

**ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE MEJORAS
INSTAURADAS EN EL LOTE DE TERRENO SECTOR
LA MACANA UBICADA EN PREDIO DE MAYOR
EXTENSION HACIENDA SAN JOSÉ (FUNDACIÓN
SAN CIPRIANO). VEREDA NEFTALI, MUNICIPIO DE
SUAITA.**



**ORDENADA POR EL JUZGADO PRIMERO
PROMISCOU MUNICIPAL DE SUAITA. DENTRO DEL
PROCESO AL RADICADO N° 2015-00020-00.**

**PERITO: HORACIO SOTOMONTE CALDERON
15 DE MARZO DE 2023**



TABLA DE CONTENIDO

CARTA DE INTRODUCCION Y PRESENTACION DEL INFORME	5
OBJETO DEL AVALÚO	7
LOGÍSTICA DEL AVALÚO	7
MARCO JURÍDICO PARA EL/LOS AVALÚOS:	7
RESUMEN GENERAL DEL AVALÚO CON INDEXACIÓN A FECHAS 17 DE ENERO DEL 2019, HASTA EL 13 DE MARZO DEL 2023.	8
CAPITULO I.....	10
AVALÚO COMERCIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE AVALUO DE MEJORAS OBRANTE AL PROCESO RADICADO N° 2015-00020-00. DEL AÑO 2019 AL AÑO 2023.	10
MEJORAS EXISTENTES EN EL AREA SECTOR LA MACANA, HACIENDA SAN JOSE.AREA OCUPADA POR MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ Y OTROS (HOY SUCESTORES), PREDIO PERTENECIENTE A LA VEREDA NEFTALI, MUNICIPIO DE SUAITA, SANTANDER. COLOMBIA.	10
1. INFORMACIÓN BÁSICA	11
1.1 SOLICITANTE:	11
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	11
1.3 TIPO DE AVALUÓ:	11
1.4 MUNICIPIO:	11
1.5. DEPARTAMENTO: SANTANDER.....	11
1.6 UBICACIÓN:	11
1.7 NOMBRE DEL PREDIO:	11
1.8 ÁREA:	11
1.9 PROPIETARIO:	11
1.10 DEMANDANTE:.....	11
1.11 DEMANDADO:	11
1.12. UBICACIÓN DEL LOTE:.....	11
1.13. UBICACIÓN DEL SECTOR LA MACANA DONDE ESTA EL LOTE EXPLOTADO POR MARÍA RAMOS ARIZA DE LÓPEZ Y OTROS.	12
2. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE	13
2.1 NÚMERO PREDIAL ANTIGUO:	13
2.2 N° PREDIAL NUEVO:	13
2.3 ÁREA DEL TERRENO:	13
2.4 ÁREA CONSTRUIDA:.....	13
2.5 FORMA GEOMÉTRICA:	13
2.6 TOPOGRAFÍA:	13
2.7. FICHA CATASTRAL DEL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ.....	13
3. RELACIÓN DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	14
4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR MARÍA RAMOS DE LÓPEZ Y OTROS.	14
4.1. DESCRIPCIÓN DE EDADES DEL CULTIVO DE CAFÉ	14
4.2. LIQUIDACIÓN DE ARBOLES FRUTALES Y LIQUIDACIÓN	15
4.2.1 SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE ARBOLES FRUTALES A 2019	16
4.2.2. ESPECIES MADERABLES NO INCLUIDAS EN 2019.....	17
4.3 CALCULO DEL VALOR DEL CAFÉ	19
4.3.1. CURVA DE DESCENDENTE DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE ZOCA DEL CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA.....	19
4.3.2 DESGLOSE DE PRODUCCIÓN DE CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA POR HECTÁREA Y PROMEDIO POR UNIDAD DE MATA EN KILOS	19
4.3.3 COSTOS DE RENOVACIÓN DE ZOCA EN CAFETOS PRECIOS DEL 2019	21



4.3.4 COSTOS DE SIEMBRA POR HECTÁREA EN CAFETO DENSIDAD DE SIEMBRA 5066 PLANTAS DE CAFÉ POR HECTÁREA PRECIOS DEL 2019	21
4.3.5 SECUENCIA FOTOGRÁFICA DEL CAFÉ AL 2019	22
4.3.6. IMÁGENES DEL CULTIVO DEL CAFÉ A 2023.	23
4.4 LIQUIDACIÓN DE SOMBRÍO	25
4.4.1. IMÁGENES DE ARBOLES DE SOMBRÍO A 2023.	26
4.5. CULTIVOS DE PLÁTANO.....	28
4.5.1. VALORACIÓN DEL PLÁTANO EN LA ZONA O SECTOR EN ESTUDIO	29
4.5.2. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE MATAS DE PLÁTANO	29
4.5.3. CULTIVO DE PLATANO PARA SOMBRIO DE CAFÉ Y SUSTENTACION DE LA UNIDAD AGRICOLA ESTADO A 2023	31
4.6. DESGLOSE DE CULTIVO DE MALANGA	32
4.6.1. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE CULTIVO PAN COGER (LA MALANGA).	33
4.6.2. ESTADO MALANGA A 2023.	33
4.7. DESGLOSE DE CONSTRUCCION DE LA CASA	34
4.7.1 BOCETO DE PLANTA ARQUITECTÓNICA DE LA MEJORAS	35
4.7.2 SECUENCIA FOTOGRAFÍA DE LA CASA A 2019	35
4.7.2.1. ESTADO DE LA CASA Y OTRAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS A 2023.	37
4.8. DESGLOSE DE CERCAS, A 2019.....	38
4.8.1. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE ALAMBRE DE PUAS	38
4.8.2. CERCADO A LA VISITA DE 2023	39
4.8.3. COSTADO SUR	42
4.9 CUADRO DE DEPRECIACIÓN CASA, MANGUERAS, CERCAS Y PORTÓN DE GOLPE A 2019 ...	44
4.10 MANTENIMIENTOS A POTREROS Y MACANEOS DESDE EL AÑO 2005 HASTA DICIEMBRE DE 2018.....	45
4.11. MANTENIMIENTOS POTREROS DEL TIEMPO COMPRENDIDO DESDE EL AÑO 2019 A LA FECHA ACTUAL MARZO DE 2023.....	46
5. MÉTODO DE CALCULAR LA ACTUALIZACION.....	47
6. RESUMEN DEL AVALÚO DE MEJORAS.....	49
7. CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS.....	50
ANEXO N° 1	51
SECUENCIA FOTOGRÁFICA DEL PREDIO.	51
ANEXO N° 2.....	52
CERTIFICADO TRADICIÓN	52
ANEXO N° 3	59
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	59
ANEXO N° 4	62
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA):	62
HORACIO SOTOMONTE CALDERON AVAL-5763517	62
ANEXO N° 5	67
CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP (LEY 1564 DE 2015.).....	67
ANEXO N° 6	69
RELACIÓN DE AVALÚOS REALIZADOS POR EL PERITO PARA RAMA JUDICIAL Y PARTICULARES Y PUBLICO EN GENERAL	69



INDICE DE TABLAS

<i>TABLA 1. RELACIÓN DE LOS ARBOLES FRUTALES ENCONTRADOS A 2019 Y CONFRONTADOS EN 2023.....</i>	<i>15</i>
<i>TABLA 2. RELACIÓN DE ARBOLES MADERABLES NO INCLUIDOS EN 2019 E INCLUIDOS AL 2023.....</i>	<i>18</i>
<i>TABLA 3. TABLA DE VALORACIÓN CULTIVO DE CAFÉ EN 2150 MATAS A 2019.</i>	<i>20</i>
<i>TABLA 4. TABLA COSTOS DE RENOVACIÓN DE ZOCA A PRECIOS DEL 2019.....</i>	<i>21</i>
<i>TABLA 5. COSTOS DE RENOVACIÓN DEL CULTIVO DE CAFÉ. PRECIOS DEL 2019</i>	<i>21</i>
<i>TABLA 6.. TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES PARA SOMBRÍO DEL CAFÉ.....</i>	<i>25</i>
<i>TABLA 7.CUADRO DE ESTABLECIMIENTO DE UN CULTIVO DE PLÁTANO A PRECIOS 2019</i>	<i>28</i>
<i>TABLA 8. VALORACIÓN CULTIVO DE PLÁTANO A 2019</i>	<i>29</i>
<i>TABLA 9. VALORACIÓN MALANGA. VALORES A 2019.....</i>	<i>32</i>
<i>TABLA 10. VALORACION MEJORAS CONSTRUCTIVAS A VALORES DEL 2019.....</i>	<i>34</i>
<i>TABLA 11. VALORACION DE LAS CERCAS INSTALADAS A 2019.....</i>	<i>38</i>
<i>TABLA 12. VALOR DE LAS MEJORAS DE ORDEN CONSTRUCTIVO DESPUES DE DEPRECIACION A 2019.....</i>	<i>44</i>
<i>Tabla 13. CALCULO DE LOS MANTENIMIENTOS HASTA EL MES DE DICIEMBRE DE 2018, SEGÚN INFORME OBRANTE AL PROCESO DE FECHA 17 DE ENERO DE 2019</i>	<i>45</i>
<i>TABLA 14. LIQUIDACIÓN DE MANTENIMIENTO DE POTREROS ENTRE ENERO DE 2019 Y MARZO DE 2023. 46</i>	



CARTA DE INTRODUCCION Y PRESENTACION DEL INFORME

Socorro, 15 de marzo de 2023.

Doctor:

EDINSON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA
JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SUAITA
Suaita. Santander.

j01prmpalsuaita@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANTE: FUNDACIÓN SAN CIPRIANO.

DEMANDADO: MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ HOY SUS HEREDEROS.

RADICADO: 2015-00020-00

ASUNTO: ACTUALIZACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS DE 2019 A 2023

Muy respetuosamente se realiza la entrega de manera digital del informe solicitado y ordenado por el Despacho Judicial en audiencia de oralidad efectuada el pasado día 7 de febrero del año en curso, en donde el Despacho en acatamiento a lo dispuesto con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, tuvo en cuenta que el avalúo obrante al expediente poseía una vigencia mayor a la permitida de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, por ello, **solicita al perito evaluador se realice la actualización del Informe a la fecha actual con el objeto de ser incorporado al proceso.**

En vista de la solicitud elevada este servidor se permite realizar la actualización del informe desde el 17 de enero de 2019 hasta la fecha actual y cuya presentación es del día 15 de marzo de 2023.

La actualización se hace en base de los valores ya existentes en el informe que obra y reposa en el expediente desde el 17 de enero de 2019. solo se incrementan en los valores concernientes a lo comprendido por los jornales necesarios para el mantenimiento del área ocupada por los aquí demandados y unos maderables que no fueron incluidos en esa época..



Se tiene en cuenta, que en esta fecha es necesario cumplir con la idoneidad del perito bajo el esquema normativo del Art 226 del CGP, para lo cual se anexan al final del informe.

En materia de idoneidad, me permito comunicar el hecho que la persona que realiza este informe posee en su haber las categorías requeridas para realizar esta labor, tal y como consta en su Registro Abierto De Avaluador **(RAA) AVAL-5763517**, expedido por la Autorreguladora Nacional de Avaluadores **ANA**, además es Tecnólogo en Construcción y cuenta con experiencia en el ramo de la construcción de más de 40 años.

El presente informe cumple con las “Normas Técnicas Sectoriales **NTS S 03** “Contenido de Informes de Valuación” y la **NTS M 02** “Procedimientos, Enfoques Y Metodologías Para La Realización De avalúos De Bienes Inmuebles Rurales A Valor De Mercado”; **NTS I 02** “Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales”, **NTS S 04** “Código De Conducta Del Valuador” en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio “**ICONTEC – RNA**”, vigentes desde el 10 de Septiembre de 2009, elaborada por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y El Servicio de Avalúos (**USN-AVSA**) así mismo, ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código de Ética de la Actividad del Avaluador”, de la entidad Autorreguladora **ANA** enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación **IVSC** y de la corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores **ANA**.

Se entrega el presente trabajo en **74** folios de manera digital, se acerca una copia a través de medio electrónico al solicitante, quien realizara el trámite de competencia de dar traslado o compartirlo a las partes, para seguridad y previendo una pérdida del expediente o algún imprevisto el solicitante podrá y tendrá un acceso compartido de los archivos básicos vía **ONE DRIVE**, por espacio de 1 año, fecha en la cual pierde la vigencia el informe que nos ocupa; sitio desde donde pueden realizar las consultas pertinentes y descargas necesarias. También se encuentran los registros fotográficos, videos y documentación digital soporte de este informe.

Atentamente,

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. No. 5.763.517 del Socorro
R.A.A AVAL- 5763517 www.raa.org.co
CERTIFICACIÓN No. 6854300021STD COPNIA



OBJETO DEL AVALÚO

Actualizar valores de las mejoras calculadas y entregadas mediante informe pericial de fecha 17 de enero de 2019, por perdida de su vigencia el solicitante en este caso, el Despacho Judicial procede a solicitar la actualización del informe obrante en el expediente.

LOGÍSTICA DEL AVALÚO

Se realizó visita de observación mediante inspección ocular realizada por el perito el día 03 de noviembre y 17 de noviembre de 2018 al predio.

Nuevamente con la ocasión de la actualización se procede a realizar la visita el día 28 de febrero de 2023. y verificar en sitio el estado de las diferentes mejoras y se encuentran algunas en el mismo estado y en materia de cultivos, se han mantenido y por efecto de su crecimiento y transcurrir del tiempo y su edad vegetativa han cambiado, el estado fitosanitario de las plantas es bueno.

Se realizó recorrido por el predio de la Litis para determinar las mejoras de orden constructivo siguen siendo las mismas y su estado de mantenimiento dentro de lo normal poseen las condiciones similares a la fecha del 2019.

Se realizó un registro fotográfico del inmueble a fecha actual se aprecian los cambios sustancialmente en los cultivos, en razón a su edad y ciclo vegetativo. Se puede decir que están en buen estado y algunas matas como el caso del café se han aumentado.

La documentación para esta actualización no fue requerida ya que los documentos obran al avalúo anterior.

Se verificó la ficha técnica del inmueble en el geo portal del IGAC.

MARCO JURÍDICO PARA EL/LOS AVALÚOS:

El presente informe pericial cumple con las normas que rigen en la materia, procedimientos establecidos en la **RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC** y otras disposiciones como son el **Decreto 222 del 12 de febrero de 2014**, **RESOLUCIÓN N° 762 DE 1998**, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), **Decreto N° 1420 de julio 24 de 1998**, por el cual se reglamenta parcialmente el **Artículo 37 De La Ley 9 De 1989**, **El Artículo 27 Del Decreto Ley 2150 De 1995**, los artículos **56,61,62,67,75,76,77,80,82,84 y 87 de la Ley 388 de 1997** y el artículo **11 del decreto Ley de compensación 151 de 1998**, **Decreto 556 de 14 de marzo de 2014**, que reglamenta la **Ley 1673 de 19 de julio de 2013**, que hacen referencia al tema de avalúos y normas procedimentales a cumplir de parte de los peritos. El presente informe cumple con las “Normas Técnicas Sectoriales **NTS S 03** “Contenido de Informes de Valuación” y la



NTS M 02 “Procedimientos, Enfoques Y Metodologías Para La Realización De avalúos De Bienes Inmuebles Rurales A Valor De Mercado”; **NTS I 02** “Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales”, **NTS S 04** “Código De Conducta Del Valuador” en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio “**ICONTEC – RNA**”, vigentes desde el 10 de Septiembre de 2009, elaborada por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y El Servicio de Avalúos (**USN-AVSA**) así mismo, ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código de Ética de la Actividad del Avaluador”, de la entidad Autorreguladora **ANA** enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación **IVSC** y de la corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores **ANA**.

RESUMEN GENERAL DEL AVALÚO CON INDEXACIÓN A FECHAS 17 DE ENERO DEL 2019, HASTA EL 13 DE MARZO DEL 2023.

El valor de las mejoras declaradas en 2019 y actualizadas a la fecha actual de 2023, se relacionan en la siguiente tabla:

RESUMEN GENERAL DE LAS MEJORAS REALIZADAS EN EL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ (FUNDACIÓN SAN CIPRIANO). ACTUALIZADO A MARZO DE 2023				
DESCRIPCIÓN				
ITEM	DETALLE	VR/TOTAL A A ENERO DE 2019	VARIACION PORCENTUAL DESDE 17 01/2019 AL 13/03/2023	VALOR ACTUALIZADO POR IPC A MARZO DE 2023
4.2.1	Árboles frutales	\$ 809.000,00	30,00%	\$ 1.051.700,00
4.2.2	Arboles Maderables NO INCLUIDOS EN 2019	-		\$ 1.600.000,00
4.3.2	Cultivo de zoca de café	\$ 12.302.822,25	30,00%	\$ 15.993.668,93
4.3.4	Cultivo de café por un año	\$ 324.962,40	30,00%	\$ 422.451,12
4.4	Árboles de sombrío de café	\$ 1.261.000,00	30,00%	\$ 1.639.300,00
4.5	Matas de plátano	\$ 1.297.700,00	30,00%	\$ 1.687.010,00
4.6	Cultivo Malanga	\$ 126.000,00	30,00%	\$ 163.800,00
4.9	Construcción de casa			
	Cercas de alambre de púas			
	manguera	\$ 4.788.356,80	30,00%	\$ 6.224.863,84
	Puerta de golpe			
4.10	Mantenimientos de potreros hasta diciembre de 2018	\$ 2.761.311,34	30,00%	\$ 3.589.704,74
	Mantenimiento de potreros desde enero de 2019 hasta marzo de 2023			\$ 1.004.122,50
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO HACIENDA SAN JOSE (FUNDACION SAN CIPRIANO) REALIZADA POR MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ Y OTROS EN LAS FECHAS DE 2019 Y ACTUAL DE 2023		\$ 23.671.152,79		\$ 33.376.621,13

El valor de las mejoras en el informe presentado al despacho y obrante al proceso en fecha 17 de enero de 2019 tenía un valor de: **VEINTITRÉS**



MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS CON 79/100 MDA/CTE. (\$ 23.671.152,79).

El valor de la actualización del avalúo de mejoras instauradas en el lote de terreno **Sector La Macana**, ubicada en predio de mayor extensión **Hacienda San José** (Fundación San Cipriano) en jurisdicción de la vereda Neftalí, Municipio de Suaita, mejoras impuestas por la señora **MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ HOY SUS HEREDEROS** asciende a fecha actual. Marzo de 2023, a la suma de: **TREINTA Y TRES MILLONES. TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS CON 13/100 MDA/CTE. (\$ 33.376.621,13).**

De esta manera dejo a a su consideración el Informe solicitado,

Cordialmente,



HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. No/ 5.763.517 del Socorro
R.A.A AVAL- 5763517 www.raa.org.co
CERTIFICACIÓN No. 6854300021STD COPNIA



CAPITULO I

**AVALUÓ COMERCIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL
INFORME DE AVALUO DE MEJORAS OBRANTE AL
PROCESO RADICADO N° 2015-00020-00. DEL AÑO
2019 AL AÑO 2023.**

**MEJORAS EXISTENTES EN EL AREA SECTOR LA
MACANA, HACIENDA SAN JOSE. AREA OCUPADA
POR MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ Y OTROS
(Hoy Sucesores), PREDIO PERTENECIENTE A LA
VEREDA NEFTALI, MUNICIPIO DE SUAITA,
SANTANDER. COLOMBIA.**



1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE:** JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUAITA – SANTANDER.
Rad: 2015-00020-00
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:** Predio rural.
- 1.3 TIPO DE AVALUÓ:** Mejoras de orden constructivo y mejoras en cultivos.
- 1.4 MUNICIPIO:** SUAITA.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** **Santander.**
- 1.6 UBICACIÓN:** Corregimiento San José de SUAITA, vereda Neftalí.
- 1.7 NOMBRE DEL PREDIO:** Sector La MACANA perteneciente al predio denominado (HACIENDA SAN JOSÉ) mayor extensión (Fundación San Cipriano).
- 1.8 ÁREA:** El predio objeto de esta demanda de mejoras posee un área aproximada de 16.062 m2 según boceto recibido.
- 1.9 PROPIETARIO:** Fundación San Cipriano, NIT: 860528174-0
- 1.10 DEMANDANTE:** María Ramos Ariza de López y otros.
- 1.11 DEMANDADO:** Fundación San Cipriano
- 1.12. UBICACIÓN DEL LOTE:**

Ubicación del lote dado en arriendo y explotado desde el 2005 por la señora **MARÍA RAMOS ARIZA DE LÓPEZ (Q.E.P.D.)** y hoy herederos,



área de terreno ubicado en predio **HACIENDA SAN JOSÉ** de propiedad de la **FUNDACIÓN SAN CIPRIANO**, área denominada **LA MACANA**.

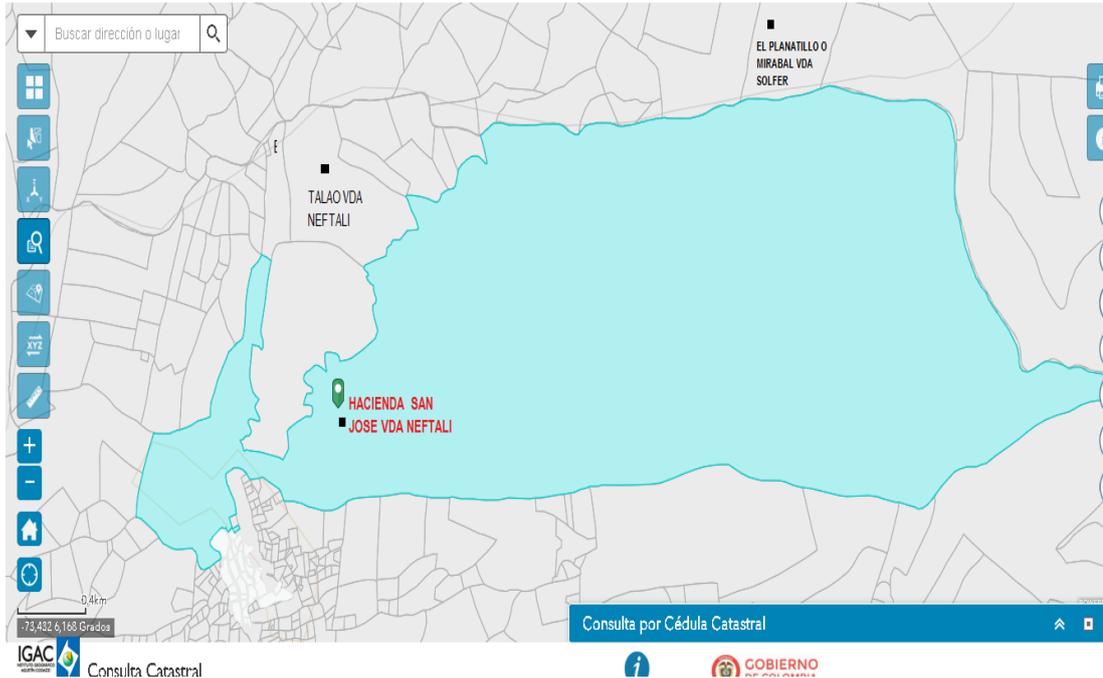


ILUSTRACIÓN 1. FORMA DEL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ SEGÚN FICHA CATASTRAL DEL IGAC.

1.13. UBICACIÓN DEL SECTOR LA MACANA DONDE ESTA EL LOTE EXPLOTADO POR MARÍA RAMOS ARIZA DE LÓPEZ Y OTROS.

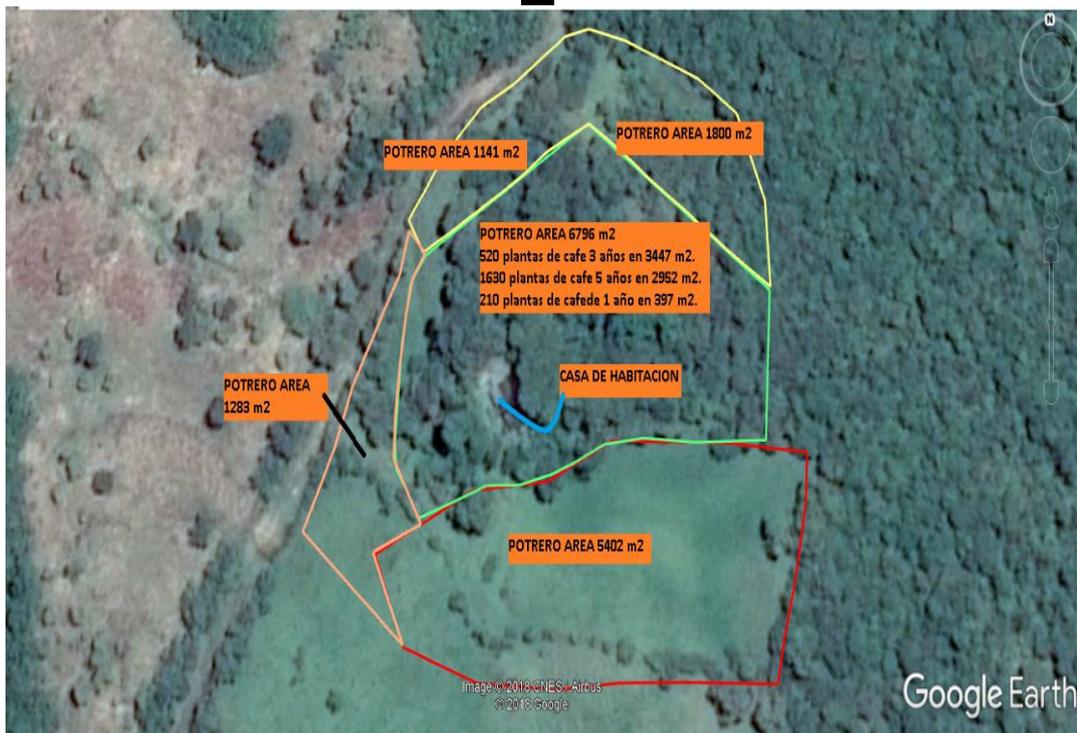


ILUSTRACIÓN 2. UBICACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL LOTE ARRENDADO



2. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

- 2.1 NÚMERO PREDIAL ANTIGUO:** 68770020000230001000
- 2.2 N° PREDIAL NUEVO:** 687700200000000230001000000000
- 2.3 ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de esta demanda de mejoras posee un área de 16.062 m².
- 2.4 ÁREA CONSTRUIDA:** 72 m²
- 2.5 FORMA GEOMÉTRICA:** Irregular
- 2.6 TOPOGRAFÍA:** Plana
- 2.7. FICHA CATASTRAL DEL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ**

Consulta por Cédula Catastral

Buscar Exportar

Departamento:	68 - Santander
Municipio:	770 - Suaita
Código Predial Nacional:	687700001000000060236000000000
Código Predial:	68770000100060236000
Destino económico:	Agropecuario
Dirección:	HACIENDA SAN JOSE VDA NEFTALI
Área de terreno:	615 Ha, 7686 m2
Área de construida:	1055 m2
Cantidad de construcciones:	1

Construcción 1

Número de habitaciones:	6
Número de baños:	2
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	32
Área Construida:	1055 m2

GOBIERNO DE SUCRE

ILUSTRACIÓN 3. FICHA TÉCNICA DEL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ SEGÚN IGAC



3. RELACIÓN DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

ESCRITURAS	CERTIFICADO REGISTRO
Escritura N ^a 239, Notaria única de SUAITA – Santander.	Folio Matricula Inmobiliaria N ^o 321-5521 (Instrumentos Públicos Socorro - Santander).
FICHA CATASTRAL	OTROS
Ficha Catastral IGAC 687700200000000230001000000000	Certificado de Matricula Inmobiliaria Fichas Técnicas IGAC

4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR MARÍA RAMOS DE LÓPEZ Y OTROS.

- ❖ Cultivo de café.
- ❖ Árboles de sombrío de café
- ❖ Matas de plátanos.
- ❖ Cercas de alambre de púas.
- ❖ Mantenimientos de potreros.
- ❖ Árboles frutales.
- ❖ Mejoramiento de la casa de habitación

4.1. DESCRIPCIÓN DE EDADES DEL CULTIVO DE CAFÉ

DESCRIPCIÓN DE EDADES DEL CULTIVO DE CAFÉ a 2019			
Clase de cultivo	Edad (años)	Cantidad	Vida vegetativa
Café variedad Colombia (Soca)	5	2.150	9 años
Café variedad Colombia (Colino)	1	210	9 años



4.2. LIQUIDACIÓN DE ARBOLES FRUTALES Y LIQUIDACIÓN

LIQUIDACION DE ARBOLES FRUTALES						
ITEM	DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD EN AÑOS	UNIDAD	V/R UNIDAD	VALOR TOTAL
1	AGUACATE	BUENA	5	1	\$ 116.000,00	\$ 116.000,00
2	AGUACATE	REGULAR	10	1	\$ 87.000,00	\$ 87.000,00
3	NARANJO COMUN	REGULAR	9	5	\$ 42.000,00	\$ 210.000,00
4	NARANJO COMUN	BUENO	5	1	\$ 50.000,00	\$ 50.000,00
5	MANDARINA COMUN	REGULAR	8	4	\$ 45.000,00	\$ 180.000,00
6	MANDARINOS	BUENOS	6	2	\$ 48.000,00	\$ 96.000,00
7	CHIRIMOYA	BUENO	4	2	\$ 35.000,00	\$ 70.000,00
VALOR TOTAL DE LOS ARBOLES FRUTALES						\$ 809.000,00

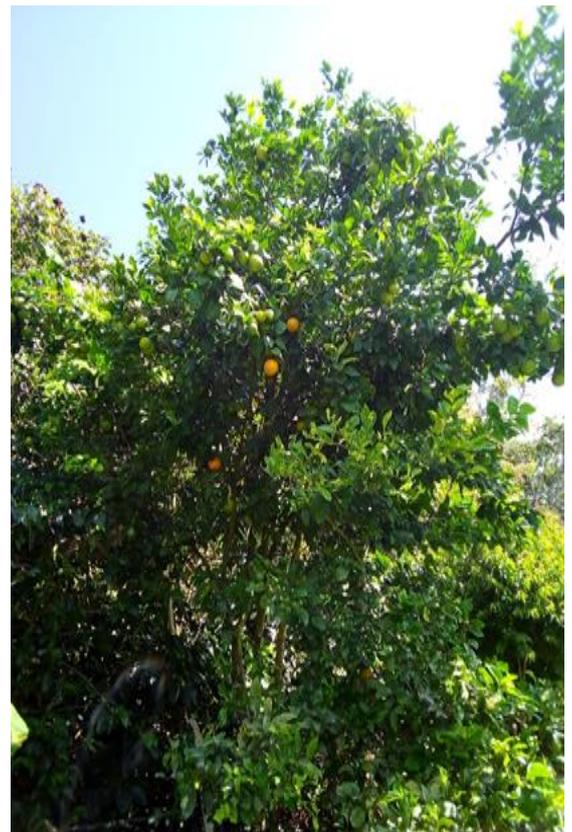
TABLA 1. RELACIÓN DE LOS ARBOLES FRUTALES ENCONTRADOS A 2019 Y CONFRONTADOS EN 2023.

EL VALOR TOTAL DE LOS ARBOLES FRUTALES ES DE OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS MDA/CTE (\$809.000,00). A fecha del 17 de enero de 2019.

Al momento de la visita en el año 2023 los árboles frutales prosiguen siendo los mismos, por existir solo unas unidades y no estar tratados como cultivos, se actualizarán sus valores según la variación porcentual de IPC entre el año 2023 y 2019.



4.2.1 SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE ARBOLES FRUTALES A 2019





4.2.2. ESPECIES MADERABLES NO INCLUIDAS EN 2019.

Estas especies no fueron incluidas en el inventario del año 2019 y en virtud a su tamaño, edad y especie, se trata de cedros de aproximadamente entre 7 Y 8 años, que serán incluidos a esta fecha del 2023.





En esta actualización del año 2023, se tendrán en cuenta estas especies maderables y su valor se da aproximadamente representado por el precio de la madera pueda llegar a producir según su **DPA** y altura promedio de corte, cuya altura al fuste es de entre 6 y 7 metros. Estos árboles poseen un valor promedio de aproximadamente **CUATROCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE (\$ 400.000,00)** cada uno, lo que nos arroja un total de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS MDA/CTE (\$ 1.600.000,00)**.

LIQUIDACION DE ARBOLES MADERABLES PLANTADOS Y NO INCLUIDOS EN 2029

ITEM	DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD EN AÑOS	UNIDAD	V/R UNIDAD	VALOR TOTAL
1	CEDROS DE ENTRE 7 Y 8 OCHOS	BUENA	8	4	\$ 400.000,00	\$ 1.600.000,00
VALOR TOTAL DE LOS ARBOLES MADERABLES NO INCLUIDOS EN 2019						\$ 1.600.000,00

TABLA 2. RELACIÓN DE ARBOLES MADERABLES NO INCLUIDOS EN 2019 E INCLUIDOS AL 2023



4.3 CALCULO DEL VALOR DEL CAFÉ

4.3.1. CURVA DE DESCENDENTE DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE ZOCA DEL CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA.

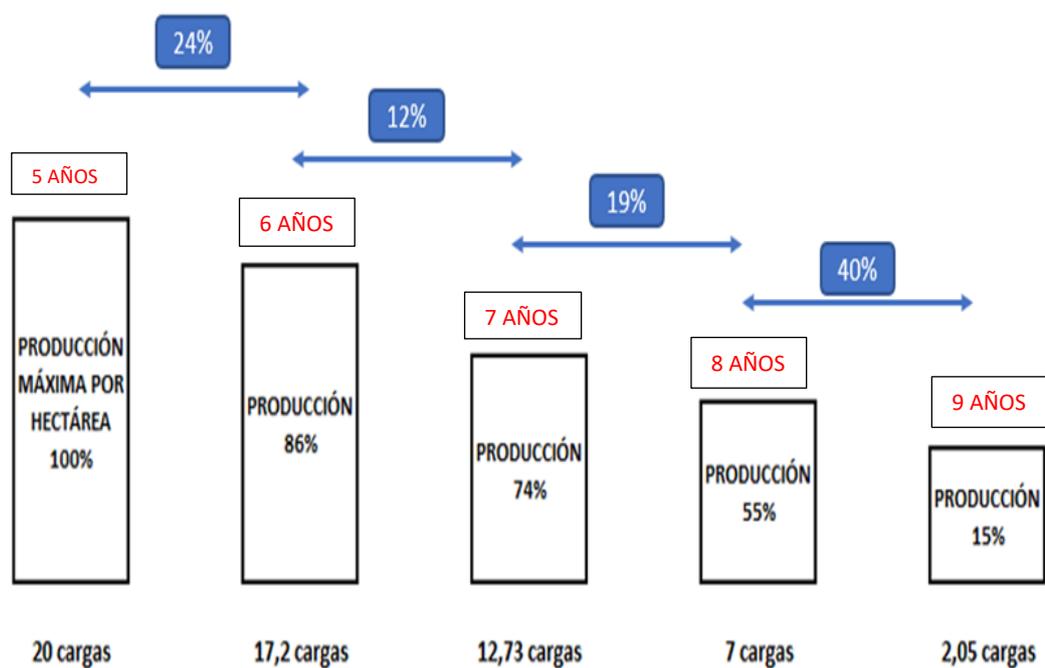


ILUSTRACIÓN 4. DISTRIBUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE CAFÉ SEGÚN EDAD Y POR HECTÁREA

4.3.2 DESGLOSE DE PRODUCCIÓN DE CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA POR HECTÁREA Y PROMEDIO POR UNIDAD DE MATA EN KILOS

En cuanto al café plantado en sitio sigue siendo el mismo número de matas aproximadamente, se apreció la existencia de algunas resiembras normales del cultivo en virtud de la pérdida de matas en los sitios por alguna afectación de la planta, se considera que las resiembras o reemplazos de los cultivos de café tecnificados son máximo del 10% por Ha/año, es por ello, que encontramos a fecha actual algunos sitios con árboles nuevos.

Respecto al ciclo vegetativo es apenas normal que existan cambios desde la visita practicada en el 2019 a la fecha actual, el estado fitosanitario del cultivo es bueno.

Para realizar la actualización del valor de las plantas procedemos a estimar la actualización de acuerdo con la variación porcentual del IPC entre la fecha del primer informe y la fecha de este nuevo informe.

Luego se mantiene el mismo precio por planta dado al año 2019 de \$ 5722,24.



CALCULO DE LA PRODUCCION DEL CAFÉ SEMBRADO POR MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ Y OTROS										
BASE DE PRODUCCION POR HECTAREA EN DENSIDAD DE SIEMBRA DE 5066 PLANTAS DE CAFÉ			PRODUCCION LOGRADA POR EL CULTIVO EXISTENTE EN 2150 MATAS		VALOR OBTENIDO POR LA VENTA					
AÑO	PORCENTAJE DE PRODUCCION ESPERADA	PRODUCCION X Ha EN Kg /año	CANT DE MATAS	PROMEDIO DE Kg POR MATA /AÑO	CANTIDAD DE CARGAS de 125 Kg					
5	100%	2500	5066	0,493	20					
CALCULO DE LA PRODUCCION DEL CAFÉ SEMBRADO										
AÑO	PORCENTAJE DE PRODUCCION ESPERADA	PRODUCCION X Ha EN Kg /año	CANT DE MATAS	PROMEDIO DE Kg POR MATA /AÑO	CANTIDAD DE CARGAS de 125 Kg	MATAS SEMBRADAS	PRODUCCION RECOGIDA EN SEMBRADO ESTUDIADO 2150 PLANTAS	CANTIDAD DE CARGAS RECOGIDAS EN EL SEMBRADO ESTUDIADO 2150 PLANTAS	PROMEDIO DE VENTA	VR. TOTAL
6	86%	2150	5066	0,424	17,2	2150	912,4555863	7,29964469	\$ 763,298,00	\$ 5.571.804,19
7	74%	1591	5066	0,314	12,728	2150	675,2171338	5,401737071	\$ 763,298,00	\$ 4.123.135,10
8	55%	875,05	5066	0,173	7,0004	2150	371,3694236	2,970955389	\$ 763,298,00	\$ 2.267.724,31
9	15%	131,2575	5066	0,026	1,05006	2150	55,70541354	0,445643308	\$ 763,298,00	\$ 340.158,65
VALOR DE LA MEJORA EN CULTIVO DE CAFÉ										\$ 12.302.822,25
VALOR APROXIMADO POR MATA SEMBRADA ZOCA										\$ 5.722,24
Liquidación del cultivo a partir del sexto año se tiene en cuenta que a la visita del peirito el café se estaba recolectando su máxima producción fue vendida por el aparcero. Para esta liquidación se tomó el precio interno de los meses de septiembre de 2018 a enero de 2019.										

TABLA 3. TABLA DE VALORACIÓN CULTIVO DE CAFÉ EN 2150 MATAS A 2019.



4.3.3 COSTOS DE RENOVACIÓN DE ZOCA EN CAFETOS PRECIOS DEL 2019

COSTO DE RENOVACIÓN EN ZOCA DE CAFÉ HECTÁREA (DENSIDAD 5066 MATAS)		
Adecuación del lote zoca y resiembra	\$ 1.011.200,00	30%
Control de arvenses – maleza	\$ 367.403,00	11%
Fertilización	\$ 1.511.662,00	44%
Control de plagas y enfermedades	\$ 34.760,00	1%
Manejo de sombrío	\$ 136.512,00	4%
Otras labores	\$ 338.640,00	10%
Total costo de ZOCA de café	\$ 3.390.167,00	100%
Costo APROXIMADO por planta: \$3.390.167 / 5.066 = \$671		
porcentaje de mano de obra		59%
Cantidad de plantas sembradas: 2.150 * \$671 = \$1.442.650		
Fertilizantes aplicados (Bultos)		9
Materia orgánica aplicada (Bultos)		51
Correctivo aplicado (Bultos)		10
Fertilizantes aplicados / planta (Gramos)		93
Materia orgánica aplicada / planta (Gramos)		500
Correctivo aplicado / planta (Gramos)		100

TABLA 4. TABLA COSTOS DE RENOVACIÓN DE ZOCA A PRECIOS DEL 2019.

4.3.4 COSTOS DE SIEMBRA POR HECTÁREA EN CAFETO DENSIDAD DE SIEMBRA 5066 PLANTAS DE CAFÉ POR HECTÁREA PRECIOS DEL 2019

RENOVACIÓN DE CAFÉ POR SIEMBRA POR HECTÁREA DESGLOSE A REALIZAR		
Germinador	\$ 154.155,00	2%
Almacigo	\$ 1.376.623,00	18%
Preparación del terreno	\$ 1.314.560,00	17%
Trazado y ahoyado	\$ 380.043,00	4%
Siembra	\$ 404.480,00	5%
Control de arvenses – maleza	\$ 734.805,00	9%
Fertilización	\$ 2.580.261,00	33%
Control de plagas y enfermedades	\$ 50.580,00	1%
Manejo de sombrío	\$ 302.854,00	4%
Otras labores	\$ 540.992,00	7%
Total	\$ 7.839.343,00	100%
Valor instalación Hectárea: \$7.839.343 / 5066 = \$1.547.44		
Valor Unidad de mata por un año \$1.547.44		
Total pagar: \$324.962,40 (210 MATAS SEMBRADAS X \$ 1547,44)		
TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON 40/100 MDA/CTE.(\$324.962,40).		

TABLA 5. COSTOS DE RENOVACIÓN DEL CULTIVO DE CAFÉ. PRECIOS DEL 2019



4.3.5 SECUENCIA FOTOGRÁFICA DEL CAFÉ AL 2019.





4.3.6. IMÁGENES DEL CULTIVO DEL CAFÉ A 2023.







4.4 LIQUIDACIÓN DE SOMBRÍO

DESGLOSE DE ARBOLES PARA SOMBRÍO DE CAFÉ VARIEDAD GUAMO SANTAFEREÑO Y OTROS					
ÍTEM	UNIDAD POR HECT 136	CANTIDAD	EDAD VARIADA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	0.6796	97	14-18	\$ 13.000,00	\$ 1.261.000,00
VALOR TOTAL DE LOS ARBOLES DE SOMBRIO					\$ 1.261.000,00

TABLA 6.. TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES PARA SOMBRÍO DEL CAFÉ



4.4.1. IMÁGENES DE ARBOLES DE SOMBRÍO A 2023.







4.5. CULTIVOS DE PLÁTANO

CULTIVO DE PLÁTANO							
COSTOS PARA SEMBRAR Y SOSTENIMIENTO DE UNA HECTÁREA							
Actividades	1, 2 y 3 años						
Costos directos	Descripción	Uní	Vlr día	% Particip	Costo	Costo	Costo sost mayor 3 años
					sost1 año	sost 2 años	
Preparación terreno	Jornal	10	\$40.000	5%	\$ 400.000,00		
Trazado – ahoyado y llenado	Jornal	10	\$40.000	5%	\$ 400.000,00		
Siembra	Jornal	20	\$40.000	10.3%	\$ 800.000,00		
Resiembra	Jornal	5	\$40.000	2.6%	\$ 200.000,00		
Control maleza	Jornal	5	\$40.000	5.1%	\$ 200.000,00	\$ 800.000,00	\$ 800.000,00
Aplic fertilizante	Jornal	5	\$40.000	2.6%	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Deshoje	Jornal	5	\$40.000	2.6%	\$ 200.000,00	\$ 338.000,00	\$ 564.435,00
Control fitosanitario	Jornal	5	\$40.000	2.6	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
tutorado	Jornal	5	\$40.000	-	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Desbellote	Jornal	5	\$40.000	-		\$ 200.000,00	
Cosecha	Jornal	10	\$40.000	-	-	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Destronque	Jornal	5	\$40.000	-	-	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Análisis del suelo	Laborio	1	\$110.000	2.3	\$ 122.000,00	\$ 122.000,00	
Subtotal	Mano de obra	95		38.3	\$ 2.922.000,00	\$ 2.461.000,00	\$ 2.364.435,00
INSUMOS							
Cal domitica	Bultos	10	\$13.300	2.47	\$ 133.000,00		
semilla colinos	Vivero	1000	\$2.300	41.19	\$ 2.300.000,00		
Abono orgánico	Kg	3.000	\$194	10.81	\$ 582.750,00	\$ 582.750,00	\$ 1.165.500,00
Fertilizantes	Kg	225	\$1.952	7.42	\$ 399.600,00	\$ 599.400,00	\$ 599.400,00
Funguicidas e insecticidas	jornal	4	\$40.000	2.06	\$ 140.000,00	\$ 140.000,00	\$ 210.000,00
Subtotal insumos				63.95	\$ 3.462.350,00	\$ 1.322.150,00	\$ 2.274.600,00
					\$ 6.022.350,00	\$ 3.772.350,00	\$ 4.534.600,00
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia técnica					\$ 107.781,00	\$ 60.550,00	\$ 73.265,00
Arrendamiento					\$ 107.781,00	\$ 66.550,00	\$ 73.265,00
Administración					\$ 269.750,00	\$ 151.377,00	\$ 183.166,00
Imprevistos					\$ 269.750,00	\$ 151.377,00	\$ 183.166,00
Subtotal costos indirectos					\$ 755.062,00	\$ 429.854,00	\$ 512.862,00
Costo total					\$ 9.337.414,00	\$ 6.652.204,00	\$ 7.492.100,00
Producción promedio años 2, 3 y 4 en kilogramos							\$ 60.000,00
Valor de la producción en cultivo							\$ 23.481.718,00
Meta de plátano a 1 año 6.500							
Meta de plátano 2 años 9.700							
Meta de plátano 3 años 14.500							

TABLA 7. CUADRO DE ESTABLECIMIENTO DE UN CULTIVO DE PLÁTANO A PRECIOS 2019

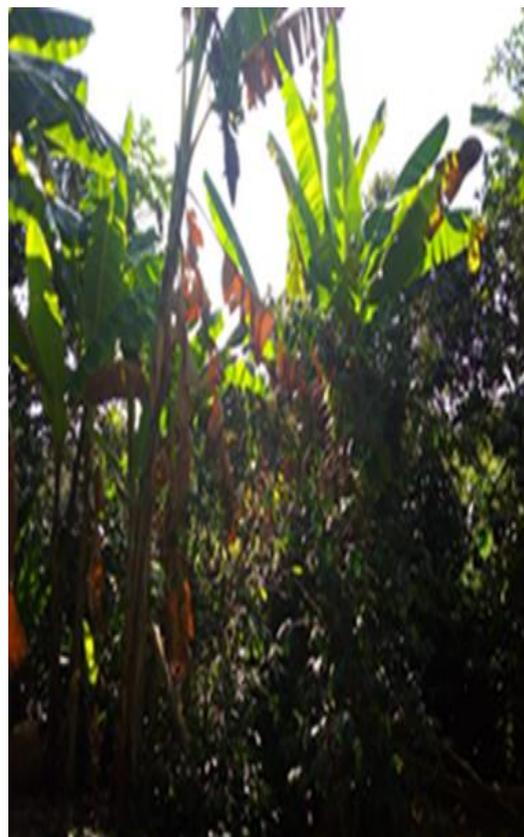


4.5.1. VALORACIÓN DEL PLÁTANO EN LA ZONA O SECTOR EN ESTUDIO

VALUACION DEL CULTIVO DE PLATANO ENTRE BANANO Y PLATANO ARTON					
ITEM	DESCRIPCION	EDAD EN AÑOS	CANT	VR UNITARIO	VR.TOTAL
1	BANANO	14	33	\$ 9.700,00	\$ 320.100,00
2	BANANO	36	23	\$ 14.500,00	\$ 333.500,00
3	PLATANO ARTON	24	38	\$ 9.700,00	\$ 368.600,00
4	PLATANO ARTON	36	19	\$ 14.500,00	\$ 275.500,00
VALOR TOTAL CULTIVO DE PLATANO					\$ 1.297.700,00

TABLA 8. VALORACIÓN CULTIVO DE PLÁTANO A 2019

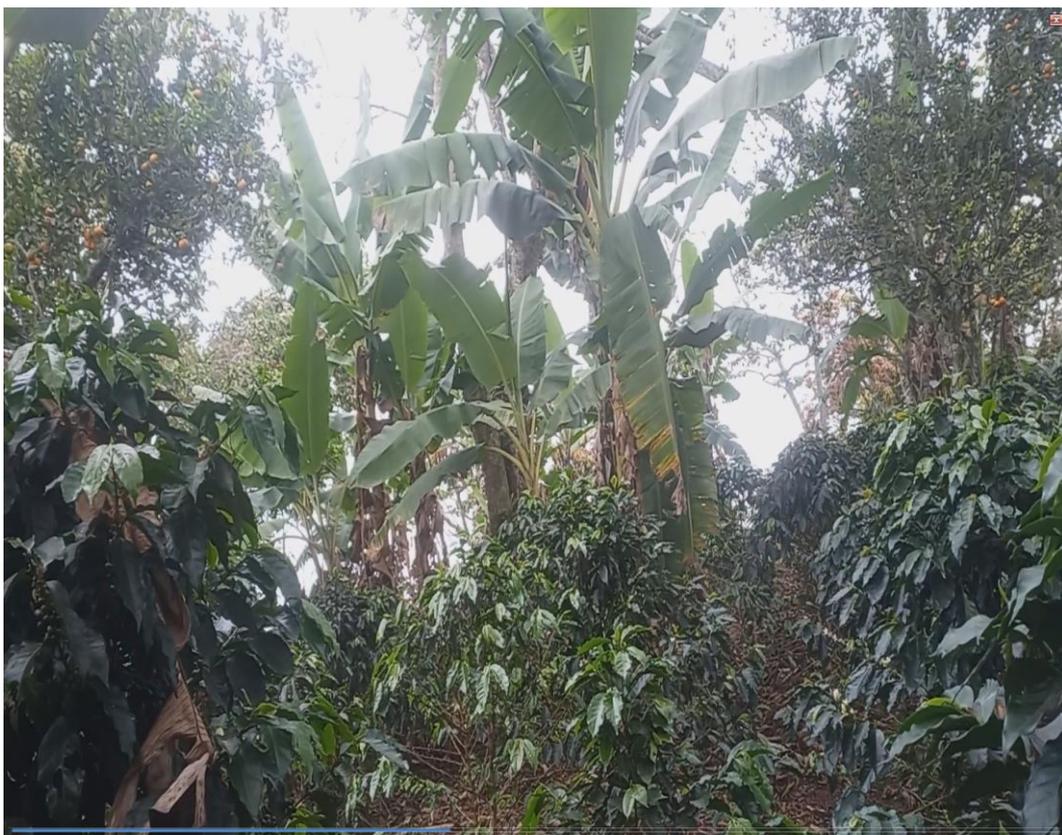
4.5.2. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE MATAS DE PLÁTANO







4.5.3. CULTIVO DE PLATANO PARA SOMBRIO DE CAFÉ Y SUSTENTACION DE LA UNIDAD AGRICOLA ESTADO A 2023





4.6. DESGLOSE DE CULTIVO DE MALANGA

DETALLE DE LA MALANGA				
ÍTEMS	UNIDAD	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
1	MATAS	18	\$ 7.000,00	\$ 126.000,00
VALOR TOTAL A PAGAR				\$ 126.000,00

TABLA 9. VALORACIÓN MALANGA. VALORES A 2019.



4.6.1. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE CULTIVO PAN COGER (LA MALANGA).



4.6.2. ESTADO MALANGA A 2023.





4.7. DESGLOSE DE CONSTRUCCION DE LA CASA

DETALLE DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS				
ITEMS	UNIDAD	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
DESCAPOTE Y REPLANTEO	M2	72	\$ 3.000,00	\$ 216.000,00
MUROS INTERNOS EN BAHAREQUE	M2	51	\$ 30.000,00	\$ 1.530.000,00
CERRAMIENTO EN CAÑABRAVA	M2	18,74	\$ 9.000,00	\$ 168.660,00
CONCRETO PISO BAÑO	M2	4	\$ 38.000,00	\$ 152.000,00
MANPOSTERIA LADRILLO DE BAÑO	M2	8,5	\$ 38.000,00	\$ 323.000,00
SANITARIO	UNIDAD	1	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
CIELO RAZO EN MACHIMBRE DE PINO	M2	19	\$ 48.000,00	\$ 912.000,00
CUBIERTA TEJA DE ZINC	M2	77	\$ 35.000,00	\$ 2.695.000,00
PUERTA DE ENTRADA ALCOHOBA	UNIDAD	1	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00
POZO SEPTICO	UNIDAD	1	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00
PUNTOS ELECTRICOS	UNIDAD	4	\$ 65.000,00	\$ 260.000,00
ACOMETIDA ELECTRICA DEL POSTE A LA CASA /CAJA DE TACOS	UNIDAD	GLOBAL	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100.000,00
VALOR TOTAL A DICIEMBRE 2018				\$ 7.646.660,00

TABLA 10. VALORACION MEJORAS CONSTRUCTIVAS A VALORES DEL 2019.



4.7.1 BOCETO DE PLANTA ARQUITECTÓNICA DE LA MEJORAS

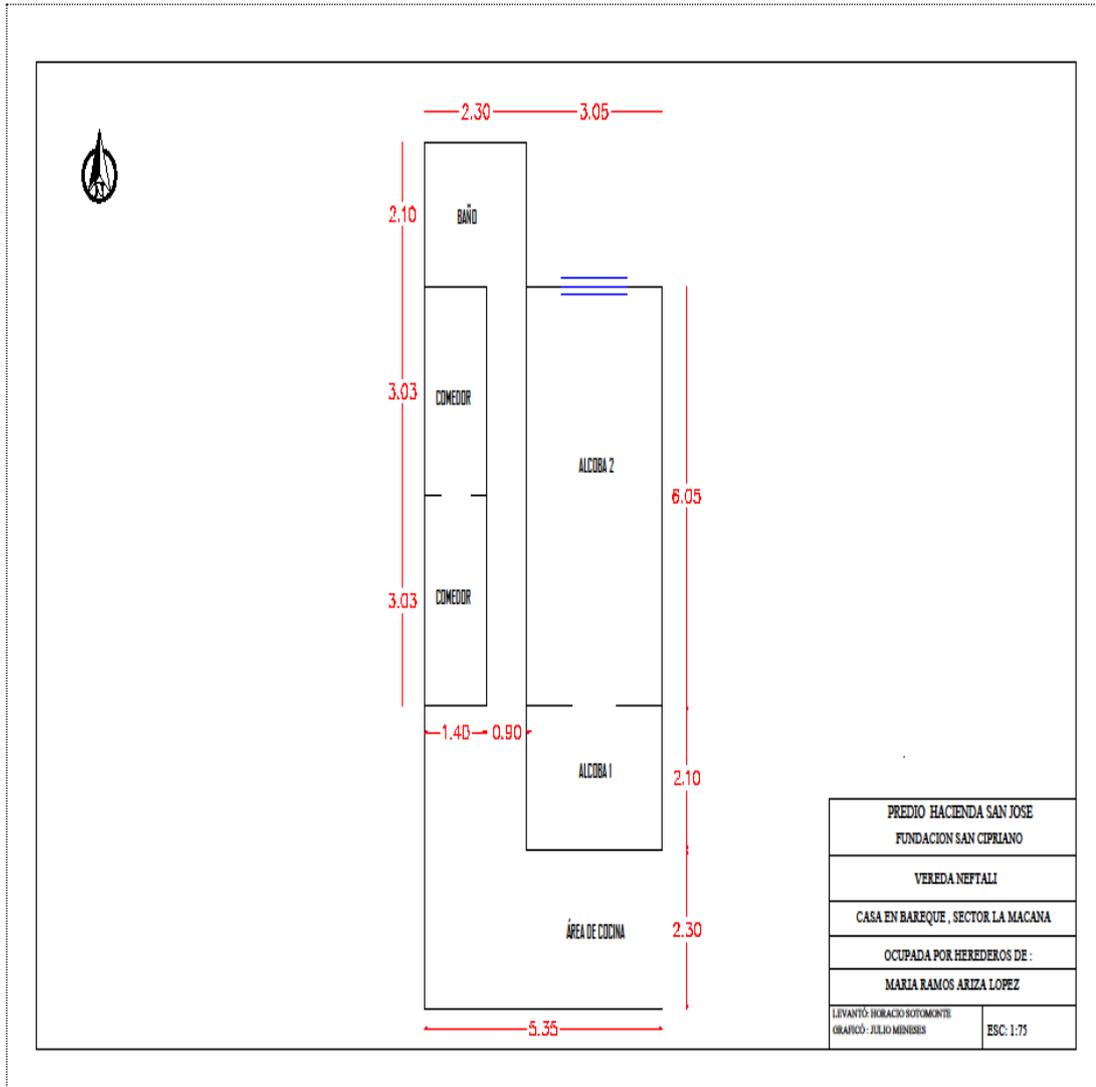


ILUSTRACIÓN 5.. BOCETO ARQUITECTÓNICO DE LA CASA DE HABITACIÓN

4.7.2 SECUENCIA FOTOGRAFÍA DE LA CASA A 2019







4.7.2.1. ESTADO DE LA CASA Y OTRAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS A 2023.



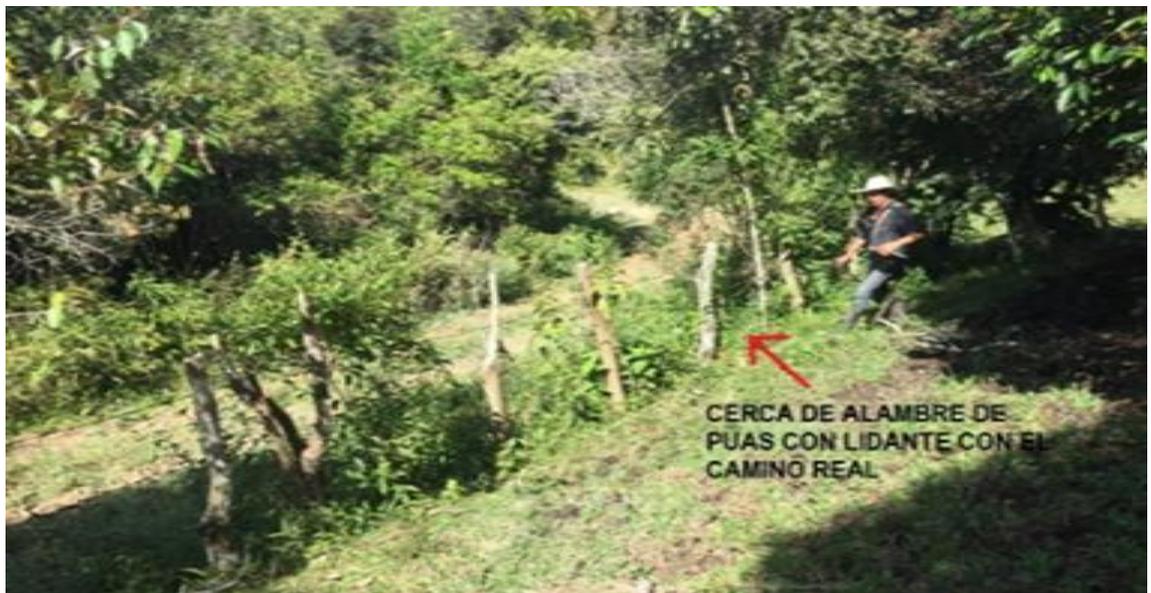


4.8. DESGLOSE DE CERCAS, A 2019.

DESGLOSE DE ALAMBRE DE PÚAS CALIBRE 14 Y POSTE ORDINARIO									
Item	Descripción	Unid	Cant ML	N° cuerda	Cant de Alam	Constante ML/Kg	Cant Kg	V/R unitario	V/R total
1	Alambre de púas	ML	820	3	2.460	0.07	172,2	\$ 5.080,00	\$ 874.776,00
2	Grapas 1 * ½	Unid	2.460			0.007	3	\$ 5.550,00	\$ 16.650,00
3	Poste ordinario	Unid	512					\$ 3.000,00	\$ 1.536.000,00
4	Obra de mano, hoyos, instalación alambre, corte y llevar a sitio	Unid	512					\$ 2.100,00	\$ 1.075.200,00
Valor parcial									\$ 3.502.626,00
Nota: el ítem número 3 se descuenta ya que los postes fueron adquiridos o cortados del predio San Cipriano (UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS MDA/CTE (\$ 1.536.000,00))									
VALOR TOTAL NETO A PAGAR									\$ 1.966.626,00

TABLA 11. VALORACION DE LAS CERCAS INSTALADAS A 2019

4.8.1. SECUENCIA FOTOGRÁFICA DE ALAMBRE DE PUAS





4.8.2. CERCADO A LA VISITA DE 2023









4.8.3. COSTADO SUR







4.9 CUADRO DE DEPRECIACIÓN CASA, MANGUERAS, CERCAS Y PORTÓN DE GOLPE A 2019

RELACION Y ESTUDIOS DE LAS MEJORAS DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO HACIENDA SAN JOSE FUNDACION SAN CIPRIANO (SECTOR LA MACANA) LIQUIDACION DE MEJORAS .												
DESCRIPCION	UNID	VALOR A DEPRECIAR	CANT	VIDA UTIL	EDAD USO ESTIMADA EN AÑOS	VIDA REMANENTE EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	PORCENTAJE DE LA EDAD DEPRECIAR	FACTOR DEPRECIACION	V/R CONSTRUCCION A REPONER DE ESTA CLASE	V/ADOPTADO M2	V/R TOTAL
CASA PATERNA	M2	\$ 7.646.660,00	72	70	45	25	3	64%	61,08	\$ 2.976.080,07	\$ 41.334,45	\$ 2.976.080,07
MANGUERA	MIL	\$ 270.000,00	300	100	45	55	3.5	45%	54,36	\$ 123.228,00	\$ 410,76	\$ 123.228,00
PUERTA DE GOLPE ENTRADA AL PREDIO	UNIDAD	\$ 300.000,00	1	50	20	30	3	40%	41,03	\$ 176.910,00	\$ 176.910,00	\$ 176.910,00
CERCA DE ALAMBRE DE PUAS	MIL	\$ 1.966.626,00	820	25	8	17	2	32%	23,11	\$ 1.512.138,73	\$ 1.844,07	\$ 1.512.138,73
VALOR TOTAL APAGAR POR CONCEPTO DE MEJORAS ITEMS MDA/CTE: CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CON 80/100 MDA/CTE											\$	4.788.356,80

TABLA 12. VALOR DE LAS MEJORAS DE ORDEN CONSTRUCTIVO DESPUES DE DEPRECIACION A 2019.



4.10 MANTENIMIENTOS A POTREROS Y MACANEOS DESDE EL AÑO 2005 HASTA DICIEMBRE DE 2018

CALCULO DE EL VALOR DE LOS MACANEOS DADOS CADA 6 MESES A PARTIR DE ENERO DE 2005 HASTA DICIEMBRE DE 2018, VALOR ACTUAL DEL JORNAL DE MACANEO INCLUYENDO LA GUADAÑA \$ 70.000,00							
AÑO	VALOR SALARIO MINIMO POR AÑO	INCREMENTO ANUAL	VALOR APROXIMADO JORNAL DEL CAMPO	NUMERO DE MACANEOS	VALOR MACANEOS POR AÑO	VALOR TOTAL DE LOS MACANEOS	
2005							
PRIMER SEMESTRE	\$ 381.500,00	0,07	\$ 32.669,65	2	\$ 65.339,30	\$ 130.678,60	
2006							
PRIMER SEMESTRE	\$ 408.000,00	0,06	\$ 35.108,37	2	\$ 70.216,74	\$ 140.433,48	
2007							
PRIMER SEMESTRE	\$ 433.700,00	0,06	\$ 37.468,52	2	\$ 74.937,04	\$ 149.874,08	
2008							
PRIMER SEMESTRE	\$ 461.500,00	0,08	\$ 40.034,73	2	\$ 80.069,46	\$ 160.138,92	
2009							
PRIMER SEMESTRE	\$ 496.900,00	0,04	\$ 43.360,78	2	\$ 86.721,56	\$ 173.443,12	
2010							
PRIMER SEMESTRE	\$ 515.000,00	0,04	\$ 44.999,94	2	\$ 89.999,88	\$ 179.999,76	
2011							
PRIMER SEMESTRE	\$ 535.600,00	0,06	\$ 46.874,94	2	\$ 93.749,87	\$ 187.499,75	
2012							
PRIMER SEMESTRE	\$ 566.700,00	0,04	\$ 49.764,55	2	\$ 99.529,10	\$ 199.058,21	
2013							
PRIMER SEMESTRE	\$ 589.500,00	0,04	\$ 51.850,66	2	\$ 103.701,31	\$ 207.402,62	
2014							
PRIMER SEMESTRE	\$ 616.000,00	0,05	\$ 54.291,23	2	\$ 108.582,46	\$ 217.164,91	
2015							
PRIMER SEMESTRE	\$ 644.350,00	0,07	\$ 56.910,40	2	\$ 113.820,80	\$ 227.641,60	
2016							
PRIMER SEMESTRE	\$ 689.455,00	0,07	\$ 61.194,03	2	\$ 122.388,06	\$ 244.776,12	
2017							
PRIMER SEMESTRE	\$ 737.717,00	0,06	\$ 65.800,05	2	\$ 131.600,09	\$ 263.200,19	
2018							
PRIMER SEMESTRE	\$ 781.242,00	0,06	\$ 70.000,00	2	\$ 140.000,00	\$ 280.000,00	
2019							
PRIMER SEMESTRE	\$ 828.116,00						
VALOR TOTAL DE LOS MACANEOS DESDE EL 2005 HASTA DIC DE 2018					\$	2.761.311,34	

Tabla 13. CALCULO DE LOS MANTENIMIENTOS HASTA EL MES DE DICIEMBRE DE 2018, SEGÚN INFORME OBRANTE AL PROCESO DE FECHA 17 DE ENERO DE 2019



4.11. MANTENIMIENTOS POTREROS DEL TIEMPO COMPENDIDO DESDE EL AÑO 2019 A LA FECHA ACTUAL MARZO DE 2023.

CALCULO DE EL VALOR DE LOS MACANEOS DADOS CADA 6 MESES A PARTIR DE ENERO DE 2005 HASTA MARZO DE 2023. EL VALOR DEL JORNAL INCLUYE EL VALOR DE ALQUILER LA GUADAÑA.									
AÑO	VALOR SALARIO MINIMO POR AÑO	FACTOR RURAL	VALOR APROXIMADO JORNAL DEL CAMPO	COSTO GUADAÑA	COSTO JORNAL + GUADAÑA	NUMERO DE MACANEOS	VALOR MACANEOS POR AÑO	VALOR TOTAL DE LOS MACANEOS	
2019			\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	248.434,80	
PRIMER SEMESTRE	\$ 828.116,00	1,50	\$ 41.405,80	\$ 20.702,90	\$ 62.108,70	2	\$ 124.217,40		
SEGUNDO SEMESTRE	\$ 828.116,00	1,50	\$ 41.405,80	\$ 20.702,90	\$ 62.108,70	2	\$ 124.217,40		
2020			\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	221.315,10	
PRIMER SEMESTRE	\$ 737.717,00	1,50	\$ 36.885,85	\$ 18.442,93	\$ 55.328,78	2	\$ 110.657,55		
SEGUNDO SEMESTRE	\$ 737.717,00	1,50	\$ 36.885,85	\$ 18.442,93	\$ 55.328,78	2	\$ 110.657,55		
2021			\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	234.372,60	
PRIMER SEMESTRE	\$ 781.242,00	1,50	\$ 39.062,10	\$ 19.531,05	\$ 58.593,15	2	\$ 117.186,30		
SEGUNDO SEMESTRE	\$ 781.242,00	1,50	\$ 39.062,10	\$ 19.531,05	\$ 58.593,15	2	\$ 117.186,30		
2022			\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	300.000,00	
PRIMER SEMESTRE	\$ 1.000.000,00	1,50	\$ 50.000,00	\$ 25.000,00	\$ 75.000,00	2	\$ 150.000,00		
SEGUNDO SEMESTRE	\$ 1.000.000,00	1,50	\$ 50.000,00	\$ 25.000,00	\$ 75.000,00	2	\$ 150.000,00		
VALOR TOTAL DE LOS MACANEOS DESDE ENERO DE 2019 HASTA MARZO DE 2023								\$ 1.004.122,50	

TABLA 14. LIQUIDACIÓN DE MANTENIMIENTO DE POTREROS ENTRE ENERO DE 2019 Y MARZO DE 2023.

El valor de los mantenimientos de los potreros a la fecha de este informe de actualización, (marzo 2023), y en consideración a que se denota en la visita practicada al área ocupada por los aquí demandados, el buen estado de conservación de los potreros, lo que permite demostrar que efectivamente se encuentran mantenidos en buena forma y han requerido realizar este trabajo con guadaña.



Para calcular el valor de estos mantenimientos y en debida forma anexarlos a la actualización que trata este informe se tasan bajo el mismo criterio con el que fueron tasados estos conceptos en el año 2019, en esa época se realizó el corte a diciembre de 2018, luego para esta ocasión se consideran el rango del tiempo comprendido de enero de 2019 a marzo de 2023.

Este valor asciende dentro del rango de tiempo comprendido desde enero de 2019 hasta la fecha actual a **UN MILLON CUATRO MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS CON 50/100 MDA/CTE (\$ 1.004.122,50)**

5. MÉTODO DE CALCULAR LA ACTUALIZACION.

Para el cálculo de la actualización del informe valuatorio solicitado por el Despacho Judicial, se realiza a través del cálculo de la variación porcentual existente entre los **INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)** entregado por el **DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA (DANE)**, IPC correspondientes a los mes Marzo de 2023, por lo cual se toma el del mes de febrero inmediatamente anterior y el IPC del mes y la fecha del informe pericial que se entregó y obrante al expediente, Enero de 2019.

Para ello, recurrimos a la tabla del **INDICE DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR IPC** expedida por el **DANE** en fecha marzo 04 de 2023.

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
Índices - Serie de empalme																					
Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 4 de marzo de 2023



Base Diciembre de 2018 = 100,00				
2019	2020	2021	2022	2023
100,60	104,24	105,91	113,26	128,27
101,18	104,94	106,58	115,11	130,40
101,62	105,53	107,12	116,26	
102,12	105,70	107,76	117,71	
102,44	105,36	108,84	118,70	
102,71	104,97	108,78	119,31	
102,94	104,97	109,14	120,27	
103,03	104,96	109,62	121,50	
103,26	105,29	110,04	122,63	
103,43	105,23	110,06	123,51	
103,54	105,08	110,60	124,46	
103,80	105,48	111,41	126,03	

El IPC para enero de 2019: **100.60**

El IPC para marzo de 2023, (feb de 2023): **130.40**

De estos dos valores se establece la variación porcentual entre ellos y se obtiene:

Formula = {(IPC actual / IPC antiguo) *100}-100

CALCULO DE IPC REAJUSTABILIDAD Y DEFLACTACION CALCULO DE VARIACION PORCENTUAL ENTRE DOS FECHAS MARZO DE 2023 CON RELACION A ENERO DE 2019	
CALCULO VARIACION PORCENTUAL	
IPC MES MAS ANTIGUO (ENERO 2019)	100,60
IPC MES ACTUAL (MARZO 2023) FEB 2023	130,40
VARIACION PORCENTUAL	29,6222664
	29,63%
FACTOR DE REDONDEO APLICADO AL INFORME DE ACTUALIZACION	30%

Se actualizarán los valores necesarios en un 30% y con ello obtenemos las actualizaciones requeridas en las diferentes partidas, a excepción de **LAS ESPECIES MADERABLES** las cuales no se habían tenido en cuenta en el año 2019 y son incorporadas en esta ocasión, de otra parte, igualmente se incorporan el valor representado en los mantenimientos de potreros desde la época de enero de 2019 hasta la fecha marzo de 2023.



6. RESUMEN DEL AVALÚO DE MEJORAS

El valor de las mejoras declaradas en 2019 y actualizadas a la fecha actual de 2023

RESUMEN GENERAL DE LAS MEJORAS REALIZADAS EN EL PREDIO HACIENDA SAN JOSÉ (FUNDACIÓN SAN CIPRIANO). ACTUALIZADO A MARZO DE 2023				
DESCRIPCIÓN				
ITEM	DETALLE	VRTOTAL A A ENERO DE 2019	VARIACION PORCENTUAL DESDE 17 01/2019 AL 13/03/2023	VALOR ACTUALIZADO POR IPC A MARZO DE 2023
4.2.1	Árboles frutales	\$ 809.000,00	30,00%	\$ 1.051.700,00
4.2.2	Arboles Maderables NO INCLUIDOS EN 2019	\$ -		\$ 1.600.000,00
4.3.2	Cultivo de zoca de café	\$ 12.302.822,25	30,00%	\$ 15.993.668,93
4.3.4	Cultivo de café por un año	\$ 324.962,40	30,00%	\$ 422.451,12
4.4	Árboles de sombrío de café	\$ 1.261.000,00	30,00%	\$ 1.639.300,00
4.5	Matas de plátano	\$ 1.297.700,00	30,00%	\$ 1.687.010,00
4.6	Cultivo Malanga	\$ 126.000,00	30,00%	\$ 163.800,00
4.9	Construcción de casa			
	Cercas de alambre de púas	\$ 4.788.356,80	30,00%	\$ 6.224.863,84
	manguera			
	Puerta de golpe			
4.10	Mantenimientos de potreros hasta diciembre de 2018	\$ 2.761.311,34	30,00%	\$ 3.589.704,74
	Mantenimiento de potreros desde enero de 2019 hasta marzo de 2023			\$ 1.004.122,50
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS EN EL PREDIO HACIENDA SAN JOSE (FUNDACION SAN CIPRIANO) REALIZADA POR MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ Y OTROS EN LAS FECHAS DE 2019 Y ACTUAL DE 2023		\$ 23.671.152,79		\$ 33.376.621,13

El valor de la actualización del avalúo de mejoras instauradas en el lote de terreno **Sector La Macana**, ubicada en predio de mayor extensión **Hacienda San José** (Fundación San Cipriano) en jurisdicción de la vereda Neftalí, Municipio de Suaita, mejoras impuestas por la señora **MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ HOY SUS HEREDEROS** asciende a fecha actual. Marzo de 2023, a la suma de: **TREINTA Y TRES MILLONES. TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS CON 13/100 MDA/CTE. (\$ 33.376.621,13).**

⋮



7. CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS

CERTIFICACION DEL AVALUO
Por medio de la presente certifico que:
No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional para evaluadores. Cumple con las normas contenidas en la Ley 1673 de 2013 y del decreto reglamentario 556 de 2014.
Soy persona natural e independiente, TECNOLOGO EN CONSTRUCCION de profesion, obrando en calidad de PERITO AVALUADOR PROFESIONAL , inscrito en REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA , con registro AVAL-5763517 .
El presente avalúo se ciñe a las normas establecidos en la resolución número 620 del 2008 (23 de septiembre 2008), por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año. A partir del 15 de marzo de 2023 fecha de expedición del informe.
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cualquier duda o incertidumbre que genere el avalúo en una cualquiera de sus apartes estaremos prestos a contestarle y a su vez aclararle tales dudas.

Sin otro en particular, agradezco la atención que le merezca el presente documento.

Cordialmente,

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. No. 5.763.517 de Socorro
R.A.A AVAL- 5763517www.raa.org.co
CERTIFICACION No. 6854300021STD COPNIA
TECNOLOGO EN CONSTRUCCIÓN



ANEXO N° 1 SECUENCIA FOTOGRÁFICA DEL PREDIO.





ANEXO N° 2 CERTIFICADO TRADICIÓN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pln No: 1392921746374843 Nro Matricula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SUAJITA VEREDA: SUAJITA
FECHA APERTURA: 7/2/1980 RADICACIÓN: 201 CON: OFICIO DE 18/1/1984

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL: 6877002000000230001000000
COD CATASTRAL ANT: 687700200000230001000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 610.5 MTS Y LINDA PARTIENDO DEL PUNTO 1A UBICADO A 37 METROS AL SUR-ESTE DEL MONUMENTO SE SIGUE CON RUMBO SUR EN LONGITUD DE 21.03 MTS. HASTA EL PUNTO 2A DEL PUNTO 2A SE SIGUE HASTA EL PUNTO DELTA 3A, CON RUMBO NORO-ESTE, 167.03 MTS Y LUEGO CON RUMBO OESTE EN UNA LONGITUD DE 103.09 MTS HASTA EL PUNTO 6A EN EL CAMINO QUE VA AL POBLADO, ATRAVIESA EL CAMINO CON RUMBO SUR EN LONGITUD DE 15.08 MTS HASTA EL PUNTO 7A. TODO CON TERRENOS QUE SON DE LA HACIENDA "EL CAUCHO" DEL PUNTO 7A PARTIENDO DESDE LA ORILLA DEL CAMINO CON RUMBO SUR-OESTE POR CERCA DE ALAMBRE CON LONGITUD DE 36.04 MTS HASTA EL PUNTO 8A Y DE ESTE PUNTO CON RUMBO SUR-OESTE EN LONGITUD DE 48.02 MTS HASTA EL PUNTO 11A, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE MARCO HERNANDEZ DEL PUNTO 11A, CON RUMBO SUR-ESTE POR CERCA DE ALAMBRE EN LONGITUD DE 42.03 MTS HASTA EL PUNTO TRECE A 13A. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE BARBARA JIMENEZ DEL PUNTO 13A, SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO SUR, UNA LONGITUD DE 83 MTS HASTA LLEGAR AL CAMINO LOCALIZADO EN EL PUNTO QUINCE 15A, SIGUE POR LA ORILLA DEL CAMINO CON RUMBO OESTE EN LONGITUD DE 24.09 MTS HASTA EL PUNTO 16A, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE MARIA PUERTO DEL PUNTO 16A, CRUZA EL CAMINO CON RUMBO SUR-ESTE Y AL OTRO LADO DE ESTE COMIENZA EL LINDERO CON CRISTOBAL JARAMILLO, SIGUIENDO POR CERCA DE ALAMBRE CON EL RUMBO ANTERIOR EN LONGITUD DE 30.03 MTS HASTA EL PUNTO 17A. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE CRISTOBAL JARAMILLO DEL PUNTO 17A, CON RUMBO OESTE, POR CERCA DE ALAMBRE EN LONGITUD DE 29 MTS HASTA LLEGAR AL PUNTO 18A, Y ESTE ULTIMO, CON RUMBO SUR HASTA EL PUNTO DE 19A, CON LONGITUD DE 26.04 MTS LLEGANDO AL CAMINO QUE CONDUCE A CASA SANTOS GUTIERREZ TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE ETELVINA NEIRA, DEL PUNTO 19A, SIGUE POR LA ORILLA DEL CAMINO CON RUMBO SUR-ESTE EN LONGITUD DE 31 MTS, HASTA EL PUNTO 21A, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE ELVIRA ARDILA, DEL PUNTO 21A, CRUZA EL CAMINO CON RUMBO SUR-OESTE EN LONGITUD DE 5 MTS HASTA EL PUNTO 22A, HASTA EL PUNTO 22A Y ACA COMIENZA EL LINDERO CON JAIME FORERO SIGUIENDO EL RUMBO OESTE EN LONGITUD DE 20 MTS HASTA EL PUNTO 23A, EN EL PUESTO DE SALUD TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE JAIME FORERO, DEL PUNTO 23A, CON RUMBO OESTE EN LONGITUD DE 29 MTS HASTA EL PUNTO 24A, Y CONTINUA CON RUMBO NORO-OESTE, UNA DISTANCIA DE 23.04 MTS HASTA EL PUNTO 25A O SEA LA ORILLA DEL A CARRETERA QUE CONDUCE DE SUAJITA A GUADALUPE, ATRAVIESA LA CARRETERA CON RUMBO SUR-OESTE EN LONGITUD DE 22.06 MTS HASTA EL PUNTO 26A, EN LA ESQUINA DEL COLEGIO, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DEL PUESTO DE SALUD, DEL PUNTO 25A, AL OTRO LADO DE LA CARRETERA SIGUE CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 20.04 MTS HASTA LLEGAR EL PUNTO 26A Y DE ESTE CON RUMBO SUR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 40 MTS HASTA EL PUNTO 27A, TODO ESTO HASTA EL PUNTO 28A, EN LONGITUD DE 28.06 MTS TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DEL COLEGIO, DEL PUNTO 27A SIGUE CON RUMBO SUR-OESTE HASTA EL PUNTO 28A, EN LONGITUD DE 28.06 MTS TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE MANUEL BAUTISTA, DEL PUNTO 28A SE SIGUE CON RUMBO SUR EN UNA LONGITUD DE 6 MTS, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE NEMECIO ARIZA, A PARTIR DE ESTE PUNTO O SEA 6 MTS AL SUR DEL PUNTO 28A EN DONDE TERMINA EL LINDERO CON NEMECIO ARIZA, SE SIGUE CON EL MISMO RUMBO SUR EN UNA LONGITUD DE 23 MTS O SEA HASTA ENCONTRAR LA ORILLA DEL CAMINO QUE CONDUCE A LA ESPERANZA, EN EL PUNTO 29A, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE PAULINA TABERA, DEL PUNTO 29A, SE SIGUE POR LA ORILLA DEL CAMINO CON RUMBO SUR-OESTE EN LONGITUD DE 66.04 MTS HASTA EL PUNTO 30A Y LUEGO CON RUMBO NOR-OESTE, SE SIGUE EN UNA LONGITUD DE 496 MTS HASTA EL PUNTO 38A, TODO ESTO CON EL CAMINO QUE CONDUCE A LA ESPERANZA, DEL PUNTO 38A, EN LA ORILLA DEL CAMINO SE SIGUE RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 186 MTS HASTA EL PUNTO 40A Y LUEGO CON RUMBO NORTE SE SIGUE CON UNA LONGITUD DE NOVENTA 90 MTS CON 00.02 CTS LLEGANDO A LA ORILLA DE UNA CAJADA CUYO NOMBRE ES QUEBRADA DE LA HORMERIA, EN EL PUNTO 41A, TODO ESTE CON TERRENOS QUE SON DE ERNESTO ABRIL, DEL PUNTO 41A, SE SIGUE CAJADA ARRIBA CON RUMBO ESTE EN UNA LONGITUD DE 80 MTS HASTA 15 MTS ANTES DEL PUNTO 42A TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE ORDEDO PUERTO A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR O SEA 15 MTS ANTES DEL PUNTO 42A/SE SIGUE CAJADA ARRIBA CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 397 MTS HASTA EL PUNTO 45A O SEA HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA QUE



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 2

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843

Nro Matricula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

CONDUCE A GUADALUPE TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LUCAS SILVA, SIGUIENDO DEL PUNTO 45A MANTENIENDO LA CARRETERA COMO LINDERO SE CONTINUA CON RUMBO NOR-ESTE CON UNA LONGITUD DE 358 MTS HASTA EL PUNTO 52A. DESDE EL PUNTO 52A UBICADO ÚNICAMENTE AL BORDE DE LA CARRETERA SE SIGUE CON RUMBO ESTE EN LONGITUD DE 55 MTS HASTA LLEGAR AL FINAL DE LA CARRETERA. HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 53A EN EL BORDE DEL FARRALLON QUE DELIMITA LOS TERRENOS DENOMINADOS DE LA MESETA CON LOS TERRENOS QUE HASTA EL MOMENTO VENIAN SIENDO ALINDERADOS Y DESDE EL PUNTO 53A SE SIGUE POR EL BORDE DEL FARRALLON HACIA EL SUR EN UNA LONGITUD DE 402 MTS HASTA EL PUNTO 6 DEL PUNTO 6 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO SUR EN UNA LONGITUD DE 38 05 MTS HASTA EL PUNTO 7. LUEGO CON RUMBO ESTE SE CONTINUA EN UNA LONGITUD DE 213 MTS HASTA EL PUNTO 9 DEL PUNTO 9 SE SIGUE HASTA EL PUNTO 11 CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 61.07 MTS Y POR ÚLTIMO CONTINUANDO LA MISMA CERCA CON RUMBO NORTE EN LA LONGITUD DE 49.04 MTS HASTA EL PUNTO 12. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE VICENTE GARCIA. DEL PUNTO 12 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 110.08 MTS. HASTA EL PUNTO 14. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE JOSE CUBIDES. DEL PUNTO 14 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE ASÍ CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 17.01 MTS HASTA EL PUNTO 15. CON RUMBO SUR+ESTE EN UNA LONGITUD DE 38.01 MTS HASTA EL PUNTO 16. CON RUMBO NORTE EN UNA LONGITUD DE 39.03 MTS HASTA EL PUNTO 17 CON RUMBO NOR-OESTE EN UNA LONGITUD DE 56.03 MTS HASTA EL PUNTO 18 Y POR ÚLTIMO CON RUMBO NORTE EN LONGITUD DE 24 MTS. TERMINA CON LA MISMA CERCA EN EL PUNTO 19. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LUIS BARRANTES. DEL PUNTO 19 SE SIGUE CON RUMBO NOR-ESTE POR CERCA DE ALAMBRE EN LONGITUD DE 54 MTS CON 00.04 MTS HASTA EL PUNTO 20. LUEGO CON RUMBO NOROESTE, EN UNA LONGITUD DE 43.07 MTS HASTA EL PUNTO 21 Y DE ACA CON CURVA HACIA EL NORTE. UNA LONGITUD DE 56.03 MTS LLEGANDO CON RUMBO NORTE AL PUNTO 23. CON RUMBO NOR-ESTE SE SIGUE EN UNA LONGITUD DE 31.01 MTS TERMINANDO CON LA MISMA CERCA EN EL PUNTO 24. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE CARMEL O RODRIGUEZ. DEL PUNTO 24 POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 43.03 MTS HASTA EL PUNTO 25 LUEGO CON RUMBO ESTE SIGUE 55 MTS HASTA EL PUNTO 26. DESDE EL PUNTO 26 SE SIGUE CON RUMBO NOR-ESTE HASTA EL PUNTO 27 EN 14.04 MTS DE ESTE PUNTO SE SIGUE CON RUMBO ESTE HASTA LLEGAR AL PUNTO 28 EN 9.03 MTS. DEL PUNTO 28 SE TOMA RUMBO NORTE HASTA LLEGAR AL PUNTO 29 EN 17 MTS DEL PUNTO 29 AL 30 CON RUMBO NOR-OESTE EN LONGITUD DE 44.06 MTS Y FINALMENTE HACIENDO UNA CURVA A LA DERECHA EN LONGITUD DE 65.03 MTS LLEGA CON RUMBO NOR-ESTE AL PUNTO 35 TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE MOISES ARIZA. DEL PUNTO 35 POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO NOR-ESTE UNA LONGITUD DE 38.06 MTS HASTA EL PUNTO 36 TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE ANTONIO CUEVAS. DEL PUNTO 36 POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO SUR-ESTE EN LONGITUD DE 99.01 MTS HASTA EL PUNTO 38 DE ESTE PUNTO CON RUMBO NOR-ESTE UNA LONGITUD DE 68.06 MTS HASTA EL PUNTO 40. DE ESTE PUNTO 40 EN CURVA A LA DERECHA EN UNA LONGITUD DE 98 MTS SE LLEGA AL PUNTO 43 CON RUMBO SUR-ESTE. DEL PUNTO 43 AL PUNTO 45. CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 38.07 MTS DEL PUNTO 45 SE SIGUE CON RUMBO NOR-OESTE HACIENDO UNA CURVA A LA DERECHA EN UNA LONGITUD DE 116 MTS PARA LLEGAR AL PUNTO 49 CON RUMBO NOR-ESTE. DEL PUNTO 49 HACIENDO UNA CURVA A LA IZQUIERDA EN LONGITUD DE 99 MTS. PARTE CON RUMBO NOR-ESTE Y LLEGA AL PUNTO 53 CON RUMBO NORTE DESDE EL PUNTO 53 POR LA MISMA CERCA CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 42.06 MTS HASTA LLEGAR AL PUNTO 54. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE BERNARDO TELLEZ. DEL PUNTO 54 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE. UNA LINEA LIGERAMENTE QUEBRADA CON RUMBO NORTE EN UNA LONGITUD DE 201.06 MTS HASTA EL PUNTO 61. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE RENE CUEVAS. DEL PUNTO 61 POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 222 MTS HASTA EL PUNTO 69. CON RUMBO ESTE EN UNA LONGITUD DE 38 MTS CON UN CENTIMETRO 38.01 MTS HASTA HASTA EL PUNTO 70. DEL PUNTO 70 CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 97 MTS HASTA EL PUNTO 73. SIGUIENDO LA MISMA CERCA CON RUMBO NOR-OESTE EN LONGITUD DE 128.06 MTS HASTA EL PUNTO 77. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE MANUEL CUEVAS. DEL PUNTO 76 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 56.08 MTS HASTA EL PUNTO 77. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LUIS BELTRAN. DEL PUNTO 77 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO SUR-ESTE EN LONGITUD DE 142.07 MTS HASTA EL PUNTO 79 Y DE ESTE ÚLTIMO SIGUE CON RUMBO NOR-ESTE EN LONGITUD DE 105.05 MTS HASTA EL PUNTO 81 TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE CARMELO CABEZAS POR CERCA DE ALAMBRE A PARTIR DEL PUNTO 81 SE SIGUE CON RUMBO ESTE EN LONGITUD DE 38.06 MTS HASTA HASTA EL PUNTO 82 Y DE ESTE CON RUMBO NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 231.08 MTS HASTA LLEGAR AL PUNTO 87 MTS TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE ENRIQUE VANEGAS. DEL PUNTO 87 SE SIGUE POR CERCA DE ALAMBRE CON RUMBO SUR-ESTE EN LONGITUD DE 107.08 MTS HASTA EL PUNTO 89 O SEA HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA LA ESPUMOSA Y DEL PUNTO 89 SE SIGUE QUEBRADA ABAJO EN UNA LOMA. DE 112 MTS HASTA SU



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843

Nro Matricula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

DESEMBOCADURA EN LA QUEBRADA LA LAJA, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE PEDRO ELIAS RODRIGUEZ, DESDE LA CONFLUENCIA DE LAS QUEBRADAS LA LAJA Y LA ESPUMOSA SE SIGUE POR LA PRIMERA EN DIRECCION ESTE, O SEA LA QUEBRADA ARRIBA EN UNA LONGITUD DE 661 MTS HASTA EL PUNTO DELTA 37, TODO ESTA QUEBRADA DE LA LAJA DE POR MEDIO CON TERRENOS QUE SON DE JOSE SERRANO, DEL PUNTO DELTA 37, EN LA QUEBRADA LA LAJA, SE SIGUE POR ESTA, AGUAS ARRIBA EN UNA LONGITUD DE 442 MTS HASTA EL PUNTO 92 TODO ESTO QUEBRADA LA LAJA, DE POR MEDIO CON TERRENOS DE VICENTE AVILA, DEL PUNTO 92 EN LA QUEBRADA LA LAJA, SE SIGUE POR ESTA QUEBRADA ARRIBA EN UNA LONGITUD DE 925 MTS HASTA EL PUNTO 103, TODO ESTO QUEBRADA DE LA LAJA DE POR MEDIO CON TERRENOS CON TERRENOS QUE SON DE LAUREANO BARRERA, DEL 103 EN LA QUEBRADA LA LAJA SE SIGUE HACIA EL ESTE QUEBRADA ARRIBA EN UNA LONGITUD DE 1.035 MTS O SEA, HASTA ENCONTRAR LA CAJADA LA MENDOZA EN EL PUNTO 115 DE ESTE ULTIMO PUNTO SE SIGUE HACIA EL SUR, EN UNA LONGITUD DE 74 MTS HASTA EL PUNTO 117 Y DE ESTE ULTIMO EN DIRECCION ESTE EN UNA LONGITUD DE 48 MTS HASTA ENCONTRAR EL CAMINO QUE CONDUCE A LA HACIENDA EL PLATANILLO EN EL PUNTO 118. TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LA HACIENDA EL ROBLE GRANDE, DEL PUNTO 118 SE SIGUE POR EL CAMINO EN DIRECCION SUR-ESTE, EN UNA LONGITUD DE 181 MTS HASTA EL PUNTO 120, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE TULIO GARCIA, DEL PUNTO 120 Y EN DIRECCION SUR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 125.06 MTS HASTA CERCA DE ALAMBRE EN EL PUNTO 125 DE ESTE PUNTO SE SIGUE POR LA CERCA DE ALAMBRE EN DIRECCION ESTE, EN LONGITUD DE 627.02 MTS HASTA EL PUNTO 128 Y DE ESTE PUNTO, POR LA CERCA SE MIDE EN DIRECCION SUR-ESTE HASTA EL PUNTO 129, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LA HACIENDA EL CARMEN PEDRO BRAVO, DEL PUNTO 129, SE SIGUE EN DIRECCION SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 103.06 MTS HASTA EL PUNTO 130 Y DE ESTE PUNTO SE SIGUE EN DIRECCION SUR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 857 MTS HASTA EL PUNTO 135, TODO ESTO CON TERRENOS QUE SON DE LA HACIENDA PALOBLANCO, DEL PUNTO 135 SE SIGUE POR EL BORDE DEL FARALLON, COMO LINDEO NATURAL EN DIRECCION OESTE EN UNA LONGITUD DE 6.050 MTS HASTA EL PUNTO UNO A LA LUGAR DONDE SE EMPEZO TODA LA ALINDERACION CON TERRENOS QUE SON DE LA HACIENDA EL CAUCHO Y ENCIERRA,

COMPLEMENTACIÓN:

LA FINCA DENOMINADA SAN JOSE SE FORMO POR EL ENGLOBALAMIENTO DE LOS PREDIOS SAN JOSE, CASA, CASA, CASA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA DE APORTACION 1600 DE JULIO 18/44 NOTARIA 5 BOGOTA DEBIDAMENTE REGISTRADA ASI A: SAN JOSE LA SOCIEDAD INDUSTRIAL FRANCO BELGA, LO ADQUIRIO POR APORTACION DE LA SOCIEDAD CABALLERO HERMANOS, SEGUN ESCRITURA 3, (NO CITA FECHA) OTORGADA EN AMBERES ANTE EL CONSUL GENERAL DE COLOMBIA, REGISTRADA, JULIO 31/912, LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 82, PARTIDA 165, Y RATIFICADA POR ESCRITURA 731 DE JUNIO 20/912 ANTE EL CONSUL GENERAL DE COLOMBIA, EN PARIS HECHA POR LOS SEÑORES AGUSTIN Y PAULINA NIETO C REGISTRADA AGOSTO 13/912, LIBRO 1 PARTIDA 162, -4B CASA LA SOCIEDAD INDUSTRIAL FRANCO BELGA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A: NEFTALI BRICEIDA LUCINDA MARIA DEL CARMEN Y HUMBERTO MORQUERA POR ESCRITURA 184 SEPTIEMBRE 7/35-NOTARIA UNICA DE SUAITA REGISTRADA NOVIEMBRE 11/35 LIBRO 1, TOMO 2, PAR. FOLIO 198, PARTIDA 984, -C CASA LA SOCIEDAD INDUSTRIAL FRANCO BELGA, LA ADQUIRIO POR COMPRA A: AURORA ARDILA, POR ESCRITURA 186 DE SEPTIEMBRE 7/35-NOTARIA UNICA DE SUAITA REGISTRADA NOVIEMBRE 11/35-LIBRO 1 TOMO 2, PAR. FOLIO 195 PARTIDA 982, -D CASA LA SOCIEDAD INDUSTRIAL FRANCO BELGA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A: ELADIO ROJAS PEÑA Y BRICEIDA MOSQUERA, POR ESCRITURA 185 DE SEPTIEMBRE 7/35-NOTARIA UNICA DE SUAITA REGISTRADA NOVIEMBRE 11/35-LIBRO 1, TOMO 2, PAR. FOLIO 195 PARTIDA 980.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) PREDIO RURAL HACIENDA SAN JOSE

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de integración y otros)

321-1626

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 5/8/1944 Radicación 5H

DOC. ESCRITURA 1600 DEL: 18/7/1944 NOTARIA 5 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: 913 ENGLOBE

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



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 4

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843 Nro Matricula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

A: FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 6/8/1944 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 1800 DEL: 18/7/1944 NOTARIA 5 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 800.000
ESPECIFICACION: 105 APORTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD INDUSTRIAL FRANCO BELGA
A: FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 5/3/1952 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 366 DEL: 30/11/1951 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 2.580
ESPECIFICACION: 601 ENAJENACION DE COSA AJENA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARIZA VALENTIN
A: FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 19/10/1955 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 2378 DEL: 5/9/1955 NOTARIA 5 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 48.102.28
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA CUERPO CIERTO CASA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A. X
A: MINISTERIO DE TRABAJO

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 10/7/1979 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 887 DEL: 13/5/1979 NOTARIA 11 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 999 ALINDERACION ACTUAL PREDIO SAN JOSE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SOCIEDAD FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 7/2/1980 Radicación 222
DOC: ESCRITURA 0152 DEL: 24/1/1980 NOTARIA 14 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 999 APERTURA FOLIO Y ACLARACION EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SOCIEDAD COMERCIAL ANONIMA "FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A." X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 7/2/1980 Radicación 222
DOC: ESCRITURA 152 DEL: 24/1/1980 NOTARIA 14 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 7.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA CUERPO CIERTO.20 AIOS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD COMERCIAL ANONIMA "FABRICA DE SAN JOSE DE SUAITA S.A." X
A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 9/2/1984 Radicación 201
DOC: OFICIO 048 DEL: 18/1/1984 JUZGADO 19 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRUCITO BOGOTA



La validez de este documento puede verificarse en la página web: registropublico.gov.co con el número de PIN

DEPARTAMENTO
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

Página: 6

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843

Nro Matrícula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

A: FABRICA SAN JOSE DE SUAITA X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 24/1/1995 Radicación 0191
DOC. OFICIO 2557 DEL: 5/12/1994 JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 6

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO OFICIO 048

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

DE: JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

A: FABRICA SAN JOSE DE SUAITA X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 24/1/1995 Radicación 0192
DOC. ESCRITURA 8195 DEL: 22/12/1994 NOTARIA 14 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 7.000.000
Se cancela la anotación No. 7

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 152

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

DE: BANCO CAFETERERO

A: FABRICA SAN JOSE DE SUAITA X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 24/1/1995 Radicación 0193
DOC. AUTO SN DEL: 19/10/1994 JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 80.500.000
ESPECIFICACION: 109 REMATE

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

DE: FABRICA DE HILADOS Y TEJIDOS DE SAN JOSE DE SUAITA S.A

A: FUNDACION SAN CIPRIANO X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 13/1/2006 Radicación 2006-78
DOC. ESCRITURA 25 DEL: 20/2/1996 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 5.500.000
ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - 631 MTS2

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

DE: FUNDACION SAN CIPRIANO

A: MUNICIPIO DE SUAITA X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 13/1/2006 Radicación 2006-78
DOC. ESCRITURA 25 DEL: 20/2/1996 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS - AREA RESERVADA

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 13/1/2006 Radicación 2006-78
DOC. ESCRITURA 25 DEL: 20/2/1996 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 3.500.000
ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - 10.400 MTS2

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

DE: FUNDACION SAN CIPRIANO

A: MUNICIPIO DE SUAITA X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 13/1/2006 Radicación 2006-78
DOC. ESCRITURA 25 DEL: 20/2/1996 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 6

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843 Nro Matrícula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - 1043 MTS2

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - 323 MTS2

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - 187 MTS2

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - 1.132 MTS2

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE - 306 MTS2

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

ANOTACIÓN: Nro: 21 Fecha 13/11/2008 Radicación 2008-4405
DOC: ESCRITURA 239 DEL: 16/10/2008 NOTARIA UNICA DE SUAITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS - AREA RESERVADA HOY 609-0978 HAS.

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

A: FUNDACION SAN CIPRIANO NIT# 8605281740 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "21"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

12->38344 PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO
14->38355 PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO
16->40968 PREDIO URBANO HOY EL OASIS
16->40969 PREDIO URBANO CASA OBRERA K 4 #5A02-06-08-12-16-20-28-30-36



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 7

Certificado Generado con el Pin No: 1392921746374843

Nro Matricula: 321-5521

Impreso el 24 de Abril de 2015 a las 11:11:45 am

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

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

16->40877 PREDIO URBANO CARRERA 3 NO.6A-28 Y K 3 #5A-08-12

16->40879 PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO

16->40880 PREDIO URBANO CASA K 5 CALLE 9 8-61-63-07-73

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2010-1 Fecha: 19/10/2010

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: C2014-46 Fecha: 8/5/2014

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 21 Impreso por: 21

TURNO: 2015-10891 FECHA: 24/4/2015

NIS:

Verificar en:

EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador MARTHA PATRICIA ACELAS



ANEXO N° 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

la Hosta -

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: MARTIN BARRERA, mayor y vecino de Bogotá, identificado con cc. 6.247.362 de Dagua (Valle) quien obra en nombre y representación de la FUNDACIÓN SAN CIPRIANO, entidad con personería jurídica reconocida mediante resolución # 2282 del 27 de septiembre de 1.985 del Ministerio de Justicia, según poder otorgado por el Doctor HERNAN VERGARA DELGADO en su carácter de presidente de la citada Fundación y como representante legal de la misma, de una parte y que para efectos de este contrato se llamará EL ARRENDADOR, Maria Ramos Ariza de Lopez y de la otra de San José de Suita (S/S) mayor y vecino de San José de Suita (S/S) e identificado con la cc. 28.433.885 expedida en San José de Suita (S/S) que para los mismos efectos se llamará en adelante EL ARRENDATARIO, se ha convenido celebrar el contrato de arrendamiento que se registrá por las siguientes cláusulas: PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente contrato el ARRENDADOR entrega en arrendamiento el inmueble de propiedad de la FUNDACIÓN SAN CIPRIANO, localizado dentro de los predios de la Hacienda San José, localizada en el corregimiento de San José, jurisdicción del municipio de Suaita (SANTANDER), el cual tiene los siguientes linderos generales y especiales: son los linderos generales: DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: Un lote de terreno con una extensión de 610.5 HAS y linda: partiendo del punto 1A, ubicado a treinta y siete metros (37.00 mts.) al Sur-este del monumento, se sigue con rumbo Sur en longitud de veintidós metros con tres centímetros (21.03 mts.), hasta el punto 2A. Del punto 2A se sigue hasta el punto delta 3A con rumbo Nor-oeste, ciento sesenta y siete metros con tres centímetros (167.03 mts.) y luego con rumbo Oeste en una longitud de ciento tres metros con nueve centímetros (103.09 mts.) hasta el punto 6A en el camino que va al poblado. Atraviesa el camino con rumbo Sur en longitud de quince metros con ocho centímetros (15.08 mts.) hasta el punto 7A; todo esto con terrenos que son de la Hacienda "El Caucho". Del punto 7A partiendo desde la orilla del camino con rumbo Sur-oeste por cerca de alambrado en longitud de treinta y seis metros con cuatro centímetros (36.04 mts.) hasta el punto 8A y de este punto, con rumbo Sur-este, en longitud de cuarenta y ocho metros con dos centímetros (48.02 mts.) hasta el punto 11A; todo esto con terrenos que son de Marco Hernández. Del punto 11A, con rumbo Sur-este por cerca de alambrado en una longitud de cuarenta y dos metros con tres centímetros (42.03 mts.) hasta el punto 13A; todo esto con terrenos que son de Bárbara Jiménez. Del punto 13A se sigue por cerca de alambrado con rumbo Sur, una longitud de ochenta y tres metros (83.00 mts.) hasta llegar al camino, localizado en el punto 15A. Sigue por la orilla del camino con rumbo Oeste en longitud de veinticuatro metros con nueve centímetros (24.09 mts.) hasta el punto 16A; todo esto con terrenos que son de María Puerto. Del punto 16A cruza el camino con rumbo Sur-este y al otro lado de éste comienza el lindero con Cristóbal Jaramillo; siguiendo por cerca de alambrado con el rumbo anterior en longitud de treinta y nueve metros con trece centímetros (39.03 mts.) hasta el punto 17A; todo esto con terrenos que son de Cristóbal Jaramillo. Del punto 17A con rumbo Oeste por cerca de alambrado, en longitud de veintinueve metros (29.00 mts.) hasta llegar al punto 18A y de éste último, con rumbo Sur, hasta el punto 19A en longitud de veintiséis metros con cuatro centímetros (26.04 mts.) llegando al camino que conduce a Casa Santos Gutiérrez todo esto con terrenos que son de Etelvina Neira. Del punto 19A sigue por la orilla del camino con rumbo Sur-este en longitud de treinta y un metros (31.00 mts.), hasta el punto 21A; todo esto con terrenos que son de Elvira Ardila. Del punto 21A, cruza el camino con rumbo Sur-oeste en longitud de cinco metros (5.00 mts.) hasta el punto 22A y acá comienza el Lindero con Jaime Forero, siguiendo en rumbo Oeste en longitud de veinte metros (20.00 mts.) hasta el punto 23A en el Puerto de Salud; todo esto con terrenos que son de Jaime Forero. Del punto 23A con rumbo Oeste en longitud de veintinueve metros con siete centímetros (29.07 mts.) hasta el punto 24A; y continúa con rumbo Nor-oeste, una distancia de veintitrés metros con cuatro centímetros (23.04 mts.) hasta el punto 25A, o sea la orilla de la carretera que conduce de Suaita a Guadalupe. Atraviesa la carretera con rumbo Sur-oeste en longitud de veintidós metros con seis centímetros (22.06 mts.) hasta el punto 25A en la esquina del Colegio; todo esto con terrenos que son del Puerto de Salud. Del punto 25A, al otro lado de la carretera sigue con rumbo Nor-oeste en longitud de veinte metros con cuatro centímetros (20.04 Mts.) hasta el punto 26A y de éste con rumbo Sur-oeste en una longitud de cuarenta metros (40.00 mts.) hasta el punto 27A; todo esto con terrenos que son del Colegio. Del punto 27A sigue con rumbo Sur-oeste hasta el punto 28A en longitud de veintidós metros con seis centímetros (28.06 Mts.); todo esto con terrenos que son de Manuel Bautista. Del punto 28A se sigue con rumbo Sur en una longitud de seis metros (6.00 mts.); todo esto con terrenos que son de Nequeon. Del punto 28A se sigue con rumbo Sur en una longitud de seis metros (6.00 mts.); todo esto con terrenos que son de Nequeon. Del punto 28A se sigue con rumbo Sur en una longitud de seis metros (6.00 mts.); todo esto con terrenos que son de Nequeon.



(105.05 mts.) hasta el punto 81; todo ésto con terrenos que son de Carmelo Cabezas. Por cerca de alambre, a partir del punto 81 se sigue con rumbo Este en longitud de treinta y ocho metros con cinco centímetros (38.05 mts.) hasta el punto 82 y de éste, con rumbo Nor-este en una longitud de doscientos treinta y un metros con ocho centímetros (231.08 mts.) hasta llegar al punto 87, todo ésto con terrenos que son de Enrique Vanegas. Del punto 87, se sigue por cerca de alambre con rumbo Sur-este en longitud de ciento siete metros con ocho centímetros (107.08 mts.) hasta el punto 89 o sea, hasta encontrar la quebrada "La Espumosa", y del punto 89 se sigue quebrada abajo en una línea, de ciento doce metros (112.00 mts.) hasta su desembocadura en la quebrada "La Laja"; todo ésto con terrenos que son de Pedro Elías Rodríguez. Desde la confluencia de las quebradas "La Laja" y "La Espumosa", se sigue por la primera en dirección Este, o sea quebrada arriba en una longitud de quinientos ochenta y un metros (581.00 mts.) hasta el punto delta 37; todo ésto quebrada de La Laja de por medio con terrenos que son de José Serrano. Del punto delta 37 en la quebrada La Laja, se sigue por ésta, aguas arriba en una longitud de cuatrocientos cuarenta y dos metros (442.00 mts.) hasta el punto 92; todo ésto quebrada de La Laja de por medio con terrenos de Vicente Avila. Del punto 92 en la quebrada La Laja se sigue por ésta, quebrada arriba en una longitud de novecientos veintidós metros (925.00 mts.) hasta el punto 103; todo ésto quebrada de La Laja de por medio con terrenos que son de Laureano Barrera. Del punto 103 en la quebrada "La Laja", se sigue hacia el Este, quebrada arriba en una longitud de mil treinta y cinco metros (1.035.00 mts.), o sea, hasta encontrar la Cañada "La Merceda" en el punto 115. De este último punto se sigue hacia el Sur en una longitud de setenta y cuatro metros (74.00 mts.) hasta el punto 117, y de este último, en dirección Este en una longitud de cuarenta y ocho metros (48.00 mts.) hasta encontrar el camino que conduce a la Hacienda del Plataullo en el punto 118; todo ésto con terrenos que son de la Hacienda "El Rolde Grande". Del punto 118 se sigue por el camino en dirección Sur-este en una longitud de ciento ochenta y un metros (181.00 mts.) hasta el punto 120; todo ésto con terrenos que son de Tulio García. Del punto 120 y en dirección Sur-este en una longitud de ciento veinticinco metros con seis centímetros (125.06 mts.) hasta cerca de alambre en el punto 125. De este punto se sigue por la cerca de alambre en dirección Este en longitud de seiscientos veintidós metros con dos centímetros (622.02 mts.) hasta el punto 128, y de este punto, por la cerca se sigue en dirección Sur-este hasta el punto 129; todo ésto con terrenos que son de la Hacienda "El Carmen Pedro Bravo". Del punto 129 se sigue en dirección Sur-oeste en una longitud de ciento sesenta y tres metros con seis centímetros (163.06 mts.) hasta el punto 130 y de este punto se sigue en dirección Sur-este en una longitud de ochocientos cincuenta y siete metros (857.00 mts.) hasta el punto 135; todo ésto con terrenos que son de la Hacienda Palo Blanco. Del punto 135 se sigue por el borde del Farallón como Lindero Natural en dirección Oeste en una longitud de seis mil cincuenta metros (6.050 mts.) hasta el punto 1A; lugar donde empezó toda la alinderación con terrenos que son de la Hacienda El Caucho y encierra. Se aclara que la carretera que confluye de Suaita a Guadalupe divide los terrenos de la fábrica a partir del punto 25A hasta el punto 45A cuando se va de Suaita a Guadalupe. Esta Carretera no pertenece a la Fábrica San José de Suaita pero todos los terrenos comprendidos entre los puntos 25A y 45A anteriormente nombrados que lindan con la carretera son de la fábrica. Son los linderos especiales:

Al Norte en casa habitación 54m; Al este 68m.

Al sur, 68m. Al Oeste 120m.

En lote para labranza: Al Norte 72m; Al Sur 24m; Al este 200m; Al Oeste 82m.

En lote para potreros: Al Norte 104m; Al este 47m.

Al Sur 126m; Al Oeste 44m.

SEG

UNDA: DURACIÓN DEL CONTRATO. Este contrato tendrá una duración de seis (6) año(s) que se contará a partir del día Diec (10) Nov / 94 en que la fundación entrega el predio al ARRENDATARIO de acuerdo con el siguiente inventario:

NOTARIA QUINTA
DE SANTANDER DE BOGOTÁ, D. C.



el ARRENDATARIO manifiesta que recibe el inmueble a satisfacción. TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO *dos mil quinientos pesos mensuales.*

CUARTO:

DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. Este inmueble lo da en arrendamiento la fundación teniendo en cuenta la persona del ARRENDATARIO y expresamente queda prohibido subarrendarlo o darlo en explotación a una tercera persona, constituyendo la violación de esta cláusula una causal para que el ARRENDADOR lo de por terminado unilateralmente. En los mismos términos y con las mismas consecuencias queda prohibida la cesión de este contrato. QUINTO: REPARACIONES Y MEJORAS. Las reparaciones locativas le corresponden al ARRENDATARIO; se prohíbe introducir mejoras al inmueble sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR; En caso de que, sin autorización del ARRENDADOR, se introdujeran mejoras al inmueble estas pertenecerán al predio y no podrá exigirse ninguna indemnización; no obstante el ARRENDADOR a su elección podrá exigir se realicen las obras necesarias y por parte del ARRENDATARIO y a costa de él para devolver el inmueble en el estado en que fue entregado. SEXTO: INSPECCION. El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o sus representantes que tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. SÉPTIMO: RESTITUCIÓN. El ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural y de acuerdo con el inventario correspondiente. OCTAVO: REGLAS PARTICULARES. Quedan incorporados a este contrato todas las normas que para el arrendamiento de predios rústicos contempla el código Civil en sus artículos 2036 a 2044, haciendo especial énfasis en los deberes del ARRENDATARIO de cuidar los árboles y de dar oportuno aviso al ARRENDADOR en el evento de cualquier clase de usurpación o perturbación. NOVENO: INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento o dejación de cualquiera de las normas del ARRENDATARIO dará derecho AL ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de apercibimiento ni de los requerimientos previstos en la ley. El ARRENDATARIO renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil, no obstante el término de este contrato señalado en la cláusula segunda el ARRENDADOR podrá acordar una prórroga del contrato por el término necesario para que el ARRENDATARIO recoja la cosecha pendiente.

MARTIN BARRERA
 FUNDACION AM CIPRA
Martin Barrera
 -CC. 6.247.362 de Dagua (Valle)

*Renovacion del
 Diez⁽¹⁰⁾ de Nov del 2.000
 y Diez de Nov del 2.001
 Lucía Victoria Jimble*

María Ramos López

NOTARIA



ANEXO N° 4
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA):
HORACIO SOTOMONTE CALDERON AVAL-5763517



PIN de Validación: aacd0a03



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

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

El señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5763517.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: aacd0a03



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aacd0a03



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aacd0a03



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER
Dirección: CALLE 11# 11- 56 SOCORRO - SANTANDER
Teléfono: 3156221783
Correo Electrónico: horaciosotomontecalderon@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Tecnólogo en Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517.

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

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



PIN de Validación: aacd0a03



PIN DE VALIDACIÓN

aacd0a03

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ANEXO N° 5

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP (LEY 1564 DE 2015.)

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** me identifico personal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. **SEGUNDO:** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2015, de manera libre, espontánea e independiente, manifiesto que el presente informe es la evidencia fidedigna de mis apreciaciones como perito evaluador profesional, por lo tanto, certifico que el presente dictamen cuenta con mi opinión que es independiente y corresponde a mi real convicción y certeza profesional. **TERCERO:** el dictamen presentado es claro, preciso, está explicado de manera detallada y las áreas allí estudiadas son tomadas del levantamiento en campo y el área del terreno está fundamentada en el informe **CUARTO:** que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el código penal. **QUINTO:** El dictamen está acompañado a lo largo de su conformación y al final en los anexos debidamente acompañado de los documentos que sirvieron de fundamento para desarrollarlo; además se encuentran los documentos que acrediten la idoneidad como perito evaluador expresados en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (R.A.A.)** y la experiencia del perito expresada por los diferentes informes presentados en las diferentes Despachos Judiciales y a entidades jurídicas y naturales. **SEXTO:** me identifico personal y profesionalmente así:

NOMBRE:	HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	5.763.517
LUGAR DE NACIMIENTO:	SOCORRO
ESTADO CIVIL:	SOLTERO
LICENCIA EXPEDIDA POR CSJ:	01- MARZO 01 DE 2007
REGISTRO PERITO:	AVAL 5.763.517
ENTIDAD AUTORREGULADORA:	ANA
DIRECCIÓN OFICINA:	CALLE 11 N° 11-56.
BARRIO:	LA PRESENTACIÓN
MUNICIPIO:	SOCORRO, SANTANDER
TELÉFONOS:	3156221783
CIUDAD / OFICINAS:	BUCARAMANGA - SOCORRO

SÉPTIMA: mi profesión es la de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, de acuerdo a la ley 1673 de 2013, ley modificada por el decreto reglamentario N° 556 de 2014, inscrito ante la **ENTIDAD AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES “ANA”**; con **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) AVAL 5763517**, con licencia actualmente vigente e inscrito en las siguientes categorías:



AVALÚOS URBANOS, AVALÚOS RURALES, AVALÚOS ESPECIALES, INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL, SEMOVIENTES Y ANIMALES, INTANGIBLES ESPECIALES, con una experiencia de 13 años, en el ejercicio de mis actividades profesionales se han efectuado trabajos de avalúos y dictámenes periciales en diferentes especialidades. **OCTAVO:** No cuento con publicaciones relacionadas con la materia del peritaje. **NOVENO:** La siguiente es la lista de dictámenes periciales en materia de avalúos en los cuales he participado en los últimos cuatro años, en la rama privada, así como para la rama judicial: **(ver anexo al final del informe)** **DECIMA:** Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte solicitante del dictamen pericial. **UNDECIMA:** No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP. **DUODECIMA:** El informe pericial que acompaña la presente declaración posee explicado los métodos, experimentos e investigaciones empleados, y no existen diferencias con dictámenes presentados en anteriores procesos ante la rama judicial, ya que los métodos utilizados se encuentran normados en la **RESOLUCION 620 DEL 2008**, expedida por **EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"**. De otra parte, se realiza un análisis de precios unitarios (A.P.U) para el cálculo del valor de las mejoras instauradas, todos los valores hallados son basados en cálculos matemáticos, precisos, claros, determinados por las normas y métodos enunciados. **DECIMA TERCERA:** Que el dictamen que acompaña la presentes declaración es la exposición de exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados y no son diferentes respecto de aquellos que utilizó en el ejercicio regular de mi profesión como **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL** y el oficio en su época como auxiliar de justicia. **DECIMA CUARTA:** todos los documentos necesarios para realizar el presente trabajo se encuentran adjunto al final del presente informe y los demás que no se encuentren, obran en el proceso que nos atañe.

Manifiesto que todo lo declarado anteriormente es verdadero y se puede corroborar si el Despacho así lo prefiere, para tal efecto se firma la presente declaración juramentada, en fecha de presentación de este Informe pericial.

Atentamente;



HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. 5.763.617 DE SOCORRO
RAA: AVAL-5763517
STD No. 6854300021STD COPNIA.



ANEXO N° 6

RELACIÓN DE AVALÚOS REALIZADOS POR EL PERITO PARA RAMA JUDICIAL Y PARTICULARES Y PUBLICO EN GENERAL

FECHA	JUZGADO	PROCESO
Octubre 28 de 2016	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Cabrerá, Santander	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Demandante: ROSALVINA PARRA DE DUARTE Demandado: TIBERIO DUARTE PARRA Radicado: 2016-00006-00
Junio 21 de 2017	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL Suaita, Santander	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA Demandante: NÉSTOR RAÚL GONZÁLEZ AZUERO Demandado: FUNDACIÓN SAN CIPRIANO Radicado: 2015-0056-00
Agosto 01 de 2017	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL Suaita, Santander	PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO Demandante: YEIMY JOSEFA MURILLO CHACÓN, MARÍA ESMITH MURILLO CHACÓN Y JENIFFER TATIANA VELANDIA CHACÓN Demandado: JOSÉ ALBERNIO CHACÓN C Radicado: 687704089001-2016.00074
Julio 21 de 2016	APODERADO: DR. EDGAR BAYONA Gambita, Santander	AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL LA CUMBRE, PREDIO RURAL PALMAR Y CORONTUNJO, VEREDA PALMAR, JURISDICCIÓN MUNICIPIO DE GAMBITA (PROCESO ENVIADO A LA CORTE SUPREMA) Demandante: CECILIA ROJAS DE MADERO



Mayo 19 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Gámbita, Santander	PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO Demandante: ORLANDO SALAMANCA Y EDILE, OLGA, IRLENIA, NELLY, OSCAR, EDILIA, EUTIMIO, SILVINA, EPIMENIO, EDILSON, SIDULFO Y FABIOLA SALAMANCA CALLEJAS Demandado: ALCIRA MOLINA SALAMANCA Radicado:2014-00016-00
Agosto 30 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Gámbita, Santander	PROCESO VERBAL DE LESIÓN ENORME Y SIMULACIÓN Demandante: MARIELA FORERO GRANADOS Demandado: JOSEFINA REYES HERRERA Radicado:2017-0004
Noviembre 14 de 2016	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Guadalupe, Santander	PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Demandante: ALFONSO CAMACHO PARDO Demandado: GEORGINA MENESES OBREGÓN
Octubre 11 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Guadalupe, Santander	PROCESO DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Demandante: MARÍA OFELIA VELANDIA DÍAZ Demandado: ALBA LUCÍA PISO CÁRDENAS Y VÍCTOR PICO CÁRDENAS Radicado: 2017-000-60-000
Enero 13 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL (REPARTO)	DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO



	San Gil, Santander	Demandante: LUZ ESPERANZA, CARMENZA Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ Demandado: PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ
Abril 04 de 2017	JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO Socorro, Santander	DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO Demandante: LUÍS BAUTISTA PARRA
Abril 24 de 2017	JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL Socorro, Santander	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO AGRARIA Demandante: ALFONSO SANTOS NIÑO DIONISIO GARCÍA RODRÍGUEZ Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE FRANCISCO FRANCO GARCÍA Radicado: 2014-00119-00
Diciembre 05 de 2016	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 15 Nº 15-40 /48 /52 /56; CALLE 16 Nº 14-61 /60 /71 (ESQUINA) Demandante: ELVIRA, JOSÉ LUÍS, ESPERANZA, YOLANDA Y FERNANDO PIERUCCINI RODRÍGUEZ Demandado: AURORA PIERUCCINI DE VILLARRREAL Y OTROS Radicado: 2006-00165-00
Septiembre 05 de 2016	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO AGRARIO DE DIVISIÓN MATERIAL



	Socorro, Santander	Demandante: LEONOR FRANCO VELANDIA Y OTRO Demandado: ROSSIO FRANCO VELANDIA Radicado:2014-00117000
Septiembre 02 de 2013	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	INFORME PROCESO VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Demandante: AMÉRIVA VESGA DE NARANJO Demandado: EMPRESA ELICAS LTDA. Radicado: 2013-00008-00
Noviembre 10 de 2015	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO DIVISIÓN POR VENT Demandante: BLANCA CECILIA DÍAZ BUITRAGO Y OTRA Demandado: RICARDO DÍAZ LEÓN Y OTROS Radicado: 2014-00054-00
Agosto 25 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Demandante: SUSANA ROJAS PARRA, FLOR MARÍA ROJAS DE TORRENTE Y MARÍA ESPERANZA ROJAS DE PICO Demandado: PARROQUIA SANTA BÁRBARA DEL SOCORRO Radicado: 2015-00015-00
Noviembre 23 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander PROCESO VERBAL	Demandante: MATILDE DÍAZ CALDERÓN Demandado: CARMEN HELENA DÍAZ LEÓN Radicado: 2015-145



	REIVINDICATO RIO	
Marzo 24 de 2016	JUZGADO DE REPARTO Socorro, Santander	AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO EL MORRO Demandante: HERMANOS MARTHA CECILIA BENÍTEZ SALAZAR, OSCAR DARÍO BENÍTEZ SALAZAR, JOSÉ LUÍS BENÍTEZ SALAZAR, CARLOS ALFONSO BENÍTEZ SALAZAR Y TERESA BENÍTEZ SALAZAR
Marzo 27 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO DIVISORIO POR VENTA Demandante: GERARDO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Y LUÍS FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Radicado: 2017-400006
Abril 20 de 2017	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	GERARDO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ INFORME PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS MEJORAS EXISTENTES EN EL PREDIO LA GRAN VÍA
Marzo 21 de 2017	EMPRESA MUNICIPAL DESCENTRALI ZADA PLAZA DE MERCADO CUBIERTO DEL SOCORRO Socorro, Santander	INFORME PERICIAL INSPECCIÓN OCULAR A LAS LOCACIONES DE LA PLAZA DE MERCADO DEL SOCORRO Demandante: ADRIANA PATRICIA MORANTES
Abril 20 de 2017	JUZGADO DE REPARTO Socorro, Santander	AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NUEVA GRANADA – VEREDA MORROS Demandante: MYRIAM PINZÓN RODRÍGUEZ, NICOLÁS ALEJANDRO



		VÁSQUEZ OLARTE Y JUAN SEBASTIÁN VÁSQUEZ OLARTE
Septiembre 26 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	DEMANDA DE DECLARACIÓN DE MANDATO OCULTO SIN REPRESENTACIÓN Demandante: MARÍA SMITH CHACÓN DURÁN Demandado: LINA MARÍA ESPINEL Radicado: 2015-0142
Noviembre 29 de 2017	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	Avaluó de mejoras, mantenimiento y frutos civiles del predio la selva vereda vizcaína alta y o marquetalia municipio de simacota Santander Radicado: 2016-02159-00

**ACTUALIZACION AVALUO MEJORAS EN LOTE LA MACANA, DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION HACIENDA SAN JOSE.
RADICADO N° 2015-00020-00**

HORACIO SOTOMONTE CALDERON <horaciosotomontecalderon@hotmail.com>

Jue 16/03/2023 11:25 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Suaita <j01prmpalsuaita@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: salomonplatabecerra4@hotmail.com <salomonplatabecerra4@hotmail.com>

Socorro, marzo 15 de 2023.

Doctor:

**EDINSON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUAITA
Suaita. Santander.
j01prmpalsuaita@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D**

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: FUNDACIÓN SAN CIPRIANO.
DEMANDADO: MARIA RAMOS ARIZA DE LOPEZ HOY SUS HEREDEROS.
RADICADO: 2015-00020-00**

ASUNTO: ACTUALIZACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS DE 2019 A 2023

Muy respetuosamente se realiza la entrega de manera digital del informe solicitado y ordenado por el Despacho Judicial en audiencia de oralidad efectuada el pasado día 7 de febrero del año en curso, en donde el Despacho en acatamiento a lo dispuesto con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, tuvo en cuenta que el avalúo obrante al expediente poseía una vigencia mayor a la permitida de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, por ello, **solicita al perito evaluador se realice la actualización del Informe a la fecha actual con el objeto de ser incorporado al proceso.**

En otro memorial estaremos acercando la relación de los gastos de pericia requeridos para la elaboración del informe.

De este informe se procede a enviar copia a las partes actuantes del proceso.

Cordialmente,

HORACIO SOTOMONTE CALDERON

Avalador Designado

RAA: AVAL-5763517

Móvil: 315-6221783

horaciosotomontecalderon@hotmail.com;

hsotomonte19@gmail.com

