

3/8/22, 14:15

Correo: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Arboledas - Outlook

407

proceso de pertenencia rad 540514089001202100024

Constructorasael@gmail.com 60370566 <constructorasael@gmail.com>

Mié 3/08/2022 1:56 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Arboledas
<jprmunicipalrb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes a continuación envié Dictamen pericial Proceso de Pertenencia Predio la Primavera

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS

Especialista en Avalúos comerciales

Dictámenes periciales

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL 60370566

Registro Nacional de Avaluadores (RNA) # 3582

Contacto: 311 4862340 - 301 6610508

408

PLANO PREDIO LA PRIMAVERA DE ARBOLEDAS EN LEVANTAMIENTO EN SITIO.

Constructorasael@gmail.com 60370566 <constructorasael@gmail.com>

Mié 3/08/2022 1:59 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Arboledas
<jprmunicipalarb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

A continuación envió plano topográfico, Proceso de Pertenencia La primavera
540514089001202100024

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS

Especialista en Avalúos comerciales

Dictámenes periciales

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL 60370566

Registro Nacional de Avaluadores (RNA) # 3582

Contacto: 311 4862340 - 301 6610508



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

San José de Cúcuta, 03 de agosto de 2.022

Señores
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARBOLEDAS CON FUNCIÓN
DE CONTROL DE GARANTIAS Y CONOCIMIENTO N. de S.
At. Secretaria Juzgado
Dra. Maria Stella Velasco Suarez
La Ciudad**

Ciudad

Respetados Doctor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente, dictamen pericial del bien inmueble ubicado en la vereda Sivarita del municipio de arboledas en Norte de Santander, e identificado con matricula inmobiliaria #276-2818 y Código Catastral 54051000300070027000, Predio denominado LA PRIMAVERA.

Proceso: Declarativo de pertenencia
Radicado N°: 540514089001202100024
Demandante: Balbino becerra
Demandados: Jose Anibál contreras esteban y otros

Sin otro particular y agradeciendo de antemano la atención prestada.

Atentamente,

**ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
PERITO – AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOES RAA- 60370566
CATEGORIAS (INTANGIBLES ESPECIALES- URBANOS)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA URBANOS #3582**

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 1 DE 29

409

Recibido via correo electrónico
hoy 3 de agosto de 2022
hora: 01:56 pm

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE DICTAMEN PERICIAL:

El presente dictamen pericial tiene la finalidad de establecer:

1. Aclarar al despacho, si el inmueble objeto de pertenencia se segrego de uno de mayor extensión y cuáles son los linderos de ese predio?
2. Señalar si el predio objeto de pertenencia tiene dos folios de matrícula o si por el contrario se trata de uno de mayor extensión diferente al de la prescripción, de ser positiva la respuesta indicar los linderos y el área y decir si tiene abierto código catastral?
3. Se tiene que en el folio de matrícula inmobiliaria número 276-2685 se abrieron 4 matriculas, explicar porque se indica que el predio a usucapir aparece como colindante del señor Balbino Becerra por el Norte y por el Oriente, si ya se vendió conforme a lo manifestado por el IGAC?
4. Indicar si los predios identificados con el folio de matrícula 276-2685 y 276-2818 (este último objeto de pertenencia) se encuentra plenamente identificado y desenglobados del folio de matrícula inmobiliaria 276-2134 (predio de mayor extensión), indicar si quedó área restante para el predio de mayor extensión, quien figura como propietario de esa área, y si aparece con código catastral para no vulnerar derecho alguno, o si fuese vendido en su totalidad?
5. Indagar si han cambiado los linderos, señalar quienes son los nuevos colindantes.
6. Establecer Estado de conservación y Características del terreno
7. Indicar si se han realizado mejoras al predio, establecer vetustez de las mismas.
8. Determinar en qué área se hicieron
9. ¿Quién posee el predio objeto de pertenencia?
10. Determinar Sí, existe montaña o rastrojo, cual es el área no explotada
11. Determinar el valor del inmueble
12. Indicar si al llegar al sitio objeto de la Litis y donde se realizó inspección ocular, se observó una valla?
13. Indicar sí, para realizar el informe se basó en el plano georreferenciado y anexar el plano.
14. Dar conclusiones sobre la inspección realizada
15. Anexar las fotografía pertinentes

1.2. PROPOSITO DEL DICTAMEN PERICIAL:

Un medio de prueba que permite verificar y establecer de forma técnica, la posesión del terreno y las mejoras (construcciones) encontrada en el predio objeto de pertenencia por parte del señor Balbino Becerra Rodriguez c.c. 5.409.836.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Juzgado promiscuo municipal de arboledas con función de control de garantías y conocimiento N. de S.

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado promiscuo municipal de arboledas con función de control de garantías y conocimiento N. de S.

1.5. USO QUE SE LE DARA AL DICTAMEN PERICIAL

Elemento como medio de prueba en el proceso.

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote de uso Rural



NIT 60.370.568-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

411

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

Sin embargo y a pesar de no encontrarse dicho registro, se puede deducir plenamente lo siguiente:

VENTAS PARCIALES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN					
ITEM	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	OBSERVACIONES	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
1.	276-2134	Área predio de mayor extensión	158.000	Mt ²	15.Ha con 8.000mt ²
2.	276-2685	Venta Parcial anotación 007	50.000	Mt ²	5 ha
3.	276-2818	Venta Parcial anotación 008	80.000	Mt ²	8. Ha
4.	276-2134	ÁREA REMANENTE del predio de Mayor extensión	28.000	Mt ²	2 Ha con 8.000 m ²

4. se realizó levantamiento topográfico Equipo GNSS doble frecuencia marca CHCNAV X91, para Georreferenciación.

Cumpliendo con lo establecido en la Resolución 643 del 30 de mayo de 2018 – (Resolución por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales).

- ✓ Gestiones y/o solicitudes pertinentes con el fin de actualizar información vigente que reposa en la base catastral del IGAC, como:
- ✓ Certificado del Plano Predial Catastral
- ✓ Certificado Catastral
- ✓ Ficha predial

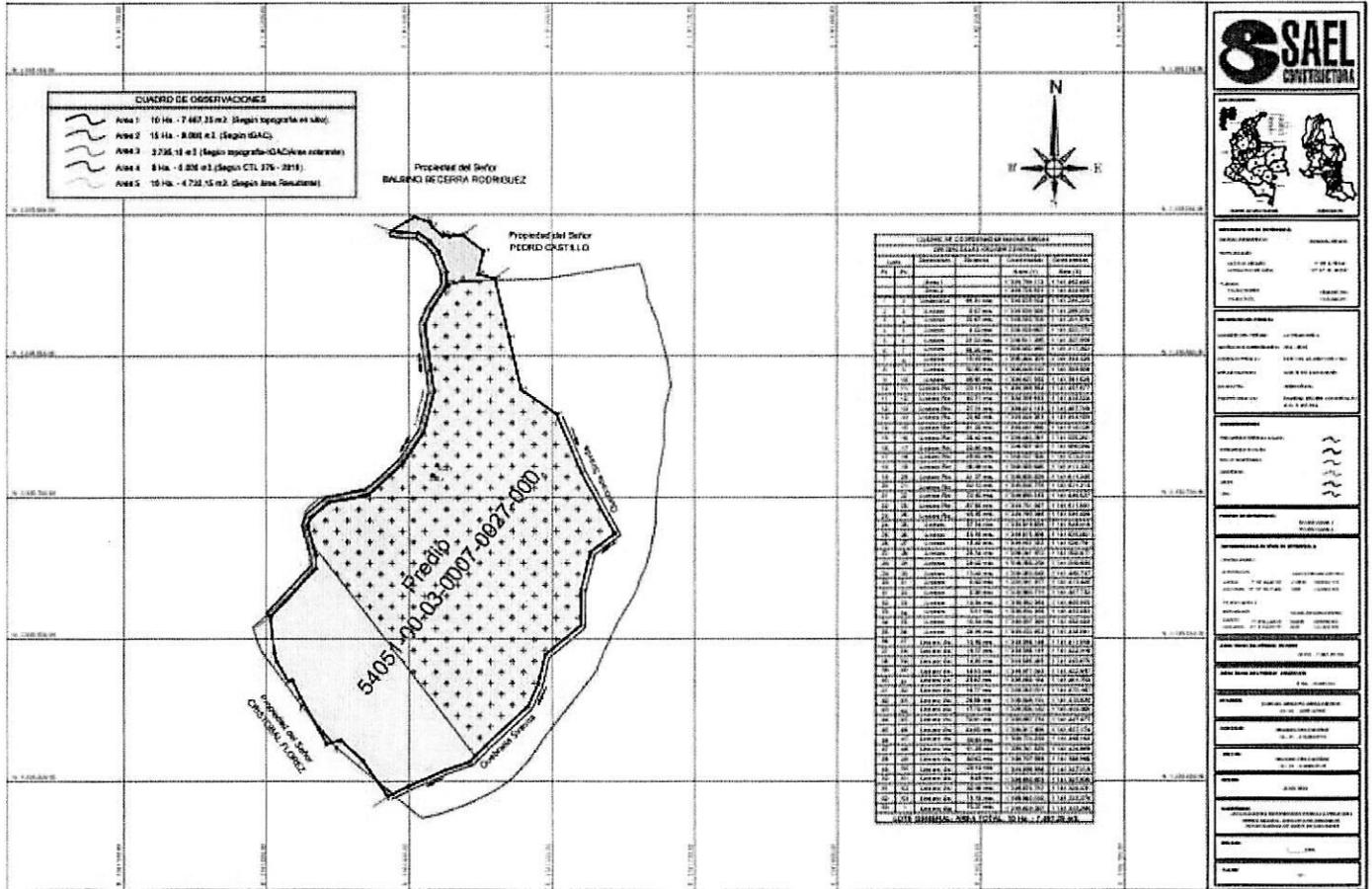
Con base a la documentación jurídica de la propiedad identificada con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818

5. Se implanto levantamiento topográfico realizado en sitio, de acuerdo a las especificaciones de recorrido entregadas por quien realiza la posesión en el predio, indicándonos la franja de terreno que para el constituye el área del folio identificado con matrícula inmobiliaria 276-2818, dicho folio cuenta con una cabida de 8Ha.

El presente levantamiento topográfico nos indica que el predio objeto de la presente pertenencia identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 y código catastral del cual el señor BALBINO BECERRA RODRIGUEZ es propietario en un 86,32% y a su vez poseedor del 16,83% del mismo terreno, presenta inconsistencias en cuanto:

- A. Invade predios vecinos (Ver levantamiento topográfico)
- B. Registra un área superior a la consignada en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual registra una venta parcial de 8 Ha,

6. SE SUGIERE A TRAVÉS DE ESTE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (PLANIMETRIA). La división material del predio objeto del presente dictamen pericial, el cual estaría ajustado a la compra parcial del terreno el cual corresponde única y exclusivamente a 8Hectares.



7. Se sugiere socializar con todas y cada una de las partes que se encuentran inmersas en el des- englobe del predio de mayor extensión, al final todos deben aprobar y estar de acuerdo con la división material planteada en el presente informe.

Rocio del Pilar Bautista Vargas
 Perito – Auxiliar de la justicia
 Registro Abierto de Avaluadores

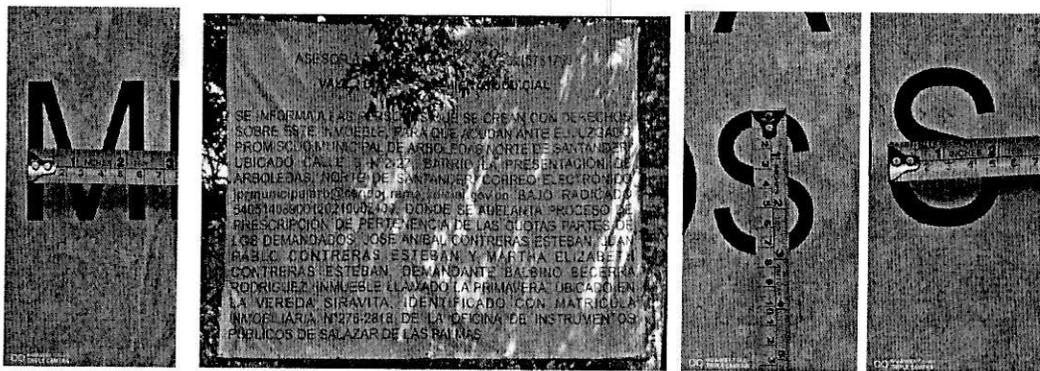
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 26 DE 29



NIT 60.370.568-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.
Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.
Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.
La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

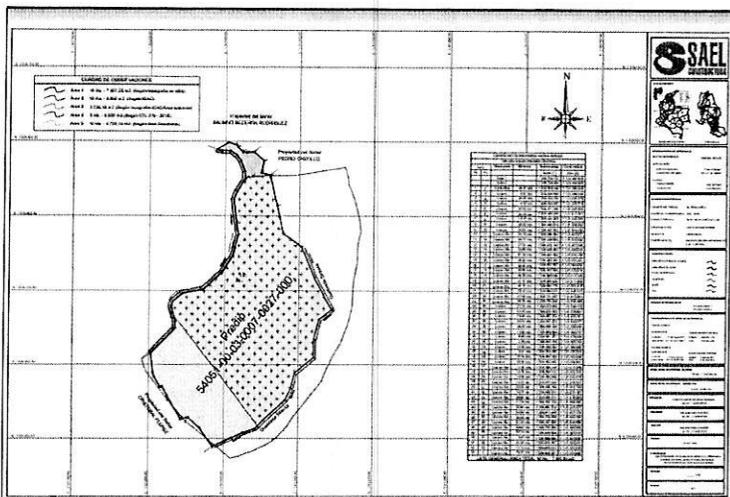


TRECE: INDICAR SÍ, PARA REALIZAR EL INFORME SE BASÓ EN EL PLANO GEORREFERENCIADO Y ANEXAR EL PLANO.

Todo el informe se realizó con base a los productos cartográficos expedidos por el instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Levantamiento topográfico.

Se propone, para el levantamiento de los datos que harán parte del informe de colindancia, las siguientes instancias:

PROCESO ACTIVIDAD INFORME DE COLINDANCIA Levantamiento planimétrico predial Identificación de linderos
Datos generales Datos del predio Levantamiento componente físico jurídico. (Se anexa informe topográfico).



DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 23 DE 29

CATORCE: DAR CONCLUSIONES SOBRE LA INSPECCIÓN REALIZADA

CONCLUSIONES

En las pretensiones realizadas por el apoderado de la parte demandante, Dr. Wilson Hernando Sepulveda, identificado con C.C. 13.491.229, el cual describe en sus pretensiones lo siguiente:

1. Se declare que por el paso del tiempo se configuro la prescripción extraordinaria extintiva de dominio en contra de los copropietarios **JOSE ANIBAL, JUAN PABLO Y MARTHA ELIZABETH CONTRERAS ESTEBAN, DE SUS CUOTAS PARTES EQUIVALENTES AL CINCO POR CIENTO 5% QUE SUMA UN TOTAL DEL 15% DE PREDIO RURAL** denominado la primavera ubicado en la vereda Siravita, con un área aproximadamente de 8 Hectáreas e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 276-2818, y alinderado conforme consta en la escritura pública número 478 del 20 de marzo de 1.986 de la notaria primera de Cúcuta.

Los porcentajes correctos quedarían de la siguiente forma:

PORCENTAJE FALTANTES PARA ADQUIRIR EL 100% DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO						
	PROPIETARIOS	%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora Maria Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodriguez	Total porcentaje sobre el predio
1.	CONTRERAS ESTEBAN MARTHA ELIZABETH			0,00%	4,54%	4,56%
2.	CONTRERAS ESTEBAN JUAN PABLO			0,00%	4,54%	4,56%
3.	CONTRERAS ETEBAN JOSE ANIBAL			0,00%	4,54%	4,56%
						13,680%
	PORCENTAJE ADQUIRIDOS SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO					86,320%
	PORCENTAJE RESIDUAL POR ADQUIRIR					100,00%

2. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 con un área de 8 Hectáreas, nace con base en el Folio de matrícula inmobiliaria 276-2134 el cual registraba un área de 15 Ha 8.000.

3. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 con un área de 8 Hectáreas. **No cuenta con código catastral**

No se encontró plano de sub- división material del predio de mayor extensión, el cual EVIDENCIARA EL TRAZADO DE LOS LINDEROS QUE PERMITIERA ESTABLECER QUE ÁREA CORRESPONDE A QUIEN. SE DEBE SUBRRAYAR, QUELOS QUE LOS PROPIETARIOS DE LOS FOLIOS QUE SE APERTURARON CON BASE AL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, COMPRARON VENTAS PARCIALES "CANTIDADES DE TERRENO".

Este tipo de documento (plano topográfico) no se encuentra en los archivos del departamento de planeación de la Alcaldía del Municipio de Arboledas.

415



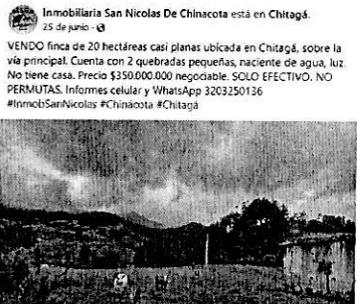
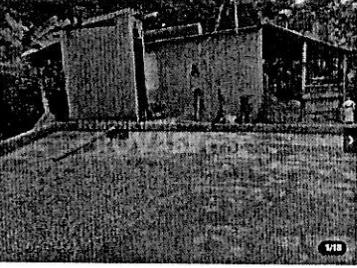
NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Se han empleado estas técnicas valuatorias por ser las más apropiadas para calcular el valor actual de construcción privadas.

COMPARACIÓN DE MERCADO / 2.022		
 <p>Inmobiliaria San Nicolas De Chinacota está en Chitagá. 25 de junio · 13</p> <p>VENDO finca de 20 hectáreas casi planas ubicada en Chitagá, sobre la vía principal. Cuenta con 2 quebradas pequeñas, nacimiento de agua, luz. No tiene casa. Precio \$350.000.000 negociable. SOLO EFECTIVO. NO PERMUTAS. Informes celular y WhatsApp 3203250136 #InmobSanNicolas #Chinacota #Chitagá</p>	<p>Terreno en zona rural Área del terreno: 20 Ha Cuenta con dos (2) Quebradas Pequeñas, nacimiento de agua, luz. Precio Negociable \$350.000.000 Aproximadamente a una (1) hora del casco urbano de Chinacota</p>	<p>https://www.facebook.com/InmobiliariaSanNicolasDeChinacota contacto: 3203250136 Inmobiliaria San Nicolás:</p>
	<p>Terreno en zona rural Área del terreno: 13 Ha Cuenta con dos (2) Quebradas Pequeñas, nacimiento de agua, luz. Precio Negociable \$240.000.000 Durania/ Norte de Santander Inmobiliaria: Provase Ltda 3143941701</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/adform/0000002740011653392679424?search_terms=fincas+cucuta&page=1&pos=18&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=40181a2b-a1b8-4fc8-8d43-f47db726e758&req_sgmt=REVT\$1RPUDI\$TRU87U0VSUDs=</p>
 <p>VENDE INMOBILIARIA SAN NICOLAS DE CHINACOTA</p>	<p>VENDO finca de 12 hectáreas ubicada en Bochalema. A 4 km de la carretera pavimentada, entrada para vehículos camperos cuenta con 1 nacimiento de agua, potreros y rastrojos. Precio \$195.000.000 negociable. SOLO EFECTIVO. NO PERMUTAS. Informes celular y whatsapp 3203250136</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/detalle/666/4780015659094985070/21/1/fincas-norte-santander?search_terms=fincas+norte+santander&page=1&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ff3e364c-3138-4380-83f1-5a69c5fc6a2d&req_sgmt=REVT\$1RPUDI\$TRU87U0VSUDs=</p>

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 21 DE 29

MEMORIAS DE CÁLCULO

MERCADERO PREDIOS RURALES UBICADAS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA /2022												
ITEM	DIRECCIÓN	VALOR /	FACTOR DE NEGOCIACIÓN% NEGOCIACIÓN	FACTOR DE UBICACIÓN 1:1	EDIFICACIONES			CULTIVOS	TERRENO			VALOR HOMOGENIZADO
					VALOR		VALOR	VALOR		ÁREA/M ²		
					ÁREA M2	UNITARIO	TOTAL	ANEJO	TOTAL		UNITARIO M2	
1.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE CHINACOTA A 2 HORAS DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA.	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	0,9	48	\$ 300.000,00	\$ 14.400.000,00	\$ -	200.000,00	\$ 1.463	\$ 14.629.500	\$ 14.630.000,00
2.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE DURANIA.	\$ 240.000.000	\$ 232.800.000	0,9	52	\$ 300.000,00	\$ 15.600.000,00	\$ 18.000.000,00	130.000,00	\$ 1.379	\$ 13.790.769	\$ 13.791.000,00
3.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE BOCHALEMA	\$ 195.000.000	\$ 189.150.000	0,9	52	\$ 400.000,00	\$ 20.800.000,00		120.000,00	\$ 1.263	\$ 12.626.250	\$ 12.626.000,00
											PROMEDIO	\$ 13.682.333,33
											DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1008409,625
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN ESTÁNDAR	7,34%
											LIMITE SUPERIOR	\$ 14.688.742,96
											LIMITE INFERIOR	\$ 12.675.923,71
											LIMITE PROMEDIO	\$ 14.000.000,00

SE REALIZÓ LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS QUE GUARDAN CARACTERÍSTICAS SIMILARES, EN ZONA RURAL / CON LA MISMA VOCACIÓN DE USO DE SUELO, TRES MUESTRAS SIMILARES. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO, LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL, SUBURBANO Y DE PROTECCIÓN, SON CLASES Y CATEGORÍAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO IV DE LA LEY 388 DE 1.997, POR LO TANTO PARA ESTABLECER SI UN PREDIO SE ENCUENTRA DE CUALQUIER DE ELLAS, EL ÚNICO ELEMENTO A TENER EN CUENTA ES EL ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE DEFINA DICHA CLASIFICACIÓN.

VALOR PROMEDIO HECTAREA: CATORCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

DOCE: INDICAR SI AL LLEGAR AL SITIO OBJETO DE LA LITIS Y DONDE SE REALIZÓ INSPECCIÓN OCULAR, SE OBSERVÓ UNA VALLA

Respuesta: Sí, se encontró una valla en el predio objeto del proceso de pertenencia la cual cumple con los requerimientos mínimos establecidos en la ley 1564 de 2.012 "Por medio de la cual se expide el Código general del Proceso y se dictan otras disposiciones",

Artículos 375 Declaración de pertenencia.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante.
- c) El nombre del demandado.
- d) El número de radicación del proceso.
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurren al proceso.
- g) La identificación del predio.

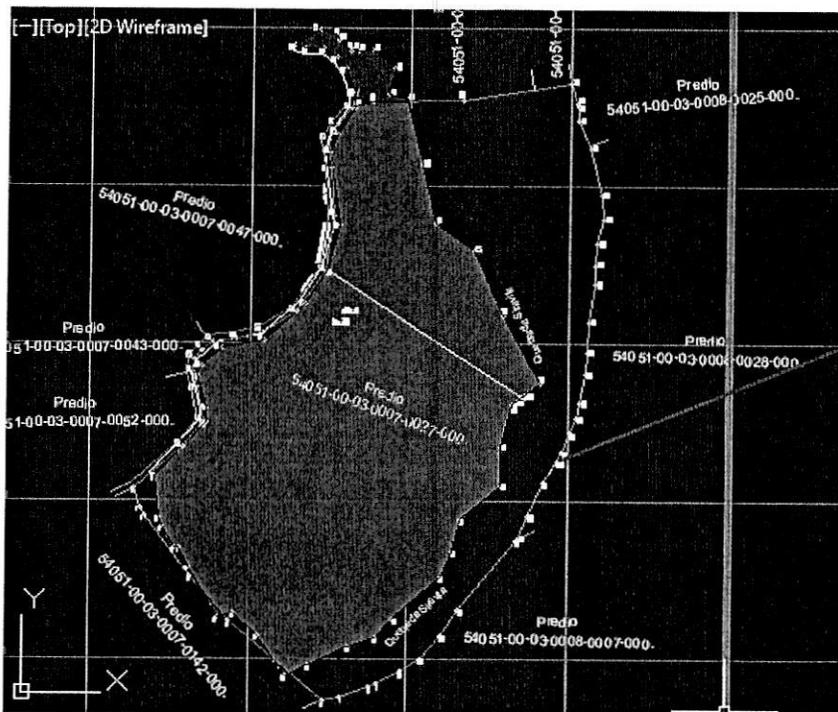


NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

417

CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CANTIDAD	UNIDAD
IGAC / PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	158.000		mt ²
ÁREA INVADIDA A PREDIOS COLINDANTES	2.735		mt ²
ÁREA RECORRIDA EN SITIO DENTRO POLIGONO DEL ÁREA DE MAYO EXTENSIÓN	104.732		mt ²
RECORRIDO TOTAL		107.467	mt ²
ÁREA OBJETO DE LA PERTENENCIA	80.000		mt ²
ÁREA QUE EXCEDE LAS 8HA REGISTRADAS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA		27.467	mt ²
DIFERENCIA DE ÁREAS			
INVASIÓN A PREDIOS COLINANTES		2.735	mt ²
INVASIÓN EN TERRENOS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN		27.467	mt ²



Poligonal, área de color morado
 Cartografía expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi

Se implanto levantamiento topográfico realizado en sitio, de acuerdo a las especificaciones entregadas por quien realiza la posesión en el predio, indicándonos la franja de terreno que para el constituye el área del folio identificado con matricula inmobiliaria 276-2818, dicho folio cuenta con una cabida de 8Ha.

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 19 DE 29

El presente levantamiento topográfico nos indica que el predio objeto de la presente pertenencia identificado con folio de matrícula inmobiliaria y código catastral del cual el señor BALBINO BECERRA RODRIGUEZ es propietario en un 86,32% y a su vez poseedor del 16,83% del mismos terreno, presenta inconsistencias en cuanto al área registrada en el certificado de tradición y libertad que data de 8 hectáreas.

CONCLUSIÓN:

- A. Invade predios vecinos (Ver levantamiento topográfico)
- B. Registra un área superior a la consignada en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual registra una venta parcial de 8 Ha,

NOVENO: QUIEN POSEE EL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA**DECIMO:** EXISTE MONTAÑA O RASTROJO, CUAL ES EL ÁREA NO EXPLOTADA

El predio objeto de la pertenencia no evidencia relieve de tipo montañoso, tiene áreas de rastros las cuales no superar un 15% del total del predio inspeccionado, El resto del área es objeto de explotación de tipo agrícola y uso de los residentes del predio.

ONCE: DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE**TECNICAS DE VALUACION**

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, *el enfoque de costo* y *el enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

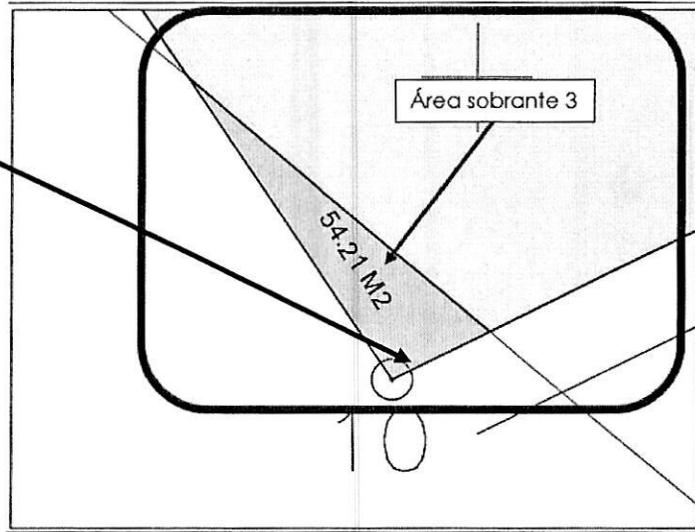
Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

EL RECORRIDO
 REALIZADO POR LOS
 POSEEDORES, INVADE
 PREDIOS VECINOS



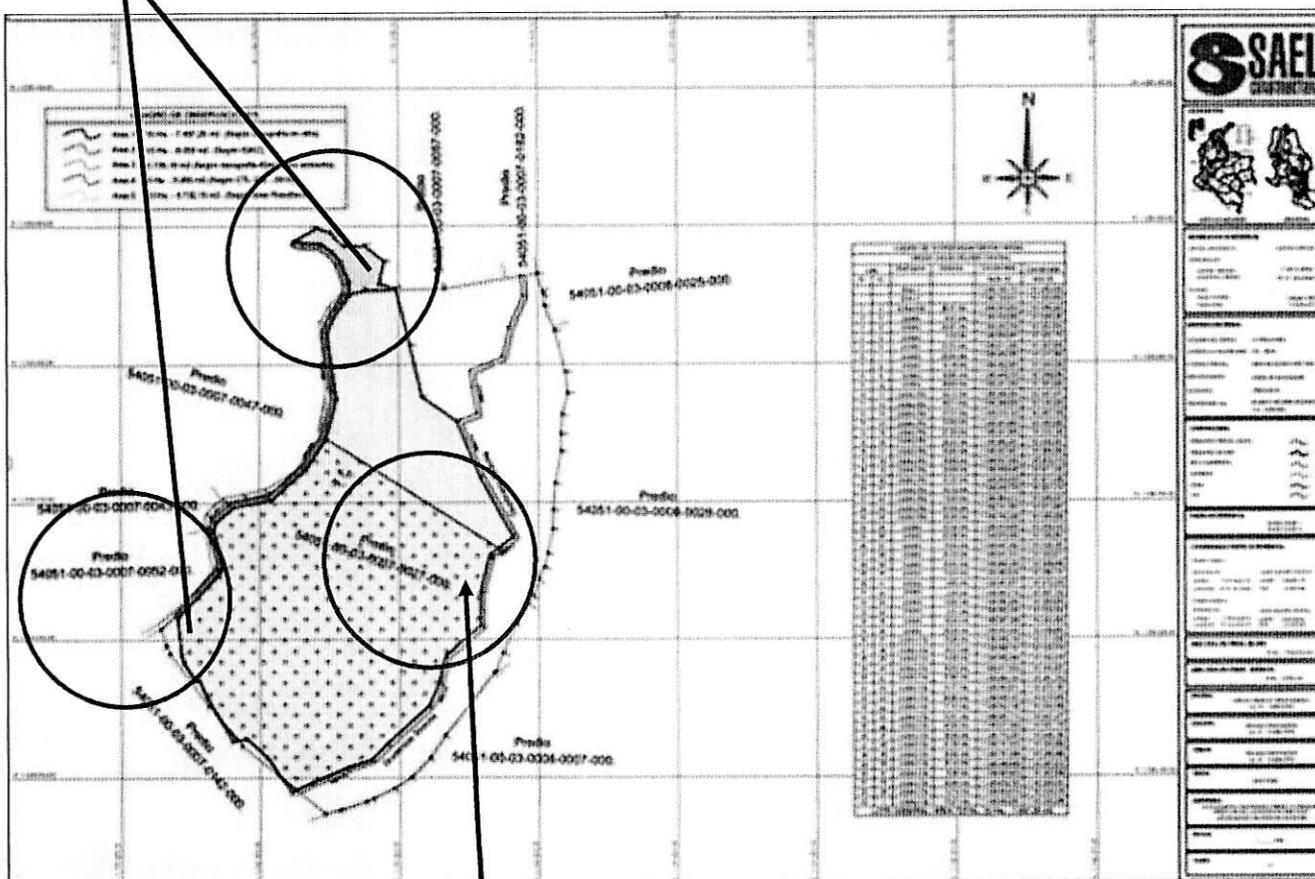
CUADRO DE OBSERVACIONES	
	Area 1 10 Ha. - 7.467,25 m2. (Según topografía en sitio).
	Area 2 15 Ha. - 8.000 m2. (Según IGAC).
	Area 3 2.735,10 m2 (Según topografía-IGAC/Área sobrante).
	Area 4 8 Ha. - 0.000 m2.(Según CTL 276 - 2818).
	Area 5 10 Ha. - 4.732,15 m2. (Según área Resultante).

FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 17 DE 29

PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO.

ÁREA QUE EVIDENCIA INVASIÓN A
 PREDIOS CONTIGUOS



Sobre pasa el área que es objeto
 de la pertenencia.



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

FRENTE: No aplica.
FONDO: No aplica.
RELACION FRENTE / FONDO: No aplica.

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Un predio, con una extensión aproximada hoy de 8 hectáreas, compuesta de casa para habitación, plantaciones de Café, plátano, árboles frutales, un galpón para gallinas, 2 potreros, cercas en alambre de púa y horcones en madera, Alinderado hoy como aparece en la escritura #478 del 20-03-86 notaria 1. Cucuta. - de conformidad a lo dispuesto en la Resolución no. 3428 del 29-10-2001 el código del círculo registral es el no. 276.- vereda: bombón hoy siravita. Se transcriben los linderos y se incluye el area dando cumplimiento a la inst. Admit. 01 del 13/04/2016 emanada de la snr y Resol. Conjunta 1732 y 221 del 21/02/2018 al art 11 y 12 numeral 2º proferida por la snr y el igac.

El bien inmueble nace a la vida jurídica con una extensión aproximada de ocho hectáreas (8 has) conforme a los Antecedentes registrales inscritos.

Predio agrícola alinderado hoy así: partiendo de la desembocadura de un zanjón en la quebrada siravita, colindando Antes con pedro urbina, hoy con Faustino moreno Hernández, se sigue quebrada arriba colindando hoy con terrenos de Neptalí Hernández y Lucio leal silva, hasta la colindate con Balbino becerra, de aquí en todo su extensión con

Propiedades del mismo Balbino becerra hasta encontrar un puente que esta sobre la carretera, de aquí carretera abajo Hacia arboledas a dar a un mojón que esta al pie de una cerca de alambre, de esta de para abajo colindando con Propiedades de Faustino moreno por toda la cerca hasta llegar a la desembocadura del zanjón en la quebrada siravita, Punto de partida. Linderos generales actualmente; norte: con propiedades de Balbino becerra, sur: propiedades de Faustino moreno; oriente: con la quebrada siravita y occidente: con la carretera que conduce a arboledas.

SEPTIMO: INDICAR SI SE HAN REALIZADO MEJORAS AL PREDIO, ESTABLECER VETUSTEZ DE LAS MISMAS

Construcciones : Dentro del predio se encuentra dos construcciones tipo vivienda la primera de ellas e identificada como casa uno en el plano anexo , es una vivienda de aproximadamente 126 metros cuadrados de área, con muros de bloque aligerado de arcilla cocida confinados con columnas y vigas en concreto reforzado, piso en mortero de cemento , cubierta en teja de acero galvanizado soportada en cercos de madera , puertas y ventanas en carpintería de madera ; tiene como dependencias cocina , cuatro cuartos, sala comedor , baño y corredor techado ; se encuentra en buen estado de conservación y se le asigna una edad aproximada de 10 años ; en el momento de la inspección se encontraba deshabitada .

La vivienda identificada como casa dos en el plano anexo tiene un área aproximada de 255 metros cuadrados, construida con muros en tapia pisada pañetados y pintados con zócalo en tableta gres, piso en tableta gres, cubierta en teja de acero galvanizado sobre cerco de madera , cielo raso parcial en aglomerado de madera, puertas y ventanas en madera ; tiene como dependencias cuatro cuartos , cocina comedor , baño y corredor techado perimetral , junto a esta vivienda se encuentra un patio de secado de dimensiones 20.7 por 11 metros con acabado en mortero de cemento . Edad Aproximada 20 años.



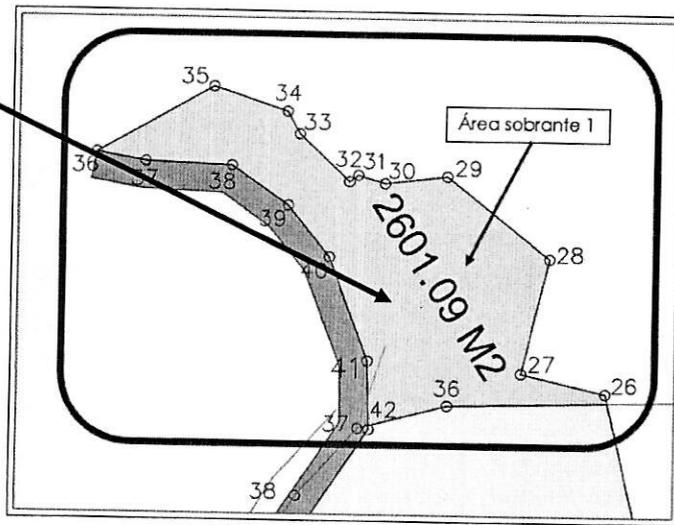
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 15 DE 29

Adicional a las viviendas existen otras estructuras que soportan la actividad económica del predio como son un trapiche y un establo; el trapiche de

OCTAVO: DETERMINAR EN QUÉ ÁREA SE HICIERON

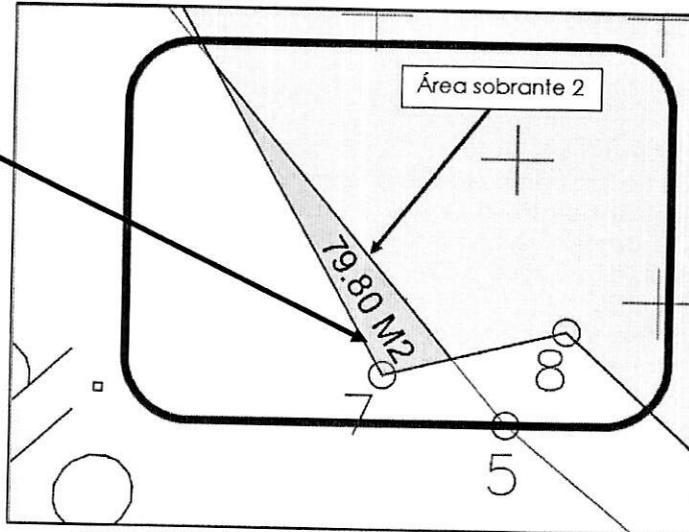
SE EVIDENCIA QUE EL RECORRIDO QUE SE REALIZO CON EL DUEÑO DEL PREDIO EN UN 86,32% Y POSEEDOR DEL TERRENO RESTANTE DEL PREDIO QUE CORRESPONDE A LAS 8 HECTAREAS DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD NÚMERO 276-2818. INVADE PREDIOS VECINOS. EN DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.735.,10 MT2).

EL RECORRIDO REALIZADO POR LOS POSEEDORES, INVADE PREDIOS VECINOS



FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO.

EL RECORRIDO REALIZADO POR LOS POSEEDORES, INVADE PREDIOS VECINOS



FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 16 DE 29



NIT 60.370.568-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Explotación Agropecuaria

1.8. MARCO LEGAL

Resolución 643 de 2.018 Expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Resolución N° 471 de 2.020 (14 de Mayo) "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartográfica básica oficial de Colombia".

Artículo 4. Lineamientos técnicos generales. Todos los productos de la Cartografía Básica Oficial de Colombia deben cumplir con las siguientes especificaciones generales:

i. Sistema de referencia horizontal. El marco Georreferenciado Nacional de Referencia es MAGNA – SIRGAS, establecido mediante Resolución 068 de 2.005, o aquel que lo modifiquen o lo sustituya. La proyección cartográfica será definida en único origen de coordenadas, con los parámetros establecidos en la tabla 1.

Resolución 620 de 2.008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley".

2. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

2.1. CUESTIONARIO A RESOLVER:

PRIMERO: ACLARAR AL DESPACHO, SI EL INMUEBLE OBJETO DE PERTENENCIA SE SEGREGO DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN Y CUÁLES SON LOS LINDEROS DE ESE PREDIO.

A- EL PREDIO OBJETO DE ESTE PROCESO DE PERTENENCIA, **SÍ** SE SEGREGO DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN.

Respuesta: Sí, se segrego de un predio de Mayor extensión.



Del predio de mayor extensión identificado con certificado de tradición y libertad N° 276-2134, el cual contaba con un área de 15.Ha con 8.000mt²
Se apertura el certificado de tradición y libertad N° 276-2818 predio denominado la primavera con una extensión de 8ha.

B. ¿CUALES SON LOS LINDEROS DE ESE PREDIO?

Los predios del lindero de Mayor Extensión no se encuentran plenamente identificados. En los títulos que registran el dominio del mismo (Escritura pública y Certificado de tradición y Libertad). Solo registra los nombres de los que posiblemente en ese entonces eran propietarios de predios colindantes.

Las escrituras públicas que anteceden y preceden al predio de mayor extensión, no delimitan específicamente los linderos del bien inmueble.

Sin embargo es importante aclarar que el predio de mayor extensión, donde se encuentra inmerso el predio denominado la primavera identificado con folio de matrícula inmobiliaria Matrícula inmobiliaria: 276-2818 8ha objeto de este proceso de pertenencia, tiene todas y cada una de sus colindancias plenamente identificadas, toda vez que estas colindancias están registradas en la base cartográfica del igac, linderos a lindero se encuentra determinada por coordenadas, el cual es un sistema de referencia que utiliza uno o más números (coordenadas) para determinar unívocamente la posición de un punto geométrico.

Por lo tanto podemos concluir:

✦ El predio de Mayor extensión cuenta con sus colindancias plenamente descritas e identificadas, las cuales están en el registro de la base cartográfica expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZI. **CODIGO CATASTRAL: 54051000300070027000**

✦ El predio de las 8 hectáreas objeto de la presente pertenecía **no tiene linderos plenamente identificados, no registra de forma clara y concisa, sus longitudes y/o coordenadas en documento registral alguno.**

✦ **Tampoco cuenta con un plano soporte autorizado por el departamento de planeación de la alcaldía de arboledas o de entidad alguna que realice dicha función.**

✦ Los linderos del predio de 8 hectáreas objeto del presente dictamen pericial están determinados por quien adelanta este proceso señor **BALBINO BECERRA RODRIGUEZ**, El cual el día de la inspección topográfica designo a un habitante del predio para que este, le indicara a la comisión topográfica los linderos del terreno segregado del de Mayor extensión.

✦ Los linderos establecido en la escritura pública 132 de diciembre 23 de 1.994, Clase de Acto Liquidación Sucesión Maria aminta Esteban En su página # 5 describe los linderos del predio de mayor extensión del cual se segrego el predio con número de matrícula inmobiliaria 276-2818, predio Rural denominado la primavera.

✦ Son linderos carentes de la información mínima requerida para establecer y dar claridad a la colindancia. Entendiendo que los linderos son la línea de División que separa a un predio de otro.

CONCLUSIÓN

Por lo tanto para el presente dictamen pericial puedo afirmar con toda confianza que el predio de Mayor Extensión identificado con matrícula inmobiliaria #276-2134 se encuentra claramente delimitado y que sus colindancias están definidas en su totalidad.

Que con base al área y colindancias del predio de MAYOR EXTENSIÓN SE PUEDE DETERMINAR, Sí las 8 hectáreas que fueron objeto de una venta parcial se encuentra inmerso en el predio de mayor extensión.

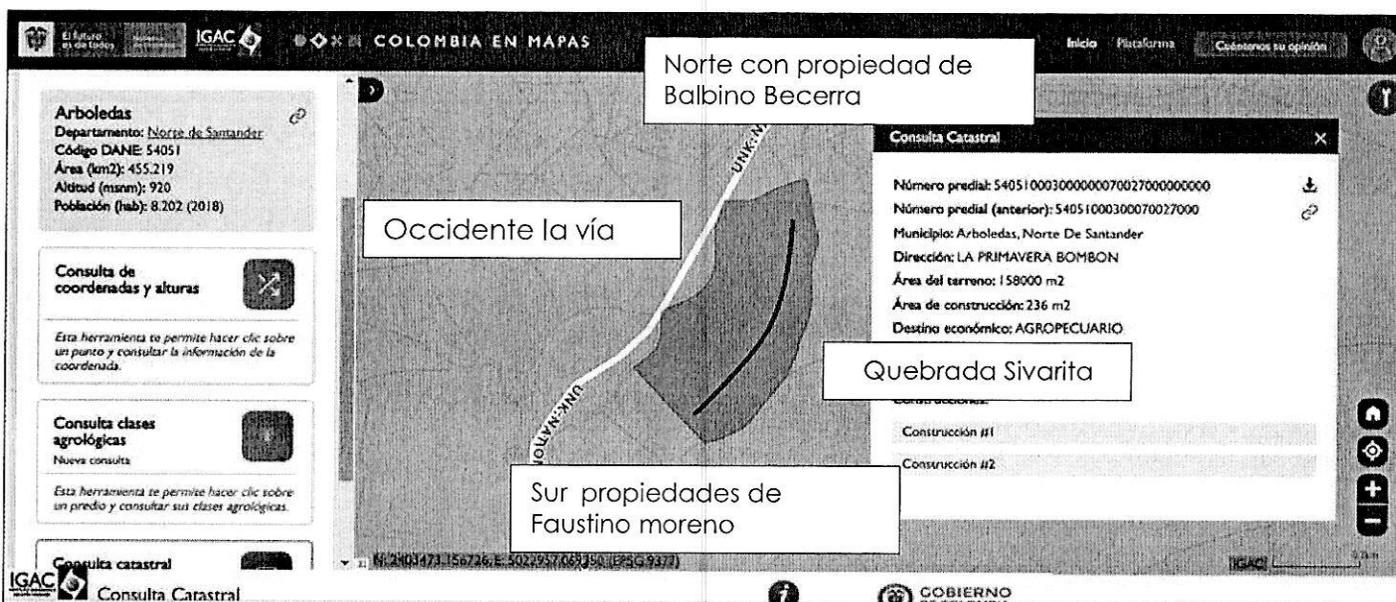


NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

Sin embargo es importante mencionar que el predio de mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria #276-2134. Se encuentra plenamente identificado en la carta catastral, esto se constata consultando la plataforma de datos abiertos del IGAC, Número de código catastral consultado 54051000300070027000 .

LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN#276-2134 PREDIO DENOMINADO "LA PRIMAVERA" CON UNA CABIDA DE: QUINCE 15 HECTAREAS Y OCHO MIL METROS CUADRADOS (8.000 MT²)		
1.	Norte:	Con Propiedades de Balbino Becerra
2.	Sur:	Propiedades de Faustino Moreno
3.	Oriente:	Con Quebrada Siravita
4.	Occidente	Con la carretera que conduce a "Arboledas"



<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastra>

IMAGEN CATASTRAL: PLATAFORMA CATASTRAL ENTIDAD RECTORA INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Provee información de las parcelas y representa información fundamental para la gestión del territorio. Además de la localización geográfica, provee información asociada a las características físicas, jurídicas, fiscales y económicas de los predios.

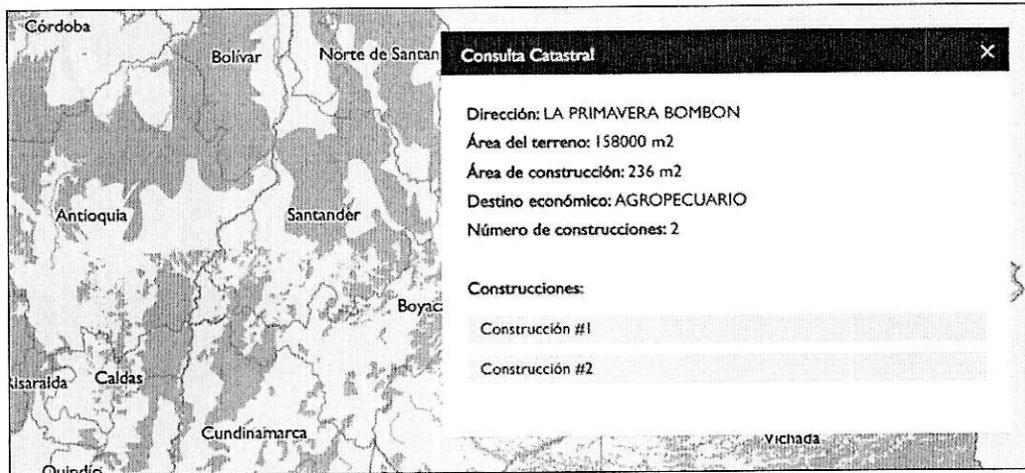
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 5 DE 29



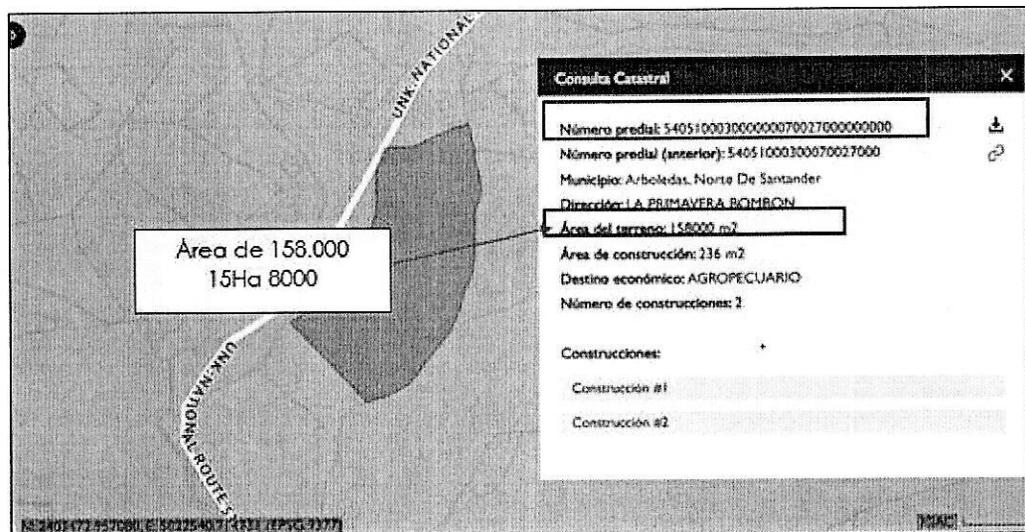
NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

IMAGEN CATASTRAL: PLATAFORMA CATASTRAL ENTIDAD RECTORA INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI.



<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastra>

Consulta Catastral: Inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 6 DE 29

427



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

SEGUNDO. SEÑALAR SI EL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA TIENE DOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS, O SI POR EL CONTRARIO SE TRATA DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN DIFERENTE AL DE LA PRESCRIPCIÓN?, DE SER POSITIVA LA RESPUESTA INDICAR LOS LINDEROS Y ÉL ÁREA Y DECIR SI TIENE ABIERTO CODIGO CATASTRAL

La respuesta es: **NO**, el predio objeto de pertenencia tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria y corresponde al #**276-2818**.

Sin embargo el predio **NO** POSEE CODIGO CATASTRAL INDEPENDIENTE. Esto resultado de la no formalización de las ventas del predio de mayor extensión, toda vez que estas cantidades de tierra se disgregaron mediante un proceso que se denominó como ventas parciales.

Se hace la claridad que este folio de matrícula inmobiliaria fue aperturado de un predio de mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria: 276-2818

Como la respuesta es negativa no se indican los linderos y él área del predio de mayor extensión. En este interrogante.

TERCERO: SE TIENE QUE EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 276-2685 SE ABRIERON 4 MATRICULAS, EXPLICAR PORQUE SE INDICA QUE EL PREDIO A USUCAPIR APARECE COMO COLINDANTE AL SEÑOR BALBINA BECERRA POR EL NORTE Y POR EL ORIENTE SI YA SE VENDIÓ CONFORME A LO MANIFESTADO POR EL IGAC

Este folio de matrícula **NO** TIENE NADA QUE VER CON EL ORIGEN DEL PREDIO QUE NACIO A LA VIDA COMO RESULTADO DE LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN EL CUAL ESTA PLENAMENTE IDENTIFICADO CON EL FOLIO # 276-2134 Y QUE HOY ES OBJETO DEL PROCESO DE PERTENENCIA.

CRONOLOGIA DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA#276-2818

A- COMPRA DEL BIEN INMUEBLE POR PARTE DEL SEÑOR: CONTRERAS RODRIGUEZ LUIS EDUARDO

BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA #276-2818			
Anotación: Nro 003	Fecha 13/9/1990 Radicación: 319-90	C.C.	
	Doc: Escritura 72 Del 10/9/1990 Notaria única de Arboledas Valor Acto: \$1.619.000		
	Especificación: Modo de Adquisición: 101 Compraventa – Modo de Adquisición		
	Personas que intervienen en el acto (X – Titular del Derecho real del dominio, I – Titular de dominio incompleto)		
	De: urbina Contreras Jesus Reinaldo		
	A: Contreras Rodriguez Luis Eduardo	5.410.590	X

B- ADJUDICACIÓN DE LA SUCESIÓN EL 50% PARA EL CONYUGE Y EL 50% PARA LOS HIJOS – MODO DE ADQUISICIÓN

BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA #				
Anotación: Nro 004	Fecha 30/01/1995 Radicación: 031-95	C.C.		
	Doc: Escritura 132 Del 30/01/1995 Notaria única de Arboledas Valor Acto: \$3.677.000			
	Especificación: Modo de Adquisición: 150 Adjudicación Sucesión el 50% Para el conyuge y el 50% para los hijos – Modo de adquisición.			
	Personas que intervienen en el acto (X – Titular del Derecho real del dominio, I – Titular de dominio incompleto)			
	De: Esteban María Aminta	50%		
1.	A: Contreras Esteban Martha Elizabeth		X	4,54%
2.	A: Contreras Esteban Reinaldo	13.412.012	X	4,54%
3.	A: Contreras Esteban Juan Pablo		X	4,54%
4.	A: Contreras Esteban Jose Anibal		X	4,54%
5.	A: Contreras Esteban Edilson	13.412.136	X	4,54%
6.	A: Contreras Esteban Eliecer	13.412.246	X	4,54%
7.	A: Contreras Esteban María Yaneth	27.622.051	X	4,54%
8.	A: Contreras Esteban Edgar	13.412.500	X	4,54%
9.	A: Contreras Esteban Rosaura	37.274.098	X	4,54%
10.	A: Contreras Esteban Henry Jesus	13.411.950	X	4,54%
11.	A: Contreras Rodriguez Luis Eduardo	5.410.590	X	4,54%
				50%

C- ACLARACIÓN REFERENTE A DOCUMENTOS DE IDENTIDAD

VENTA DEL PORCENTAJE SEÑORA MARIA AMINTA ESTEBAN Y ACLARACIÓN REFERENTE DOCUMENTOS DE IDENTIDAD					
Anotación: Nr° 5 Fecha 30/1/1995 Doc: Escritura 2 Del: 21/1/1995, Notaria Única de Arboleda Especificación: Otro: 915 Aclaración Escr. 132 Referente al Documento de identidad de los Herederos y paz y salvo Predial. Persona que intervienen en el Acto (x- Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto	%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora María Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodriguez	Total porcentaje sobre el predio
Esteban María Aminta	50%				
Contreras Esteban Edilson		13.412.136	12,50%	4,54%	17,04%
Contreras Esteban Reinaldo		13.412.012	12,50%	4,54%	17,04%
Contreras Rodriguez Luis Eduardo		5.410.590	12,50%	4,54%	17,04%
Contreras Esteban Henry Jesus		13.411.950	12,50%	4,54%	17,04%
			50,00%	18,16%	68,16%



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

429

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

D- COMPRA DE DERECHOS DE CUOTAS PARTES, COMPRADOR: SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO.

COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA POR PARTE DEL SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO								
		Anotación: Nr° 6 Fecha 14/12/2000 Radicado: 286-200 Doc: Escritura 100 Del: 01/12/2000, Notaría Única de Arboledas Valor Acto \$10.000.000 Especificación: Limitación al Dominio : 351 Transferencia Derechos Cuota - Limitación al Dominio. (X- Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora María Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodríguez	Total porcentaje sobre el predio
1.	De:	Contreras Esteban Henryr Jesus			13.411.950	12,50%	4,54%	17,04%
2.	De:	Contreras Esteban Rosaura					4,54%	4,54%
3.	De:	Contreras Esteban Reinaldo				12,50%	4,54%	17,04%
4.	De:	Contreras Esteban Edgar					4,54%	4,54%
5.	De:	Contreras Esteban Edilson				12,50%	4,54%	17,04%
6.	De:	Contreras Rodríguez Luis Eduardo				12,50%	4,54%	17,04%
7.	De:	Contreras Esteban María Janeth					4,54%	4,54%
8.	De:	Contreras Esteban Eliecer					4,54%	4,54%
	A:	Becerra Rodríguez Balbino			5.409.836			86,32%

E- ACLARACIÓN REFERENTE A DOCUMENTOS DE IDENTIDAD

VENTA DEL PORCENTAJE SEÑORA MARIA AMINTA ESTEBAN Y ACLARACIÓN REFERENTE DOCUMENTOS DE IDENTIDAD								
		Anotación: Nr° 5 Fecha 30/1/1995 Doc: Escritura 2 Del: 21/1/1995, Notaría Única de Arboleda Especificación: Otro: 915 Aclaración Escr. 132 Referente al Documento de identidad de los Herederos y paz y salvo Predial. Persona que interviene en el Acto (x- Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora María Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodríguez	Total porcentaje sobre el predio
		Esteban María Aminta		50%				
		Contreras Esteban Edilson			13.412.136	12,50%	4,54%	17,04%
		Contreras Esteban Reinaldo			13.412.012	12,50%	4,54%	17,04%
		Contreras Rodríguez Luis Eduardo			5.410.590	12,50%	4,54%	17,04%
		Contreras Esteban Henryr Jesus			13.411.950	12,50%	4,54%	17,04%
						50,00%	18,16%	68,16%

F- COMPRA DE DERECHOS DE CUOTAS PARTES, COMPRADOR: SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO.

COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA POR PARTE DEL SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO								
		Anotación: Nr° 6 Fecha 14/12/2000 Radicado: 286-200 Doc: Escritura 100 Del: 01/12/2000, Notaría Única de Arboledas Valor Acto \$10.000.000 Especificación: Limitación al Dominio : 351 Transferencia Derechos Cuota - Limitación al Dominio. (X- Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora María Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodríguez	Total porcentaje sobre el predio
1.	De:	Contreras Esteban Henryr Jesus			13.411.950	12,50%	4,54%	17,04%
2.	De:	Contreras Esteban Rosaura					4,54%	4,54%
3.	De:	Contreras Esteban Reinaldo				12,50%	4,54%	17,04%
4.	De:	Contreras Esteban Edgar					4,54%	4,54%
5.	De:	Contreras Esteban Edilson				12,50%	4,54%	17,04%
6.	De:	Contreras Rodríguez Luis Eduardo				12,50%	4,54%	17,04%
7.	De:	Contreras Esteban María Janeth					4,54%	4,54%
8.	De:	Contreras Esteban Eliecer					4,54%	4,54%
	A:	Becerra Rodríguez Balbino			5.409.836			86,32%

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 9 DE 29



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

430

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

G-PORCENTAJES DE LOS DEMANDANTES SOBRE EL PREDIO OBJETO DEL LITIGIO.

PORCENTAJE FALTANTES PARA ADQUIRIR EL 100% DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO						
	PROPIETARIOS	%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora Maria Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodriguez	Total porcentaje sobre el predio
1.	CONTRERAS ESTEBAN MARTHA ELIZABETH			0,00%	4,54%	4,56%
2.	CONTRERAS ESTEBAN JUAN PABLO			0,00%	4,54%	4,56%
3.	CONTRERAS ETEBAN JOSE ANIBAL			0,00%	4,54%	4,56%
						13,680%
	PORCENTAJE ADQUIRIDOS SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO					86,320%
	PORCENTAJE RESIDUAL POR ADQUIRIR					100,00%

CUARTO: INDICAR SI LOS PREDIO IDENTIFICADOS CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-2685 Y 276-2818 (ESTE ÚLTIMO OBJETO DE PERTENENCIA) SE ENCUENTRAN PLENAMENTE IDENTIFICADOS Y DESENGLOBADOS DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 276-2134 (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN). INDICAR SI QUEDO ÁREA RESTANTE PARA EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, QUIEN FIGURA COMO PROPIETARIO DE ESA ÁREA, Y SI APARECE CON CÓDIGO CATASTRAL PARA NO VULNERAR DERECHO ALGUNO, O SI FUE VENDIDO EN SU TOTALIDAD.

Del predio de mayor extensión identificado con certificado de libertad y tradición 276-2134, se realizaron 2 ventas parciales las cuales a la fecha de hoy no tienen formalización de división material ante la secretaria de planeación del municipio de arboledas

Primera venta parcial:

BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #276-2134 PRIMERA VENTA 5 HECTAREAS			
Anotación: Nro 007	Fecha 26/11/1985 Radicación: 324-85	C.C.	
	Doc: Escritura 68 Del 14/11/1985		
	Notaría única de Arboledas Valor Acto: \$200.000		
	Especificación: Modo de Adquisición: 101 Compraventa un lote de terreno de 5 Hectáreas Venta Parcial Modo de Adquisición.		
	Personas que intervienen en el Acto (X- Titular de derecho real de dominio, I Titular de dominio Incompleto)		
De: Galvis Sandoval Jose del Carmen			
A: Becerra Rodriguez Balbino			X
ESTE VENTA PARCIAL DIO ORIGEN AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD IDENTIFICADO CON N°276-2685			

BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #276-2134 SEGUNDA VENTA 8 HECTAREAS			
Anotación: Nro 008	Fecha 31/03/2.008 Radicación: 78-86	C.C.	
	Doc: Escritura 478 Del 20/03/1986		
	Notaría Primera de Cúcuta Valor Acto: \$810.000		
	Especificación: Modo de Adquisición: 101 Compraventa un predio con una extensión de 8 Hectareas Venta Parcial Modo de Adquisición.		
	Personas que intervienen en el Acto (X- Titular de derecho real de dominio, I Titular de dominio Incompleto)		
De: Galvis Sandoval Jose del Carmen			
A: Mendoza Ortega Jose Vicente			X
ESTE VENTA PARCIAL DIO ORIGEN AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD IDENTIFICADO CON N°276-2818			

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 10 DE 29



NIT 80.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

VENTAS PARCIALES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN					
ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN					
ITEM	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	OBSERVACIONES	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
1.	276-2134	Área predio de mayor extensión	158.000	Mt ²	15.Ha con 8.000mt ²
2.	276-2685	Venta Parcial anotación 007	50.000	Mt ²	5 ha
3.	276-2818	Venta Parcial anotación 008	80.000	Mt ²	8. Ha
4.	276-2134	ÁREA REMANENTE del predio de Mayor extensión	28.000	Mt ²	2 Ha con 8.000 mt ²

¿Indicar si quedó área restante para el predio de mayor extensión, quien figura como propietario de esa área, y si aparece con código catastral para no vulnerar derecho alguno, o si fue vendido en su totalidad?

Propietario de la franja de tierra residual de la matricula inmobiliaria 276-2134: Jose del Carmen Galvis:
 2 Ha con 8.000 mt²

El código predial del área residual termina siendo el código catastral que siempre lo ha identificado desde que contaba con un área de 15 hectáreas y 8.000 mt² **CODIGO CATASTRAL: 54051000300070027000**

EL FOLIO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, SE ENCUENTRA ACTIVO TODA VEZ QUE POSEE UN ÁREA REMANENTE DE DOS (2) HECTAREAS Y OCHO MIL METROS CUADRADOS MONEDA CORRIENTE.

CONCLUSIÓN: Estos predios no se formalizaron a la hora de realizar las ventas parciales, solo se vendieron cantidad de áreas de terreno, están desprovistas de medidas (longitudes y/o coordenadas), que establezca de forma registral cuáles son sus linderos y ubicación específica.

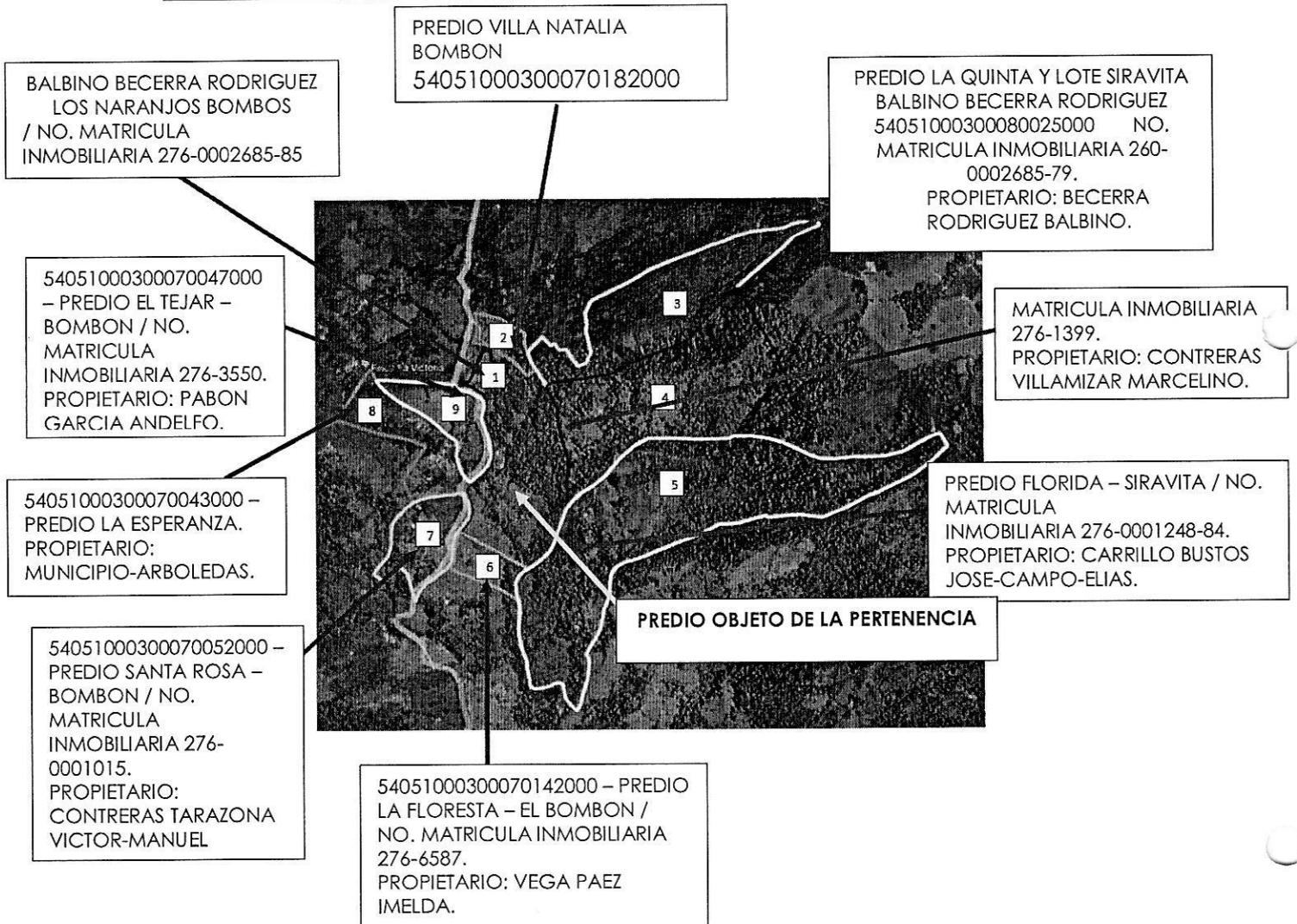
Esto quiere decir que el vendedor vende una porción de tierra, la cual no se encuentra definida en ningún lugar, solo termina siendo un porcentaje de tierra, cuya ubicación resulta del acuerdo de voluntades informales entre las partes. LA FORMALIZACIÓN DE LA DIVISIÓN Y DESENGLOBE, COMIENZA CON EL REGISTRO DE UN PLANO TOTGRAFICO, DONDE SE ESTABLECE: LINDEROS, COLINDANCIAS Y ÁREAS DE CADA SUB – DIVISIÓN REALIZADA.

QUINTO: INDAGAR SI HAN CAMBIADO LOS LINDEROS, SEÑALAR QUIENES SON LOS NUEVOS COLINDANTES.

Se responde solo por el predio de mayor extensión, el cual se encuentra plenamente identificado, por ende se describen los colindantes actuales del predio de mayor extensión.

Los predios que resultaron de las ventas parciales del predio de mayor extensión no tienen especificados colindancias, linderos y ubicación.

PREDIOS COLINDANTES SEGÚN IGAC (PREDIO MAYOR EXTENSION 15 HECTAREAS – 8.000 M2)



No existe un plano autorizado de la DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO aprobado por entidad alguna



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

SEXTO: ESTABLECER ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

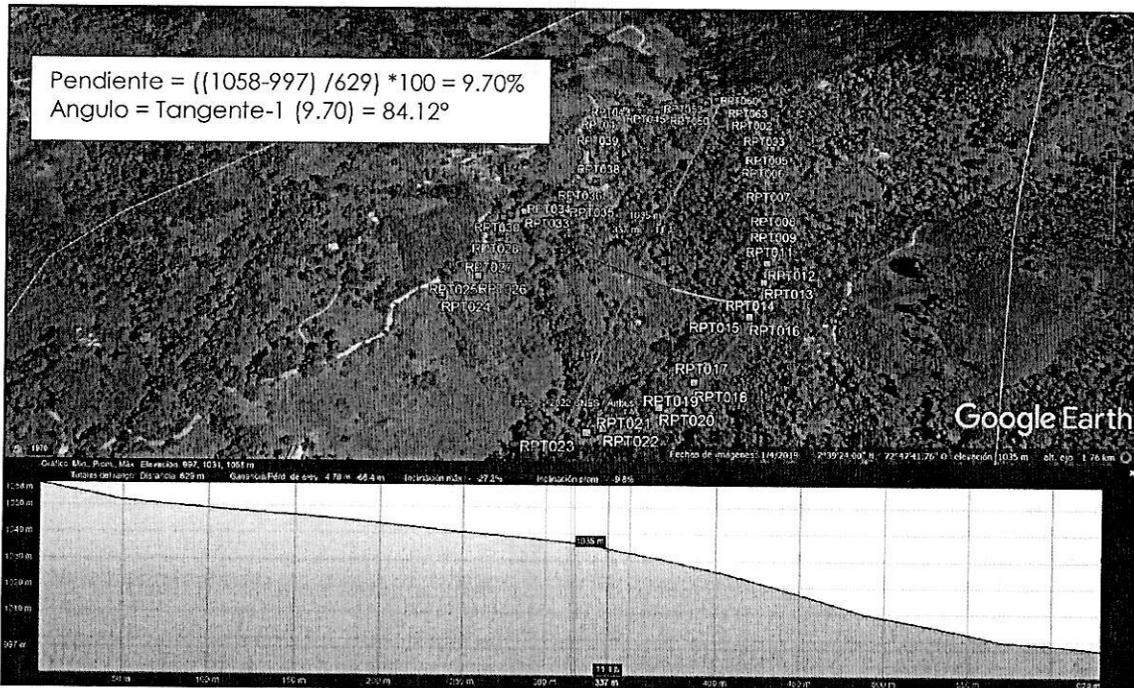
El sector NO cuenta con Redes de servicio de acueducto, alcantarillado
 El sector SI cuenta con el servicio de energía eléctrica.
 Estado de Conservación: Buenas.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estratificación socioeconómica: Rural

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Tipo de suelo rural, predio intermedio, con topografía ondulada y una geometría irregular.
 Moderadamente inclinado, laderas que pueden generar movimientos en



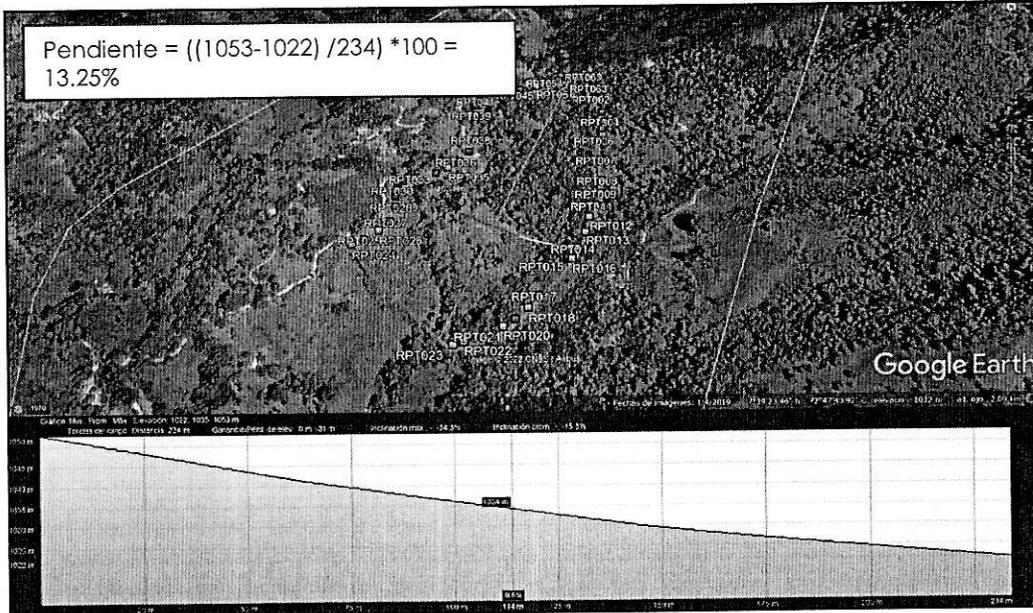
5-12%	C	Moderadamente inclinada/ moderadamente	Laderas que pueden generar movimientos en masa de diferentes clases y baja velocidad, especialmente solifluxión y
-------	---	--	---

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 13 DE 29



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES



12-25%	d	Fuertemente inclinada/ fuertemente ondulada/ modernamente quebrada	Movimientos en masa de todo tipo, especialmente solifluxión, reptación erosión en surcos, ocasionalmente deslizamientos.
--------	---	--	---



3-5%	b	Ligeramente inclinada/ ligeramente ondulada	Laderas afectadas especialmente por erosión hídrica en sectores desprovistos
------	---	--	---

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 14 DE 29



NIT 60.370.568-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

FRENTE: No aplica.
FONDO: No aplica.
RELACION FRENTE / FONDO: No aplica.

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Un predio, con una extensión aproximada hoy de 8 hectáreas, compuesta de casa para habitación, plantaciones de Café, plátano, árboles frutales, un galpón para gallinas, 2 potreros, cercas en alambre de púa y horcones en madera, Alinderado hoy como aparece en la escritura #478 del 20-03-86 notaria 1. Cucuta. - de conformidad a lo dispuesto en la Resolución no. 3428 del 29-10-2001 el código del círculo registral es el no. 276.- vereda: bombón hoy siravita. Se transcriben los linderos y se incluye el area dando cumplimiento a la inst. Admit. 01 del 13/04/2016 emanada de la snr y Resol. Conjunta 1732 y 221 del 21/02/2018 al art 11 y 12 numeral 2º proferida por la snr y el igac.

El bien inmueble nace a la vida jurídica con una extensión aproximada de ocho hectáreas (8 has) conforme a los Antecedentes registrales inscritos.

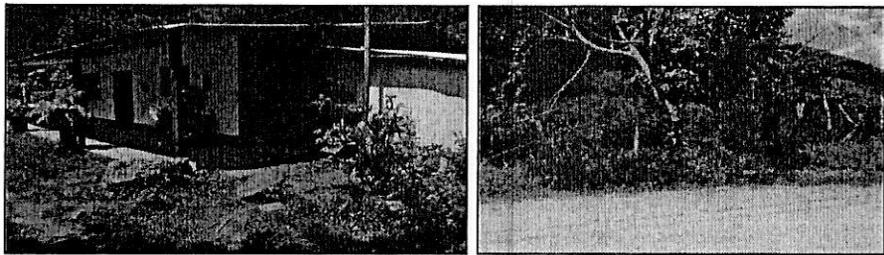
Predio agrícola alinderado hoy así: partiendo de la desembocadura de un zanjón en la quebrada siravita, colindando Antes con pedro urbina, hoy con Faustino moreno Hernández, se sigue quebrada arriba colindando hoy con terrenos de Neptalí Hernández y Lucio leal silva, hasta la colíndate con Balbino becerra, de aquí en todo su extensión con

Propiedades del mismo Balbino becerra hasta encontrar un puente que esta sobre la carretera, de aquí carretera abajo Hacia arboledas a dar a un mojón que esta al pie de una cerca de alambre, de esta de para abajo colindando con Propiedades de Faustino moreno por toda la cerca hasta llegar a la desembocadura del zanjón en la quebrada siravita, Punto de partida. Linderos generales actualmente; norte: con propiedades de Balbino becerra, sur: propiedades de Faustino moreno; oriente: con la quebrada siravita y occidente: con la carretera que conduce a arboledas.

SEPTIMO: INDICAR SI SE HAN REALIZADO MEJORAS AL PREDIO, ESTABLECER VETUSTEZ DE LAS MISMAS

Construcciones : Dentro del predio se encuentra dos construcciones tipo vivienda la primera de ellas e identificada como casa uno en el plano anexo , es una vivienda de aproximadamente 126 metros cuadrados de área, con muros de bloque aligerado de arcilla cocida confinados con columnas y vigas en concreto reforzado, piso en mortero de cemento , cubierta en teja de acero galvanizado soportada en cercos de madera , puertas y ventanas en carpintería de madera ; tiene como dependencias cocina , cuatro cuartos, sala comedor , baño y corredor techado ; se encuentra en buen estado de conservación y se le asigna una edad aproximada de 10 años ; en el momento de la inspección se encontraba deshabitada .

La vivienda identificada como casa dos en el plano anexo tiene un área aproximada de 255 metros cuadrados, construida con muros en tapia pisada pañetados y pintados con zócalo en tableta gres, piso en tableta gres, cubierta en teja de acero galvanizado sobre cerco de madera , cielo raso parcial en aglomerado de madera, puertas y ventanas en madera ; tiene como dependencias cuatro cuartos , cocina comedor , baño y corredor techado perimetral , junto a esta vivienda se encuentra un patio de secado de dimensiones 20.7 por 11 metros con acabado en mortero de cemento . Edad Aproximada 20 años.



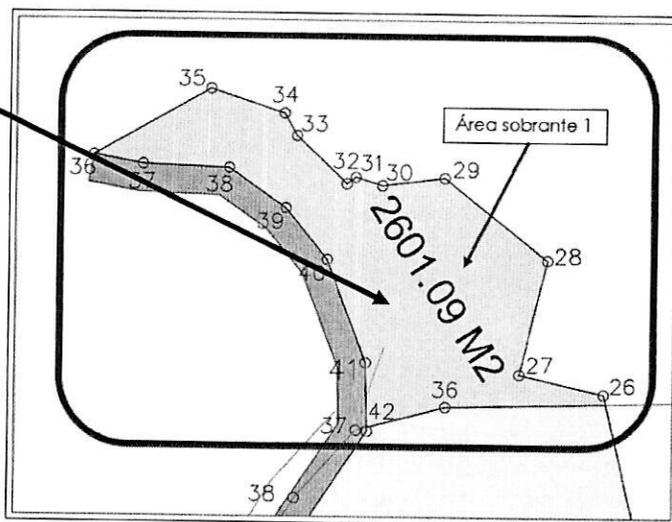
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 15 DE 29

Adicional a las viviendas existen otras estructuras que soportan la actividad económica del predio como son un trapiche y un establo; el trapiche de

OCTAVO: DETERMINAR EN QUÉ ÁREA SE HICIERON

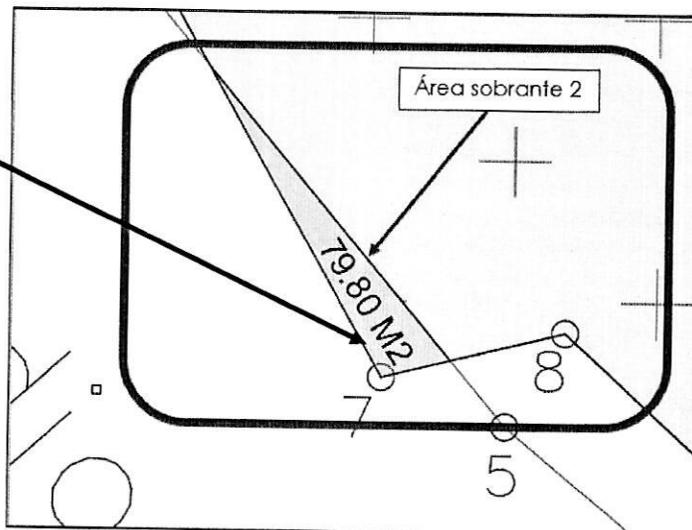
SE EVIDENCIA QUE EL RECORRIDO QUE SE REALIZO CON EL DUEÑO DEL PREDIO EN UN 86,32% Y POSEEDOR DEL TERRENO RESTANTE DEL PREDIO QUE CORRESPONDE A LAS 8 HECTAREAS DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD NÚMERO 276-2818. INVADE PREDIOS VECINOS. EN DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.735.,10 MT2).

EL RECORRIDO REALIZADO POR LOS POSEEDORES, INVADEN PREDIOS VECINOS



FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO.

EL RECORRIDO REALIZADO POR LOS POSEEDORES, INVADEN PREDIOS VECINOS



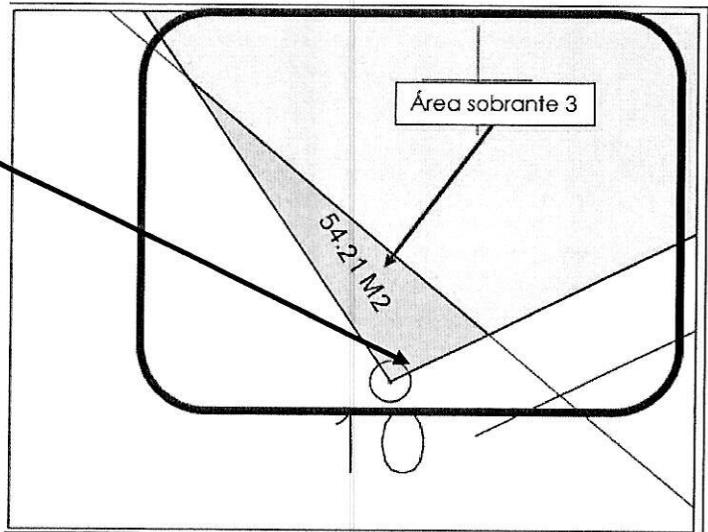
FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

EL RECORRIDO
 REALIZADO POR LOS
 POSEEDORES, INVADE
 PREDIOS VECINOS



CUADRO DE OBSERVACIONES	
	Area 1 10 Ha. - 7.467,25 m2. (Según topografía en sitio).
	Area 2 15 Ha. - 8.000 m2. (Según IGAC).
	Area 3 2.735,10 m2 (Según topografía-IGAC/Área sobrante).
	Area 4 8 Ha. - 0.000 m2.(Según CTL 276 - 2818).
	Area 5 10 Ha. - 4.732,15 m2. (Según área Resultante).

FUENTE: PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 17 DE 29



ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

NIT 80.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO.

ÁREA QUE EVIDENCIA INVASIÓN A PREDIOS CONTIGUOS



Sobre pasa el área que es objeto de la pertenencia.

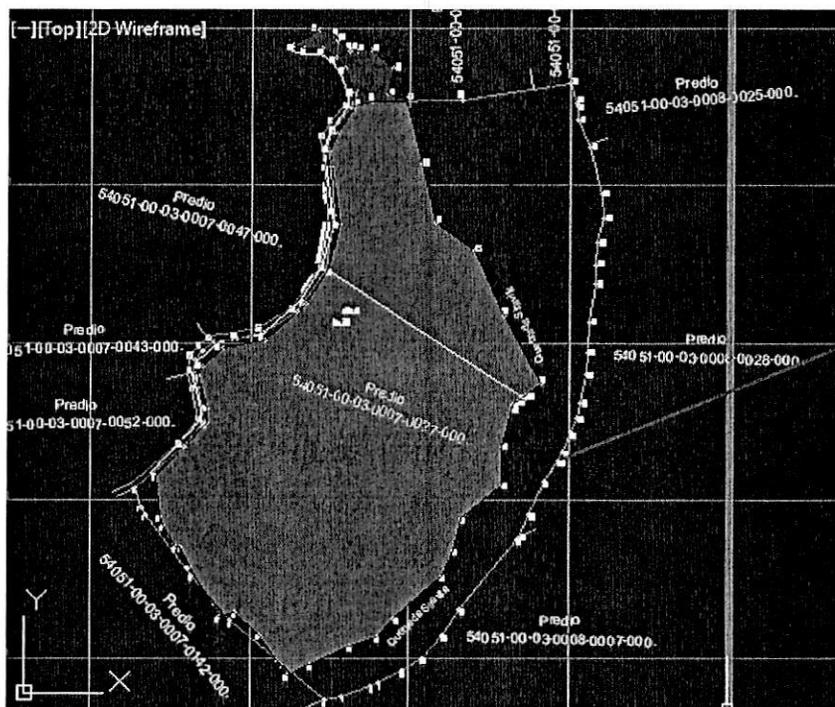
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 18 DE 29



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS CORRESPONDIENTES AL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CANTIDAD	UNIDAD
IGAC / PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	158.000		mt ²
ÁREA INVADIDA A PREDIOS COLINDANTES	2.735		mt ²
ÁREA RECORRIDA EN SITIO DENTRO POLIGONO DEL ÁREA DE MAYO EXTENSIÓN	104.732		mt ²
RECORRIDO TOTAL		107.467	mt ²
ÁREA OBJETO DE LA PERTENENCIA	80.000		mt ²
ÁREA QUE EXCEDE LAS 8HA REGISTRADAS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA		27.467	mt ²
DIFERENCIA DE ÁREAS			
INVASIÓN A PREDIOS COLINANTES		2.735	mt ²
INVASIÓN EN TERRENOS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN		27.467	mt ²



Poligonal, área de color morado
 Cartografía expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi

Se implanto levantamiento topográfico realizado en sitio, de acuerdo a las especificaciones entregadas por quien realiza la posesión en el predio, indicándonos la franja de terreno que para el constituye el área del folio identificado con matrícula inmobiliaria 276-2818, dicho folio cuenta con una cabida de 8Ha.

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
 CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
 E-MAIL: constructorasael@gmail.com
 CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 PAGINA 19 DE 29

El presente levantamiento topográfico nos indica que el predio objeto de la presente pertenencia identificado con folio de matrícula inmobiliaria y código catastral del cual el señor BALBINO BECERRA RODRIGUEZ es propietario en un 86,32% y a su vez poseedor del 16,83% del mismo terreno, presenta inconsistencias en cuanto al área registrada en el certificado de tradición y libertad que data de 8 hectáreas.

CONCLUSIÓN:

- A. Invade predios vecinos (Ver levantamiento topográfico)
- B. Registra un área superior a la consignada en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual registra una venta parcial de 8 Ha,

NOVENO: QUIEN POSEE EL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA**DECIMO:** EXISTE MONTAÑA O RASTROJO, CUAL ES EL ÁREA NO EXPLOTADA

El predio objeto de la pertenencia no evidencia relieve de tipo montañoso, tiene áreas de rastrojos las cuales no superar un 15% del total del predio inspeccionado, El resto del área es objeto de explotación de tipo agrícola y uso de los residentes del predio.

ONCE: DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE**TECNICAS DE VALUACION**

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios



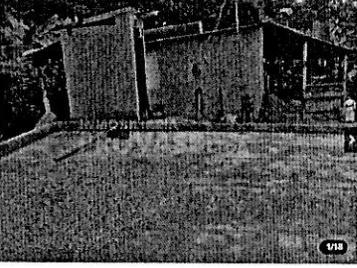
NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
 AVALUADOR – PROFESIONAL
 TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
 CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
 ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
 INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
 INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Se han empleado estas técnicas valuatorias por ser las más apropiadas para calcular el valor actual de construcción privadas.

COMPARACIÓN DE MERCADO / 2.022		
 <p>Inmobiliaria San Nicolas De Chinacota está en Chitagá. 25 de junio · 0 VENDO finca de 20 hectáreas casi planas ubicada en Chitagá, sobre la vía principal. Cuenta con 2 quebradas pequeñas, nacimiento de agua, luz. No tiene casa. Precio \$350.000.000 negociable. SOLO EFECTIVO. NO PERMUTAS. Informes celular y WhatsApp 3203250136 #InmobSanNicolas #Chinacota #Chitagá</p>	<p>Terreno en zona rural Área del terreno: 20 Ha Cuenta con dos (2) Quebradas Pequeñas, nacimiento de agua, luz. Precio Negociable \$350.000.000 Aproximadamente a una (1) hora del casco urbano de Chinacota</p>	<p>https://www.facebook.com/InmobiliariaSanNicolasDeChinacota contacto: 3203250136 Inmobiliaria San Nicolás:</p>
	<p>Terreno en zona rural Área del terreno: 13 Ha Cuenta con dos (2) Quebradas Pequeñas, nacimiento de agua, luz. Precio Negociable \$240.000.000 Durania/ Norte de Santander Inmobiliaria: Provase Ltda 3143941701</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/adform/0000002740011653392679424?search_terms=fincas+cucuta&page=1&pos=18&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=40181a2b-a1b8-4fc8-8d43-f47db726e758&req_sgmt=REVT\$1RPUDI\$TRU87U0VSUDs=</p>
 <p>VENDE INMOBILIARIA SAN NICOLAS DE CHINACOTA</p>	<p>VENDO finca de 12 hectáreas ubicada en Bochalema. A 4 km de la carretera pavimentada, entrada para vehículos camperos cuenta con 1 nacimiento de agua, potreros y rastrojos. Precio \$195.000.000 negociable. SOLO EFECTIVO. NO PERMUTAS. Informes celular y whatsapp 3203250136</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/detalle/666/4780015659094985070/21/1/fincas-norte-santander?search_terms=finca+s+norte+santander&page=1&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ff3e364c-3138-4380-83f1-5a69c5fc6a2d&req_sgmt=REVT\$1RPUDI\$TRU87U0VSUDs=</p>

MEMORIAS DE CÁLCULO

MERCADO PREDIOS RURALES UBICADAS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA /2022												
ITEM	DIRECCIÓN	VALOR /	FACTOR DE NEGOCIACIÓN% NEGOCIACIÓN	FACTOR DE UBICACIÓN 1:1	EDIFICACIONES			CULTIVOS	TERRENO			VALOR HOMOGENIZADO
					ÁREA M2	VALOR		VALOR	ÁREA/M²	VALOR		
						UNITARIO	TOTAL	ANEXO		TOTAL	UNITARIO M2	
1.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE CHINACOTA A 2 HORAS DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA.	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	0,9	48	\$ 300.000,00	\$ 14.400.000,00	\$ -	200.000,00	\$ 1.463	\$ 14.629.500	\$ 14.630.000,00
2.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE DURANIA.	\$ 240.000.000	\$ 232.800.000	0,9	52	\$ 300.000,00	\$ 15.600.000,00	\$ 18.000.000,00	130.000,00	\$ 1.379	\$ 13.790.769	\$ 13.791.000,00
3.	PREDIO ZONA RURAL / MUNICIPIO DE BOCHALEMA	\$ 195.000.000	\$ 189.150.000	0,9	52	\$ 400.000,00	\$ 20.800.000,00		120.000,00	\$ 1.263	\$ 12.626.250	\$ 12.626.000,00
										PROMEDIO	\$	13.682.333,33
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR		1006409,625
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN ESTÁNDAR		7,34%
										LÍMITE SUPERIOR	\$	14.688.742,96
										LÍMITE INFERIOR	\$	12.675.923,71
										LÍMITE PROMEDIO	\$	14.000.000,00

SE REALIZÓ LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS QUE GUARDAN CARACTERÍSTICAS SIMILARES. EN ZONA RURAL / CON LA MISMA VOCACIÓN DE USO DE SUELO. TRES MUESTRAS SIMILARES. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL, SUBURBANO Y DE PROTECCIÓN, SON CLASES Y CATEGORÍAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO IV DE LA LEY 388 DE 1.997, POR LO TANTO PARA ESTABLECER SI UN PREDIO SE ENCUENTRA DE CUALQUIER DE ELAS. EL ÚNICO ELEMENTO A TENER EN CUENTA ES EL ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE DEFINA DICHA CLASIFICACIÓN.

VALOR PROMEDIO HECTAREA: CATORCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

DOCE: INDICAR SI AL LLEGAR AL SITIO OBJETO DE LA LITIS Y DONDE SE REALIZÓ INSPECCIÓN OCULAR, SE OBSERVÓ UNA VALLA

Respuesta: Sí, se encontró una valla en el predio objeto del proceso de pertenencia la cual cumple con los requerimientos mínimos establecidos en la ley 1564 de 2.012 "Por medio de la cual se expide el Código general del Proceso y se dictan otras disposiciones",

Artículos 375 Declaración de pertenencia.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

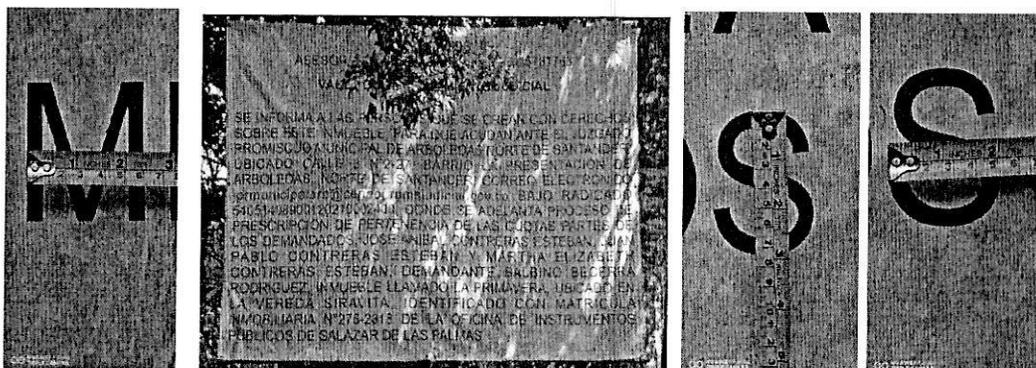
- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante.
- c) El nombre del demandado.
- d) El número de radicación del proceso.
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
- g) La identificación del predio.



NIT 60.370.568-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.
Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.
Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.
La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

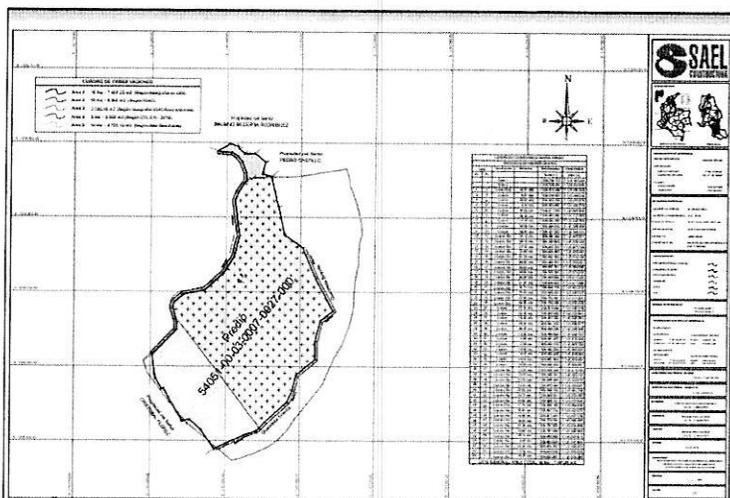


TRECE: INDICAR SÍ, PARA REALIZAR EL INFORME SE BASÓ EN EL PLANO GEORREFERENCIADO Y ANEXAR EL PLANO.

Todo el informe se realizó con base a los productos cartográficos expedidos por el instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Levantamiento topográfico.

Se propone, para el levantamiento de los datos que harán parte del informe de colindancia, las siguientes instancias:

PROCESO ACTIVIDAD INFORME DE COLINDANCIA Levantamiento planimétrico predial Identificación de linderos
Datos generales Datos del predio Levantamiento componente físico jurídico. (Se anexa informe topográfico).



DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 23 DE 29

CATORCE: DAR CONCLUSIONES SOBRE LA INSPECCIÓN REALIZADA

CONCLUSIONES

En las pretensiones realizadas por el apoderado de la parte demandante, Dr. Wilson Hernando Sepulveda, identificado con C.C. 13.491.229, el cual describe en sus pretensiones lo siguiente:

1. Se declare que por el paso del tiempo se configuro la prescripción extraordinaria extintiva de dominio en contra de los copropietarios **JOSE ANIBAL, JUAN PABLO Y MARTHA ELIZABETH CONTRERAS ESTEBAN, DE SUS CUOTAS PARTES EQUIVALENTES AL CINCO POR CIENTO 5% QUE SUMA UN TOTAL DEL 15% DE PREDIO RURAL** denominado la primavera ubicado en la vereda Siravita, con un área aproximadamente de 8 Hectáreas e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 276-2818, y alinderado conforme consta en la escritura pública número 478 del 20 de marzo de 1.986 de la notaria primera de Cúcuta.

Los porcentajes correctos quedarían de la siguiente forma:

PORCENTAJE FALTANTES PARA ADQUIRIR EL 100% DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO						
	PROPIETARIOS	%	C.C.	% Pasan de la compra a la señora Maria Aminta Esteban	% viene de la sucesión del señor Luis Eduardo Contreras Rodriguez	Total porcentaje sobre el predio
1.	CONTRERAS ESTEBAN MARTHA ELIZABETH			0,00%	4,54%	4,56%
2.	CONTRERAS ESTEBAN JUAN PABLO			0,00%	4,54%	4,56%
3.	CONTRERAS ETEBAN JOSE ANIBAL			0,00%	4,54%	4,56%
						13,680%
	PORCENTAJE ADQUIRIDOS SEÑOR BECERRA RODRIGUEZ BALBINO					86,320%
	PORCENTAJE RESIDUAL POR ADQUIRIR					100,00%

2. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 con un área de 8 Hectáreas, nace con base en el Folio de matrícula inmobiliaria 276-2134 el cual registraba un área de 15 Ha 8.000.

3. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 con un área de 8 Hectáreas. **No cuenta con código catastral**

No se encontró plano de sub- división material del predio de mayor extensión, el cual EVIDENCIARA EL TRAZADO DE LOS LINDEROS QUE PERMITIERA ESTABLECER QUE ÁREA CORRESPONDE A QUIEN. SE DEBE SUBRRAYAR, QUELOS QUE LOS PROPIETARIOS DE LOS FOLIOS QUE SE APERTURARON CON BASE AL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, COMPRARON VENTAS PARCIALES "CANTIDADES DE TERRENO".

Este tipo de documento (plano topográfico) no se encuentra en los archivos del departamento de planeación de la Alcaldía del Municipio de Arboledas.



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

445

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

Sin embargo y a pesar de no encontrarse dicho registro, se puede deducir plenamente lo siguiente:

VENTAS PARCIALES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN					
ITEM	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	OBSERVACIONES	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
1.	276-2134	Área predio de mayor extensión	158.000	Mt ²	15.Ha con 8.000mt ²
2.	276-2685	Venta Parcial anotación 007	50.000	Mt ²	5 ha
3.	276-2818	Venta Parcial anotación 008	80.000	Mt ²	8. Ha
4.	276-2134	ÁREA REMANENTE del predio de Mayor extensión	28.000	Mt ²	2 Ha con 8.000 m ²

4. se realizó levantamiento topográfico Equipo GNSS doble frecuencia marca CHCNAV X91, para Georreferenciación.

Cumpliendo con lo establecido en la Resolución 643 del 30 de mayo de 2018 – (Resolución por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales).

- ✓ Gestiones y/o solicitudes pertinentes con el fin de actualizar información vigente que reposa en la base catastral del IGAC, como:
- ✓ Certificado del Plano Predial Catastral
- ✓ Certificado Catastral
- ✓ Ficha predial

Con base a la documentación jurídica de la propiedad identificada con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818

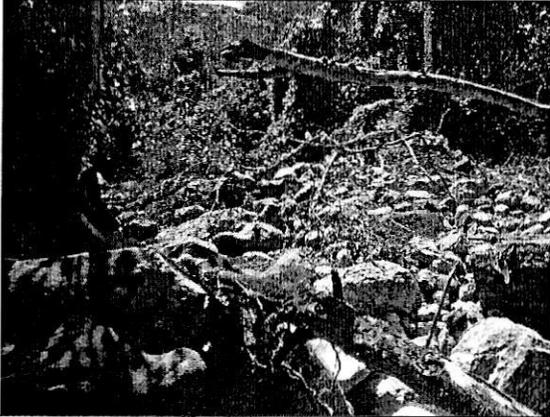
5. Se implanto levantamiento topográfico realizado en sitio, de acuerdo a las especificaciones de recorrido entregadas por quien realiza la posesión en el predio, indicándonos la franja de terreno que para el constituye el área del folio identificado con matrícula inmobiliaria 276-2818, dicho folio cuenta con una cabida de 8Ha.

El presente levantamiento topográfico nos indica que el predio objeto de la presente pertenencia identificado con folio de matrícula inmobiliaria 276-2818 y código catastral del cual el señor BALBINO BECERRA RODRIGUEZ es propietario en un 86,32% y a su vez poseedor del 16,83% del mismo terreno, presenta inconsistencias en cuanto:

- A. Invade predios vecinos (Ver levantamiento topográfico)
- B. Registra un área superior a la consignada en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual registra una venta parcial de 8 Ha,

DIRECCION: CALLE T #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 25 DE 29

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



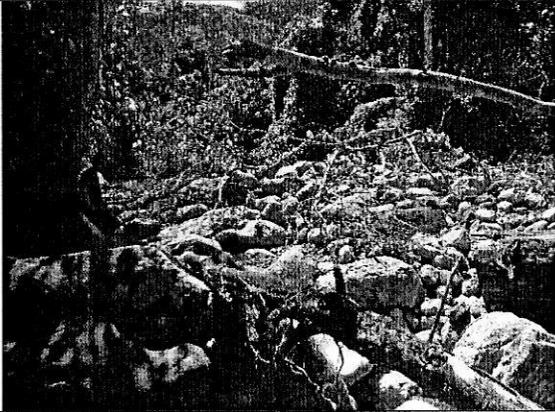
VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



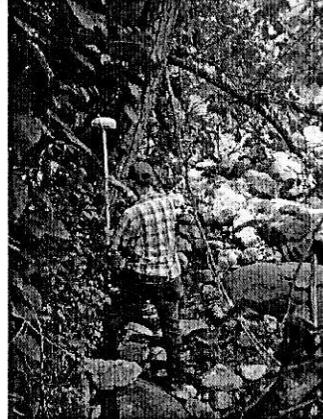
NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

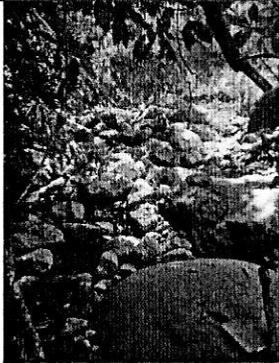
REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA

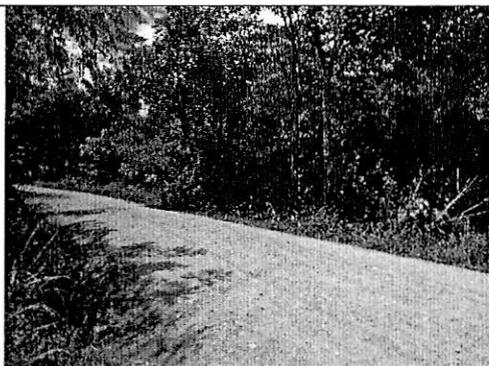
DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 27 DE 29



NIT 60.370.566-1 RÉGIMEN SIMPLIFICADO

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
AVALUADOR – PROFESIONAL
TP #3582 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)
CERTIFICADO: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) AVAL – 60370566
ESPECIALIDADES: AVALUOS RURALES- AVALUOS URBANOS
INMUEBLES ESPECIALES ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABL. DE CIO
INTANGIBLES- NTANGIBLES ESPECIALES MAQUINARIA Y EQUIPO-SEMOVIENTES

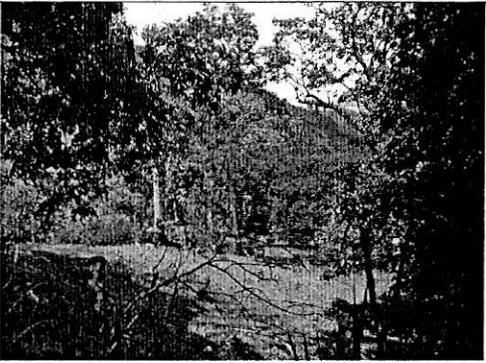
REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA

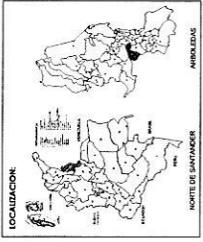


VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA



VISTA PROCESO LEVANTAMIENTOTOPOGRAFICO – PLANIMETRIA

DIRECCION: CALLE 1 #4E - 40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
E-MAIL: constructorasael@gmail.com
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
PAGINA 29 DE 29



INFORMACION DE REFERENCIA:
 DATUM GEOGRAFICO: MAGDA SIRGAS
 EIPFODALES: 7° 38' 53.992" N
 77° 47' 50.345" W
 PLANAS: 13347/533
 FALSO NORTE: 111.236.721

INFORMACION FUNDIAL:
 NOMBRE DEL PRECIO: LA PRIMAVERA
 MATRICULA INMOBILIARIA: 276 - 2818
 CODIGO FUNDIAL: 54051-00-03-0007-000
 DEPARTAMENTO: NOROCCIDENTE
 MUNICIPIO: AREQUIPA
 PROPIETARIO (A): BALBINO BECERRA RODRIGUEZ
 C.C.: 5.497.854

CONVENIENCIA:
 FRENTE FUNDIAL (GAC) ~~~~~
 FRENTE DEL RÍO ~~~~~
 RÍO O QUEBRADA ~~~~~
 UNCIEROS ~~~~~
 VIA ~~~~~

PUNTOS DE REFERENCIA:
 PUNTO CNS 1: PUNTO CNS 2:
COORDENADAS PUNTOS DE REFERENCIA:

PUNTO CNS 1:
 EIPFODALES: GALLES FRIGER CENTRAL
 LATITUD: 7° 37' 26.6077" NORTE 13347/533
 LONGITUD: 77° 47' 43.7566" OESTE 111.440.442

PUNTO CNS 2:
 EIPFODALES: GALLES FRIGER CENTRAL
 LATITUD: 7° 37' 26.6077" NORTE 13347/533
 LONGITUD: 77° 47' 43.7566" OESTE 111.440.442

AREA TOTAL DEL PERIODO EN RÍO:
 10 Ha. - 7.467,25 m²
AREA TOTAL DEL PERIODO: BEGIN CTL:
 8 Ha. - 0.000 m²

USUARIO: CARLOS ARBULO ARAUSAMBA
 U.C. 01 - 6893CHT
CARGO: WILLIAM CRUZ NIÑOZ
 U.C. 01 - 2166 OPHI
DEBIDO: WILLIAM CRUZ NIÑOZ
 U.C. 01 - 2166 OPHI
FECHA: JUNIO 2022

CONTENIDO: ESTUDIO TOPOGRAFICO PRECIO PRIMAVERA
 VEREDA SAN JAVIER, MANCHO DE ANTOCOTA
 DEPARTAMENTO DE NOROCCIDENTE

ESCALA: 1:500
PLANO: 1/1

N 1.335.154,96
 E 1.142.780,80
 N 1.335.044,90
 E 1.142.030,80
 N 1.335.054,90
 E 1.141.280,80
 E 1.141.730,90
 E 1.141.580,80
 E 1.141.030,80
 E 1.141.280,80
 E 1.141.730,80
 E 1.141.980,80
 E 1.141.230,80
 E 1.141.780,80
 E 1.141.030,80
 E 1.141.280,80
 E 1.141.730,80
 E 1.141.980,80
 E 1.142.230,80
 E 1.142.780,80
 E 1.143.030,80
 E 1.143.580,80
 E 1.144.030,80
 E 1.144.580,80
 E 1.145.030,80
 E 1.145.580,80
 E 1.146.030,80
 E 1.146.580,80
 E 1.147.030,80
 E 1.147.580,80
 E 1.148.030,80
 E 1.148.580,80
 E 1.149.030,80
 E 1.149.580,80
 E 1.150.030,80
 E 1.150.580,80
 E 1.151.030,80
 E 1.151.580,80
 E 1.152.030,80
 E 1.152.580,80
 E 1.153.030,80
 E 1.153.580,80
 E 1.154.030,80
 E 1.154.580,80
 E 1.155.030,80
 E 1.155.580,80
 E 1.156.030,80
 E 1.156.580,80
 E 1.157.030,80
 E 1.157.580,80
 E 1.158.030,80
 E 1.158.580,80
 E 1.159.030,80
 E 1.159.580,80
 E 1.160.030,80
 E 1.160.580,80
 E 1.161.030,80
 E 1.161.580,80
 E 1.162.030,80
 E 1.162.580,80
 E 1.163.030,80
 E 1.163.580,80
 E 1.164.030,80
 E 1.164.580,80
 E 1.165.030,80
 E 1.165.580,80
 E 1.166.030,80
 E 1.166.580,80
 E 1.167.030,80
 E 1.167.580,80
 E 1.168.030,80
 E 1.168.580,80
 E 1.169.030,80
 E 1.169.580,80
 E 1.170.030,80
 E 1.170.580,80
 E 1.171.030,80
 E 1.171.580,80
 E 1.172.030,80
 E 1.172.580,80
 E 1.173.030,80
 E 1.173.580,80
 E 1.174.030,80
 E 1.174.580,80
 E 1.175.030,80
 E 1.175.580,80
 E 1.176.030,80
 E 1.176.580,80
 E 1.177.030,80
 E 1.177.580,80
 E 1.178.030,80
 E 1.178.580,80
 E 1.179.030,80
 E 1.179.580,80
 E 1.180.030,80
 E 1.180.580,80
 E 1.181.030,80
 E 1.181.580,80
 E 1.182.030,80
 E 1.182.580,80
 E 1.183.030,80
 E 1.183.580,80
 E 1.184.030,80
 E 1.184.580,80
 E 1.185.030,80
 E 1.185.580,80
 E 1.186.030,80
 E 1.186.580,80
 E 1.187.030,80
 E 1.187.580,80
 E 1.188.030,80
 E 1.188.580,80
 E 1.189.030,80
 E 1.189.580,80
 E 1.190.030,80
 E 1.190.580,80
 E 1.191.030,80
 E 1.191.580,80
 E 1.192.030,80
 E 1.192.580,80
 E 1.193.030,80
 E 1.193.580,80
 E 1.194.030,80
 E 1.194.580,80
 E 1.195.030,80
 E 1.195.580,80
 E 1.196.030,80
 E 1.196.580,80
 E 1.197.030,80
 E 1.197.580,80
 E 1.198.030,80
 E 1.198.580,80
 E 1.199.030,80
 E 1.199.580,80
 E 1.200.030,80
 E 1.200.580,80
 E 1.201.030,80
 E 1.201.580,80
 E 1.202.030,80
 E 1.202.580,80
 E 1.203.030,80
 E 1.203.580,80
 E 1.204.030,80
 E 1.204.580,80
 E 1.205.030,80
 E 1.205.580,80
 E 1.206.030,80
 E 1.206.580,80
 E 1.207.030,80
 E 1.207.580,80
 E 1.208.030,80
 E 1.208.580,80
 E 1.209.030,80
 E 1.209.580,80
 E 1.210.030,80
 E 1.210.580,80
 E 1.211.030,80
 E 1.211.580,80
 E 1.212.030,80
 E 1.212.580,80
 E 1.213.030,80
 E 1.213.580,80
 E 1.214.030,80
 E 1.214.580,80
 E 1.215.030,80
 E 1.215.580,80
 E 1.216.030,80
 E 1.216.580,80
 E 1.217.030,80
 E 1.217.580,80
 E 1.218.030,80
 E 1.218.580,80
 E 1.219.030,80
 E 1.219.580,80
 E 1.220.030,80
 E 1.220.580,80
 E 1.221.030,80
 E 1.221.580,80
 E 1.222.030,80
 E 1.222.580,80
 E 1.223.030,80
 E 1.223.580,80
 E 1.224.030,80
 E 1.224.580,80
 E 1.225.030,80
 E 1.225.580,80
 E 1.226.030,80
 E 1.226.580,80
 E 1.227.030,80
 E 1.227.580,80
 E 1.228.030,80
 E 1.228.580,80
 E 1.229.030,80
 E 1.229.580,80
 E 1.230.030,80
 E 1.230.580,80
 E 1.231.030,80
 E 1.231.580,80
 E 1.232.030,80
 E 1.232.580,80
 E 1.233.030,80
 E 1.233.580,80
 E 1.234.030,80
 E 1.234.580,80
 E 1.235.030,80
 E 1.235.580,80
 E 1.236.030,80
 E 1.236.580,80
 E 1.237.030,80
 E 1.237.580,80
 E 1.238.030,80
 E 1.238.580,80
 E 1.239.030,80
 E 1.239.580,80
 E 1.240.030,80
 E 1.240.580,80
 E 1.241.030,80
 E 1.241.580,80
 E 1.242.030,80
 E 1.242.580,80
 E 1.243.030,80
 E 1.243.580,80
 E 1.244.030,80
 E 1.244.580,80
 E 1.245.030,80
 E 1.245.580,80
 E 1.246.030,80
 E 1.246.580,80
 E 1.247.030,80
 E 1.247.580,80
 E 1.248.030,80
 E 1.248.580,80
 E 1.249.030,80
 E 1.249.580,80
 E 1.250.030,80
 E 1.250.580,80
 E 1.251.030,80
 E 1.251.580,80
 E 1.252.030,80
 E 1.252.580,80
 E 1.253.030,80
 E 1.253.580,80
 E 1.254.030,80
 E 1.254.580,80
 E 1.255.030,80
 E 1.255.580,80
 E 1.256.030,80
 E 1.256.580,80
 E 1.257.030,80
 E 1.257.580,80
 E 1.258.030,80
 E 1.258.580,80
 E 1.259.030,80
 E 1.259.580,80
 E 1.260.030,80
 E 1.260.580,80
 E 1.261.030,80
 E 1.261.580,80
 E 1.262.030,80
 E 1.262.580,80
 E 1.263.030,80
 E 1.263.580,80
 E 1.264.030,80
 E 1.264.580,80
 E 1.265.030,80
 E 1.265.580,80
 E 1.266.030,80
 E 1.266.580,80
 E 1.267.030,80
 E 1.267.580,80
 E 1.268.030,80
 E 1.268.580,80
 E 1.269.030,80
 E 1.269.580,80
 E 1.270.030,80
 E 1.270.580,80
 E 1.271.030,80
 E 1.271.580,80
 E 1.272.030,80
 E 1.272.580,80
 E 1.273.030,80
 E 1.273.580,80
 E 1.274.030,80
 E 1.274.580,80
 E 1.275.030,80
 E 1.275.580,80
 E 1.276.030,80
 E 1.276.580,80
 E 1.277.030,80
 E 1.277.580,80
 E 1.278.030,80
 E 1.278.580,80
 E 1.279.030,80
 E 1.279.580,80
 E 1.280.030,80
 E 1.280.580,80
 E 1.281.030,80
 E 1.281.580,80
 E 1.282.030,80
 E 1.282.580,80
 E 1.283.030,80
 E 1.283.580,80
 E 1.284.030,80
 E 1.284.580,80
 E 1.285.030,80
 E 1.285.580,80
 E 1.286.030,80
 E 1.286.580,80
 E 1.287.030,80
 E 1.287.580,80
 E 1.288.030,80
 E 1.288.580,80
 E 1.289.030,80
 E 1.289.580,80
 E 1.290.030,80
 E 1.290.580,80
 E 1.291.030,80
 E 1.291.580,80
 E 1.292.030,80
 E 1.292.580,80
 E 1.293.030,80
 E 1.293.580,80
 E 1.294.030,80
 E 1.294.580,80
 E 1.295.030,80
 E 1.295.580,80
 E 1.296.030,80
 E 1.296.580,80
 E 1.297.030,80
 E 1.297.580,80
 E 1.298.030,80
 E 1.298.580,80
 E 1.299.030,80
 E 1.299.580,80
 E 1.300.030,80
 E 1.300.580,80
 E 1.301.030,80
 E 1.301.580,80
 E 1.302.030,80
 E 1.302.580,80
 E 1.303.030,80
 E 1.303.580,80
 E 1.304.030,80
 E 1.304.580,80
 E 1.305.030,80
 E 1.305.580,80
 E 1.306.030,80
 E 1.306.580,80
 E 1.307.030,80
 E 1.307.580,80
 E 1.308.030,80
 E 1.308.580,80
 E 1.309.030,80
 E 1.309.580,80
 E 1.310.030,80
 E 1.310.580,80
 E 1.311.030,80
 E 1.311.580,80
 E 1.312.030,80
 E 1.312.580,80
 E 1.313.030,80
 E 1.313.580,80
 E 1.314.030,80
 E 1.314.580,80
 E 1.315.030,80
 E 1.315.580,80
 E 1.316.030,80
 E 1.316.580,80
 E 1.317.030,80
 E 1.317.580,80
 E 1.318.030,80
 E 1.318.580,80
 E 1.319.030,80
 E 1.319.580,80
 E 1.320.030,80
 E 1.320.580,80
 E 1.321.030,80
 E 1.321.580,80
 E 1.322.030,80
 E 1.322.580,80
 E 1.323.030,80
 E 1.323.580,80
 E 1.324.030,80
 E 1.324.580,80
 E 1.325.030,80
 E 1.325.580,80
 E 1.326.030,80
 E 1.326.580,80
 E 1.327.030,80
 E 1.327.580,80
 E 1.328.030,80
 E 1.328.580,80
 E 1.329.030,80
 E 1.329.580,80
 E 1.330.030,80
 E 1.330.580,80
 E 1.331.030,80
 E 1.331.580,80
 E 1.332.030,80
 E 1.332.580,80
 E 1.333.030,80
 E 1.333.580,80
 E 1.334.030,80
 E 1.334.580,80
 E 1.335.030,80
 E 1.335.580,80
 E 1.336.030,80
 E 1.336.580,80
 E 1.337.030,80
 E 1.337.580,80
 E 1.338.030,80
 E 1.338.580,80
 E 1.339.030,80
 E 1.339.580,80
 E 1.340.030,80
 E 1.340.580,80
 E 1.341.030,80
 E 1.341.580,80
 E 1.342.030,80
 E 1.342.580,80
 E 1.343.030,80
 E 1.343.580,80
 E 1.344.030,80
 E 1.344.580,80
 E 1.345.030,80
 E 1.345.580,80
 E 1.346.030,80
 E 1.346.580,80
 E 1.347.030,80
 E 1.347.580,80
 E 1.348.030,80
 E 1.348.580,80
 E 1.349.030,80
 E 1.349.580,80
 E 1.350.030,80
 E 1.350.580,80
 E 1.351.030,80
 E 1.351.580,80
 E 1.352.030,80
 E 1.352.580,80
 E 1.353.030,80
 E 1.353.580,80
 E 1.354.030,80
 E 1.354.580,80
 E 1.355.030,80
 E 1.355.580,80
 E 1.356.030,80
 E 1.356.580,80
 E 1.357.030,80
 E 1.357.580,80
 E 1.358.030,80
 E 1.358.580,80
 E 1.359.030,80
 E 1.359.580,80
 E 1.360.030,80
 E 1.360.580,80
 E 1.361.030,80
 E 1.361.580,80
 E 1.362.030,80
 E 1.362.580,80
 E 1.363.030,80
 E 1.363.580,80
 E 1.364.030,80
 E 1.364.580,80
 E 1.365.030,80
 E 1.365.580,80
 E 1.366.030,80
 E 1.366.580,80
 E 1.367.030,80
 E 1.367.580,80
 E 1.368.030,80
 E 1.368.580,80
 E 1.369.030,80
 E 1.369.580,80
 E 1.370.030,80
 E 1.370.580,80
 E 1.371.030,80
 E 1.371.580,80
 E 1.372.030,80
 E 1.372.580,80
 E 1.373.030,80
 E 1.373.580,80
 E 1.374.030,80
 E 1.374.580,80
 E 1.375.030,80
 E 1.375.580,80
 E 1.376.030,80
 E 1.376.580,80
 E 1.377.030,80
 E 1.377.580,80
 E 1.378.030,80
 E 1.378.580,80
 E 1.379.030,80
 E 1.379.580,80
 E 1.380.030,80
 E 1.380.580,80
 E 1.381.030,80
 E 1.381.580,80
 E 1.382.030,80
 E 1.382.580,80
 E 1.383.030,80
 E 1.383.580,80
 E 1.384.030,80
 E 1.384.580,80
 E 1.385.030,80
 E 1.385.580,80
 E 1.386.030,80
 E 1.386.580,80
 E 1.387.030,80
 E 1.387.580,80
 E 1.388.030,80
 E 1.388.580,80
 E 1.389.030,80
 E 1.389.580,80
 E 1.390.030,80
 E 1.390.580,80
 E 1.391.030,80
 E 1.391.580,80
 E 1.392.030,80
 E 1.392.580,80
 E 1.393.030,80
 E 1.393.580,80
 E 1.394.030,80
 E 1.394.580,80
 E 1.395.030,80
 E 1.395.580,80
 E 1.396.030,80
 E 1.396.580,80
 E 1.397.030,80
 E 1.397.580,80
 E 1.398.030,80
 E 1.398.580,80
 E 1.399.030,80
 E 1.399.580,80
 E 1.400.030,80
 E 1.400.580,80
 E 1.401.030,80
 E 1.401.580,80
 E 1.402.030,80
 E 1.402.580,80
 E 1.403.030,80
 E 1.403.580,80
 E 1.404.030,80
 E 1.404.580,80
 E 1.405.030,80
 E 1.405.580,80
 E 1.406.030,80
 E 1.406.580,80
 E 1.407.030,80
 E 1.407.580,80
 E 1.408.030,80
 E 1.408.580,80
 E 1.409.030,80
 E 1.409.580,80
 E 1.410.030,80
 E 1.410.580,80
 E 1.411.030,80
 E 1.411.580,80
 E 1.412.030,80
 E 1.412.580,80
 E 1.413.030,80
 E 1.413.580,80
 E 1.414.030,80
 E 1.414.580,80
 E 1.415.030,80
 E 1.415.580,80
 E 1.416.030,80
 E 1.416.580,80
 E 1.417.030,80
 E 1.417.580,80
 E 1.418.030,80
 E 1.418.580,80
 E 1.419.030,80
 E 1.419.580,80
 E 1.420.030,80
 E 1.420.580,80
 E 1.421.030,80
 E 1.421.580,80
 E 1.422.030,80
 E 1.422.580,80
 E 1.423.030,80
 E 1.423.580,80
 E 1.424.030,80
 E 1.424.580,80
 E 1.425.030,80
 E 1.425.580,80
 E 1.426.030,80
 E 1.426.580,80
 E 1.427.030,80
 E 1.427.580,80
 E 1.428.030,80
 E 1.428.580,80
 E 1.429.030,80
 E 1.429.580,80
 E 1.430.030,80
 E 1.430.580,80
 E 1.431.030,80
 E 1.431.580,80
 E 1.432.030,80
 E 1.432.580,80
 E 1.433.030,80
 E 1.433.580,80
 E 1.434.030,80
 E 1.434.580,80
 E 1.435.030,80
 E 1.435.580,80
 E 1.436.030,80
 E 1.436.580,80
 E 1.437.030,80
 E 1.437.580,80
 E 1.438.030,80