

Doctor
FABIO HERNANDO VARGAS TORRES
Juez Promiscuo Municipal de Chima, Santander con Función de Control de
Garantías
e.....s.....d

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN

PROCESO: DIVISORIO

Radicado: 68-176-40-89-001-2024-00005-00.

Demandante: Gabriel Cubillos Vásquez

Demandado: Javier Quintero Cubillos.

Respetado Doctor

Por medio del presente escrito y actuando en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN contra su Auto de fecha dieciséis (16) de Abril de dos mil veinticuatro (2024), publicado en estados electrónicos el día diecisiete (17) de abril de la misma anualidad, en el que el despacho resolvió lo siguiente:

“(...)

PRIMERO: RECHAZAR, la presente demanda divisoria promovida por Gabriel Quintero Cubillos, mediante apoderada judicial DR. DIANA LYZETH RODRIGUEZ VILLALBA, contra Javier Quintero Cubillos de conformidad a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: (...)”

Razones y fundamentos de mi impugnación

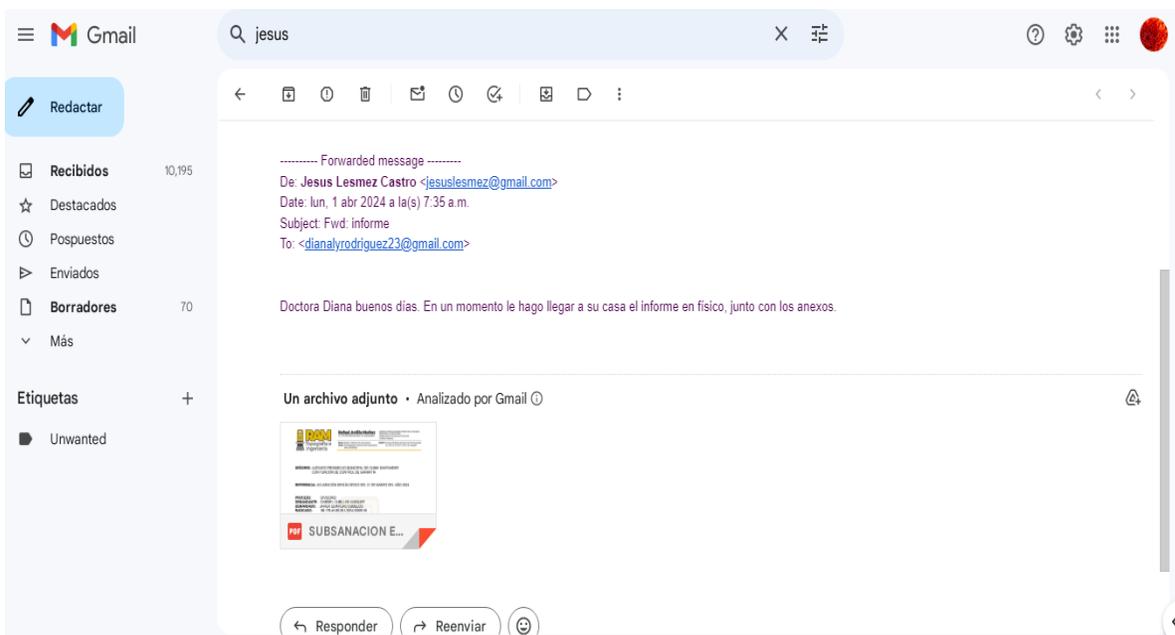
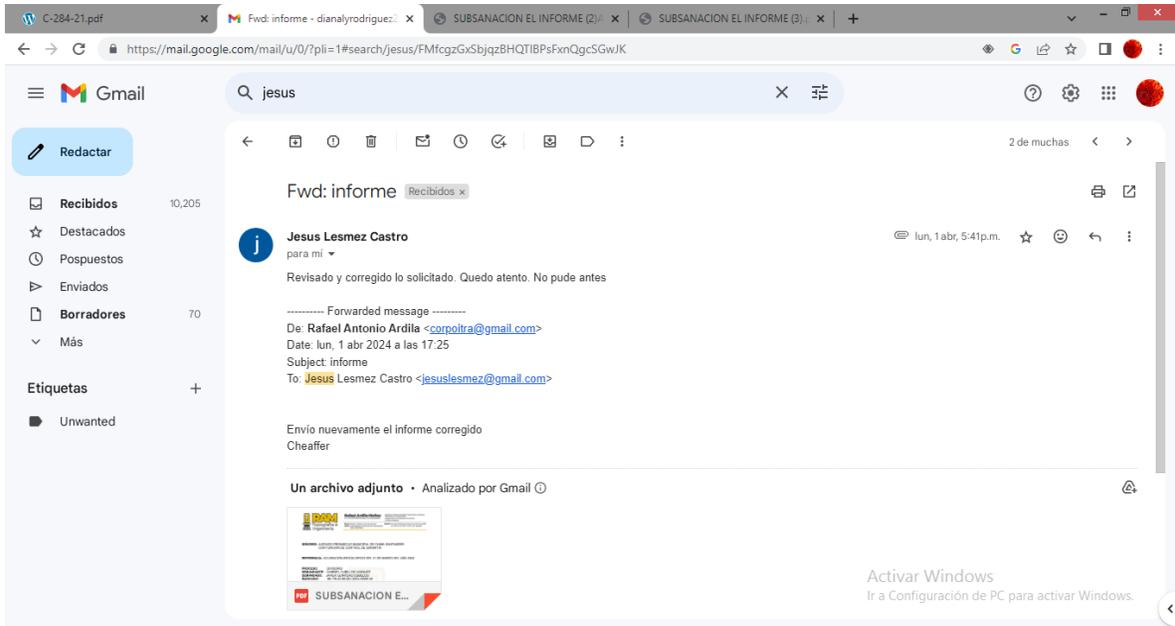
En primer lugar, manifiesto, que parcialmente sí le asiste razón al Despacho, cuando en su auto del día 16 de abril de 2024, afirma -en otras palabras- que persiste la anomalía por parte del demandante de no precisar los defectos advertidos por el señor juez, en su auto del día 21 de marzo de 2024, respecto a la solicitud de los documentos y demás requisitos que demostraran la idoneidad del perito, cuando en su auto del 16 de abril del año 2024, su señoría manifiesta:

- I. **“(...) No se anexo los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica y/o artística según lo señalado por el art. 226 Numeral 3 del C.G.P (...)**”

Este defecto que señala el señor Juez, en el auto del 21 de marzo de 2024, presuntamente fue atendido por el demandante, quien de manera inmediata a través de la suscrita, dio traslado en forma oportuna al señor perito en procura de la debida subsanación de la demanda. **Sin embargo**, pese la pronta diligencia del traslado de tales defectos al perito, **dicho señor perito hizo incurrir en error a la suscrita**, (quizás de manera involuntaria), conforme lo manifestaré al Despacho, de la siguiente manera:

El señor perito, tal y como lo demuestro con el pantallazo del correo electrónico de la suscrita, el día primero de abril de 2024, le envió a esta, vía digital el escrito que él tituló así: **“SUBSANACIÓN EL INFORME”**, igualmente, señala: “Revisado y corregido lo solicitado (...), envío nuevamente el informe corregido” Simultáneamente, el perito allegó de manera física esa supuesta subsanación. Escrito físico que la suscrita revisó y encontró subsanados los defectos.

Tales envíos: el digital y el físico, hicieron presumir a la suscrita, que lo contenido en ambos escritos de parte del perito eran idénticos y en consecuencia esta, de buena fe, reenvió al Despacho la supuesta subsanación recibida vía virtual (correo electrónico dianalyrodriguez23@gmail.com conforme se evidencia en pantallazos tomados del correo electrónico de la suscrita.



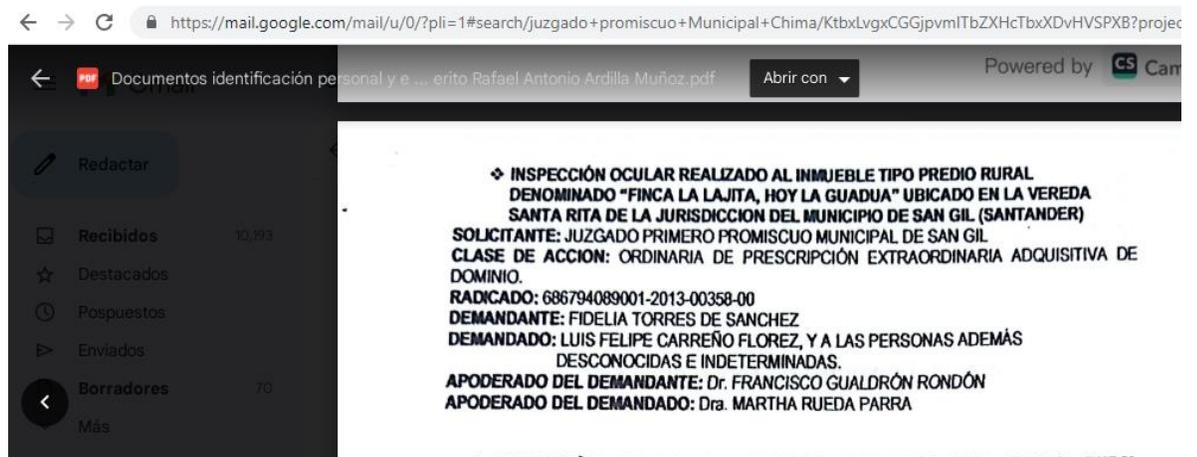
En segundo lugar, no puedo estar de acuerdo con el señor juez, cuando en su rechazo de la demanda, afirma:

II. “(...) No se dio cumplimiento al numeral 5 del artículo 206 del C.G.P., esto es, la materia sobre la cual versan los dictámenes realizados en los último cuatro (04) años (...)”.

Se evidencia junto a los anexos de la demanda enviados el día 15 de marzo de 2024, momento de inscripción de la demanda divisoria del predio objeto de la Litis, un documento en pdf denominado de la siguiente manera:

“(...) 8.Documentos de identificación personal y experiencia Perito Rafael Ardila Muñoz” en el cual se refleja la materia sobre la cual versan los dictámenes realizados en los últimos cuatro (04) años por el perito Rafael Ardila Muñoz, conforme a lo estipulado en el numeral 5 del artículo 206 del C.G.P., cumpliendo con lo ordenado por su Señoría en autos del

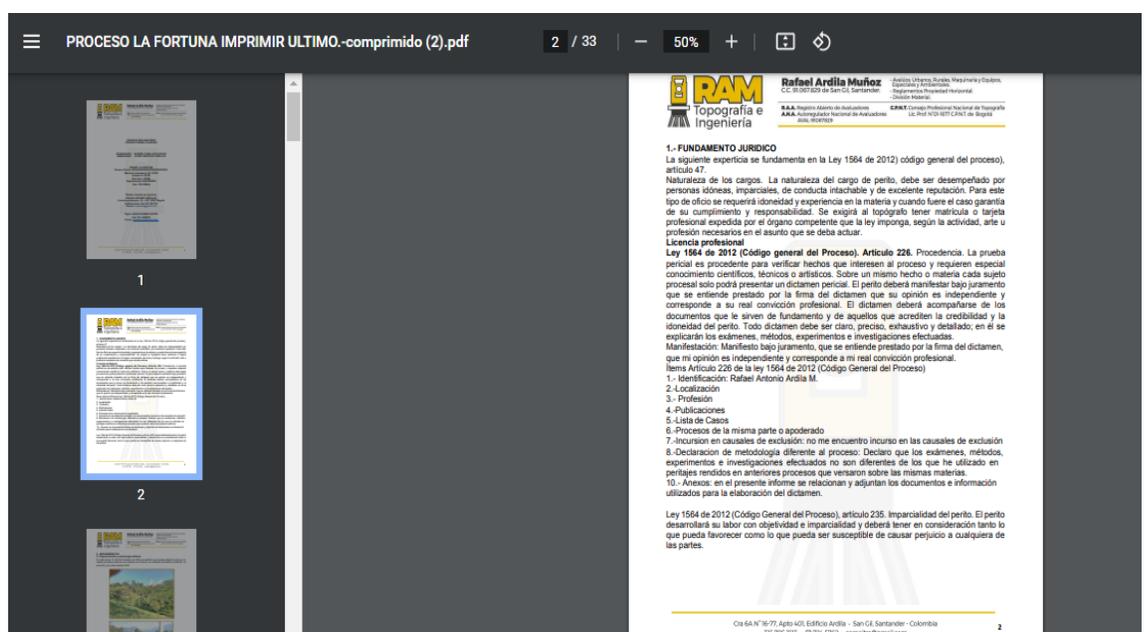
día 21 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024; tal como se refleja a continuación:

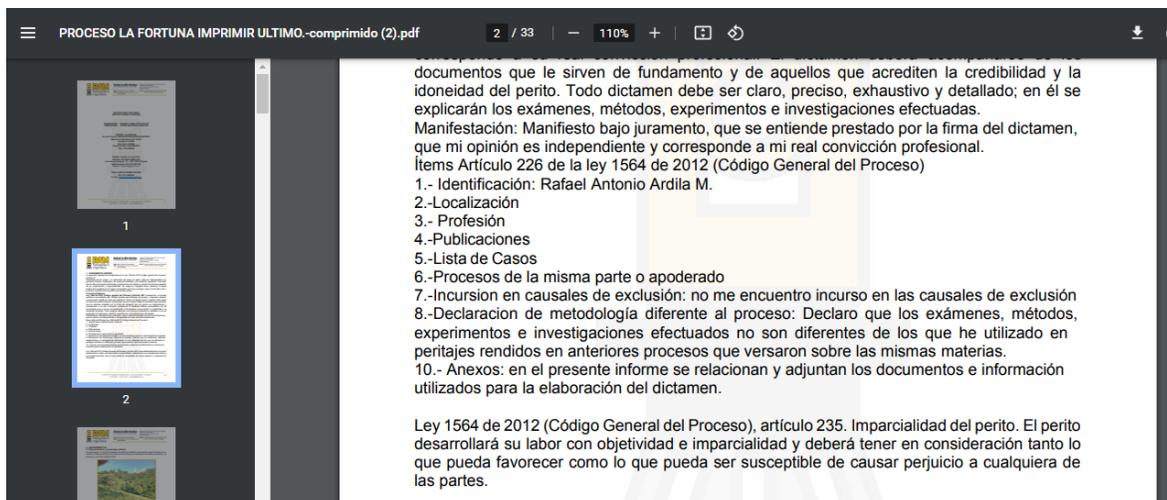


III. No se declaró si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En razón a lo manifestado por su Señoría respecto al hecho de que el Perito no declaró si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio, se hace necesario desvirtuar esta apreciación con lo mencionado por el Perito dentro del contenido del dictamen pericial allegado a su Señoría el día 15 de marzo de 2024 como prueba adjunta al escrito de demanda divisoria; adjunto pantallazo de la página número 2 del dictamen pericial, el cual señala en el numeral 8 dentro del numeral 1. Fundamento Jurídico lo siguiente:

“(...) 8-Declaración de metodología diferente al proceso: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias. (...)”





IV. No se adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

En uso de derecho de defensa y contradicción que le asiste a mi representado en relación a la carga de la prueba, cabe señalar que dentro del escrito de dictamen pericial allegado al despacho de su Señoría el día quince (15) de marzo de 2024, se evidencia en la página N°2 del mismo, en el acápite de anexos la declaración del Perito: “(...) en el presente informe se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen (...)” . Así como en las páginas N°3 a 9 se estipula lo siguiente:

“(...) 2-REQUERIMIENTOS

2.1 Requerimientos y metodología utilizada el siguiente contenido, según pantallazo del dictamen pericial que adjunto:



La resolución 643 de 2018 del instituto geográfico Agustín Codazzi IGAC, adoptó especificaciones técnicas para levantamientos topográficos, se informa al despacho que el presente levantamiento se efectuó conforme a dicha resolución, siguiendo los lineamientos: 9.1. Equipos GNSS.)2. Métodos Ópticos y/o 9.3. cinta métrica, con estándares ISO 19131: 2007. Geographic information Data product specifications

La resolución 065 de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC adoptó como datum oficial de Colombia el **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 3116** para la zona central del país, se informa al despacho que el contenido geográfico del presente informe se dicho sistema de coordenadas.

Con la mezcla de información de las mediciones tomadas en campo y sus correspondientes coordenadas **Magna Sirgas**, verificamos que la información dada en terreno en efecto corresponde a la información contenida en la carta catastral IGAC



Con el estudio de títulos efectuados a certificados de tradición y escrituras y verificando que esta información corresponde a lo contenido en el sistema de información geográfica del **instituto geográfico del Agustín Codazzi IGAC** tenemos la certeza de haber identificado el predio **PLENAMENTE**.

Página 5 dictamen pericial presentado al despacho del Señor juez el día 15 de marzo de 2024 a través de correo electrónico:

Habiendo efectuado la caracterización física y jurídica del inmueble, procedemos a definir su ubicación, cabida y linderos, efectuamos consulta del predio en la **Corporación Autónoma de Santander CAS** para verificar afectaciones ambientales, consultamos en la cartografía del **servicio geológico colombiano las amenazas sísmicas, minerales y fallas geológicas** sobre la que se encuentre el predio. Verificamos que la actual explotación económica y que sus mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el **plan o esquema de ordenamiento territorial POT** y en lo recomendado en el mapa de uso de suelos del instituto geográfico Agustín Codazzi **IGAC**, y finalmente verificamos con los datos de la red vial del instituto nacional de vías **INVIAS** que al inmueble naciente se le garantice accesibilidad a la vía pública.

2.2. IDENTIFICACION Y UBICACIÓN

El inmueble **LA FORTUNA**, se identifica con numero predial nacional (NPN) **6817600000000100009000000000** y matrícula inmobiliaria **321- 10790** y escritura 385 del 19 de abril de 2011 de la notaría primera del círculo del Socorro. Compraventa derechos de cuota: Compraventa derechos de cuota 50%





El proceso administrativo para rectificación de área por imprecisa determinación, se contempla y reglamenta en los artículos 6 y 7 de la resolución conjunta **1732SNR 221 IGAC de 2018**, estando estos requisitos satisfechos dentro de la presente experticia.

1. Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado a partir de los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables en terreno sin variación alguna.
2. Representación gráfica del polígono del bien inmueble objeto de la actualización de linderos o rectificación de área por imprecisa determinación, de acuerdo con las especificaciones mínimas determinadas por la máxima autoridad presencial.
3. Para los inmuebles objeto de actualización de linderos: descripción técnica de los linderos. Identificando cada punto lindero por sus coordenadas, utilizando el sistema de referencia oficial Magna Sirgas y la identificación de los inmuebles colindantes con el sistema internacional de unidades (SIU) de conformidad con el anexo número 1, de descripción técnica de linderos, adoptado mediante la presente resolución.

El instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, cuenta en su sistema catastral una cabida de 8 Has. +1000 metros cuadrados, cabida que difiere en un 0.9% de la cabida real.

(...)

- V. Si bien es cierto la parte demandante aduce que el Registro Abierto de Avaluadores RAA, respecto del perito Rafael Ardila Muñoz, si obra dentro del dictamen pericial, el Despacho advierte que no limita dentro de las diligencias, dicho registro.**

Este defecto aludido por su Señoría en auto del 21 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024, se presumía subsanado con el informe de subsanación allegado a la suscrita a través de correo electrónico el pasado primero (1°) de abril de 2024 conforme a lo manifestado por la suscrita en respuesta al numeral 1 de los considerando del Señor Juez en auto del 16 de abril de 2024.

- VI. Por último y teniendo en cuenta el dictamen allegado respecto a las mejoras, el cual debe ser presentado de manera individual no se subsano lo correspondiente a lo solicitado en auto adiado del 21 de marzo de 2024, exigencias estipuladas taxativamente en el artículo 226 y 412 del C.G.P**

Si bien, en su auto del 21 de marzo de 2024, el Despacho inadmitió la demanda, haciendo alusión a la necesidad de precisar y aclarar en forma discriminada el tema de mejoras señaladas en el dictamen pericial, respetuosamente debo advertir al Despacho, que no obstante haberse señalado tales mejoras en el dictamen pericial, Tanto la suscrita, ni su prohijado alegaron tales mejoras, ni en la demanda primigenia ni en la subsanación de la misma, razón por la cual, no deben tenerse en cuenta dichas mejoras o tema de mejoras, contenidas en el dictamen pericial, y

en consecuencia desde esas oportunidades el Juzgado ha quedado exonerado de pronunciarse respecto a las mismas, por sustracción de materia.

Otras consideraciones que respetuosamente se sugieren se tengan en cuenta:

SIN EMBARGO, pese a todo lo anterior, y pese a ese defecto respecto al dictamen pericial, no subsanado en esa oportunidad, como se dijo al principio, por ese error inducido quizás involuntariamente por el perito y dado que fue error involuntario por parte de la suscrita, que habiendo procurado atender oportunamente lo echado de menos por el señor Juez, ruego al señor juez, en esta oportunidad, que en su condición de director del proceso, y sus facultades constitucionales y legales de **Poder - Deber**, en atención a priorizar lo sustancial, en aras a permitir materializar el derecho de división por venta establecido en el Código General del Proceso en su artículo 406 que establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta, -como es el presenta caso- y por tanto prevé un trámite declarativo especial cuyo objeto se circunscribe a la venta del bien para distribuir el producto entre los dos condueños; en consecuencia, se ruega lo siguiente:

- Que en atención a esta específica pretensión de vender la cosa común, y no la división de la cosa, lo cual es más complejo, se reitera, tenga en cuenta los máximos presupuestos materiales para el desarrollo de este proceso, los cuales corresponden a: (i) la existencia de un número plural de personas; y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre este bien inmueble, objeto de venta máxime cuando se dice, se vende como cuerpo cierto, y entonces se le conceda a la suscrita la presentación del escrito completo que contempla la subsanación, dado que hasta ahora no se le ha corrido traslado al demandado, y por tanto no ha sido objetado este dictamen por la contraparte.
- Que si bien, la división material de la cosa común hace más dispendiosa y riguroso un dictamen pericial, no así la división por venta, que además de los dos (2) relevantes presupuestos especiales señalados antes, solo además es relevante señalar el avalúo del bien inmueble, por parte del demandante conforme lo permite el artículo 444 del C.G.P. avalúo que puede ser aprobado u objetado por la contraparte, en la fase probatoria.
- Que en esta oportunidad, se le permita a la parte demandante presentar el dictamen pericial completo ya corregido el error involuntario al que se hizo alusión en el numeral I. de este escrito.
- Que si bien, el señor juez manifiesta no estar de acuerdo con el dictamen pericial, o considerarlo incompleto, o si eventualmente la contraparte lo objetara, antes de rechazar la demanda, el señor Juez puede nombrar un perito, para que rinda tal dictamen pericial.

Si el señor Juez, accede a estas solicitudes o consideraciones que respetuosamente se le hace, con ello, permitiéndole al demandante el debido proceso y su acceso a la administración de justicia conforme los superiores artículos 29 y 229 de la Constitución Política de Colombia.

Me permito traer a colación lo advertido dentro de sus consideraciones, la honorable Corte Constitucional, en casos similares, a través de la Sentencias STC303-2023 y C-284-2021, así:

“(…) Sentencia STC303 de 2023

“(…) 4. No obstante, para la Sala el anotado razonamiento pasa por alto el evento en que por algún motivo justificado el dictamen pericial no puede ser aportado por el demandante junto con el escrito inicial, evento en el cual tal interpretación normativa le impediría a dicho extremo acceder a la administración de justicia para obtener la pretendida división, al abocarlo a un imposible o cuando menos, a agotar unos trámites previos que no garantizan la obtención del peritaje.

4.1. Si bien es cierto la interpretación gramatical del aparte normativo arriba citado exige que, “en todo caso”, el dictamen pericial sea presentado con la demanda, el prohijamiento irrestricto de esa premisa puede conducir a negar el derecho del demandante a buscar la división, en el evento en que fundadamente no puede allegar dicha prueba, desenlace que debe evitar el juez, ya que, por mandato del artículo 11 del Código General del Proceso, “al interpretar la ley procesal (...) deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial (...)”.

“(…), dicha prueba con la mediación del juez, afectó la garantía fundamental de dicho extremo al acceso a la administración de justicia, lo que impone a la autoridad de segunda instancia accionada, volver a emitir decisión sobre ese particular, tras dejar sin efecto el auto de 6 de julio del corriente año, con que resolvió el recurso de apelación contra el proveído de 21 de enero anterior, con que el juzgado de primer grado rechazó la demanda.

6. En consonancia con lo expuesto, se revocará la decisión constitucional de primer grado para en su lugar acceder a la protección reclamada» (...).

“(…) Sentencia C-284-2021

“(…)”

En atención a estas implicaciones, el ordenamiento jurídico prevé el derecho de división. El artículo 2334 ibídem autoriza a cualquiera de los comuneros a pedir la división material de la cosa común o, si esta no es posible, su división mediante la venta y la consecuente repartición del producto. Igualmente, se precisa que, además de la imposibilidad material – por destrucción de la cosa o porque todos los derechos se reúnen en una sola persona– la comunidad termina por la división del haber común¹³⁴. Por último, el artículo 1374 ejusdem establece, en lo que respecta a la herencia, que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a mantener la comunidad, salvo que pactaran indivisión. 39.- Los estatutos procesales en materia civil han consagrado, de manera específica, el procedimiento que permite materializar el derecho de división¹³⁵. El Código General del Proceso en su artículo 406 reitera que “Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto” y prevé un trámite declarativo especial cuyo objeto se circunscribe a la división material o la venta del bien para distribuir el producto entre los condueños, y el reconocimiento de las mejoras plantadas en vigencia de la comunidad. En atención a estas pretensiones específicas, los presupuestos materiales para el desarrollo del proceso corresponden a: (i) la existencia de un número plural de personas; y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre un objeto. Por esta razón, es un presupuesto del procedimiento la prueba de la calidad de condueños (...)

PRETENSIONES

Primero: Que en su condición de director del proceso, y sus facultades constitucionales y legales de **Poder - Deber**, en atención a priorizar lo sustancial, en aras a permitir materializar el derecho de división señalado en Código General del Proceso en su artículo 406 que establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta, -como es el presente caso- admita la demanda de la referencia, cuyo objeto se circunscribe a la venta del bien para distribuir el producto entre los dos condueños, atención a esta específica pretensión, se reitera, tenga en cuenta los máximos presupuestos materiales para el desarrollo de este proceso, los cuales corresponden a: (i) la existencia de un número plural de personas; y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre este bien inmueble, objeto de venta como cuerpo cierto, concediéndole un nuevo término a la suscrita para la presentación del escrito completo de “Aclaración según oficio del 21 de Marzo del año 2024” que contempla la subsanación, dado que hasta ahora no se ha corrido traslado al demandado, y por tanto no ha sido objetado este dictamen por la contraparte.

Segundo: Que en atención de lo anteriormente expuesto, y en atención tanto al principio Pro actione, y al principio iura novit curia, respetuosamente se solicita al señor Juez, la revocatoria directa de su auto del 16 de abril del año 2024 y en consecuencia –una vez estudiado el dictamen pericial completo, que se le hace llegar adjunto al presente escrito, considere subsanados los defectos echados de menos en autos y permita al demandante, , continuar con este proceso y con ello

a gozar de su derecho al debido proceso y su acceso a la administración de justicia conforme los superiores artículos 29 y 229 de la Constitución Política de Colombia. Tercero: Que no obstante, la presentación del dictamen completo, el señor juez si lo considera, puede nombrar un perito de la lista de auxiliares de la justicia, conforme lo establecen los artículos 229, 230, 234 del C.G.P. y demás normas adicionales, complementarias y necesarias .

PRUEBAS

1. Dictamen Pericial Predio La Fortuna municipio de Chima, Santander (Completo)

Sin otro particular y con mi debido respeto de siempre,

Cordialmente,



DIANA LYZETH RODRIGUEZ VILLALBA

T.P. 343556 del C.S de la J.

Celular 3004036211

Email dianalyrodriguez23@gmail.com

**PROCESO DECLARATORIO
PROCESO VERBAL DIVISORIO**

**DEMANDANTE: GABRIEL CUBILLOS VASQUEZ
DEMANDADO: JAVIER QUINTERO CUBILLOS**

**PREDIO: LA FORTUNA
Numero Predial: 68524000000001000090000000000
Matricula inmobiliaria: 321-10790
Vereda: EL OPON
Municipio: CHIMA
Departamento: SANTANDER
País: COLOMBIA**

**Realizo; Auxiliar de la justicia:
RAFAEL ANTONIO ARDILA M.
Licencia profesional: 01 – 1677 CPNT Bogotá.
Notificaciones: Cel: 315 7951123
Correo: corpoitra@gmail.com**

**Digito: JESUS LESMEZ CASTRO
Cel; 313- 4939323
Correo, jesuslesmez@gmail.com**

1.- FUNDAMENTO JURIDICO

La siguiente experticia se fundamenta en la Ley 1564 de 2012) código general del proceso), artículo 47.

Naturaleza de los cargos. La naturaleza del cargo de perito, debe ser desempeñado por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y de excelente reputación. Para este tipo de oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la materia y cuando fuere el caso garantía de su cumplimiento y responsabilidad. Se exigirá al topógrafo tener matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley imponga, según la actividad, arte u profesión necesarios en el asunto que se deba actuar.

Licencia profesional

Ley 1564 de 2012 (Código general del Proceso). Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieren especial conocimiento científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la credibilidad y la idoneidad del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas.

Manifestación: Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Ítems Artículo 226 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

1.- Identificación: Rafael Antonio Ardila M.

2.-Localización

3.- Profesión

4.-Publicaciones

5.-Lista de Casos

6.-Procesos de la misma parte o apoderado

7.-Incursión en causales de exclusión: no me encuentro incurso en las causales de exclusión

8.-Declaración de metodología diferente al proceso: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.

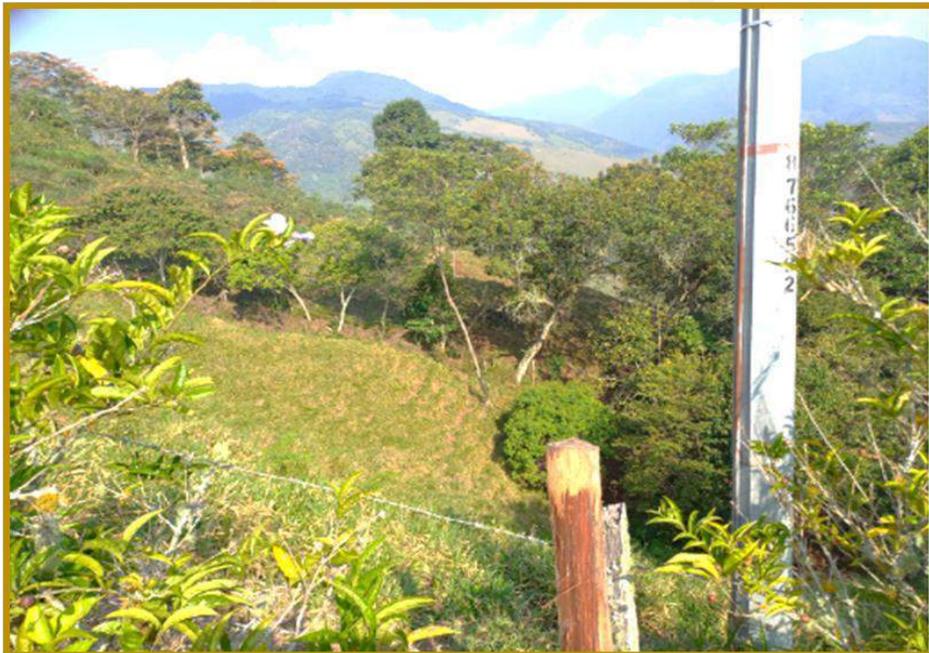
10.- Anexos: en el presente informe se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desarrollará su labor con objetividad e imparcialidad y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

2.- REQUERIMIENTOS

2.1 Requerimientos y metodología utilizada.

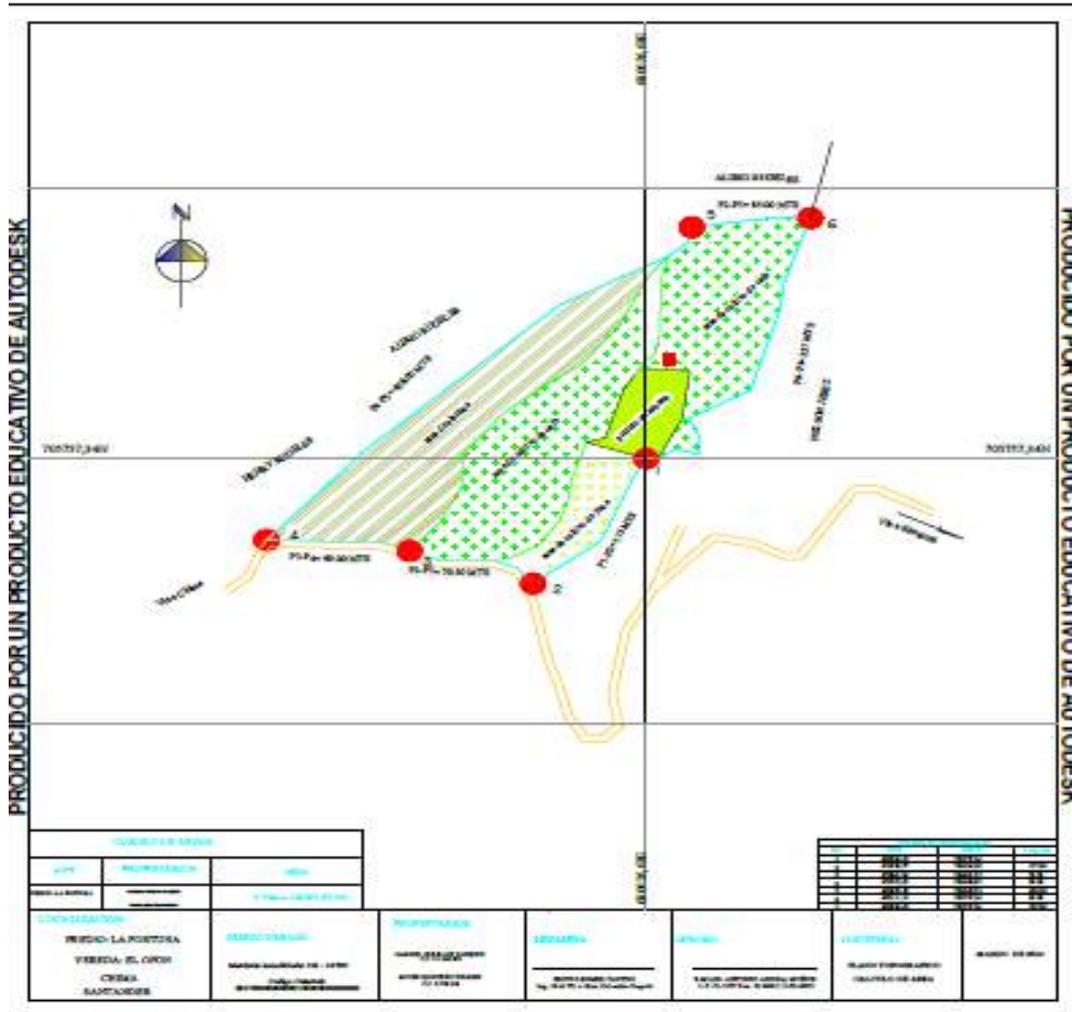
En vista ocular, El día 28 de febrero de 2024 se identificó el inmueble objeto de Litis por su cabida y linderos conforme a lo indicado en el terreno, en certificado de libertad y tradición, en escritura y en carta catastral IGAC.



La resolución 643 de 2018 del instituto geográfico Agustín Codazzi IGAC, adoptó especificaciones técnicas para levantamientos topográficos, se informa al despacho que el presente levantamiento se efectuó conforme a dicha resolución, siguiendo loe lineamiento: 9.1, Equipos GNSS.)2. Métodos Ópticos y/o 9.3. cinta métrica, con estándares ISO 19131: 2007.Geographic information Data product specifications

La resolución 065 de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC adoptó como datum oficial de Colombia el **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 3116** para la zona central del país, se informa al despacho que el contenido geográfico del presente informe se dicho sistema de coordenadas.

Con la mezcla de información de las mediciones tomadas en campo y sus correspondientes coordenadas **Magna Sirgas**, verificamos que la información dada en terreno en efecto corresponde a la información contenida en la carta catastral **IGAC**



Con el estudio de títulos efectuados a certificados de tradición y escrituras y verificando que esta información corresponde a lo contenido en el sistema de información geográfica del **instituto geográfico delo Agustín Codazzi IGAC** tenemos la certeza de haber identificado el predio **PLENAMENTE**.

Habiendo efectuado la caracterización física y jurídica del inmueble, procedemos a definir su ubicación, cabida y linderos, efectuamos consulta del predio en la **Corporación Autónoma de Santander CAS** para verificar afectaciones ambientales, consultamos en la cartografía del **servicio geológico colombiano las amenazas sísmicas, minerales y fallas geológicas** sobre la que se encuentre el predio. Verificamos que la actual explotación económica y que sus mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el **plan o esquema de ordenamiento territorial POT** y en lo recomendado en el mapa de uso de suelos del instituto geográfico Agustín Codazzi **IGAC**, y finalmente verificamos con los datos de la red vial del instituto nacional de vías INVIAS que al inmueble naciente se le garantice accesibilidad a la vía pública.

2.2. IDENTIFICACION Y UBICACIÓN

El inmueble **LA FORTUNA**, se identifica con numero predial nacional (NPN) **6817600000000100009000000000** y matrícula inmobiliaria **321- 10790** y escritura 385 del 19 de abril de 2011 de la notaría primera del círculo del Socorro. Compraventa derechos de cuota: Compraventa derechos de cuota 50%



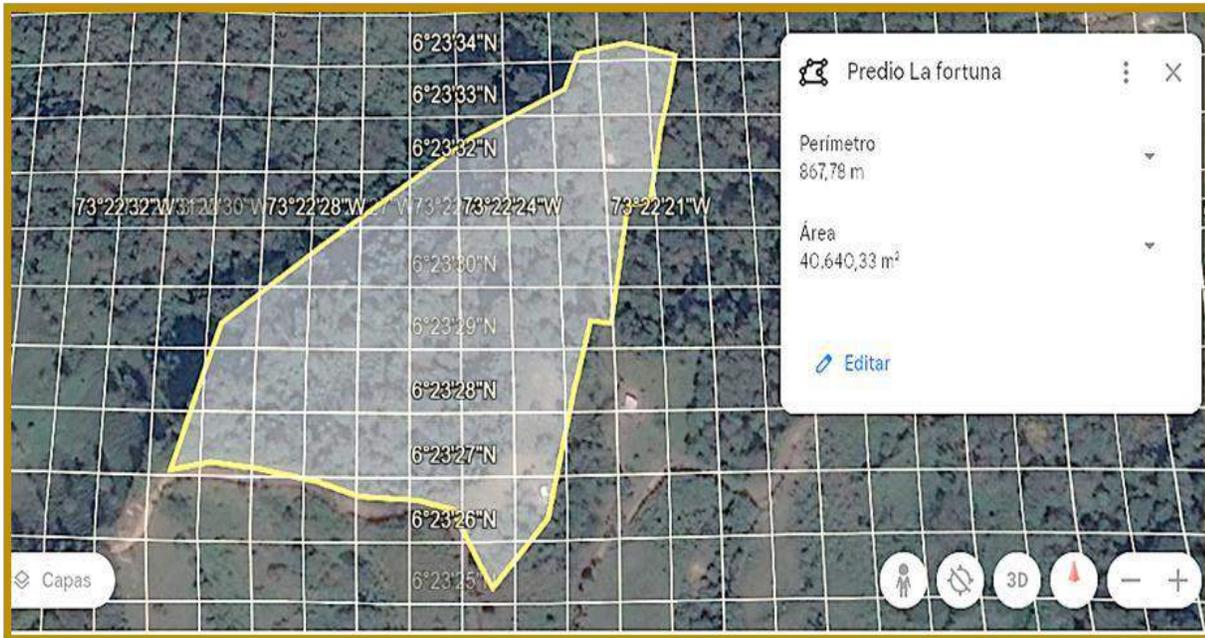
El inmueble se encuentra ubicado en la vereda **EL OPON** del municipio **Chima**, departamento **de Santander**, a 4.8 kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Chima. El predio cuenta con unas coordenadas geográficas así:

Latitud: **6° 23' 31,83" N.**

Longitud: **73° 22' 20,94" O** - Y registra una altitud promedio de 1517 msnm

CABIDA

La Ley 1579 de 2012 (estatuto de registro de instrumentos públicos), en su artículo 3, literal E, **Legitimación**, expresa que: “Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud mientras no se demuestren lo contrario”, es decir, que la cabida veraz y exacta que reposa en la descripción: Cabida y linderos del certificado de libertad y tradición 321-10790, esta asciende a **4 Hectareas + 0640,33m²**



La validez de este documento podrá verificarse en la página corpoitra.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240118369987911179 Nro Matricula: 321-10790
Pagina 3 TURNO: 2024-1263

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 02:51:42 PM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: BANCO CAETERO
A: LUQUE SUELTA JOSE MANUEL CCF# 2882599

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-12-1990 Radicación: 3568
Doc: ESCRITURA 808 del 13-12-1990 NOTARIA 2 de SOCORRO VALOR ACTO: \$700.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOLANO MOLANO PABLO EMILIO
A: SIERRA DE LUQUE ADELA CCF# 28422168 X

ANOTACION: Nro 093 Fecha: 03-11-2019 Radicación: 2019-3957
Doc: ESCRITURA 599 del 29-10-2019 NOTARIA 2 de SOCORRO VALOR ACTO: \$10.500.000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA DE LUQUE ADELA CCF# 28422168
A: QUINTERO CUBILLOS JAVIER CCF# 5759234 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-04-2011 Radicación: 2011-1484
Doc: ESCRITURA 385 del 18-04-2011 NOTARIA 1 de SOCORRO VALOR ACTO: \$5.150.000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 1007 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

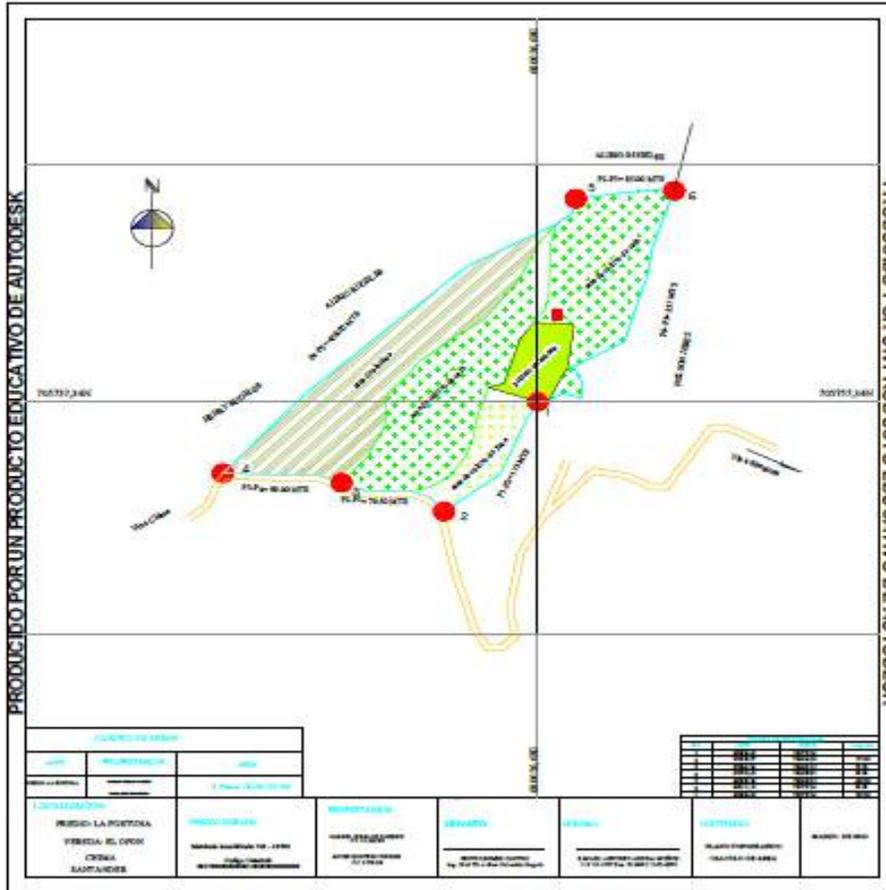
DE: QUINTERO CUBILLOS JAVIER CCF# 5759234 X
A: CUBILLOS VASQUEZ GABRIEL CCF# 91109595 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 No corrección: 1 Radicación: 02910-1 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: C2014-45 Fecha: 08-05-2014
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)

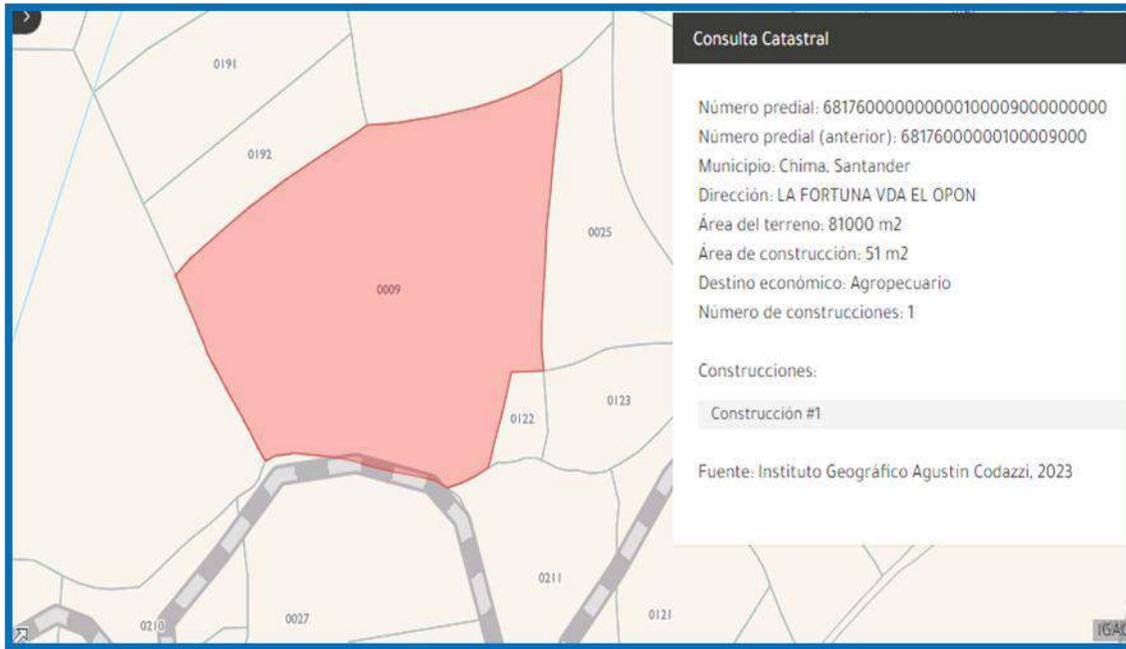
El asiento registral de este instrumento público es la escritura 385 del 19 de abril de 2019 de la notaría primera del círculo del Socorro, en la que se evidencia asignación de cabida semejante a la del certificado de Libertad y tradición.
Ahora, como producto del levantamiento topográfico planimétrico, encontramos que la cabida real del inmueble asciende a 4 Has. + 0640,33 metros cuadrados.



El proceso administrativo para rectificación de área por imprecisa determinación, se contempla y reglamenta en los artículos 6 y 7 de la resolución conjunta **1732SNR 221 IGAC de 2018**, estando estos requisitos satisfechos dentro de la presente experticia.

1. Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado a partir de los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables en terreno sin variación alguna.
2. Representación gráfica del polígono del bien inmueble objeto de la actualización de linderos o rectificación de área por imprecisa determinación, de acuerdo con las especificaciones mínimas determinadas por la máxima autoridad presencial.
3. Para los inmuebles objeto de actualización de linderos: descripción técnica de los linderos. Identificando cada punto lindero por sus coordenadas, utilizando el sistema de referencia oficial Magna Sirgas y la identificación de los inmuebles colindantes con el sistema internacional de unidades (SIU) de conformidad con el anexo número 1, de descripción técnica de linderos, adoptado mediante la presente resolución.

El instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, cuenta en su sistema catastral una cabida de 8 Has. +1000 metros cuadrados, cabida que difiere en un 0.9% de la cabida real.



2.4 LINDEROS

La ley 1579 de 2012 (Estatuto de registro de instrumentos públicos), en su artículo 3, literal 3, Legitimación, expresa que " Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que los linderos veraces y exactos son los que reposan en el título causante, escritura 1179 del 29 de diciembre de 2018 de la notaría primera del círculo del Socorro.

CONTINUACION REGISTRO 305 DE 2011
No. 2
(\$5.150.000.00) que el VENDEDOR declara recibido de manos del COMPRADOR, en dinero de contado y efectivo a entera y completa satisfacción.

.....SANEAMIENTO.....

CUARTO. Manifiesta el vendedor que el predio que da en venta no lo ha vendido ni enajenado antes a ninguna otra persona por acto anterior al presente, se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, hipotecas, ni se halla arrendado por escritura pública y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de esta venta y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende resulte y que desde la fecha hace entrega y pone en posesión al comprador como dueño legítimo de lo que por la presente escritura le vende.

*******ACEPTACION*******

Presento al comprador **GABRIEL CUBILLOS VASQUEZ**, varón mayor de edad, domiciliado y residente en Simacota de tránsito por el Socorro, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.100.595 expedida en el Socorro, quien actúa en nombre propio y expuso:

Que acepta la presente escritura, la venta que en ella se le hace y que tiene recibido el inmueble cuyo valor ha pagado al vendedor a entera y completa satisfacción.

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR VENDEDOR Y COMPRADOR:
Interrogados bajo la gravedad del Juramento sobre las formalidades de la Ley 256 de 1996, al respecto manifestaron: Que por tratarse de cuotas partes, no opera la citada Ley para este caso.

**** LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE ****

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres, apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva

PARTE DE 1000 COPIAS DEL INSTRUMENTO NOTARIAL, NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

alguna, en la forma como quedó redactado.

2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

3. Conocen la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

4. Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura.

5. La parte COMPRADORA verificó que la parte vendedora, es realmente titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como copias de escritura y certificado de tradición y libertad, y demás indagaciones conducentes para ello.

6. Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la ley.

7.- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Me fueron presentados los documentos que exige la ley para este acto, los cuales se copiarán al momento de expedir las respectivas copias.

Leída la presente escritura al vendedor y siendo advertido el comprador de la formalidad de la presente escritura dentro del término legal, la aprueban por hallarla conforme en todas sus partes y para constancia se firma junto con el suscrito Notario que da fe de lo expuesto.

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA VALE.

Derechos Notariales: \$30.072* Resolución 11621 de 2010, modificada por la Resolución 11903 de 2010

I.V.A. \$6.844* Ley 6 de 1992

700106 640317

CONTINUACION QUINTERO 365 2011
No. 3

Fondo de Supemotariado y Registro: \$3.700
Resolución 11821 de 2010, modificada por la
Resolución 11903 de 2010.
Fondo Especial del Notariado: \$3.700

Resolución 11821 de 2010, modificada por la Resolución 11903 de 2010. ---
Retención en la Fuente: \$ 51.500 --- Ley 55 de 1985. ---
Papel utilizado: 7700106640294-7700106640297-7700106640317- ---

Se protocoliza PAZ Y SALVO número 000798 expedido por el tesorero municipal de Chima, el día 15 de Abril de 2011, a nombre de QUINTERO CUBILLOS JAVIER, válido hasta Diciembre 31 de 2011.

PREDIO No. 000000100008000.

DIRECCION: LA FORTUNA VDA. EL OPCN

AREA: 8.1000 HA AREA CONSTRUIDA: 51 M2

AVALUO: \$10.230.000,00

IMPUESTO: por los SI VALG

EL VENDEDOR: *Javier Quintero C*
JAVIER QUINTERO CUBILLOS

DIRECCION: Vereda OPCN

TELEFONO: 3167643860

EL COMPRADOR: *Gabriel Cubillos Vasquez*
GABRIEL CUBILLOS VASQUEZ

DIRECCION: Simacota

TELEFONO: _____

PAPEL DE 1225 (1) LUGAR DEL PROTOCOLO NOTARIAL: NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LA NOTARIA PRIMERA:

Esperanza Gómez Corbovez
DRA. ESPERANZA GÓMEZ CORBOVEZ

Escuela cuota 5 (VENTAS-VENTAS CUOTAS PARTES)

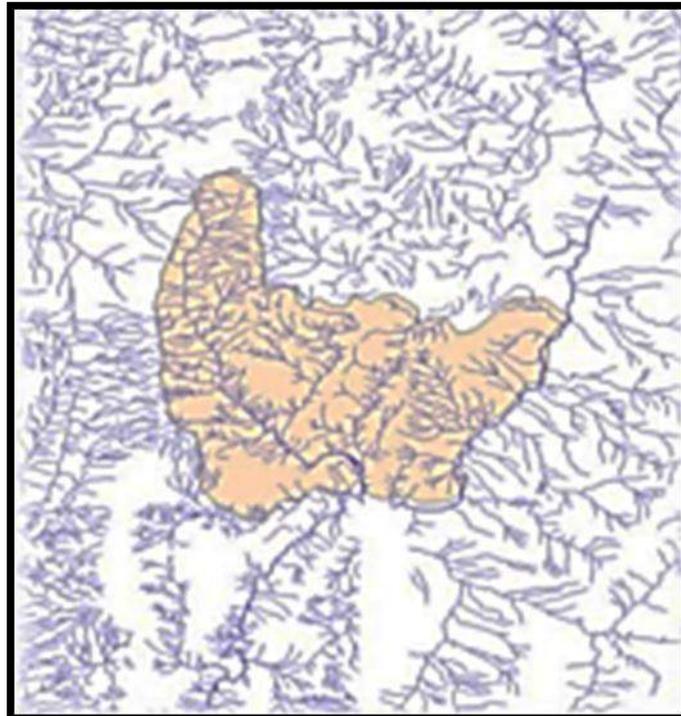
Se describen linderos en el sistema métrico decimal como lo ordena el **artículo 16 de la ley 1579 de 2012** y conforme al anexo técnico de la resolución conjunta **1732 SNR 221 IGAC de 2018**, así:

Un predio rural denominado **LA FORTUNA**, ubicado en la vereda Opon, del Municipio de Chima, Departamento de Santander, con una extensión de ocho (8) hectáreas, con **CASA DE HABITACIÓN** y determinado por los siguientes linderos generales así: por un **COSTADO**, con de Ramiro Acosta y con de Silvana Cadena, surco de aros y zanja de agua; por otro **COSTADO**, cerca de alambre que divide un potrero que baja y de ahí atraviesa en Diagonal a dar a unos paños rojos y de ahí coge a seguir a otro aro y luego sigue a dar a otro surco de aros a salir a la cuchilla de camino real; por otro **COSTADO**, con propiedades de Luis Cala, cuchilla y cerca de alambre y matas de fique a salir al camino real; y por el **ÚLTIMO COSTADO** encierra el camino, derechos y acciones o sucesores de los señores Garzón y con de Luis Olivo Jerez Murcia y encierra; camino real con propiedades de Luis Gómez, cerca de alambre y vallado.-----
Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número **321-10790** y en catastro con la cédula catastral número **000000100009000**-----
PARAGRAFO: No obstante la anterior cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.-----

Para verificar la identidad de los cauces colindantes, se efectuó consulta al sistema de información geográfica SIG de la corporación autónoma de Santander CAS, encontrándose que existe un cause en el lindero oriental con predio de siendo una escorrentía superficial que se aprecia solamente en época de invierno debido a su escorrentía de aguas lluvias muy pequeña por lo tanto no se encuentra codificado en la CAS y que este zanjón no hace parte del alindramiento de los dos lotes de la división.



HIDROLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIMA



Fuente; (alcaldia Chima, 2016 – 2019) pag. 45



Para verificar la identidad de las vías colindante, se efectúa consulta en el sistema integral nacional de información de carreteras SINC, del ministerio de transporte, hallando que el inmueble sur cuenta con una vía terciaria y se ubica a 3.1 kms al Noreste de la vía Secundaria que conduce de Chima a Simacota y Socorro.



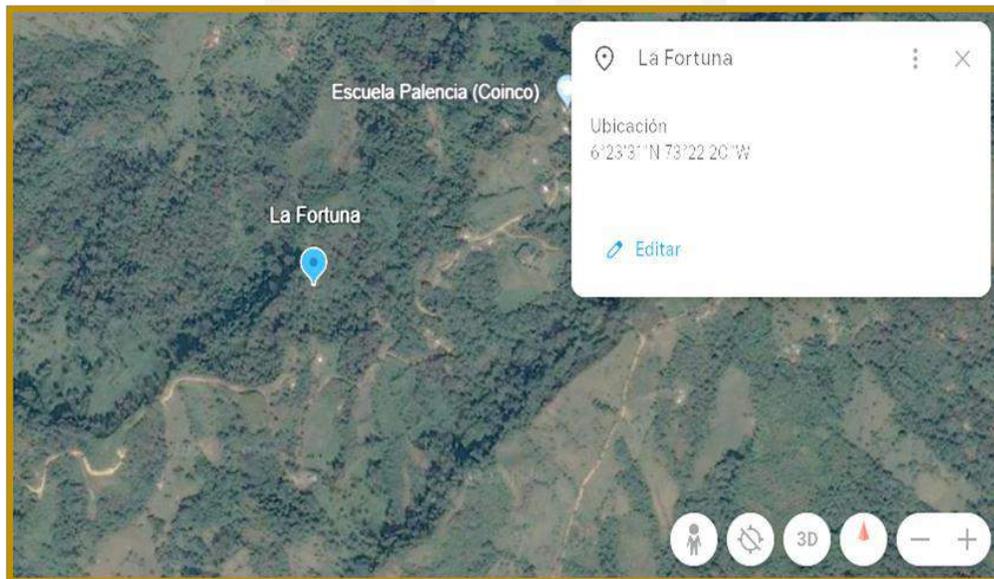
Se evidencia en terreno, en títulos de tradición y en consultas CAS y Ministerio de transporte que los linderos son arcifinios, y están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno y no existe variación de los mismos.

2.5 INFORMACION AMBIENTAL Y GEOLOGICA

La información medioambiental de recursos naturales, geológica y sísmica, son un factor relevante en el valor de un inmueble y eventualmente afectan el destino y explotación cuando este se encuentra en bienes de la Nación, área protegidas o de utilidad pública.



La corporación autónoma regional de Santander **CAS**, creada con la ley 99 de 1993, administra los recursos naturales renovables en su jurisdicción, para eso creó el sistema de información geográfica **SIG**, en el cual es factible consultar los cauces codificados y si el inmueble en estudio se encuentra en predios de la Cas, páramos, zona de reserva o áreas protegidas.



Producto de la consulta efectuada al inmueble, encontramos que la zona de objeto de con estudio se encuentra en la **UAOF** en la categoría *Áreas de uso múltiples con potencial forestal*, con una zona de vida **BOSQUE HUMEDO TROPICAL**.

El servicio Geológico Colombiano SGC, creado por decreto 4131 de 2011, administra los recursos del subsuelo, para esto creó un sistema de información geográfico SIG, en el cual es posible consultar geomorfología, recursos minerales y geoamenazas (Volcánica, sísmicas y movimientos en Masa).

2.6 EXPLOTACION ECONOMICA Y MEJORAS

Al inmueble se le da un uso para habitación campesina y explotaciones anexas, uso permitido dentro del esquema de ordenamiento territorial.

La explotación agrícola se da con cultivos de café, yuca, plátano, cítrico. Hay una zona en rastrojos que manifiesta la presencia de pasto **BRACHIARIA** para ganadería. Otro sector es sabana también dispuesta para ganadería.



La subdirección de agrología del IGAC, cuenta con un Geovisor virtual en el que se pone a disposición estudios de suelos convocación de uso y oferta ambiental, considerando esta información muy relevante para el adecuado destino y explotación del predio. Consultamos la situación del inmueble, obteniendo los siguientes resultados:

Vocación de uso; Agroforestal

Oferta ambiental: Agrosilvopastoril con cultivos permanentes



Lansat 8 es un satélite de observación terrestre operado por la NASA y el servicio geológico de los EE.UU., el cual provee imágenes satelitales recientes e históricas. Accedemos a dichas imágenes para evidenciar la explotación agrícola del inmueble en estado actual y años anteriores.



Producto de esta consulta, obtenemos fotografías capturadas en los años, 2019, **con** coordenadas Punto 1.- **680026,63 E y 706757,34N**

2.7 PROPUESTA DE LA DIVISIÓN

Como se expuso en numerales anteriores, se efectuó un análisis de la cabida real del inmueble, verificación de linderos, identificación de zonas homogéneas, cultivos, áreas forestales protectoras, fajas de retiro en vías públicas, áreas construidas. No obstante, lo anterior, los titulares de derecho real de dominio, tienen la potestad de llegar a un acuerdo previo sobre la subdivisión propuesta, todo esto con deslindamiento material previamente aceptado.

PRETENCIONES SOBRE MEJORAS

1- CULTIVO DE CAFÉ

El predio La fortuna, tiene dos sectores cultivados en café, (ver plano). Un sector con un área de **4000 m2** aprox.

Un segundo sector con un área de **9800 M2**

Dada las condiciones de siembra (no está tecnificado y cultivado en suelo con alta pendiente) y el tipo de cultivo, se promedia una cantidad de 6 cargas por año.





GUIA SOPORTE LA FORTUNA

III. ESTIMACION DE INGRESOS, Y ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS

A ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y/O VENTAS DE LA ACTIVIDAD

Producto	Tipo Producto	Unidad	Vt Unitario		PERIODOS						
					AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023	
1	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	741.105	No	6						
				Valor	4.446.630						
2	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	787.472	No		8					
				Valor	0	6.299.776	0	0	0	0	
3	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.048.184	No			8				
				Valor			8.835.472				
4	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.519.807	No				8			
				Valor				12.158.456			
5	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	2.151.004	No					9		
				Valor					19.359.036		
6	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.628.068	No						9	
				Valor						14.652.612	
TOTAL INGRESOS (SUMA 1+2+3)					4.446.630	6.299.776	8.835.472	12.158.456	19.359.036	14.652.612	

VIVIENDA:

La casa habitacional, es construida en bloque de barro, hecho a mano, con estructura o columnas en madera rolliza, el techo o cubierta es en teja de barro soportada en caña brava con madera rolliza y los pisos en mortero de Cemento, su estado de conservación en abandono.

Cuanta con servicio de agua del acueducto veredal y tiene servicio de energía eléctrica.

VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA: se estima que la vivienda por su estado de conservación y su construcción es tradicional tipo casa de campo sin ningún manejo estructural (sismo resistente) se da un valor estimativo de QUINCE MILLONES DE PESOS (15'000.000=) MONEDA LEGAL.

Un (01) baño general Independiente estructuralmente construido se estima un valor de tres millones de pesos (3'000.000=), Para un total de la construcción de la casa Habitacional con baño independiente de **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (18'000.000=) MONEDA LEGAL.**

VALOR POR HECTAREA DE LA FORTUNA:

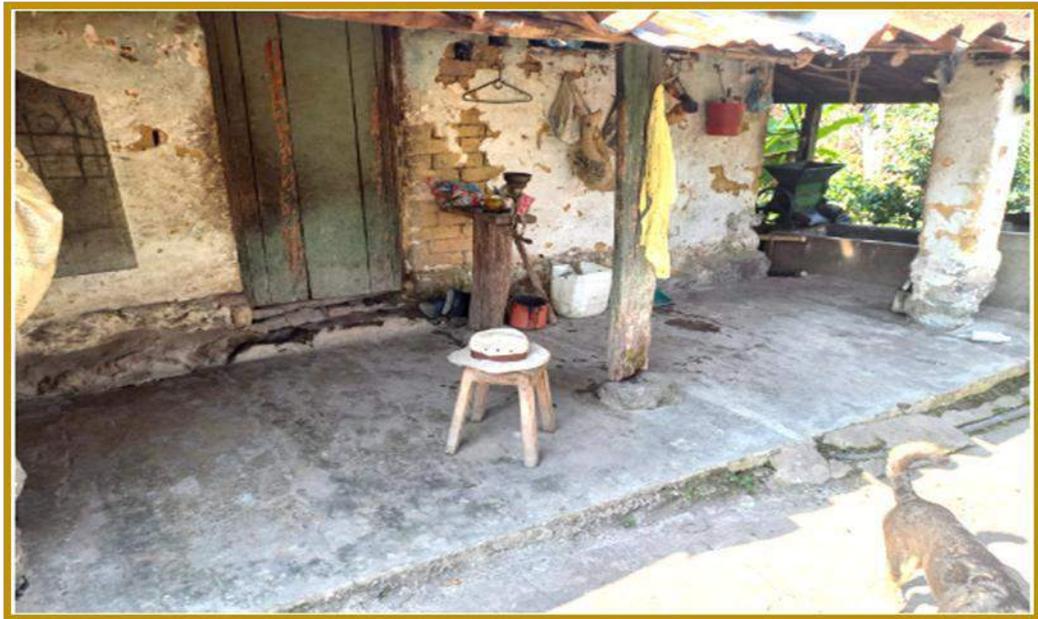
El área de superficie es de 40640Mts2., es decir 4 Hectáreas más 0640Mts2.

Se ha tenido en cuenta para avaluar este inmueble, el valor por metro cuadrado, tomando como referencias inmuebles como fincas, parcelas o terrenos pequeños en el sector y sus alrededores. Cuando se tomaron valores por hectárea (Ha) se convirtieron a metro cuadrado (M2), para homogenizar la muestra.

El valor por hectáreas promedio en la zona es de 30'000.000= de pesos moneda legal es decir que el valor por metro cuadrado es de 3.000 pesos metro cuadrado.

Entonces= 40640Mts2. X 3.000Mts2. Es \$121.920. 000.oo

VALOR TOTAL DE LA FINCA LA FORTUNA ES: CIENTO VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS, MONEDA LEGAL. (\$121'920.000.oo)





La vivienda esta en comun y proindiviso, pero solamente ha sido ocupada en los ultimos seis años por el señor JAVIER QUINTERO CUBIDES. Se fijara un canon mensual de ocupacion de \$80.000 pesos mesuales, para un total anual de \$960.000 pesos.

El total del canon durante seis años seria de \$5.760.000



Cuenta con un silo y procesadora con tolva para beneficiado de café.

Teniendo en cuenta lo expuesto manifestamos lo siguiente:

- Que la ley 57 de 1887 (código Civil) en su artículo 2334 establece el derecho de división así: En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.
- La constitución política de Colombia, en su artículo 64, que es deber del estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o colectiva.
- Que la ley 160 de 1994 en su artículo 44 informa que salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el **INCORA**, como unidad agrícola familiar para el respectivo municipio o zona. En el artículo 45 expresa que se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso a considerar a pesar de su reducida extensión, como Unidades Agrícolas Familiares”, conforme a la definición contenida en esta ley.
- Que según el **artículo 1 del acuerdo 140 del 7 de mayo de 2009, INCODER**, La unidad agrícola familiar **UAF** es la Empresa básica de producción agrícola, cuya extensión permita con su proyecto productivo y tecnología adecuada generar como mínimo dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes

Extensiones de las UAF en la regional Santander



POR FINKEROS · ABRIL 4, 2014

Según la Resolución 041 de 1.996 las extensiones de las **UAF** en la regional **Santander** son las siguientes:

COMPARTIR

Zona Relativamente Homogénea No. 4 — Provincia de Guanenta

Comprende los municipios de: San Gil, Valle de San José, Mogotes, Pinchote, Curití, Villa Nueva, Palmar, Ocamonte, Socorro, Chima, Oiba, Guadalupe, Suaita, Palmas del Socorro, Charalá, Confinés, Encino, Coromoro, Páramo, Guapota, Barbosa, Puente Nacional, Guepsa, Alto Simatota y Alto Landázuri. **Unidad agrícola familiar: comprendida en rango de 8 a 10 hectáreas.**

- Que la unidad agrícola familiar para el municipio de Chima está comprendida entre el rango de 8 a 10 hectáreas, según el artículo 2 del acuerdo 132 del 14 de febrero de 2008 **INCODER**.
- Que al ser los lotes de terreno producto de la presente subdivisión, inferiores a la unidad agrícola familiar UAF, nos sometemos a la excepción reglamentada en el literal C Artículo 45 ley 160 de 1994, la cual reza así; los que constituyan

propiedad, a pesar de su reducida extensión, como unidades agrícolas familiares, conforme a la definición contenida en esta ley.

- Que el decreto 2811 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.6. **“Licencia de subdivisión y sus modalidades”**, Parágrafo 3° expresa que; NO se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de subdivisiones o particiones materiales de predios ordenados por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por el motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En este caso, la división se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra inmueble, dándole cumplimiento al decreto **2218 de 2015 de 2015, artículo 4 numeral 1** del ministerio de Vivienda, ciudad y territorio.
- Que se describen los inmuebles resultantes conforme a los anexos técnicos en la resolución conjunta **5204** superintendencia de **Notariado y Registro SNR 479** Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC del 23 de abril de 2019.
- **Que se entrega en compensación al lote que quede sin la vivienda, un lote de terreno con un área determinada en compensación a la entrega del 50% de la casa a quien se le adjudique, ya que está en común y proindiviso de los propietarios de esta división. Esto será una vez se tenga la resolución de actualización de área por parte del IGAC.**



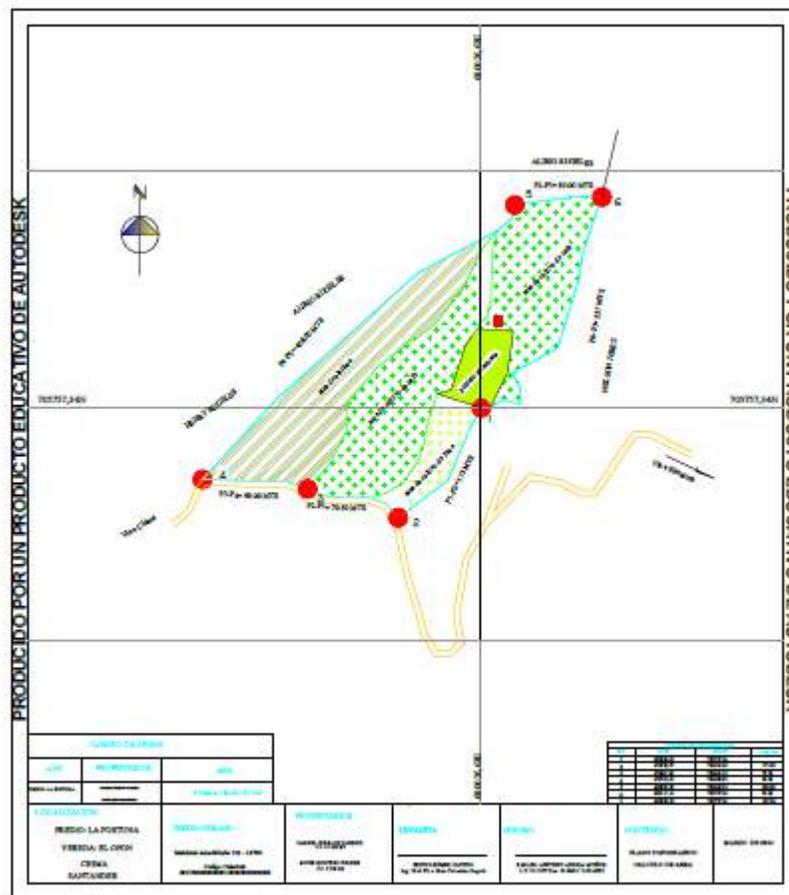


Motivos anteriores que hacen apto este escenario para el fraccionamiento del inmueble y de ordenarse la división del mismo. Los predios quedarían con las siguientes cabidas:

CUADRO DE AREAS		
		COEFICIENTE %
LOTE 1	20320.16 M2	50%%
LOTE 2	20320.16 M2	50%%
LOTE TOTAL	40640,33 M2	100.00%

Las áreas podrían variar en consideración al avalúo que se le de a la vivienda una vez se haya obtenido la resolución de actualización de área por parte del IGAC.

El inmueble como se expuso anteriormente, de darse las pretensiones, se fraccionaría en dos partes, cuyos linderos se describirán una vez se certifique el área real del predio la fortuna, en el sistema métrico decimal como lo ordena el artículo **16 de la ley 1579 de 2012** y conforme al anexo técnico de la resolución conjunta **1732 SNR 221 IGAC de 2018**.



ALINDERAMIENTO DEL PREDIO LA FORTUNA:

ORIENTE: Colindando con predios de NELSON JEREZ, se parte del mojón No. 6 con coordenadas (706958,23E y 680111,19N) y siguiendo en sentido N – S hasta el mojón número 1 con coordenadas (706656,30 N y 680026,63E), ubicado al borde de una escorrentía con una longitud de 237.00 metros. De este mojón número 1 hasta el mojón número 2 (2706656,30E y 67994,20) con Una longitud de 175 mts.

SUR: partiendo del mojón número 2 ubicado sobre la vía veredal interna del lote 2 de esta división. y siguiendo la vía veredal en sentido O-W, se sigue hasta el mojón numero 3 (706681,53E y 679841,04 N. en una longitud de 79,50mts metros. Del mojón número 3 al mojón número 4 con coordenadas (679742,45N y 706688,85E) en una longitud de 99.00 mts.

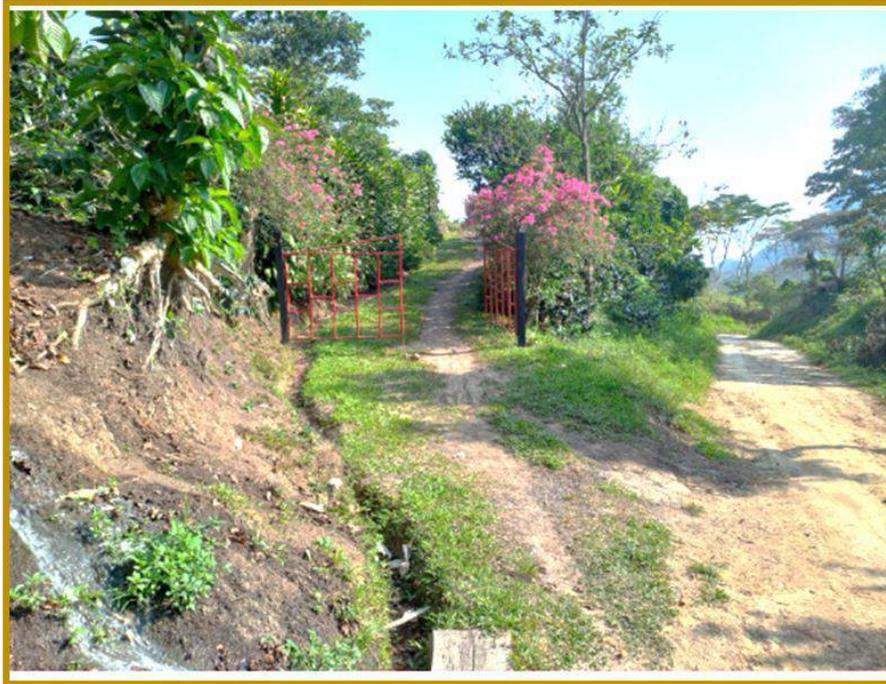
OCCIDENTE: Partiendo del mojón número 4 y, hasta llegar al mojón número 5 con coordenadas (680025,30 N y 708948,53E), colindando con predios de Henry y Alirio Rugeles en una longitud de 408.00 metros.

NORTE; partiendo del mojón número 5 con coordenadas (680025,30N y 706948,53E) siguiendo en sentido Nor-occidente hasta llegar al mojón número 6 con coordenadas (680111,19N y 706958,23E) colindando con predios de en de Alirio Rugeles una longitud de 85.00 metros y cierra.

Los puntos listados anteriormente se relacionan en cartera de campo adjunta con coordenadas planas **Magna Sirgas EPSG. 3115**.

2.8. ACCESIBILIDAD AL PREDIO OBJETO DE LITIS



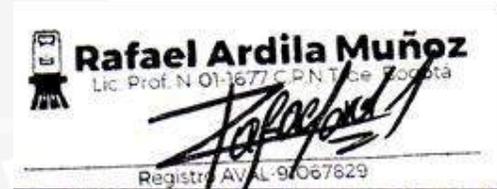


El decreto 2218 artículo 4 numeral 1, ordena garantizar accesibilidad a los inmuebles naciente. Por lo tanto, el Instituto Nacional de Vías INVIAS, provee información de redes viales primarias, secundarias y terciarias a través de su mapa de carreteras y haciendo consulta en el mismo para el predio en estudio, podemos certificar que el inmueble tiene una vía terciaria que garantiza la accesibilidad a los dos inmuebles nacientes de la siguiente forma.

LOTE UNO Y DOS.

Existe una vía terciaria que viene desde la cabecera municipal de Chima la cual pasa por el costado sur del predio LA FORTUNA. Esta accesibilidad solo se puede dar para servidumbre peatonal, toda vez que el terreno tiene unas pendientes por encima del 50% de inclinación. La accesibilidad actual está ubicada por un predio vecino y se desconoce si existe alguna titularidad de esta servidumbre.

ELABORACION:



RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
RAA: AVAL-91067829
C.C. N°: 91.067.829 San Gil.
Tel: 315-7951123 - Perito Avaluador.

OBJETO:

El objetivo de este avalúo es determinar el valor más probable de una explotación agrícola cafetera teniendo en cuenta en cada uno de sus lotes las edades, fisiología, estado fitosanitario, manejo cultural y vida útil de la plantación junto a los costos que incurrir en su productividad.

Para entender el por qué las plantas de café se encuentran zoqueadas, es importante entender su ciclo vegetativo, el cual, se puede expresar en el siguiente cuadro anexo:

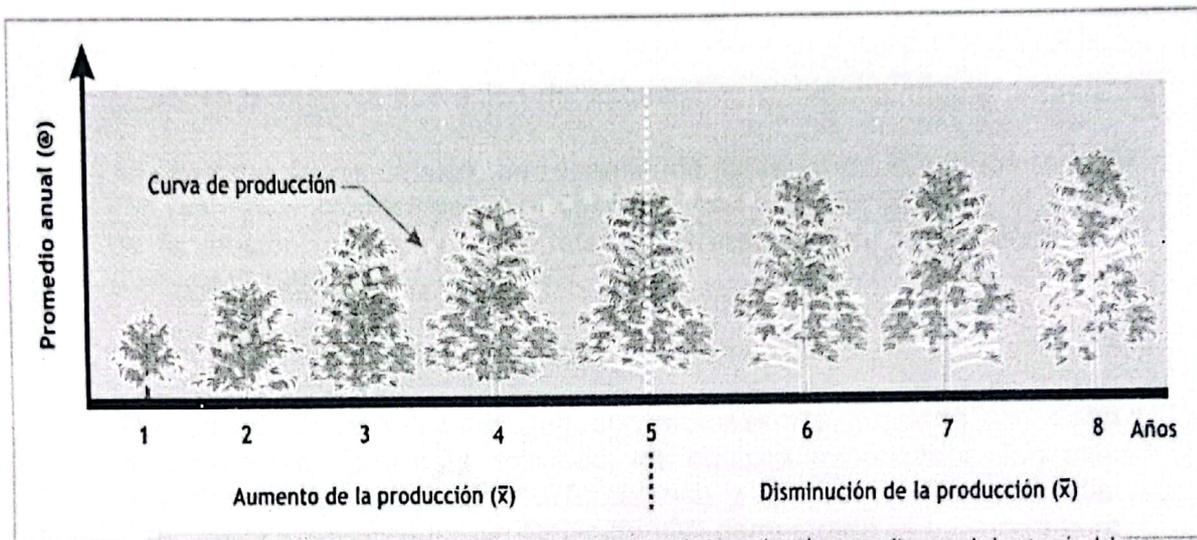


Figura 7.10. Representación del crecimiento de las plantas y de la producción promedio por edad, a través del tiempo. El punto en el cual la producción promedio es máxima, es el momento indicado para podar la planta. Para obtener la producción promedio máxima por años no se debe dejar que la planta sobrepase la edad a la cual esa producción promedio sea máxima (Mestre y Ospina, 1994).

Poda de renovación o producción:

Busca mantener las plantas en su máxima producción mediante la renovación del tejido agotado. Existen diferentes tipos de podas de renovación que consisten en eliminar diferentes proporciones de la parte aérea de la planta (poda baja o zoqueo, poda a media altura o zoca pulmón, poda alta, rock and roll o descope leñoso y poda calavera) (Pérez e Hilje, 1981). La poda baja del tallo o zoca. Consiste en eliminar la parte aérea de la planta mediante el corte del tallo a 30 cm del suelo. Posteriormente, se seleccionan uno, dos o tres de los brotes emitidos, con el fin de incrementar la densidad de siembra, sin sobrepasar el número óptimo de plantas para cada sistema de producción (Cenicafé, 1992). Por su característica de altura de corte puede considerarse como la poda más drástica.

Consideraciones prácticas sobre la renovación por zoca

¿En qué épocas se recomienda renovar el cafetal?

El zoqueo debe hacerse al terminar la cosecha principal y preferiblemente, en época seca. Después de la poda y la selección de los chupones, con el fin de prevenir el desarrollo de hongos patógenos, debe aplicarse alguno de los siguientes fungicidas químicos o biológicos: Derosal, Benlate, Mertect o Bavistin (4 g/litro), y Tricho.D (10 g/litro). En el caso que llueva, debe repetirse la aspersión (Castro y Montoya, 1997).

¿Cuál es la primera operación del zoqueo?

El desrame de los cafetos. Se recomienda distribuir en el lote las ramas y la hojarasca producidas en el desrame, con el fin de proteger el suelo de la erosión, así como para retardar el crecimiento de las arvenses (Cenicafé, 1992).

¿Con qué herramientas puede zoquearse el cafetal?

Pueden utilizarse: machete, segueta, motosierra o guadaña con disco de 80 dientes. Para esta actividad, los equipos motorizados son más eficientes (Uribe y Salazar, 1976; Stranch y Mestre, 1972). Altura del corte. Estudios realizados en Cenicafé han demostrado que a una altura de 30 cm sobre el suelo pueden producirse entre 15 y 20 brotes o chupones en las zocas (Cenicafé, 1992). Ángulo del corte. La dirección del ángulo del corte de la zoca no tiene importancia (Cenicafé, 1992).

¿Cuándo y cómo hacer la selección de los chupones?

Es necesario seleccionar los brotes para dejar solamente los más vigorosos y ubicados en la base del tallo, debido a que los brotes cercanos al corte se desgarran con facilidad (Cenicafé, 1992). El número de brotes depende de la densidad de siembra; por tanto, para 2.500 plantas/ha pueden dejarse hasta tres brotes, para 5.000 plantas/ha dos brotes son suficientes y para 10.000 plantas/ha, solamente es adecuado seleccionar un brote. A los tres meses puede hacerse una preselección de los chupones, dejando dos o tres chupones más de la cantidad recomendada. Después de un mes se hará la selección definitiva de los brotes (Cenicafé, 1992). El chupón se corta a ras del tallo con una navaja bien afilada o con tijeras podadoras. Si no se usan estas herramientas pueden producirse heridas que favorecen la entrada de enfermedades, como la llaga macana.

¿Cómo mantener la densidad de siembra original (resiembras)?

Debido a que pueden ocurrir pérdidas de plantas, el zoqueo brinda la oportunidad de efectuar las resiembras necesarias o de compensar la densidad de siembra dejando dos o más tallos por zoca. Se aconseja que al momento del zoqueo se debe contar con un número de plantas de almácigo igual al 10% de las que se van a zoquear. Para la resiembra se recomienda utilizar plantas de la misma variedad (Mestre y Salazar, 1995).

¿Cuántas veces puede zoquearse un cafetal?

Un mismo lote puede zoquearse varias veces. Lo importante es el estado de sanidad del tallo y que se lleven a cabo las resiembras necesarias para mantener la densidad de siembra original (Mestre y Salazar, 1995). Zoqueo de cafetales viejos. Como se explicó, en el tallo se tiene suficiente cantidad de yemas para responder a la práctica del zoqueo en condiciones normales de cultivo.

¿Qué ocurre si se pospone el zoqueo?

Se disminuye la productividad de la plantación, aumentan los costos de control de la broca, se dificulta la recolección y se pierde la programación de los ciclos de renovación.

<https://www.cenicafe.org/es/documents/LibroSistemasProduccionCapitulo7.pdf>

La renovación por zoca evita los costos de renovación por siembra nueva, su productividad en la zona de Santander se lleva hasta el 6 año. Es decir, el ciclo de una planta de café es de 14 años en un mismo lote.

COSTOS DE SOSTENIMIENTO DE 1-3800 HAS DE CAFE PREDIO LA FORTUNA

DETALLE	UNIDADES	CANTIDAD	VLR UNIT	V TOTAL	HAS	TOTAL
LABORES						
Plateo	Jornal	16	45.000	720.000	1,3800	993.600
Tala - macaneadora	Maquina	8	100.000	800.000	1,3800	1.104.000
Fertilización	Jornal	0	45.000	0	1,3800	0
Urea - aplicación, producción cafetera	Jornal	0	45.000	0	1,3800	0
Manejo de sombríos	Jornal	4	45.000	180.000	1,3800	248.400
Hongo	Botellas	0	600	0	1,3800	0
Aplicación	Jornal	0	45.000	0	1,3800	0
SUBTOTAL DE LABORES				1.700.000		2.346.000
INSUMOS						
Urea, DAP	Bulto	6	170.000	1.020.000	1,3800	1.407.600
Producción Cafetera	Bulto	10	160.000	1.600.000	1,3800	2.208.000
Pollinaza	Bulto	70	8.000	560.000	1,3800	772.800
Fungicida Verdadero 600WP	Kg	0,5	510.000	255.000	1,3800	351.900
Herbicida Glifosato Granulado 747	Bolsa	2	40.000	80.000	1,3800	110.400
SUBTOTAL DE INSUMOS				3.260.000		4.850.700
RECOLECCION						
Mano de Obra	Jornal	12	60.000	720.000	1,3800	993.600
Insumos, transporte, combustible energía, mano de obra para el proceso incluida la alimentación	Global	1		400.000	1,3800	552.000
SUBTOTAL RECOLECCION				1.120.000	1,3800	1.545.600
GRAN TOTAL				6.080.000	1,3800	8.742.300

PRODUCCION CAFETERA

PROYECCION PERIODOS/CARGAS

1-3800 HAS / AÑOS PRODUCTIVOS	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,4 has soca de café de 3 años	4	4	4	3	3	3
0,98 has de café nuevo de 6 años de edad.	2	4	4	5	6	6
Sub Total 1	6	8	8	8	9	9

PRECIO PROMEDIO ANUAL DEL CAFÉ DESDE 2018 - 2023

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual			
		Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco			
		Fuente: Grabación de Precios - Almacafé			
		Mes	Precio interno		
2		ene-19	727.274		
3		feb-19	708.089		
4		mar-19	690.581		
5		abr-19	680.567		
6		may-19	724.065		
7		jun-19	779.917		
8		jul-19	796.484		
9		ago-19	798.935		
10		sep-19	815.450		
11		oct-19	819.581		
12		nov-19	909.600		
13		dic-19	999.129	9.449.671 \$	787.472,58

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual			
		Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco			
		Fuente: Grabación de Precios - Almacafé			
		Mes	Precio interno		
		ene-20	886.161		
		feb-20	909.103		
		mar-20	1.143.194		
		abr-20	1.175.567		
		may-20	1.068.871		
		jun-20	962.800		
		jul-20	1.001.452		
		ago-20	1.143.968		
		sep-20	1.142.233		
		oct-20	1.052.484		
		nov-20	1.044.700		
		dic-20	1.047.677	12.578.210 \$	1.048.184,16



Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual
Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco
Fuente: Grabación de Precios - Almacafé

Mes	Precio interno		
ene-21	1.073.194		
feb-21	1.113.536		
mar-21	1.156.032		
abr-21	1.207.433		
may-21	1.385.935		
jun-21	1.420.800		
jul-21	1.562.742		
ago-21	1.704.806		
sep-21	1.712.138		
oct-21	1.784.935		
nov-21	1.999.655		
dic-21	2.116.484	18.237.691 \$	1.519.807,60



Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual
Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco
Fuente: Grabación de Precios - Almacafé

Mes	Precio interno		
ene-22	2.148.333		
feb-22	2.213.333		
mar-22	1.988.774		
abr-22	2.027.448		
may-22	2.096.733		
jun-22	2.172.233		
jul-22	2.250.290		
ago-22	2.315.548		
sep-22	2.398.967		
oct-22	2.277.290		
nov-22	1.990.067		
dic-22	1.933.032	25.812.050 \$	2.151.004,15



Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual
Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco
Fuente: Grabación de Precios - Almacafé

Mes	Precio interno		
ene-23	1.838.032		
feb-23	2.075.286		
mar-23	1.993.129		
abr-23	1.978.900		
may-23	1.895.968		
jun-23	1.577.900		
jul-23	1.318.774		
ago-23	1.319.097		
sep-23	1.285.967		
oct-23	1.379.065		
nov-23	1.406.448		
dic-23	1.468.258	19.536.824 \$	1.628.068,65
ene-24	1.423.000	\$	1.423.000,00

<https://federaciondecafeteros.org/wp/estadisticas-cafeteras/>

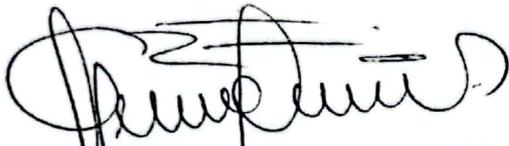
GUIA SOPORTE LA FORTUNA

III. ESTIMACION DE INGRESOS, Y ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS

A. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y/O VENTAS DE LA ACTIVIDAD

Producto	Tipo Producto	Unidad	Vr Unitario		PERIODOS						
					AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023	
1	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	741.105	No	6						
				Valor	4.446.630						
2	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	787.472	No	8						
				Valor	0	6.299.776	0	0	0	0	0
3	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.048.184	No			8				
				Valor			8.835.472				
4	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.519.807	No				8			
				Valor				12.158.456			
5	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	2.151.004	No					9		
				Valor					19.359.036		
6	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.628.068	No						9	
				Valor						14.652.612	
TOTAL INGRESOS (SUMA 1+2+3)					4.446.630	6.299.776	8.835.472	12.158.456	19.359.036	14.652.612	

Ingresos Brutos del predio La Fortuna de la vereda El Opón del municipio de Chima estimados para los períodos proyectados es de **Sesenta y cinco millones setecientos cincuenta y un mil novecientos ochenta y dos pesos M/Cte. (\$65.751.982).**



GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
TCO PROF ADMON DE EMPRESAS AGROPECUARIAS
AVALUADOR
REGISTRÓ R.A.A. 91498563



PIN de Validación: be120af7



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) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91498563, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91498563.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA 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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be120af7



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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be120af7



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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

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: be120af7



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



Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Mayo de 2018 hasta el 08 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER
Dirección: CALLE 14 # 2 - 63
Teléfono: 3214082639
Correo Electrónico: germanquinteror@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91498563. El(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA 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



PIN de Validación: be120af7



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

be120af7

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 437466/2024

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **91067829**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**, bajo la Licencia Profesional No. **01-1677** con fecha de expedición del **5 de Septiembre de 1988**.

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-1677** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **5 días** del mes de **Febrero de 2024**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO



Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N 01-1677 C.P.N. de Bogotá

Registro AVAL-91067829

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Notas 1- El anterior certificado no supe la Licencia Profesional para ejercer un cargo.

2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.

3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

Calle 42 No. 8A- 69 Oficina 601 Teléfono: 288 14 90 - 245 1694 - Bogotá, D.C.
www.cpnt.gov.co - Email: info@cpnt.gov.co - presidencia@cpnt.gov.co



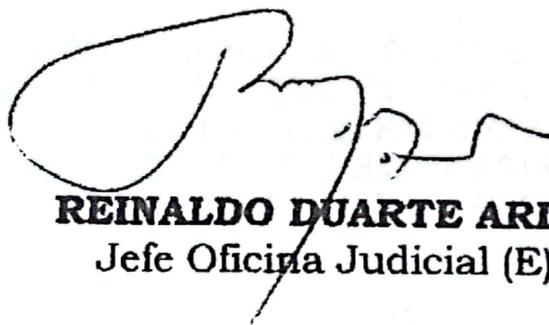
EL JEFE DE LA OFICINA DE APOYO DE SAN GIL

Certifica:

Que verificados los archivos físicos y magnéticos de los registros de personas inscritas como **AUXILIARES DE LA JUSTICIA** de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 1518 de 2.002, se constató que el señor **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ** identificado con la C.C. No. 91.067.829 de San Gil, se encontraba inscrito con vigencia 01 de abril del año 2010 hasta la fecha 01 de Abril del año 2014 para el Circuito Judicial de San Gil, en los cargos como Agrimensor, Avaluador de la lonja e ingeniería Civil.

La anterior constancia se expide en San Gil a los tres (03) días del mes de junio de 2.016, por solicitud del interesado.

NOTA: La presente constancia **NO REEMPLAZA** la **LICENCIA PARA EJERCER EL CARGO DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA**, Artículo 9° Numeral 2 C.P.C. y Acuerdo 1740 de 2.003 C.S.J.



REINALDO DUARTE ARDILA
Jefe Oficina Judicial (E).

Carrera 10 No. 9 - 38 Piso 3 - San Gil Tel. 7242398-724 5900
Palacio de Justicia - Oficina 308
www.ramajudicial.gov.co



No SC 5780 - 1



No GP 059 - 1

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL
DENOMINADO "FINCA LA LAJITA, HOY LA GUADUA" UBICADO EN LA VEREDA
SANTA RITA DE LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: ORDINARIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

RADICADO: 686794089001-2013-00358-00

DEMANDANTE: FIDELIA TORRES DE SANCHEZ

DEMANDADO: LUIS FELIPE CARREÑO FLOREZ, Y A LAS PERSONAS ADEMÁS
DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

APODERADO DEL DEMANDANTE: Dr. FRANCISCO GUALDRÓN RONDÓN

APODERADO DEL DEMANDADO: Dra. MARTHA RUEDA PARRA

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL
DENOMINADO "LA ENSILLADA" UBICADO EN LA VEREDA CANTABARA
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ARATOCA (SANTANDER DEL SUR)**

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CLASE DE ACCION: VERBAL - PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA RURAL- AGRARIO

RADICADO: 2012-0006 -00

DEMANDANTE: CARMEN SIERRA DE RICO Y NELSON RICO SIERRA

DEMANDADO: MARIA TERESA SEQUEDA MARTINEZ, ANGELICA MARIA HERNADEZ
SEQUEDA, CARLOS AUGUSTO HERNADEZ SEQUEDA, HERNAN ALFREDO HERNADEZ
SEQUEDA, MARY HERNADEZ JAIMES, ARQUIMEDEZ HERNADEZ JAIMES, CARMEN ROSA
HERNADEZ JAIMES y personas desconocidas e indeterminadas.

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA SAN GIL

CLASE DE ACCION: DEMANDA DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA UNIÓN MARITAL
DE HECHO Y LA CONSECUENTE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

DEMANDANTE: MARÍA NATALIA SANCHEZ CASTILLO

DEMANDADO: JORGE ALBERTO CALDERÓN ARIAS

RADICADO: 2012-00040

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL
DENOMINADO "EL EUCALIPTO" UBICADO EN LA VEREDA SANTA RITA
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE
(LEY 1182 DE 2008)

RADICADO: 2011-00167

DEMANDANTE: ISABEL CARDOZO DE TORRES

DEMANDADO: INDETERMINADOS

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL
DENOMINADO "LA LOMA" UBICADO EN LA VEREDA PIEDRA DE RAYO DE LA
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DEL VALLE DE SAN JOSÉ (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: PROCESO ORDINARIO REINVINCATORIO

RADICADO: 2011-00117

DEMANDANTE: MARIA DEL CARMEN ORTIZ DE DAZA

DEMANDADO: JORGE BECERRA, FELIX ACUÑA Y TOMAS MANCILLA AVILA

APODERADO DEL DEMANDANTE: Dr. LUIS ACEVEDO.

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "EL CAPORALITO" UBICADO EN LA VEREDA EL CENTRO HOY VEREDA LLANO HONDO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DEL VALLE DE SAN JOSÉ (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

RADICADO: 2011-00196-00

DEMANDANTE: HILDA RODRIGUEZ CORZO

DEMANDADO: HELIODORO RUEDA SILVA

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE FAMILIA SAN GI

CLASE DE ACCION: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES.

RADICADO: 68-679-31.84-01-2011-00097-00

DEMANDANTE: LORENA APARICIO REMOLINA

APODERADO: MANUEL ENRIQUE NIÑO GOMEZ

DEMANDADO: ROBINSON RUEDA CARRIZOSA

APODERADA: MARTHA ISABEL ARMIROLA TORRES

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE FAMILIA SAN GIL

CLASE DE ACCION: PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: TRINO QUIÑONES BOHORQUEZ Y OTROS.

DEMANDADA: BARBARA BELTRAN BUENO

RADICADO: 2010-00230

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

REFERENCIA: Radicado N°. 2008 0024

PROCESO: DIVISIÓN MATERIAL

PREDIO LAS MARGARITAS

DEMANDANTE: ARMANDO RODRIGUEZ DURÁN

DEMANDADOS: NOHEMÍ SANTOS PINILLA

MARTHA CECILIA CANTICUS

JUAN CARLOS LLOREDA SANTOS

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO URBANO**

SOLICITANTE: JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: PROCESO DE REIVINDICACION

CLASE DE ACCION: Determinar: 1) Identificación del inmueble, 2) posesión material, 3) explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual, 4) precio

DICTAMENES PERICIAL REALIZADO POR:



Rafael Ardila Muñoz

Lic. Prof. N. 01-1677 C.P.M. de Bogotá

Registro AVAL-91067629

**SEÑORES: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA SANTANDER
CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍA**

REFERENCIA: ACLARACIÓN SEGÚN OFICIO DEL 21 DE MARZO DEL AÑO 2024

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: GABRIEL CUBILLOS VASQUEZ
DEMANDADO: JAVIER QUINTERO CUBILLOS
RADICADO: 68-176-40-89-001-2024-00005-00

PREDIO: LA FORTUNA
Numero Predial: 685240000000001000090000000000
Matricula inmobiliaria: 321-10790
Vereda: EL OPON
Municipio: CHIMA
Departamento: SANTANDER
País: COLOMBIA

RESPUESTA:

INCISO 2. -

Se efectuó un análisis de la cabida real del inmueble, verificación de linderos, identificación de zonas homogéneas, cultivos, áreas forestales protectoras, vías de acceso y las construcciones. En solicitud, a lo anterior, los titulares de derecho real de dominio, no llegaron a un acuerdo previo sobre la subdivisión propuesta, todo esto con deslindamiento material previamente definido.

Al no darse el mutuo acuerdo de división material, se propone en atención a la división presentada en el plano topográfico adjunto al informe, adjudicar el cincuenta por ciento (50%) del terreno a cada una de las partes de acuerdo al siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS		
		COEFICIENTE %
LOTE 1	20320.16 M2	50%%
LOTE 2	20320.16 M2	50%%
LOTE TOTAL	40640,33 M2	100.00%

Quedaría una zona donde está ubicada una casa de habitación, una batería sanitaria y una tolva para proceso de descerezado del café, la cual tiene un área de 510 m² con un costo avaluatorio de dieciocho millones de pesos (18'000.000) moneda legal. Que se propone se le adjudique a quien obtenga el lote número DOS. En compensación a la obtención de estas construcciones se entregaría a la otra parte, (adjudicatario del Lote UNO) el valor correspondiente al 50% de los valores señalados en el informe, o sea **NUEVE MILLONES DE PESOS (9'000.000) MONEDA LEGAL**. En su defecto se propone entregar en tierra el valor correspondiente al adjudicatario del lote número UNO y de acuerdo al avalúo del terreno, lo que nos daría el siguiente resultado.

10000 m²\$30.000.000.00
X \$ 9.000.000.00,

Entonces X= 3.000m² en tierra. Para compensar el valor de la construcción.

INCISO 3. – aclaración de los métodos: por el método de comparación.

De acuerdo al informe pericial el cual manifiesta lo siguiente:

VALOR POR HECTAREA DE LA FORTUNA:

El área de superficie es de 40640Mts²., es decir 4 Hectáreas más 0640Mts².

Se ha tenido en cuenta para avaluar este inmueble, el valor por metro cuadrado, tomando como referencias inmuebles como fincas, parcelas o terrenos pequeños en el sector y sus alrededores. Cuando se tomaron valores por hectárea (Ha) se convirtieron a metro cuadrado (M²), para homogenizar la muestra.

El valor por hectáreas promedio en la zona es de 30'000.000= de pesos moneda legal es decir que el valor por metro cuadrado es de 3.000 pesos metro cuadrado.

Entonces= 40640Mts². X 3.000Mts². Es \$121.920.000.00

PRETENCIONES SOBRE MEJORAS

1- CULTIVO DE CAFÉ

El predio La fortuna, tiene dos sectores cultivados en café, (ver plano). Un sector con un área de 4000 m² aprox.

Un segundo sector con un área de 9800 M²

De acuerdo al cuadro de informe de producción e ingreso se solicita el pago por concepto de ingresos durante el periodo comprendido entre el año 2018 al año 2023.

Los datos de cantidades de ingresos y ventas, se encuentran reflejados en el cuadro adjunto, el cual nos refleja lo siguiente:

Cantidad por cargas recolectado en el periodo 2018 – 2023 = 57

Valor de ingreso total durante el periodo 018-2023 = \$ 65.751. 982.00 **SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS.**

Se solicita una vez calculado los costos por manejo y producción el reembolso en dinero de esta producción o sea el 50%.

\$ 65.751.982 - \$8.742.300 = \$57.009.682.00

\$57.009.682.00

Son: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE.

INCISO 4. – relación y documento de información

PRECIO PROMEDIO ANUAL DEL CAFÉ DESDE 2018 – 2023

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual	
		Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco	
		Fuente: Grabación de Precios - Almacafé	
	Mes	Precio interno	
17	ene-19	727 274	
18	feb-19	708 089	
19	mar-19	690 581	
10	abr-19	680 567	
11	may-19	724 065	
12	jun-19	779 917	
13	jul-19	796 484	
14	ago-19	798 935	
15	sep-19	815 450	
16	oct-19	819 581	
17	nov-19	909.600	
18	dic-19	999 129	
		9.449.671 \$	787.472,58

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco Fuente: Grabación de Precios - Almacafé	
	Mes	Precio interno	
	ene-20	886.161	
	feb-20	909.103	
	mar-20	1.143.194	
	abr-20	1.175.567	
	may-20	1.068.871	
	jun-20	962.800	
	jul-20	1.001.452	
	ago-20	1.143.968	
	sep-20	1.142.233	
	oct-20	1.052.484	
	nov-20	1.044.700	
	dic-20	1.047.677	
			12.578.210 \$ 1.048.184,16

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco Fuente: Grabación de Precios - Almacafé	
	Mes	Precio interno	
	ene-21	1.073.194	
	feb-21	1.113.538	
	mar-21	1.156.032	
	abr-21	1.207.433	
	may-21	1.385.935	
	jun-21	1.420.800	
	jul-21	1.562.742	
	ago-21	1.704.806	
	sep-21	1.712.138	
	oct-21	1.784.935	
	nov-21	1.999.655	
	dic-21	2.116.484	
			18.237.691 \$ 1.519.807,60

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual	
		Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco	
		Fuente: Grabación de Precios - Almacafé	
	Mes	Precio interno	
	ene-22	2.148.333	
	feb-22	2.213.333	
	mar-22	1.988.774	
	abr-22	2.027.448	
	may-22	2.096.733	
	jun-22	2.172.233	
	jul-22	2.250.290	
	ago-22	2.315.548	
	sep-22	2.398.967	
	oct-22	2.277.290	
	nov-22	1.990.067	
	dic-22	1.933.032	
			25.812.050 \$ 2.151.004,15

		Precio interno base de compra del café colombiano - Promedio Mensual	
		Pesos por carga de 125 kg. de café pergamino seco	
		Fuente: Grabación de Precios - Almacafé	
	Mes	Precio interno	
	ene-23	1.838.032	
	feb-23	2.075.286	
	mar-23	1.993.129	
	abr-23	1.978.900	
	may-23	1.895.968	
	jun-23	1.577.900	
	jul-23	1.318.774	
	ago-23	1.319.097	
	sep-23	1.285.967	
	oct-23	1.379.065	
	nov-23	1.406.448	
	dic-23	1.468.258	
	ene-24	1.423.000	
			19.536.824 \$ 1.628.068,65
			\$ 1.423.000,00

COSTOS DE SOSTENIMIENTO DE 1-3800 HAS DE CAFE PREDIO LA FORTUNA

DETALLE	UNIDADES	CANTIDAD	VLR UNIT	V TOTAL	HAS	TOTAL
LABORES						
Plateo	Jornal	16	45.000	720.000	1.3800	993.600
Tala - macaneadora	Maquina	8	100.000	800.000	1.3800	1.104.000
Fertilización	Jornal	0	45.000	0	1.3800	0
Urea - aplicación, producción cafetera	Jornal	0	45.000	0	1.3800	0
Manejo de sombríos	Jornal	4	45.000	180.000	1.3800	248.400
Hongo	Botellas	0	600	0	1.3800	0
Aplicación	Jornal	0	45.000	0	1.3800	0
SUBTOTAL DE LABORES				1.700.000		2.346.000
INSUMOS						
Urea, DAP	Bulto	6	170.000	1.020.000	1.3800	1.407.600
Producción Cafetera	Bulto	10	160.000	1.600.000	1.3800	2.208.000
Pollinaza	Bulto	70	8.000	560.000	1.3800	772.800
Fungicida Verdadero 600WP	Kg	0,5	510.000	255.000	1.3800	351.900
Herbicida Glifosato Granulado 747	Bolsa	2	40.000	80.000	1.3800	110.400
SUBTOTAL DE INSUMOS				3.260.000		4.850.700

RECOLECCION						
Mano de Obra	Jornal	12	60.000	720.000	1.3800	993.600
Insumos, transporte, combustible energía, mano de obra para el proceso incluida la alimentación	Global	1		400.000	1.3800	552.000
SUBTOTAL RECOLECCION				1.120.000	1.3800	1.545.600
GRAN TOTAL				6.080.000	1.3800	8.742.300

PRODUCCION CAFETERA
PROYECCION PERIODOS/CARGAS

1-3800 HAS / ANOS PRODUCTIVOS	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,4 has soca de café de 3 años	4	4	4	3	3	3
0,98 has de café nuevo de 6 años de edad	2	4	4	5	6	6
Sub Total 1	6	8	8	8	9	9

GUIA SOPORTE LA FORTUNA

III. ESTIMACION DE INGRESOS, Y ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS

A. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y/O VENTAS DE LA ACTIVIDAD

Producto	Tipo Producto	Unidad	Vt Unitario	PERIODOS						
				AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023	
1	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	741.105	No	6					
				Valor	4.446.630					
2	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	787.472	No	8					
				Valor	0	6.299.776	0	0	0	0
3	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.048.184	No		8				
				Valor			8.835.472			
4	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.519.807	No			8			
				Valor				12.158.456		
5	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	2.151.004	No				9		
				Valor					19.359.036	
6	CAFÉ PRECIO FEDERACION	CARGA	1.628.068	No					9	
				Valor						14.652.612
TOTAL INGRESOS (SUMA 1+2+3)					4.446.630	6.299.776	8.835.472	12.158.456	19.359.036	14.652.612

Ingresos Brutos del predio La Fortuna de la vereda El Opón del municipio de Chima estimados para los períodos proyectados es de **Sesenta y cinco millones setecientos cincuenta y un mil novecientos ochenta y dos pesos M/Cte. (\$65.751.982).**



Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N° 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

ELABORACION:

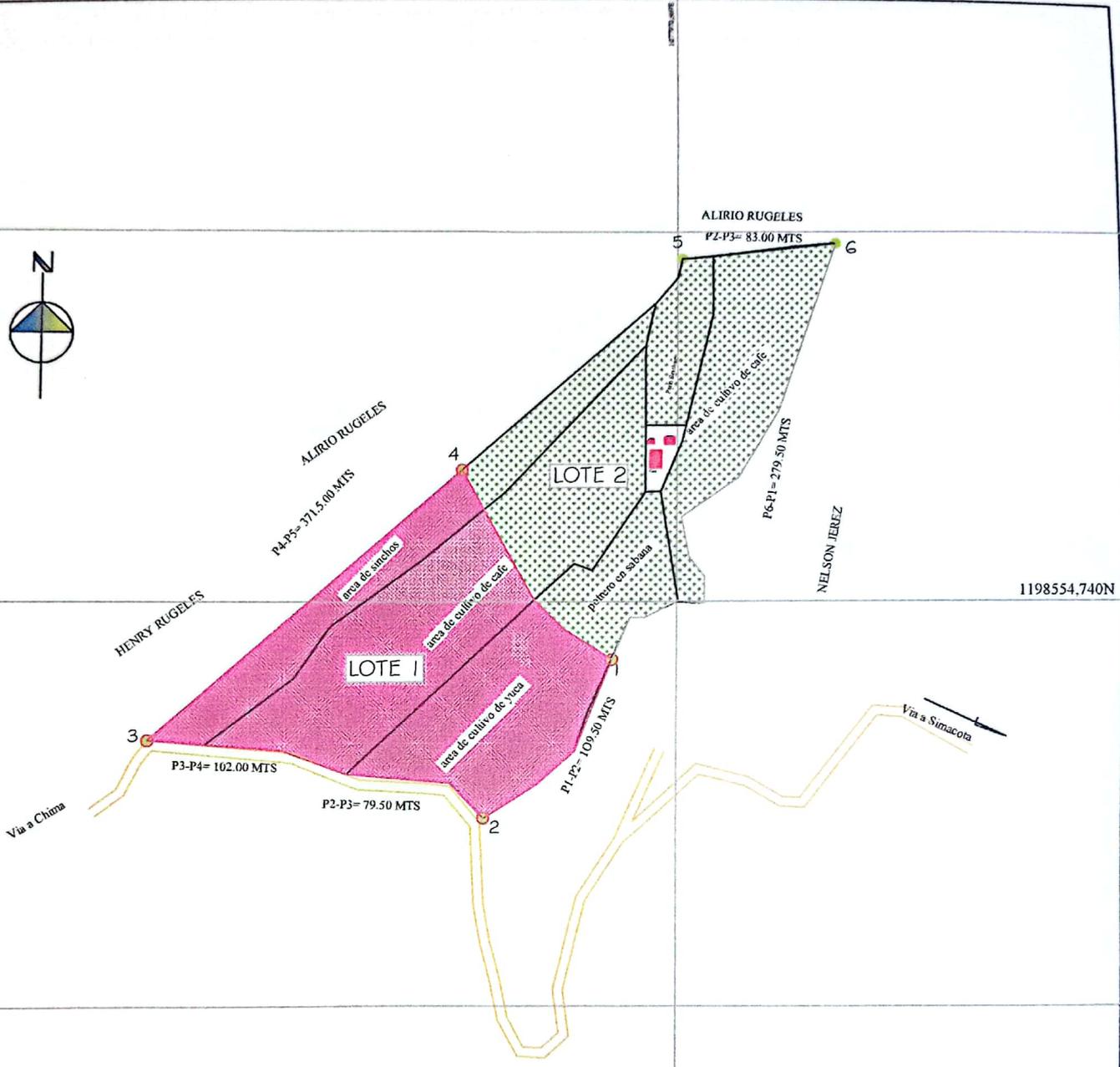
Registro AVAL-91067829

RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
RAA: AVAL-91067829
C.C. N°: 91.067.829 San Gil.
Tel: 315-7951123 - Perito Avaluador.

INCISO 1- ANEXOS

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



Rafael Ardila Muñoz

Lic. Prof. N 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

Registro AVAL-91067829

[Handwritten signature]

CUADRO DE AREAS		
	PROPIETARIOS	AREA
PREDIO LA FORTUNA	RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ	2 Has. + 0320. m2
	JAVIER GUITERO GONZALEZ	2 Has. + 0320. m2
	AREA TOTAL	4 Has. + 0640.33 m2

CUADRO DE COORDENADAS			
W.P.	NORTE	EAST	Long. 2011
1	1198554,740	1077803,809	175,00
2	1198481,542	1077811,038	175,00
3	1198514,530	1077748,842	79,50
4	1198512,219	1077811,463	80,00
5	1198720,681	1078015,758	408,00
6	1198730,881	1078058,631	45,00
7	1198554,740	1077803,809	175,00

LOCALIZACION: PREDIO: LA FORTUNA VEREDA: EL OPON CHIMA SANTANDER		PREDIO RURAL: Matricula inmobiliaria: 321 - 10790 Código Catastral: 681766000000001000700000000000	PROPIETARIOS: RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ C.C. 9.140.595 JAVIER GUITERO GONZALEZ C.C. 9.799.234	DIBUJO: JERUSLEMESZ CASTRO Ing. Civil DL a Cruz Colombia Bogotá	APROBO: RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ L.P. 01-1677 Res. 01-0882 11-01-2003	CONTENIDO: PLANO TOPOGRAFICO DIVISION MATERIAL CALCULO DE AREA MARZO DE 2024
---	--	---	--	--	---	---

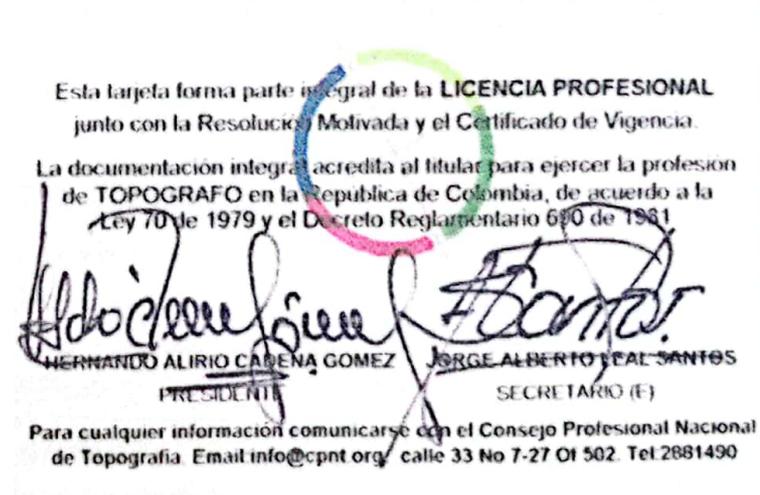
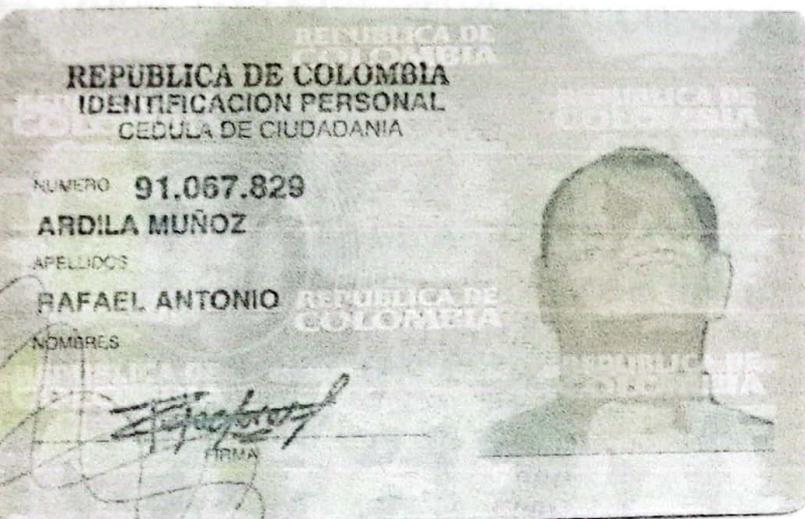


Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.

- Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipos, Especiales y Ambientales.
- Reglamentos Propiedad Horizontal.
- División Material.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
A.N.A. Autoregulator Nacional de Avaluadores
AVAL-91067829

C.P.N.T. Consejo Profesional Nacional de Topografía
Lic. Prof. N°01-1677 C.P.N.T. de Bogotá





República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 437466/2024

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **91067829**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Unico de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**, bajo la Licencia Profesional No. **01-1677** con fecha de expedición del **5 de Septiembre de 1988**.

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-1677** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los 5 días del mes de Febrero de 2024.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO

Director Ejecutivo
Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N. 01-1677

*** Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la ausencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional **NO** invalida el certificado.

- Notas 1- El anterior certificado no suple la Licencia Profesional para ejercer un cargo.
2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.
3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

Calle 42 No. 8A- 69 Oficina 601 Teléfono: 288 14 90 - 245 1694 - Bogotá, D.C.
www.cpnt.gov.co - Email: info@cpnt.gov.co - presidencia@cpnt.gov.co

LAS UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER

Confieren el título de
TECNOLOGO
EN
TOPOGRAFIA

a

RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ

c.c. No. 91.067.829

expedida en SAN GIL (S.S.)

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.

En testimonio de ello le otorga el presente.

DIPLOMA

En la ciudad de Bucaramanga el (1º) de JULIO de 1.988


Rector


Secretario General

GOBERNACION DE SANTANDER

Registrado al Folio

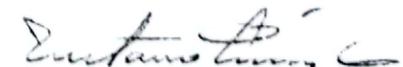
101

Libro

18-3

Diplomas de Grado


Gobernador del Departamento


Secretario de Educación

Bucaramanga

1º de Julio 1988





UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
APLICADAS Y AMBIENTALES
U.D.C.A
RES. MEN N.º 7392 DEL 20/05/1983. CÓDIGO SNIES 1835
VIGILADA MINEDUCACIÓN

LA UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A

CERTIFICA que

Rafael Antonio Ardila Muñoz

c.c. 91.067.829

cursó y aprobó el programa:

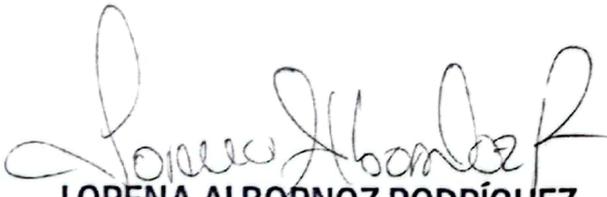
Técnico Laboral en Avalúos

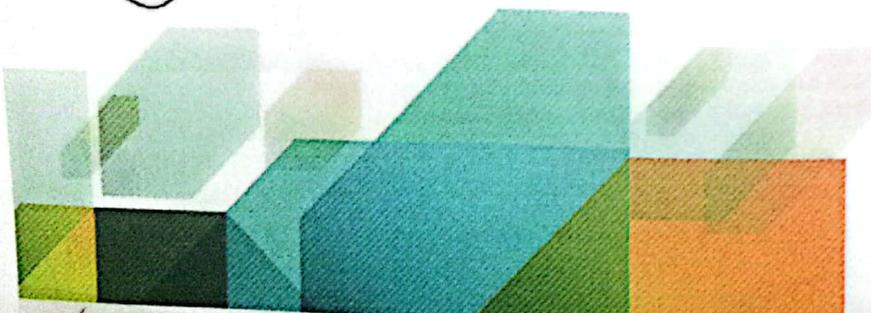
Aprobado por la Secretaría de Educación de Bogotá, D.C., según resolución No. 02-0051 del 18 de octubre del 2016

en testimonio de lo anterior se expide en

Bogotá D.C., El 2 de Agosto de 2019


GERMÁN ANZOLA MONTERO
RECTOR U.D.C.A


LORENA ALBORNOZ RODRÍGUEZ
COORDINADORA PROGRAMA





CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ

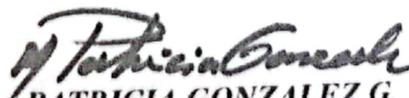
C.C. 91.067.829

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2005** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-06-174**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2018**, lo cual le faculta para **avaluar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional**.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **03 días** del mes de **Enero de 2018**.


PATRICIA GONZALEZ G.
Gerente Administrativo

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 103B - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadena - PBX: 480 5959 - Fax: 480 7449
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia
www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

RESUMEN PROCESOS JUZGADOS

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "FINCA LA LAJITA, HOY LA GUADUA" UBICADO EN LA VEREDA SANTA RITA DE LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: ORDINARIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

RADICADO: 686794089001-2013-00358-00

DEMANDANTE: FIDELIA TORRES DE SANCHEZ

DEMANDADO: LUIS FELIPE CARREÑO FLOREZ, Y A LAS PERSONAS ADEMÁS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

APODERADO DEL DEMANDANTE: Dr. FRANCISCO GUALDRÓN RONDÓN

APODERADO DEL DEMANDADO: Dra. MARTHA RUEDA PARRA

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "LA ENSILLADA" UBICADO EN LA VEREDA CANTABARA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ARATOCA (SANTANDER DEL SUR)**

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CLASE DE ACCION: VERBAL - PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA RURAL- AGRARIO

RADICADO: 2012-0006 -00

DEMANDANTE: CARMEN SIERRA DE RICO Y NELSON RICO SIERRA

DEMANDADO: MARIA TERESA SEQUEDA MARTINEZ, ANGELICA MARIA HERNADEZ SEQUEDA, CARLOS AUGUSTO HERNADEZ SEQUEDA, HERNAN ALFREDO HERNADEZ SEQUEDA, MARY HERNADEZ JAIMES, ARQUÍMEDEZ HERNADEZ JAIMES, CARMEN ROSA HERNADEZ JAIMES y personas desconocidas e indeterminadas.

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA SAN GIL

CLASE DE ACCION: DEMANDA DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE LA UNIÓN MARITAL DE HECHO Y LA CONSECUENTE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

DEMANDANTE: MARÍA NATALIA SANCHEZ CASTILLO

DEMANDADO: JORGE ALBERTO CALDERÓN ARIAS

RADICADO: 2012-00040

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "EL EUCALIPTO" UBICADO EN LA VEREDA SANTA RITA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE (LEY 1182 DE 2008)

RADICADO: 2011-00167

DEMANDANTE: ISABEL CARDOZO DE TORRES

DEMANDADO: INDETERMINADOS

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "LA LOMA" UBICADO EN LA VEREDA PIEDRA DE RAYO DE LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DEL VALLE DE SAN JOSÉ (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: PROCESO ORDINARIO REINVINCATORIO

RADICADO: 2011-00117

DEMANDANTE: MARIA DEL CARMEN ORTIZ DE DAZA

DEMANDADO: JORGE BECERRA, FELIX ACUÑA Y TOMAS MANCILLA AVILA

APODERADO DEL DEMANDANTE: Dr. LUIS ACEVEDO.

APODERADO DEL DEMANDADO: Dr. JESÚS DAVID TARAZONA LOPEZ.

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO RURAL DENOMINADO "EL CAPORALITO" UBICADO EN LA VEREDA EL CENTRO HOY VEREDA LLANO HONDO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DEL VALLE DE SAN JOSÉ (SANTANDER)**

SOLICITANTE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL

CLASE DE ACCION: SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

RADICADO: 2011-00196-00

DEMANDANTE: HILDA RODRIGUEZ CORZO

DEMANDADO: HELIODORO RUEDA SILVA

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DE FAMILIA SAN GI

CLASE DE ACCION: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES.

RADICADO: 68-679-31.84-01-2011-00097-00

DEMANDANTE: LORENA APARICIO REMOLINA

APODERADO: MANUEL ENRIQUE NIÑO GOMEZ

DEMANDADO: ROBINSON RUEDA CARRIZOSA

APODERADA: MARTHA ISABEL ARMIROLA TORRES

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA SAN GIL

CLASE DE ACCION: PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: TRINO QUIÑONES BOHORQUEZ Y OTROS.

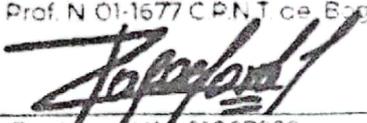
DEMANDADA: BARBARA BELTRAN BUENO

RADICADO: 2010-00230

❖ **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
REFERENCIA: Radicado N°.2008 0024
PROCESO: DIVISIÓN MATERIAL
PREDIO LAS MARGARITAS
DEMANDANTE: ARMANDO RODRIGUEZ DURÁN
DEMANDADOS: NOHEMÍ SANTOS PINILLA
MARTHA CECILIA CANTICUS
JUAN CARLOS LLOREDA SANTOS

❖ **INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO AL INMUEBLE TIPO PREDIO URBANO**
SOLICITANTE: JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL
CLASE DE ACCION: PROCESO DE REIVINDICACION
CLASE DE ACCION: Determinar: 1) Identificación del inmueble, 2) posesión material, 3) explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual, 4) precio

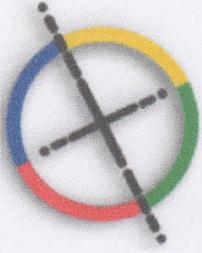
DICTAMENES PERICIAL REALIZADO POR:

 **Rafael Ardila Muñoz**
Lic. Prof. N 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

Registro AVAC-91067829

RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
C.C. 91.067.827 de San Gil
Perito Auxiliar de la Justicia







República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 450563/2024

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **91067829**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**, bajo la Licencia Profesional No. **01-1677** con fecha de expedición del **5 de Septiembre de 1988**.

Que el(la) Señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-1677** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **15 días** del mes de **Abril de 2024**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO

Director Ejecutivo
Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N 01-1677 CPNT de Bogotá

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

- Notas 1- El anterior certificado no supe la Licencia Profesional para ejercer un cargo.
2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.
3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.



PIN de Validación: c3490b55



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



ANA
Calle 59 No. 15A - 31 250 300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención al cliente
En Bogotá: 01 800 90 90 40
A Nivel Nacional: 01 800 432 882

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) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91067829, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-91067829**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción 12 Sep 2019</p> <p>Regimen Régimen Académico</p>

<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción 12 Sep 2019</p> <p>Regimen Régimen Académico</p>
--

<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción</p> <p>Regimen</p>
--



PIN de Validación: c3490b55



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



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
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
 Dirección: CARRERA6A#6-77 EDIF ARDILA APT 401
 Teléfono: 3157951123
 Correo Electrónico: corpoitra@gmail.com

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

Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91067829

El(la) señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ 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: c3490b55



PIN DE VALIDACIÓN

c3490b55

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

Registro AVAL 91067629