017-413

**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P

**JESENIA ANDREA CARRILLO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.616.898 expedida en Bucaramanga y portadora de la Tarjeta Profesional No. 185.550 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial durante el trámite del proceso de la referencia, de conformidad con lo informado mediante auto calendado el Primero (01) de Julio de dos mil veinte (2020) emitido por parte del Juez Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga me permito informar lo siguiente lo siguiente:

Como apoderada especial de los señores EFRAIN SERRANO NAVAS, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.808.971 de Bucaramanga (Santander), CECILIA ORTÍZ BARRAGAN, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.294.164 de Bucaramanga (Santander), durante el trámite del proceso de la referencia; nos permitimos aceptar de manera expresa la propuesta realizada por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER para el avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la (s) servidumbre (s) legal (es) de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente, con el propósito de continuar a la mayor brevedad posible con las acciones judiciales necesarias para dar continuidad y celeridad al proceso de la referencia.

En virtud de lo anterior, nos permitimos informar que, mediante memorial radicado en el honorable despacho el día 17 de Octubre de 2019, se allegaron las siguientes documentales solicitadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER:

- Escrituras que acreditan la propiedad del inmueble
- Certificado de Tradición
- Carta Catastral
- Último recibo de impuesto predial
- Certificado de Uso de suelo
- Ficha predial (firmada)



- Planos con el área de servidumbres
- Inventario detallado con las mejoras existentes

Así mismo, mediante memorial de fecha 07 de Noviembre de 2019 se allegaron al Despacho Planos Topograficos de afectación de servidumbre solicitados.

Sin embargo, a través del presente documentos se allegan los documentos que se relacionan a continuación, los cuales a la fecha han sufrido actualizaciones:

- Certificado de tradición actualizado
- Último recibo de impuesto predial
- Carta de Aceptación de la propuesta
- Autorización de ingreso para la respectiva inspección

Nos encontramos atentos en caso de requerirse información adicional.

Finalmente, en lo relacionado con el pago correspondiente, se solicita al Despacho y/o a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, se sirva informar el trámite para efectuar el mismo (efectivo, consignación, destinatario, numero de cuenta y demás información pertinente), para proceder con el correspondiente pago una vez recibida la información.

Notificaciones: La suscrita **JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ** en la Carrera 8A No. 12-05 Condominio Abadías Conjunto Montecasino Torre 2 Apto 1103 ubicado en Floridablanca/Santander, teléfono 3008062283 o al correo electrónico: [andrecarrillo\\_18@hotmail.com](mailto:andrecarrillo_18@hotmail.com).

**ANEXO: Lo enunciado.**

Atentamente,



JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ  
C.C. No. 1098616898 de Bucaramanga  
T.P. No. 185.550 del C. S. de la J.



Señores  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**  
E.S.D

**REF:** PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

**RADICADO:** 2017-413

**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P

**JESENIA ANDREA CARRILLO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.616.898 expedida en Bucaramanga y portadora de la Tarjeta Profesional No. 185.550 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial de los señores EFRAIN SERRANO NAVAS, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.808.971 de Bucaramanga (Santander), CECILIA ORTÍZ BARRAGAN, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.294.164 de Bucaramanga (Santander) durante el trámite del proceso de la referencia, me permito dar aceptación de la propuesta por Uds. Presentada, para la ejecución del avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la (s) servidumbre (s) legal (es) de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente sobre el predio denominado "SPORT COUNTRY CLUB" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-179324 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga a favor de ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P solicitada mediante DEMANDA radicada bajo el consecutivo No. 68001310300420170041300 ante el **JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, de acuerdo a lo establecido en el procedimiento a seguir para este tipo de procesos, específicamente como lo determina el artículo 29 la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 artículo 2.2.3.7.5.3. del Decreto 2580 de 1985.

Sin otro particular,

*andrea*

**JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ**  
C.C. No. 1098616898 de Bucaramanga  
T.P. No. 185.550 del C. S. de la J.



Señores  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**  
E.S.D

**REF:** PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

**RADICADO:** 2017-413

**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P

**JESENIA ANDREA CARRILLO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.616.898 expedida en Bucaramanga y portadora de la Tarjeta Profesional No. 185.550 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial de los señores EFRAIN SERRANO NAVAS, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.808.971 de Bucaramanga (Santander), CECILIA ORTÍZ BARRAGAN, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.294.164 de Bucaramanga (Santander) durante el trámite del proceso de la referencia, me permito AUTORIZAR EL INGRESO DEL PERSONAL DESIGNADO por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, para la ejecución del avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la (s) servidumbre (s) legal (es) de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente sobre el predio denominado "SPORT COUNTRY CLUB" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-179324 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga a favor de ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P solicitada mediante DEMANDA radicada bajo el consecutivo No. 68001310300420170041300 ante el **JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, de acuerdo a lo establecido en el procedimiento a seguir para este tipo de procesos, específicamente como lo determina el artículo 29 la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 artículo 2.2.3.7.5.3. del Decreto 2580 de 1985.

Sin otro particular,

*andrea*

JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ  
C.C. No. 1098616898 de Bucaramanga  
T.P. No. 185.550 del C. S. de la J.



**RE: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA (IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE)  
RADICADO: 2017-413**

andrea carrillo mendez <andrecarrillo\_18@hotmail.com>

Jue 30/07/2020 3:45 PM

**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j04ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (982 KB)

MEMORIAL ACEPTACIÓN DE AVALÚO.pdf; Aceptación Avalúo.pdf; AUTORIZACION.pdf;

Señor

**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
E.S.D

**REF:** PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

**RADICADO:** 2017-413

**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P

**JESENIA ANDREA CARRILLO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.616.898 expedida en Bucaramanga y portadora de la Tarjeta Profesional No. 185.550 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada especial de los señores EFRAIN SERRANO NAVAS y CECILIA ORTÍZ BARRAGAN, durante el trámite del proceso de la referencia, me permito allegar pronunciamiento e información allí relacionada, de conformidad con lo informado mediante auto calendado el Primero (01) de Julio de dos mil veinte (2020) emitido por parte del Honorable Despacho.

Del Señor Juez.

Atentamente,

ANDREA CARRILLO MENDEZ  
ABOGADA ESPECIALISTA UNAB



**Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado**  
**ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**  
 Ley 44 /1990 DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES  
 NIT: 890-205-176-8

**INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE**

No Cuenta: 518  
 Codicigo Catastral: 000100020359000  
 Identificación: 000013808971  
 Propietario: SERRANO NAVAS EFRAIN  
 Direccion: SPORT COUNTRY CLUB VDA RIO FRIO

Destino: Protección  
 Estrato: SIN ESTRATO  
 Avaluó: 1,058,474,000  
 Tipo: Rural  
 Tarifa: 12 x mil

Area Terreno: 6 Htas 5,000 MT2  
 Area Construida: 202 MT2

Referencia de Pago  
**768237**

Fecha Emision  
**06/02/2020**

Fecha Limite Pago  
**31/03/2020**

Concepto	Vigencia 2020	Interes 2020	Ultimo Pago: \$ 13,057,200	Vigencia 2019	Interes 2019	Otras Vigencias	Int Otras Vig	Totales
Impuesto Predial	12,701,800	0		0	0	0	0	12,701,800
Sobretasa Ambiental	1,587,800	0		0	0	0	0	1,587,800
Sobretasa Bomberos	5,800	0		0	0	0	0	5,800
Seguridad y Convivencia	423,400	0		0	0	0	0	423,400
<b>TOTALES.....</b>	<b>14,718,800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14,718,800</b>

IMPORTANTE: PAGUE Y OBTENGA DESCUENTO POR PRONTO PAGO DEL 10% HASTA EL 31 DE MARZO DEL 2020 Y EL 5% HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2020. ACUERDO 001 DE 2020.

**TOTAL INTERESES \$ 0**

**TOTAL DESCUENTOS \$ 1,270,200**

**TOTAL A PAGAR \$ 13,448,600**

**CUPON DEL USUARIO**

SI paga Primer Semestre hasta el 31 mar 2020 Total a Pagar: \$ 6,724,300  
 SI paga Primer Semestre hasta el 30 abr 2020 Total a Pagar: \$ 7,041,900

SI paga Toda la Vigencia hasta el 31 mar 2020 Total a Pagar: \$ 13,448,600  
 SI paga Toda la Vigencia hasta el 30 abr 2020 Total a Pagar: \$ 14,083,800

**ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**  
**INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE**

No Cuenta: 518  
 Codicigo Catastral: 000100020359000  
 Identificación: 000013808971

Destino: Protección  
 Estrato: SIN ESTRATO  
 Avaluó: 1,058,474,000  
 Tipo: Rural

Area Terreno: 6 Htas 5,000 MT2  
 Area Construida: 202 MT2

Referencia de Pago  
**768237**  
 Fecha Limite Pago  
**31/03/2020**



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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Página 1

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA  
FECHA APERTURA: 01-02-1909 RADICACIÓN: 03632 CON: ESCRITURA DE 26-12-1990  
CODIGO CATASTRAL: 68276000100020359000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 3593 DE 26-12-90 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA. CABIDA:65.000 MT.2.APROX.

COMPLEMENTACION:  
SERRANO NAVAS EFRAIN, SERRANO NAVAS ALBERTO, SERRANO NAVAS RAMON, SERRANO NAVAS MAGDALENA, SERRANO DE AYALA ROSALBA, ADQUIRIERON POR DONACION LA NUDA PROPIEDAD QUE LE HICIERA SERRANO GOMEZ EFRAIN MEDIANTE LA ESCRITURA N. 1861 DE 15 DE ABRIL DE 1987 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30 IBIDEM. SERRANO GOMEZ EFRAIN ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON SERRANO DE JASBON TULIA, SERRANO DE NAVAS ANA DEL CARMEN, SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO GOMEZ ALFREDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3868 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1966 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1966, Y CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA MEDIANTE ESCRITURA N. 3868 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1966 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: RURAL  
1) "SPORT COUNTRY CLUB"

La guarda de la fe publica

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)  
300 - 147101

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-01-1991 Radicación: 03632  
Doc: ESCRITURA 3593 DEL 26-12-1990 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL NUDA PROPIEDAD  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- A: SERRANO DE AYALA ROSALBA X
- A: SERRANO NAVAS ALBERTO X
- A: SERRANO NAVAS EFRAIN X
- A: SERRANO NAVAS MAGDALENA X
- A: SERRANO NAVAS RAMON X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-1991 Radicación: 03632  
Doc: ESCRITURA 3593 DEL 26-12-1990 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 310 RESERVA USUFRUCTO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-05-1991 Radicación: 16157  
Doc: ESCRITURA 1172 DEL 30-04-1991 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.arcbotolondopago.gov.co/certificados/](http://www.arcbotolondopago.gov.co/certificados/)

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Pagina 2

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 114 CONSOLIDACION DE LA PROPIEDAD

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

A: SERRANO DE AYALA ROSALBA	X
A: SERRANO NAVAS ALBERTO	X
A: SERRANO NAVAS EFRAIN	X
A: SERRANO NAVAS MAGDALENA	X
A: SERRANO NAVAS RAMON	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-1997 Radicación: 1997-300-6-68400

Doc: ESCRITURA 1110 DEL 09-12-1997 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3.200.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA QUINTA PARTE

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

DE: SERRANO NAVAS ALBERTO

CC# 13547679

A: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO

X T.I.#800314-13862

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-01-1998 Radicación: 1998-300-6-2356

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 03118 DEL 04-06-1997 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-10-1998 Radicación: 1998-300-6-51089

Doc: OFICIO 2564-388 DEL 09-06-1998 JUZG.5.CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO

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

DE: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO

A: SERRANO DE AYALA ROSALBA X

A: SERRANO NAVAS EFRAIN X

A: SERRANO NAVAS MAGDALENA X

A: SERRANO NAVAS RAMON X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-1999 Radicación: 1999-300-6-16627

Doc: OFICIO 1488 DEL 12-04-1999 JUZG.9.CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO R-0646-98

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

DE: MANTILLA ARENAS EDUARDO

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTROS

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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Página 3

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

DE: ANGARITA JAIMES SAUL

A: SPORT COUNTRY CLUB LTDA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-04-1999 Radicación: 1999-300-6-18693

Doc: OFICIO 1037 DEL 06-04-1999 JGDO 5 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 2564 DE 09-05-98

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

DE: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO

A: SERRANO DE AYALA ROSALBA

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

A: SERRANO NAVAS MAGDALENA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-09-2000 Radicación: 2000-300-6-37141

Doc: OFICIO 4358 DEL 01-09-2000 JGDO 9 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 1488 DE 12-04-99

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

DE: ANGARITA JAIMES SAUL

A: SPORT COUNTRY CLUB LTDA.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-10-2000 Radicación: 2000-300-6-43113

Doc: OFICIO 2990 DEL 04-10-2000 JUZG.7 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL CUOTA R-1246-2000- MEDIDA CAUTELAR

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

DE: MANTILLA ARENAS EDUARDO

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-02-2002 Radicación: 2002-300-6-5174

Doc: OFICIO 0249-1246 DEL 11-02-2002 JUZG.7 CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO 2990 DE 04-10-2000

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

DE: MANTILLA ARENAS EDUARDO

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-300-6-44748

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.sntboisdespag.gov.co/identificar](http://www.sntboisdespag.gov.co/identificar)

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Página 4

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

Doc: RESOLUCION 02451 DEL 30-10-2002 INVIAS DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION RES.3118/97

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

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-300-6-44749

Doc: ESCRITURA 3088 DEL 03-10-2002 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4.100.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL 1/5 PARTE

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

DE: SERRANO NAVAS RAMON

CC# 91201521

DE: TORRES DE SERRANO YAMILE

CC# 63304993

A: TORRES DE SERRANO YAMILE

CC# 63304993 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-03-2004 Radicación: 2004-300-6-10721

Doc: ESCRITURA 828 DEL 11-03-2004 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4.500.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/5 PARTE

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

DE: SERRANO DE AYALA ROSALBA

CC# 37802519

HOY ROSSY MARIA

SERRANO DE AYALA

A: SERRANO NAVAS RAMON

CC# 91201521 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-03-2004 Radicación: 2004-300-6-10722

Doc: ESCRITURA 829 DEL 11-03-2004 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4.500.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALE A 1/5 PARTE

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

DE: SERRANO NAVAS MAGDALENA

CC# 37812348

A: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO

CC# 13740761 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-05-2004 Radicación: 2004-300-6-19452

Doc: RESOLUCION 0167 DEL 03-05-2004 DIAN DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES CUOTAS

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

A: SERRANO MANTILLA NICOLAS

X

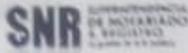
A: SERRANO NAVAS RAMON

CC# 91201521 X

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 300-179324

Nro Matricula: 300-179324



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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Pagina 5

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-10-2006 Radicación: 2006-300-6-48439

Doc: ACTO ADMINISTRATIVO 00150 DEL 12-07-2006 GOBERNACION DE SANTANDER DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: GOBERNACION DE SANTANDER

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 28-11-2006 Radicación: 2006-300-6-53798

Doc: RESOLUCION 0273 DEL 27-11-2006 DIAN DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES CUOTA EXP: 200018474

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

CC# 13808971 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 21-11-2008 Radicación: 2008-300-6-53033

Doc: ESCRITURA 3488 DEL 17-10-2008 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$11.513.400

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 1/5 PARTE CON AUTORIZACION DE VALORIZACION

OFICIO DE FECHA 20-11-08 DECRETO 296/02 Y DECRETO MODIFICATORIO 00150/06 Y 10170/08 GOBERNACION DE SANTANDER SALDO PENDIENTE \$13.951.175

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

DE: TORRES DE SERRANO YAMILE

CC# 63304993

A: SERRANO NAVAS RAMON

CC# 91201521 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-300-6-59244

Doc: RESOLUCION 55 DEL 22-12-2008 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA RESOLUCION 0167 DE 03 MAYO 2004. CUOTA PARTE

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES-DIAN

CC# 91201521 X

A: SERRANO NAVAS RAMON

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 28-05-2010 Radicación: 2010-300-6-22433

Doc: ESCRITURA 1568 DEL 27-05-2010 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$24.903.200

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 2/5 PARTES ( ANOTACIONES 14 Y 19) CON



La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.unifactorregistro.gov.co/certificados/](http://www.unifactorregistro.gov.co/certificados/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478      Nro Matricula: 300-179324  
Pagina 6

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

AUTORIZACION DE VALORIZACION SEGUN OFICIO DEL 27/05/2010 DE LA GOBERNACION DE SANTANDER.

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

DE: SERRANO NAVAS RAMON	CC# 91201521
A: ORTIZ BARRAGAN CECILIA	CC# 63294164 X

---

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 14-05-2010 Radicación: 2010-300-6-41268  
Doc: OFICIO , DEL 28-05-2007 DIAN DE BUCARAMANGA      VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 18  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES CUOTA EXP 200018474, RES: 273 DE 27-11-2006

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

DE: DIAN	
A: SERRANO NAVAS EFRÁIN	CC# 13808971

---

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 02-11-2010 Radicación: 2010-300-6-49956  
Doc: OFICIO 26054 DEL 28-10-2010 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE BUCARAMANGA      VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 16  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES - CUOTA PARTE - RESOLUCION 0167 03/05/2004

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE BUCARAMANGA	
A: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO	NIT# 13740761

---

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 11-03-2011 Radicación: 2011-300-6-11287  
Doc: ESCRITURA 488 DEL 28-02-2011 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA      VALOR ACTO: \$25.000.000  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO, 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 2/5 PARTES CON AUTORIZACION DE VALORIZACION SEGUN OFICIO DEL 25/2/2011 DE LA GOBERNACION DE SANTANDER SALDO PENDIENTE \$ 9.410.041

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

DE: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO  
A: NAVAS VELANDIA JUAN CARLOS

CC# 13740761  
CC# 91242759 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 07-06-2011 Radicación: 2011-300-6-25905

Doc: OFICIO 1779 DEL 02-06-2011 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0458 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 2011-00068-00



La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.antonioandrego.gov.co/verificado/](http://www.antonioandrego.gov.co/verificado/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478 Nro Matrícula: 300-179324

Página 7

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

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

DE: ARIZA CENTENO JAIME	CC# 13841866	
DE: CAMACHO PITA MARIA NESLY		CC. 37705759
DE: CORZO GARCES JORGE EDUARDO	CC# 91249211	
DE: CORZO GARCES OSCAR	CC# 91203274	
DE: CORZO MARTINEZ ANIBAL		CC. 2183836
DE: CORZO ORTIZ FABIO ENRIQUE	CC# 91104341	
DE: PAEZ CAPACHO LUIS ENRIQUE	CC# 13834537	

**SUPERINTENDENCIA**

DE: PEREZ ROJAS ALONSO

DE: RIOS VARGAS HELY

DE: SALCEDO BARRIOS MARIA TERESA

A: SERRANO MANTILLA NICOLAS ALBERTO

DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

CC# 13353497

CC. 91205288

CC# 37835455

CC# 13740761

**ANOTACION: Nro 026** Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-300-6-8006

Doc: OFICIO 468 DEL 19-02-2013 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0437 EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES (CUOTA), RADICADO: 2012-0479

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

DE: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

X

A: PAEZ CAPACHO LUIS ENRIQUE

**ANOTACION: Nro 027** Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-300-6-28250

Doc: OFICIO 05.0.5.0.0000087 DEL 31-07-2015 GOBERNACION DE SANTANDER DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION.ACTO ADMINISTRATIVO 00150 12/07/2006

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

DE: GOBERNACION DE SANTANDER

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

CC# 13808971

**ANOTACION: Nro 028** Fecha: 11-08-2016 Radicación: 2016-300-6-31803

Doc: OFICIO 2302 DEL 05-08-2016 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 26

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES (CUOTA),

RAD 2012-0479, OFICIO 468 DEL 19/2/2013 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srb Bucaramanga.gov.co/certificados](http://www.srb Bucaramanga.gov.co/certificados)  
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Página 8

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

DE: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

A: PAEZ CAPACHO LUIS ENRIQUE

CC# 63294164

CC# 13834537

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 11-08-2016 Radicación: 2016-300-6-31803

Doc: OFICIO 2302 DEL 05-08-2016 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA A DISPOSICION DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION - RAD: 2013-249

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

A: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

CC# 63294164 X 2/5

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 04-07-2018 Radicación: 2018-300-6-25351

Doc: OFICIO 327 DEL 29-01-2018 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES RADICADO 680013103004201700413-00

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

DE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.

NIT# 8902012301

A: NAVAS VELANDIA JUAN CARLOS

CC# 91242759 X

A: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

CC# 63294164 X

A: SERRANO NAVAS EFRAIN

CC# 13808971 X

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 17-10-2018 Radicación: 2018-300-6-41078

Doc: OFICIO 13071 DEL 07-11-2017 JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 29

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE DERECHO DE CUOTA OFICIO 2302 DE 05/08/2016 RAD. 2013-00249-01

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

DE: MARTINEZ CAMACHO RUBEN

CC# 1532056

A: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

CC# 63294164

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 17-10-2018 Radicación: 2018-300-6-41078

Doc: OFICIO 13071 DEL 07-11-2017 JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REMANENTE A DISPOSICION DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA - RAD. 2012-00117-00

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

A: ORTIZ BARRAGAN CECILIA

CC# 63294164 X 2/5

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbocondesbogi.gov.co/certificado](http://www.snrbocondesbogi.gov.co/certificado)



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

Certificado generado con el Pin No: 200729161432273478

Nro Matricula: 300-179324

Pagina 9

Impreso el 29 de Julio de 2020 a las 08:22:37 AM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*32\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2020-300-1-105024

FECHA: 29-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 1 de marzo de 2021

Doctora  
JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ  
Bucaramanga

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 015-21, de la franja de terreno afectada por servidumbre de servicios públicos, red de conducción eléctrica, sobre el predio denominado SPORT COUNTRY CLUB, ubicada en la vereda Rio frío, municipio de Floridablanca, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA  
Director Ejecutivo



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 015-21

<b>CLASE DE AVALÚO</b>	CORPORATIVO COMERCIAL
<b>SOLICITANTE</b>	JESENIA ANDREA CARRILLO MENDEZ
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>	VEREDA RÍO FRÍO MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	PREDIO RURAL – SPORT COUNTRY CLUB
<b>USO DEL AVALÚO</b>	DETERMINAR EL VALOR DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS PÚBLICOS, RED DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA
<b>PROPIETARIOS</b>	EFRAIN SERRANO NAVAS Y OTROS C.C. No. 13.808.971
<b>VALUADOR DESIGNADO</b>	ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
<b>FECHA DE INSPECCIÓN</b>	04 DE FEBRERO DE 2021



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Realizar el cálculo de la indemnización por servidumbre sobre una franja de terreno del predio rural 'SPORT COUNTRY CLUB' con Folio de Matrícula Inmobiliaria 300-179324 y numero catastral 68276000100020359000, ubicado en el Municipio de Floridablanca (S).

## 2. IDENTIFICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL PREDIO SOBRE EL QUE SE PRETENDE LA SERVIDUMBRE

Departamento	Santander
Municipio	Floridablanca
Nombre del predio	SPORT COUNTRY CLUB
Nombre del propietario(s)	Efraín Serrano Navas CC 13808971 y Otros
Matrícula inmobiliaria	300-179324
Número catastral	68276000100020359000
Área total registrada/ catastral	65.000 m <sup>2</sup>

### 2.1. DESCRIPCIÓN NORMATIVA DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

El predio identificado con la cédula catastral 68276000100020359000 y con Matrícula Inmobiliaria No. 300-179324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Bucaramanga, está actualmente clasificado por la norma del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca aprobado mediante Acuerdo 035 del 24 de septiembre de 2018, el cual define:

ATRIBUTOS URBANOS DEL PREDIO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Expansión
CATEGORÍA DEL SUELO	No aplica
TRATAMIENTO URBANO	Desarrollo 1 Residencial 3
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especializada y empresarial R-3
AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO	-
OTRAS AFECTACIONES Y OBLIGACIONES	-

Lo expuesto en este numeral ha sido comparado con la cartografía del POT disponible en del Municipio de Girón.

RESOLUCIÓN 620 / 2008 IGAC - ARTÍCULO 24. VALORACIÓN DE PREDIOS INCLUIDOS EN LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA. La valoración de predios en zonas de



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2o del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y, en general, la capacidad productiva del suelo.

## **2.2. VÍAS DE COMUNICACIÓN Y TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTO AL SECTOR**

El acceso principal se efectúa por carretable que se desprende de la avenida Floridablanca - Bucaramanga, desviándose por la Estación de Servicio comúnmente conocida como El Tiger, se recorren aproximadamente 1,8 km por vía pavimentada en buen estado de conservación

## **2.3. SERVICIOS COMUNALES Y DE ATENCIÓN SOCIAL**

Los servicios comunales y de atención social están disponibles en el municipio de Floridablanca.

## **2.4. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Dotación completa de servicios públicos

## **2.5. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO**

Situación de orden público de absoluta normalidad y con percepción de seguridad en la movilización de personas por todo este sector del municipio.

## **2.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

Normales para el desarrollo de la ciudad.

## **2.7. CONDICIONES DE TENENCIA DE LA TIERRA**

En general mediana y pequeña propiedad que actualmente funciona las instalaciones de un Club Campestre para actividades de recreo y esparcimiento. Es también un sector de expansión urbana donde se han construido proyectos de vivienda y servicios conexos.

## **2.8. HIDROGRAFÍA DEL SECTOR**

Escorrentías y drenajes de la Quebrada Aranzoque



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 3. FRANJA DEL PREDIO OBJETO DE LA SERVIDUMBRE

### 3.1. USO ACTUAL

Construcciones de Sport Country Club, según el folio de matrícula inmobiliaria con fines recreativo: Piscina, salón de eventos, restaurante, canchas deportivas y zonas de parqueo.

#### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LA VALORACIÓN

ÁREA TOTAL DEL TERRENO REGISTRADA / CATASTRAL	6	hectáreas	5000	m <sup>2</sup>
ÁREA DE LA SERVIDUMBRE EXISTENTE				
LONGITUD POR EL EJE	142	Metros aproximadamente		
ANCHO PROMEDIO	20	Metros aproximadamente		
ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE	2825 m <sup>2</sup>	equivalentes al 4,35 % del área predial total		
ÁREA DE LA SERVIDUMBRE NUEVA				
LONGITUD POR EL EJE	105	Metros aproximadamente		
ANCHO PROMEDIO	20	Metros aproximadamente		
ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE	2096 m <sup>2</sup>	equivalentes al 3,22 % del área predial total		

**Nota 1:** Se asume como ciertas las áreas descritas en la información que suministra el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-179324, la escritura pública 488 del 28 de febrero de 2011 y los planos aportados por el solicitante del encargo valuatorio. En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

**Nota 2:** La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras y documentos suministrados.

**Nota 3:** No es responsabilidad del valuador por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las Escrituras.

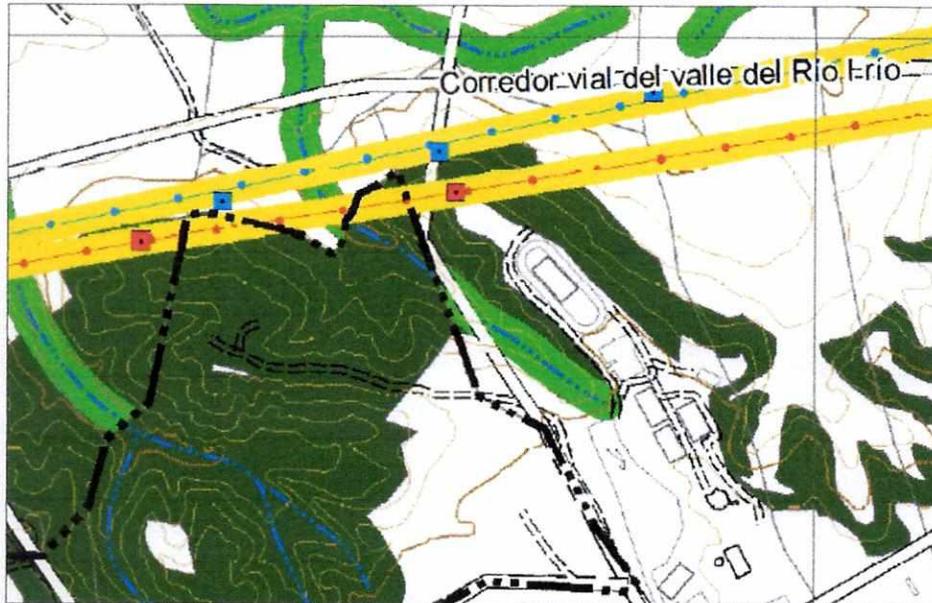




# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



*Fuente: POT Vigente: Plano FU1 – Categorías de protección urbana*

CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION			
CATEGORIAS DE PROTECCION	DESCRIPCION	SIMBOLO	
ESTRUCTURA ECOLOGICA	AREAS PROTEGIDAS	Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI.	
	ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS	Escarpes y laderas de Floridablanca (Ladera Mesa de Ruitoque, Escarpe de Ruitoque, Ladera Oriental de Mensuli, Laderas Cerro la Cumbre, Escarpe de la meseta de la cuellar y Zapamanga)	
		Taludes, aislamientos de corona y pie de talud	
		Rondas hídricas de protección de Quebradas y ríos.	
Sistemas generadores y distribuidores de energía		Existentes Proyectado	

*Fuente: POT Vigente: Plano FU1 – Categorías de protección urbana*

**Nota 4:** Se evidencia el área de la servidumbre esta sobre área de protección identificadas en el POT vigente del Municipio de Floridablanca, por lo tanto, se hace la



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

estimación del área que corresponde a zona de protección de acuerdo a la información geográfica disponible, sin embargo, si se hayan diferencias en las áreas estimadas, esta deberá ser corregidas y protocolizadas por los propietarios del predio.

### 3.3. INFORMACIÓN PREDIAL / CATASTRAL AMB

Sin información en línea disponible al momento de la consulta.

### 3.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE

El acceso se efectúa por vía pavimentada que se desprende de la vía nacional Bucaramanga - Floridablanca, en el sitio conocido como El Tiger, se recorren aproximadamente 1,8 Kilómetros de vía en buen estado de conservación.

### 3.5. CONEXIONES FUNCIONALES A SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Acueducto municipal:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía Eléctrica:	SI
Red Telefónica domiciliaria:	SI

### 3.6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL PREDIO

Frente sobre vía principal	Si	Relieve	Ligeramente Plano
Vías Internas vehiculares	Si	Clase agrologica	III
Cercas perimetrales e internas	Si	Vocación	Expansión
Sistema de Riego	No	Hidrografía	Quebrada Aranzoque
Cultivos permanentes	No	Uso actual	Zona de Expansión
Cultivos semipermanentes	No	Uso permitido	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial R3 y tratamiento urbanístico en desarrollo</li><li>En menor extensión: Suelo de protección por ronda hídrica</li></ul>
Cultivos transitorios	No	Altitud	1150 m.s.n.m. promedio
Praderas ganaderas	No	Precipitación	1.295 mm
Bosque plantado	No	Temperatura	29° Centígrados



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## **3.7. CULTIVOS / BOSQUE PRODUCTOR / BOSQUE PROTECTOR**

El predio y la franja de servidumbre, no posee cultivos ni bosque productor protector. Actualmente hay praderas naturales y vegetación propia de protección de cañadas.

## **3.8. INFRAESTRUCTURA O CONSTRUCCIONES**

El predio cuenta con infraestructura propia de un club campestre, piscina, quioscos, salón de eventos, servicios sanitarios entre otros. No se evidencia infraestructura que vaya a ser afectada por la servidumbre.

Cerramientos: El cerramiento de los linderos está construido en gran parte por postes de y madera y alambre de púas

## **4. ALCANCE ESPECÍFICO DE LA VALUACIÓN**

Realizar el cálculo de la indemnización por servidumbre sobre una franja de terreno del predio denominado 'SPORT COUNTRY CLUB' con Folio Matrícula inmobiliaria 300-179324 y número catastral 68276000100020359000, ubicado en el Municipio de Floridablanca, que está siendo utilizado por un proyecto lineal de transmisión de energía eléctrica, por la empresa ESSA GRUPO EPM, NIT 890 201230-1; con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo.

## **5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **5.1. HIPÓTESIS VALUATORIA**

El predio tiene un uso normativamente permitido por el plan de ordenamiento territorial y las normas ambientales y no se conocen riesgos por amenazas naturales o por manejo inadecuado del paisaje.

### **5.2. ASPECTOS GEOLÓGICOS, GEOTÉCNICOS Y DE ESTABILIDAD DE SUELOS**

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo. Este peritaje no tiene alcance sobre aspectos geotécnicos.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

Anotación: Nro. 030 Fecha: 04-07-2018 radicación: 2018-300-6-25351

Doc.: Oficio 327 del 29-01-2018 Juzgado Cuarto Civil del Circulo de Bucaramanga

Valor del acto: \$0

Especificación: Medida Cautelar: 0414 Demanda en proceso de servidumbre radicado 680013103004201700413-00

Personas que intervienen:

De: Electrificadora de Santander S.A E.S.P

A: Juan Carlos Navas Velandia, Cecilia Ortiz Barragán y Efraín Serrano Navas

## 6. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

- ✓ Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones, en especial: ARTÍCULO 56. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Declárase de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles y ARTÍCULO 57. FACULTAD DE IMPONER SERVIDUMBRES, HACER OCUPACIONES TEMPORALES Y REMOVER OBSTÁCULOS. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.
- ✓ LEY 56 DE 1981, por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras. Artículo 16º. Declárase de utilidad pública e interés social los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego, regulación de ríos y caudales, así como las zonas a ellos afectadas.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria 300-179324, impreso el 7 de octubre de 2019 a las 09:20:08 am.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- ✓ Copia de la Escritura 488 del 28 de febrero de 2011, expedida por la Notaría 8 de Bucaramanga.
- ✓ Copia documentos (POT) del Municipio de Floridablanca (Santander). Acuerdo Municipal No.035 de 2018.
- ✓ Concepto de Uso de Suelo – Oficina Gestora de Planeación Municipal de Floridablanca, con fecha del 11 de diciembre de 2018.

## **7. CONSIDERACIONES Y EXCEPCIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

1. Ubicación, relieve y zona de influencia.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. La clase agrológica del predio y tipología del suelo en la franja de servidumbre.
4. Las circunstancias sociales y económicas actuales.
5. Las consideraciones de orden público y seguridad personal de la zona.
6. El valor de la propiedad inmueble de igual tipología en condiciones de libre negociación.
7. Las bases teóricas, normativas y metodológicas de la valuación.
8. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
9. El evaluador 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).
10. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos recibidos del expediente, por lo tanto, no hay responsabilidad por la precisión de estos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 11.** Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.
- 12.** El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- 13.** En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- 14.** El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- 15.** Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los Avaluadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- 16.** Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Jhonnathan Rodriguez, Rafael Acevedo, Miguel Rueda, Edgar Fernando Morales y Angélica Fernanda Gomez, - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. vigente, y el ingeniero civil Bryan Frankzua Ramirez – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

## **8. METODOLOGÍA VALUATORIA**

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 8.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo con las establecidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC, se asume:

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

*Aplicación de métodos:*

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

*Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*

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

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

*Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.*

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

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



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 8.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (si aplica)

**Artículo 30.** 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

*Vc = Valor comercial*

*Ct = Costo total de la construcción*

*D = Depreciación*

*Vt = Valor del terreno.*

**PARÁGRAFO.** Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

## 8.3. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS (si aplica)

**ARTÍCULO 30.** Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

*En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.*

*En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.*

*En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.*

**ARTÍCULO 31.** En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso de que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

*costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.*

*Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto). ...*

## **9. RESUMEN DE LA MUESTRA DE MERCADO CON DATOS DEPURADOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO**

El suscrito valuador certifica que, si se encontraron ofertas y transacciones de predios comparables que permiten determinar el valor de referencia del terreno al inmueble objeto del encargo valuatorio, por tal razón, se realiza la investigación indirecta, descontando el valor estimado de las mejoras y/o cultivos de cada predio ofertado según la descripción del vendedor, con el fin de segregar el valor terreno. Los análisis corresponden al siguiente estudio de muestra de mercado de inmuebles:



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## TABLA DE CÁLCULOS DE VALOR UNITARIO DEL TERRENO

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACIÓN DE MERCADO															
Item	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno	Tamaño Construcción	Valor de la construcción m <sup>2</sup>	Valor de la construcción	Valor total sin construcción	Valor del terreno m <sup>2</sup>	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados	
			Contacto	Origen											
1	Dato tomado en campo. Oferta de mercado sobre la vía que conduce a Acapulco margen derecha de la vía.	\$ 22.500.000.000	Sr. Ian Smith 3163396668	Dato tomado en campo	50000 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	\$ 350.000	\$ 28.000.000	\$ 22.472.000.000	\$ 449.440	0,90	1,00	1,00	\$ 404.496	
2	Dato tomado en campo. Oferta de mercado sobre la vía que conduce a Acapulco margen derecha de la vía.	\$ 9.200.000.000	Sr. Jairo Martínez Valbala 3112877096	Dato tomado en campo	23000 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	\$ 300.000	\$ 18.000.000	\$ 9.192.000.000	\$ 399.217	0,95	0,95	1,00	\$ 390.294	
3	Dato tomado en campo. Oferta de mercado sobre la vía que conduce a Acapulco margen derecha de la vía.	\$ 23.100.000.000	Sra. Laura Pezada 3007374627	Dato tomado en campo	55000 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	\$ 300.000	\$ 24.000.000	\$ 23.076.000.000	\$ 419.564	0,95	1,00	1,00	\$ 398.595	
Área del terreno					65000 m <sup>2</sup>										
ANEXO FOTOGRÁFICO															
ITEM 1		ITEM 2		ITEM 3		ITEM 4	N/A	ITEM 5	N/A						
Promedio		\$ 387.792	Desviación estándar		\$ 23.997	Coeficiente de variación		6,19%	Límite inferior		\$ 363.795	Límite superior		\$ 411.788	
Valor adoptado por m <sup>2</sup>		\$ 398.000													



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

El análisis de la muestra y su comportamiento indica que el coeficiente de desviación es de 6,19 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y se puede afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el evaluador puede considerar aplicar el valor promedio que arroja el estudio de mercado como valor asignable al bien. Por lo anterior, se obtiene un valor de referencia por metro cuadrado de \$388.000 para el terreno en mención.

Valor por metro cuadrado de terreno (m<sup>2</sup>): \$388.000  
Valor por hectárea de terreno: \$3.880'000.000

## 10. METODOLOGÍA APLICADA A TERRENOS EN ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDAS HÍDRICAS

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA METODOLOGÍA

La ronda hídrica, es una zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, lagunas, quebradas y canales hasta de treinta metros de ancho, que contempla las áreas de inundación para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

Debido a la necesidad de establecer un criterio uniforme en la valoración de terrenos ubicados dentro de las zonas protección establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio se definieron los siguientes principios metodológicos:

### FACTORES DE VALOR

Las variables que servirán para la calificación de las restricciones ambientales por ronda hídrica, serán las siguientes:

RELIEVE	PUNTOS	R.A.
PLANA 1% A 3%	20	<b>18</b>
LIGERAMENTE PLANA 3% A 7%	18	
ONDULADO 7% A 12%	15	
FUERTEMENTE OND. 12% A 25%	12	
QUEBRADO 25% A 50%	7	
FUERTEMENTE QUEBRADO 50% A 75%	5	
ESCARPADO >75%	3	
DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS	R.A.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ABUNDANTE - SISTEMA DE RIEGO TECNIFICADO Y CON LICENCIA	40	<b>10</b>
SUFICIENTE - PROPIA CON LICENCIA VIGENTE	20	
ESCASA - ACUEDUCTO / RESERVORIO	10	
SIN AGUA - LLUVIAS	5	
<b>COBERTURA VEGETAL</b>		
	<b>PUNTOS</b>	<b>R.A.</b>
BOSQUE NATURAL	25	<b>10</b>
BOSQUE SECUNDARIO	20	
ENMALEZADO	15	
VEGETACIÓN NATURAL	10	
<b>USO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN</b>		
	<b>PUNTOS</b>	<b>R.A.</b>
URBANO	15	<b>5</b>
EXPANSIÓN URBANA, MIXTO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL	10	
AGROPECUARIO DE PRODUCCIÓN	5	
AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES	2	
<b>TOTAL FACTOR DE AJUSTE POR ASPECTOS AMBIENTALES (A.A.)</b>		<b>43%</b>

De lo anterior, obtenemos un factor de ajuste por restricción ambiental de 43 puntos o 43% para el terreno en zona de protección según el POT, por lo tanto:

VALOR m <sup>2</sup> REFERENCIA SIN RESTRICCIÓN	FACTOR DE AJUSTE SUELOS DE PROTECCIÓN	VALOR ADOPTADO POR m <sup>2</sup> EN SUELO DE PROTECCIÓN
\$388.000	48%	\$166.840

Del anterior análisis, se obtiene un valor final por m<sup>2</sup> de \$166.840 asignable a la fracción de terreno en zona de protección demarcada por el POT de Floridablanca que está dentro de la franja objeto del presente avalúo.

## 11. CALCULO DE VALORES COMPONENTES DE LA INDEMNIZACIÓN

### 11.1. FACTORES DE VALOR POR USO DEL TERRENO E INDICADOR DE LA INDEMNIZACIÓN QUE CAUSA LA AFECTACIÓN

El valor de la indemnización por servidumbre del terreno se entiende como un pago en dinero que compensa al propietario por las limitaciones que se imponen al predio por el paso de la línea o la ubicación de alguna torre. Este valor incluye la servidumbre



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

propiamente dicha y el valor de los cultivos, bosque y otras mejoras o construcciones que se pueden afectar al generarse la servidumbre. Factores de indemnización por la servidumbre:

**FACTOR INTERVENCIÓN DEL SUELO (Fis):** La compensación por la variable de intervención del suelo se calcula con base en el área de afectación y la cantidad de torres o estructuras que ocuparán permanentemente área predial, se estima su ubicación e impacto sobre el área predial.

**FACTOR PRODUCTIVIDAD (Fpr):** La servidumbre genera una limitación a la productividad de los cultivos, la limitación será en un grado mayor o menor dependiendo del tipo de cultivo:

- o La afectación es baja cuando la servidumbre no limita la acción de cultivar especies de bajo porte, se refiere a cultivos semipermanentes y transitorios.
- o La afectación es media dentro de la servidumbre cuando no permite la siembra de especies cuya altura amenace la estabilidad de las líneas de transmisión o sobrepasen las distancias de seguridad forestal y/o frutal.
- o La afectación es alta cuando dentro de la servidumbre se limitan algunas prácticas propias de los cultivos agroindustriales, como la operación de maquinarias, procesos agroindustriales y en especial, la fumigación aérea.

**FACTOR TRAZADO DE LA LÍNEA (Ft):** Con respecto al trazado de la línea eléctrica y su zona de derecho de vía, se evalúan los cruces de la servidumbre por el predio, es decir, si cruza por los linderos se reduce el grado de afectación; por el contrario, es mayor cuando el cruce se efectúa por el centro de los predios.

**FACTOR POTENCIAL DE CONSTRUCCIÓN (Fpc):** Es la posibilidad normativa para el desarrollo del predio a través de la construcción de estructuras de carácter permanente. Se ve limitado por la constitución de una servidumbre. Este factor es de alto impacto en los predios de expansión urbana con plan parcial aprobado y en los predios urbanos, porque la construcción de la línea limita completamente el uso potencial o índice de ocupación de los inmuebles. Como se relaciona con un índice de construcción, no se aplica para los predios rurales.

**FACTOR AFECTACIÓN AL ÁREA EFECTIVA DE CONSTRUCCIÓN (Fae):** Aplicable solo en los predios de uso urbano, y se refiere a la pérdida de área efectiva de terreno para futuros desarrollos dentro de la propiedad y la partición inadecuada del terreno que puede dejar áreas inutilizables o remanentes dentro del mismo predio.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

**FACTOR MECANIZACIÓN DE CULTIVOS (Fcm):** En la medida que en el predio existan cultivos y estos además sean mecanizados se genera un porcentaje adicional para los factores de compensación, siempre que la utilización de las herramientas de mecanización no se pueda seguir utilizando en el área de servidumbre. Este factor sólo se tiene en cuenta para los casos en que los cultivos son mecanizados y la productividad resultaría alterada por la imposibilidad de uso de la maquinaria bajo las líneas. Esta variable es alterna y excluyente de la variable Productividad.

Fórmulas utilizadas para el cálculo total de la compensación:

Liquidación indemnización suelo Rural:	$Vs = \{As * (Vr \text{ m}^2 * [Ft + Fis + (Fcm \text{ o } Fpr)]) + (CyR) + Vat$
Liquidación indemnización suelo Expansión con plan parcial aprobado:	$Vs = As * (Vr \text{ m}^2 * [Fpc + Fp + Ft]) + (CyR) + Vat$
Liquidación indemnización suelo Urbano	$Vs = As * ((Vr \text{ m}^2 * (Fpc + Fae)) + (CyR + Vat$

Convenciones:

Vs = Valor Servidumbre	As = Área Servidumbre – área de ocupación permanente.
Vr m <sup>2</sup> = Valor comercial m <sup>2</sup>	Ft = Factor por trazado de la línea
Fis = Factor Compensación Intervención Suelo	Fpr = Factor productividad
Fcm = Factor cultivo mecanizado	CyR = Cultivos y reposición de construcciones
Vat = Valor de área de torres – ocupación permanente	Fpc = Factor potencial constructivo
Fae = Factor por afectación al área efectiva	

Indicador de compensación para cada uso del suelo

Definidos como la serie de factores que determinan el porcentaje de compensación para el predio con base en la intervención o limitación que impone la franja de seguridad de la línea a su desarrollo o uso del suelo. El siguiente cuadro define, según el uso del suelo el indicador de compensación para los siguientes aspectos:



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN SEGÚN TIPO DE SUELO Y VARIABLES DE INTERVENCIÓN								
Uso del suelo	Rural				Expansión			
Factores de indemnización	Baja	Media	Alta	Factor específico	Baja	Media	Alta	Factor específico
Factor Intervención del suelo (Fi)	10%	15%	25%		5%	15%	20%	5%
Factor Productividad (Fpr)	10%	15%	25%		5%	15%	20%	5%
Factor por Trazado de la línea (Ft)	10%	15%	25%		10%	15%	25%	15%
Factor Potencial de construcción (FPc)	10%	15%	25%		15%	20%	35%	20%
Factor Afectación al Área Efectiva de Construcción (fae)	0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%
TOTAL AFECTACION			100%		TOTAL AFEC		100%	45%
Factor Mecanización de cultivos (Fcm)	30%	40%	90%		40%	70%	100%	

Sustentación de la aplicación de indicadores:

**Factor Intervención del suelo (Fi):** 5% por ser solo una afectación con cable aéreo sin instalación de torres.

**Factor Productividad (Fpr):** 5% porque solo hay praderas sin mayor uso agropecuario, vegetación natural de protección de cañadas y muro de contención.

**Factor por Trazado de la línea (Ft):** 15% Porque la franja de servidumbre cruza el predio por su parte posterior.

**Factor Potencial de Construcción (FPc):** 20% porque afecta la parte posterior del predio, limitando su desarrollo urbanístico. Adicionalmente se evidencia que la franja de servidumbre tiene suelo en Expansión Urbana y zona de protección de ronda hídrica.

**Factor Afectación al Área Efectiva de Construcción (fae):** 0% porque es predio suelo de expansión sin plan parcial.

Valoración área de torres / postes: El predio no tiene áreas para torres / postes.

## 11.2. VALORACIÓN DE CULTIVOS / BOSQUE PRODUCTOR / BOSQUE PROTECTOR

No aplica para el caso. No se afectan.

## 11.3. VALOR DE LA REPOSICIONES DE CONSTRUCCIONES O INFRAESTRUCTURAS PRODUCTIVAS

No aplica en este caso. No se afectan.

## 12. VALOR DE LA SERVIDUMBRE

Hechas las anteriores consideraciones, el valor de la servidumbre corresponde a:



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

VALOR DE LA SERVIDUMBRE (Vs)						
ÍTEM	UNIDAD	ÁREA APROXIMADA DE LA SERVIDUMBRE	VALOR UNITARIO m <sup>2</sup>	FACTOR	VALOR m <sup>2</sup> SERVIDUMBRE	SUBTOTAL
				[Ft + Fis + (Fcm o Fpr)]		
Terreno ocupado por la servidumbre en suelo de expansión urbana sin restricción de protección	m <sup>2</sup>	2461	\$ 388.000	45%	\$ 174.600	\$ 429.690.600
Terreno ocupado por la servidumbre en suelo con restricción de protección	m <sup>2</sup>	2461	\$ 166.840	45%	\$ 75.078	\$ 184.766.958
VALOR DE LOS CULTIVOS/ COBERTURAS / ZONAS DE BOSQUE / ZONAS DE RESERVA Y OTROS USOS						
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD VALUABLE	VALOR UNITARIO	FACTOR ESTADO DE CULTIVOS / BOSQUE (CyR) <sub>1</sub>	SUBTOTAL	
No hay	0	0	0	0	\$ -	
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS ASOCIADOS A LA PRODUCCIÓN DEL PREDIO						
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD VALUABLE APROX.	VALOR UNITARIO	REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES Y ANEXOS (CyR) <sub>2</sub>	SUBTOTAL	
No hay	0	0	0	0	\$ -	
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD VALUABLE APROX.	VALOR UNITARIO	FACTOR ÁREA DE TORRES (Vat)	SUBTOTAL	
No hay	0	0	0	0	\$ -	
					VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE	\$ 614.457.558
					VALOR UNITARIO DE SERVIDUMBRE	\$ 124.839
					ESTIMADO DE GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO	\$ 22.638.292
					VALOR TOTAL DE LA INDEMNIZACIÓN	\$ 637.095.850

**SON: SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE**

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 19 de febrero de 2021.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO  
Avaluador Designado  
R.A.A. AVAL-63554680

ING. BRYAN FRANKZUA RAMIREZ J.  
Coordinador Dpto. de Avalúos



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Avalúo 015-21**

**FRANJA DE TERRENO AFECTADA  
POR SERVIDUMBRE DE SERVICIOS  
PÚBLICOS, RED DE CONDUCCIÓN  
ELÉCTRICA, SOBRE EL PREDIO  
DENOMINADO SPORT COUNTRY CLUB  
VEREDA RÍO FRÍO  
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**Bucaramanga, marzo de 2021**

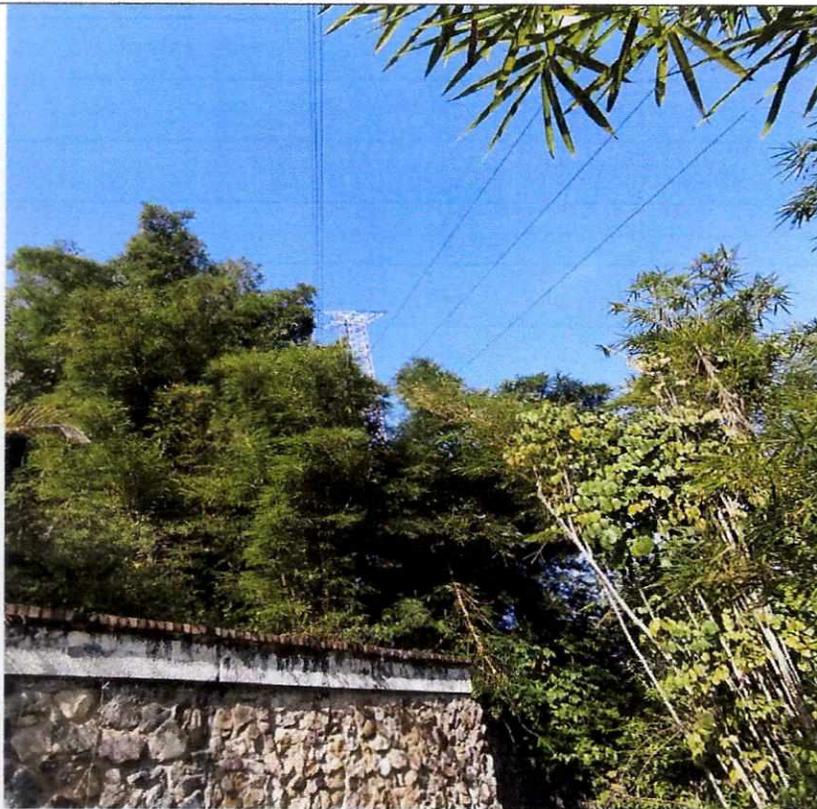


# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



**VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB**

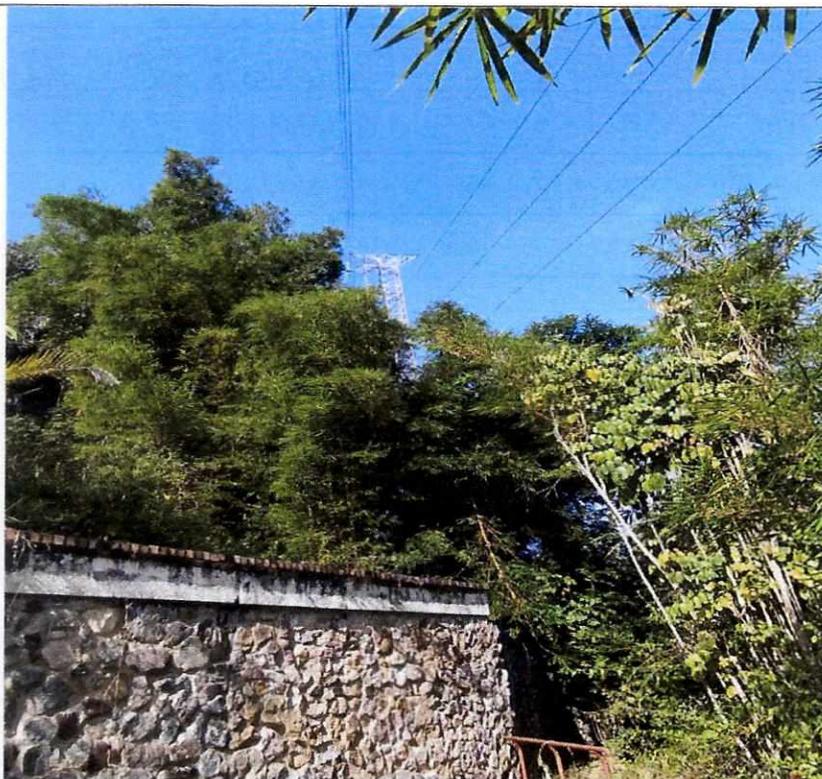


**VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB**

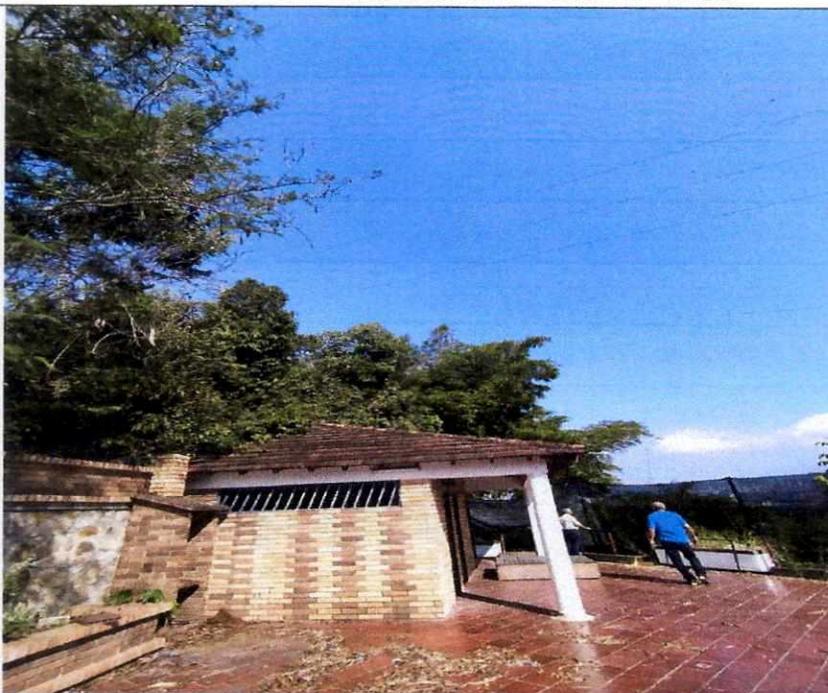


# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB



VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB



VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



VISTA DESDE EL PREDIO SPORT COUNTRY CLUB