

Bucaramanga, 19 de febrero de 2024

Señores.

Área Metropolitana de Bucaramanga

Atn, José Alfredo Alfaro Villadiego

Subdirector de planeación e Infraestructura

Asunto: Revisión de valor de impuesto predial.

Estimado Dr. Alfaro, la presente tiene por objeto solicitar la revisión de los valores asignados como impuestos prediales de los establecimientos identificados con los números prediales referidos en la tabla 1 de este comunicado, y sobre los cuales se evidencia un incremento en el impuesto predial de más del 300%. De igual forma, se solicita realizar la revisión y corrección del área del terreno del predio número 1, identificado con número predial 680010104000002310005000000000 dado que de acuerdo con lo establecido en la escritura pública No. 6301 (se adjunta Copia) el área del terreno es de 689 m2, así mismo se adjunta el certificado especial de pertenencia de pleno dominio de fecha 16-02-2024 en donde consta que el área del terreno es de 689 m2.

Tabla 1.

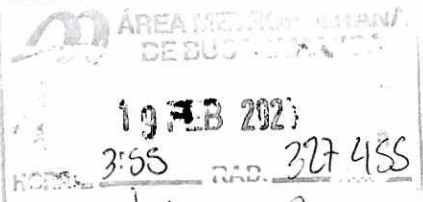
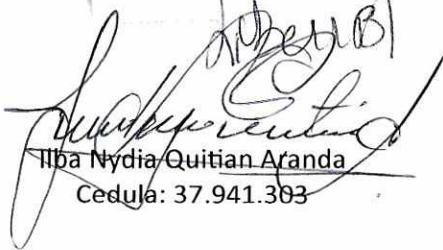
Predio #	Periodo	Avalúo (\$)	Destino	Área Construida (m2)	Área Terreno (m2)	Número Predial
1	2023	172.593.000	Residencial	356	665	680010104000002310005000000000
	2024	701.195.000	Educativo	370	668	
2	2023	350.085.000	Residencial	351	230	680010104000000630018000000000
	2024	1.110.016.000	Residencial	641	230	

Anexos:

- 1) Copia de escritura pública No.6301
- 2) Certificado especial de pertenencia de fecha 16-02-2024
- 3) Estudio de título del predio identificado con número predial 680010104000002310005000000000

Atentamente,


Ramón Ricardo González Forero
Cedula: 91.229.076


19 FEB 2024
3:55 PM
R.D. 327 455

Ilba Nydia Quitian Aranda
Cedula: 37.941.393

83 606301

1

AA 32577398



NUMERO DE ESCRITURA: SEIS MIL TRESCIENTOS

UNO - - - - - (6301) - - - - -

CLASE DE ACTO O ACTOS: COMPRAVENTA -

HIPOTECA DE PRIMER GRADO - - - - -

RADICADO: 1826N-07 - - - - -

OTORGADA EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL

CIRCULO DE BUCARAMANGA, SANTANDER. - - - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: SOCORRO BUENO PICO ---

A FAVOR DE: ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA Y RAMON RICARDO

GONZALEZ FORERO - - - - -

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 300-265301 - - - - -

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) NUMERO(S): 010402310005000 - - - - -

VALOR DEL ACTO: V. \$ 50.000.000,00 MCTE H. \$ 20.000.000,00 MCTE ---

DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE NOVENTA Y SIETE (97) NUMERO

TREINTA Y TRES OCHENTA Y DOS (33-82) DEL BARRIO LA PEDREGOSA

DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SDER) - - - - -

EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER,

REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS, DEL MES

DE DICIEMBRE ---, DEL AÑO DOS MIL SIETE (2007), EL SUSCRITO

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE

BUCARAMANGA, DA FE QUE LAS DECLARACIONES QUE SE CONTIENEN

EN LA PRESENTE ESCRITURA HAN SIDO EMITIDAS POR QUIENES LAS

OTORGAN. - - - - -

I PARTE - COMPRAVENTA

COMPARECIO(ERON)

SOCORRO BUENO PICO, QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CÉDULA DE

CIUDADANÍA NÚMERO 37.823.253 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y

DIJO SER MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO(A) EN BUCARAMANGA, DE

ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL LIQUIDADADA. - - - - -

Y MANIFESTO(ARON):

 HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
 NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA

PRIMERO: QUE POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO EL(LA,
LOS) EXPONENTE(S) TRANSFIERE(N) A TITULO DE VENTA EN FAVOR DE
ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO,
EL DERECHO DE DOMINIO PROPIEDAD Y LA POSESION QUE TIENE(N) Y
EJERCE(N) SOBRE EL(LOS) SIGUIENTE(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S): -
UN INMUEBLE CON LA NOMENCLATURA URBANA CALLE NOVENTA Y
SIETE (97) NUMERO TREINTA Y TRES OCHENTA Y DOS (33-82) DEL
BARRIO LA PEDREGOSA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SDER),
CON UNA EXTENSION DE SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS
CUADRADOS (689 MTS2), Y UN AREA CONSTRUIDA DE CIENTO
OCHENTA METROS (180 MTS) Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS:
NORTE: CON LA CALLE 97 EN EXTENSION DE 10.85 METROS, 004
GABINA PICO, 12.70 METROS, ORIENTE; 006 FUENTES G. JOSE, 14.20
METROS, 013 ESTUPIÑAN MARIA ISIDORA, 8.80 METROS, SUR: CON LA
CALLE 98 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, 008 ESTUPIÑAN
FLORENTINO, 15.70 METROS, OCCIDENTE: 003 JAIME C. MARIO Y
OTROS, 4.90 METROS, 002 MALAGON P. CARMEN, 7.40 ; 004 PICO
GABINA, 22.20 METROS.
.....
SE DISTINGUE EN CATASTRO COMO PREDIO No. 010402310005000
.....
PARAGRAFO 1 : NO OBSTANTE LA ANTERIOR CABIDA Y LINDEROS LA
PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA COMO CUERPO CIERTO.
.....
SEGUNDO : QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) ANTERIORMENTE
DESCRITO(S) LO ADQUIRIO(ERON) LA PARTE VENDEDORA ASI: -
EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) POR ADJUDICACION EN LA
SUCESION DE LA SEÑORA GABINA PICO MEDIANTE ESCRITURA
PUBLICA NUMERO CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE (477) DE FECHA
NUEVE (9) DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE
(1999) OTORGADA EN LA NOTARIA SEPTIMA (7) DEL CIRCULO DE
BUCARAMANGA Y EL OTRO CINCUENTA POR CIENTO (50%) POR
COMPRA HECHA A MARCO ANTONIO BUENO PICO MEDIANTE



ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL
NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989) DE
FECHA DIEZ (10) DE MAYO DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999)
OTORGADA EN LA NOTARIA SEPTIMA (7) DEL
CIRCULO DE BUCARAMANGA, DEBIDAMENTE

REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE BUCARAMANGA, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA NUMERO 300-265301

.....
T E R C E R O : QUE EL PRECIO DE ESTA VENTA ES LA CANTIDAD DE
CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.000.000,00
M/Cte), SUMA QUE LA PARTE COMPRADORA PAGARA ASI: LA SUMA DE
TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000,00
MCTE) EN DINERO EN EFECTIVO Y QUE EL(LOS) VENDEDOR(ES)
DECLARA(N) HABER RECIBIDO DE MANOS DEL COMPRADOR A LA
FECHA Y A SU ENTERA SATISFACCION, Y EL SALDO, ES DECIR LA
SUMA DE VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE
(\$20.000.000.00 MCTE), SE CANCELARAN CON EL DESEMBOLSO DEL
CREDITO HIPOTECARIO EL CUAL SE MENCIONARA MAS ADELANTE.

.....
C U A R T O : MANIFIESTA LA PARTE VENDEDORA QUE GARANTIZA QUE
EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA ES DE
SU EXCLUSIVA PROPIEDAD, QUE NO LO HA ENAJENADO POR ACTO
ANTERIOR AL PRESENTE, QUE SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) DE
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, CENSO, HIPOTECA, EMBARGO,
PLEITO PENDIENTE, DEMANDA CIVIL REGISTRADA, ARRENDAMIENTO,
ANTICRESIS, Y PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE CONSIGNADO
EN ESCRITURA PUBLICA, CONDICIONES RESOLUTORIAS DE DOMINIO,
LIMITACIONES DEL MISMO Y EN GENERAL LIBRE DE TODO GRAVAMEN,
PERO QUE EN TODO CASO SE COMPROMETE A SALIR AL
SANEAMIENTO DE LO VENDIDO CONFORME A LA LEY.

HECTOR ELIAS ARIZA VELAZCO
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA

PARAGRAFO : PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 6 DE LA LEY
258 DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2.003, LA PARTE
VENDEDORA MANIFIESTA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL
INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA NO SE ENCUENTRA
AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

.....
QUINTO : QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE
ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON RESPECTO A LOS SERVICIOS
PUBLICOS DOMICILIARIOS, HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DEL
INMUEBLE. IGUALMENTE SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR
CONCEPTO CONTRIBUCIONES TASAS E IMPUESTOS A CUALQUIER
ENTIDAD NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL POR CONCEPTO
DE VALORIZACION IMPUESTO PREDIAL O COMPLEMENTARIOS. LOS
VALORES QUE SE CAUSEN POR DICHOS CONCEPTOS SERAN DE
CARGO DE EL (LOS) COMPRADOR(ES) A PARTIR DE LA FECHA DE ESTA
ESCRITURA.

.....
SEXTO : QUE DESDE ESTA MISMA FECHA LA PARTE VENDEDORA
LE HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE A LA PARTE
COMPRADORA SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA Y EN EL ESTADO
EN QUE SE ENCUENTRA.

.....
PRESENTE : EN ESTE ESTADO COMPARECE ILBA NYDIA QUITIAN
ARANDA QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CÉDULA DE CIUDADANIA
NÚMERO 37.941.303 EXPEDIDA EN EL SOCORRO Y DIJO SER MAYOR
DE EDAD, DOMICILIADO(A) EN BUCARAMANGA, DE ESTADO CIVIL
CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE Y RAMON RICARDO
GONZALEZ FORERO QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CÉDULA DE
CIUDADANIA NÚMERO 91.229.076 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y DIJO
SER MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO(A) EN BUCARAMANGA, DE ESTADO
CIVIL CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.

.....
Y MANIFESTO (ARON)



A.) QUE ACEPTA(N) ESTA ESCRITURA Y
CONSECUENCIALMENTE LA VENTA EN ELLA
CONTENIDA POR ESTAR A SU SATISFACCION.-

B.) QUE SE HA PAGADO EL PRECIO DE LO
QUE COMPRA. -----

C.) QUE YA SE ENCUENTRA EN POSESION

QUIETA Y PACIFICA DE LO QUE ADQUIERE. -----

D.) QUE HA VERIFICADO EL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD
DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE OBJETO DE
ESTE CONTRATO, ENCONTRANDOLA A SU SATISFACCION -----

EL NOTARIO INTERROGO EL (LA) COMPRADOR (A) DE CONDICIONES
CIVILES Y PERSONALES YA INDICADAS, SOBRE LOS DIFERENTES
ASPECTOS RELACIONADOS CON LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996
Y LA LEY 854 DE 2003 Y BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO
MANIFESTO: -----

1). QUE SUS ESTADOS CIVILES SON LOS CITADOS ANTERIORMENTE ----

2). QUE POR ADQUIRIR CUOTAS PARTES DEL INMUEBLE OBJETO DE
ESTE CONTRATO NO ES PROCEDENTE LA AFECTACION A VIVIENDA
FAMILIAR -----

EN VISTA DE LAS ANTERIORES CIRCUNSTANCIAS EL NOTARIO HACE
CONSTAR QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO NO QUEDA
AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

II PARTE - HIPOTECA DE PRIMER GRADO

COMPARECIERON NUEVAMENTE

ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO,
DE ANOTACIONES CIVILES Y PERSONALES YA INDICADAS. -----

Y MANIFESTO(ARON):

PRIMERO: QUE EN LA FECHA DE ESTA ESCRITURA PUBLICA HA(N)
RECIBIDO DE MANOS DE SOCORRO BUENO PICO, LA CANTIDAD DE

HECTOR ELIAS ARIZA VELAZQUEZ
NOTARIO PUBLICO CUNDINAMARCA

VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000,00
MCTE) EN CALIDAD DE MUTUO O PRESTAMO DE CONSUMO POR EL
TERMINO DE UN (1) AÑO, TERMINO QUE EMPIEZA A CONTARSE A
PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA.
PARAGRAFO: QUE EN EL EVENTO QUE EL DEUDOR HIPOTECARIO
QUIERA CANCELAR LA TOTALIDAD DE LA HIPOTECA, SE RECIBIRA LA
CANCELACION DE LA MISMA ANTES DEL TERMINO.
.....
S E G U N D O : QUE SE OBLIGA A RECONOCER Y PAGAR A SU
ACREEDOR UN INTERES MENSUAL DE PLAZO DEL 1.5% Y DE MORA DE
ACUERDO A LA TASA MAXIMA QUE ESTIPULE LA SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA DE COLOMBIA O LA ENTIDAD COMPETENTE AL MOMENTO
DE SU EJECUCION; PAGADEROS POR MENSUALIDADES VENCIDAS
DENTRO DE LOS CINCO (5) PRIMEROS DIAS DE CADA MES.
.....
T E R C E R O : QUE PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LA SUMA
MUTUADA, LOS INTERESES PACTADOS Y DE MORA SI A ELLO HUBIERE
LUGAR, LOS GASTOS DE LA COBRANZA JUDICIAL Y LOS HONORARIOS
DEL ABOGADO A QUIEN SE ENCARGUE DE ADELANTAR Y PROSEGUIR
EL PROCESO EJECUTIVO, LLEGADO EL CASO, ADEMAS DE
COMPROMETER SU RESPONSABILIDAD PERSONAL CONSTITUYE(N)
HIPOTECA DE PRIMER GRADO, EN FAVOR DE SU ACREEDOR(A) SOBRE
EL(LOS) SIGUIENTE(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S):
UN INMUEBLE CON LA NOMENCLATURA URBANA CALLE NOVENTA Y
SIETE (97) NUMERO TREINTA Y TRES OCHENTA Y DOS (33-82) DEL
BARRIO LA PEDREGOSA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SDER),
CON UNA EXTENSION DE SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS
CUADRADOS (689 MTS ²), Y UN AREA CONSTRUIDA DE CIENTO
OCHENTA METROS (180 MTS) Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS:
NORTE: CON LA CALLE 97 EN EXTENSION DE 10.85 METROS, 004
GABINA PICO, 12.70 METROS, ORIENTE: 006 FUENTES G. JOSE, 14.20
METROS, 013 ESTUPIÑAN MARIA ISIDORA, 8.80 METROS, SUR: CON LA
CALLE 98 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, 008 ESTUPIÑAN



FLORENTINO, 15.70 METROS, OCCIDENTE: 003

JAIME C. MARIO Y OTROS, 4.90 METROS, 002

MALAGON P. CARMÉN, 7.40 ; 004 PICO GABINA,

22.20 METROS.

SE DISTINGUE EN CATASTRO COMO PREDIO

No. 010402310005000

C U A R T O : QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) ANTERIORMENTE
DESCRITO(S) FUE ADQUIRIDO POR EL(LOS) EXPONENTE(S) ASI:
POR COMPRA HECHA A SOCORRO BUENO PICO, MEDIANTE ESTE
MISMO INSTRUMENTO PUBLICO.

Q U I N T O : GARANTIZA(N) EL(LOS) DEUDOR(ES) QUE EL(LOS)
INMUEBLE(S) DADO EN GARANTIA DE LA OBLIGACION NO LO HA
ENAJENADO A PERSONA ALGUNA, QUE SE ENCUENTRA LIBRE DE
CENSO, EMBARGO, PLEITO PENDIENTE, DEMANDA CIVIL REGISTRADA,
ARRENDAMIENTO, ANTICRESIS, Y PATRIMONIO DE FAMILIA
INEMBARGABLE CONSIGNADO POR ESCRITURA
PUBLICA, CONDICIONES RESOLUTORIAS DE DOMINIO, LIMITACIONES
DEL MISMO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, HIPOTECA Y EN
GENERAL LIBRE DE TODO GRAVAMEN.

S E X T O : QUE ADMITE(N) Y ACEPTA(N) DESDE AHORA CUALQUIER
CESION QUE SU ACREEDOR HIPOTECARIO HAGA DE SUS DERECHOS
EN ESTA HIPOTECA Y QUE ACEPTA(N) COMO NUEVO ACREEDOR A LA
PERSONA QUE PRESENTE ESTE INSTRUMENTO CON SU RESPECTIVA
NOTA DE CESION SIN NECESIDAD DE NOTIFICACION ALGUNA.

P A R A G R A F O : SE FIJA COMO DOMICILIO AL CUMPLIMIENTO DE
LAS OBLIGACIONES EMANADAS DE ESTE CONTRATO LA CIUDAD DE
BUCARAMANGA.

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUZARANGA

S E P T I M O : QUE SON DE SU CARGO LOS GASTOS QUE DEMANDE
ESTE INSTRUMENTO, SU REGISTRO Y POSTERIOR CANCELACION.

O C T A V O : LA MORA EN EL PAGO OPORTUNO DE LOS INTERESES DE
DOS MESES VENCIDOS, DARA DERECHO AL ACREEDOR HIPOTECARIO
PARA EXIGIR DE INMEDIATO POR LA VIA JUDICIAL EL PAGO TOTAL DE
LA OBLIGACION.

N O V E N O : QUE EN CASO DE PERDIDA O DESTRUCCION DE LA
PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO, EL HIPOTECANTE,
PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 81 DEL DECRETO 960
DE 1970, AUTORIZA AL SEÑOR NOTARIO, SE SIRVA COMPULSAR UNA
COPIA SUSTITUTIVA CON IGUAL MERITO.

A C E P T A C I O N : PRESENTE EN ESTE ACTO SOCORRO BUENO
PICO, QUIEN SE IDENTIFICO CON LA CÉDULA DE CIUDADANIA NÚMERO
37.823.253 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y DIJO SER MAYOR DE
EDAD, DOMICILIADO(A) EN BUCARAMANGA, DE ESTADO CIVIL CASADA
CON SOCIEDAD CONYUGAL LIQUIDADA.

Y M A N I F E S T O :

QUE ACEPTA ESTA ESCRITURA Y CONSECUENCIALMENTE LA
HIPOTECA EN ELLA CONTENIDA A SU FAVOR, POR ESTAR A SU
SATISFACCION.

EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR, QUE HA(N)
VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO(S),
ESTADO(S) CIVIL(ES) Y NUMERO(S) DE SU(S) DOCUMENTO(S) DE
IDENTIDAD. DECLARA(N) QUE TODAS LAS INFORMACIONES
CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS, Y
QUE, EN CONSECUENCIA, ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE
DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. CONOCEN LA



LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE
LA REGULARIDAD FORMAL DE (LÓS)
INSTRUMENTO(S) QUE AUTORIZA, PERO NO
DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES
DE LOS INTERESADOS, TAMPOCO RESPONDE
DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE

ESTOS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO. (ART. 9° D.L.

960/70)- -----

LEIDO QUE LES FUE EL INSTRUMENTO PRECEDENTE A LOS
EXPONENTES OTORGANTES LE IMPARTEN SU APROBACION A TODAS Y
CADA UNA DE SUS CLAUSULAS Y EN SEÑAL DE SU ASSENTIMIENTO LO
FIRMAN ANTE EL DESPACHO DEL NOTARIO, QUIEN LES ADVIRTIO
SOBRE LAS FORMALIDADES LEGALES QUE DEL CONTRATO SE
DERIVAN EN FORMA ESPECIAL LO RELACIONADO CON EL REGISTRO
DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EN LA OFICINA RESPECTIVA. --

CUANDO TRANSCURRIDOS DOS (2) MESES DESDE LA FECHA DE LA
FIRMA DEL PRIMER OTORGANTE NO SE HAYAN PRESENTADO ALGUNO
O ALGUNOS DE LOS DEMAS DECLARANTES, EL NOTARIO ANOTARA EN
ESTE INSTRUMENTO LO ACAECIDO, DEJARA CONSTANCIA DE QUE
POR ESE MOTIVO NO LO AUTORIZA Y LO INCORPORARA AL
PROTOCOLO (ART 10, DECRETO 2148/83). -----

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN
PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA
CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2)
MESES, CONTADOS APARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO, CUYO
INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIO POR MES O
FRACCION DE MES DE RETARDO (ART 14 DECRETO (650/96) -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 271.212,00 -----

SUPERINDENTENCIA \$ 3.175 FONDO \$ 3.175 -----

DECRETO No.1681 DE 1.996. RES. 7880 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2006

IVA: \$ 43.394,00 DECRETO 2076 DE 1.992. -----

RETENCION : \$ 500.000,00 POR ENAJENACION DE ACTIVOS FIJOS.

LEY 55 DE 1.985. -----

HECTOR ELIAS ARIZA VELA 600
NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BOGOTA

B.R.G. --- LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. ---	
CONTROL	
RECIBIO DATOS: <i>Milton</i>	REVISION: <i>Johane</i>
EXTENDIO: <i>Blanca</i>	NUMERO: <i>Jon</i>
OTORGO: <i>Johane</i>	FOTOCOPIO: <i>Jon</i>
ESTA ESCRITURA SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD Nos: AA	
32577398, 32577399, 3257400, 32577372, 32577373 Y 32577401	

ME FUE PRESENTADO EL SIGUIENTE COMPROBANTE LEGAL: -----	
ALCALDIA DE BUCARAMANGA	
SECRETARIA DE HACIENDA No.127913	
CERTIFICA QUE: BUENO PICO SOCORRO -----	
CON C.C. O NIT: 000037823523 -----	
SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR	
CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, SEGUN RECIBO	
OFICIAL Nro. 012001S2200031939 DE 01/11/07 -----	
CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2007 -----	
PREDIO NUMERO 010402310005000 AVALUO \$ 42.702.000 -----	
CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL CON 0/100 PESOS	
DIRECCION: C 97 33 82 BR LA PEDREGOSA -----	
VALIDO HASTA: 30 DE DICIEMBRE DE 2007 -----	
VALIDO PARA: ESCRITURAS -----	
EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA 11 DE DICIEMBRE DE 2007 -----	
CODIGO DE BARRAS. SELLO SECRETARIA DEL TESORO. ALCALDIA DE	
BUCARAMANGA. COORDINADOR DE PAZ Y SALVOS. FIRMA	
AUTORIZADA ILEGIBLE. -----	

LOS OTORGANTES	



LOS OTORGANTES

Socorro Bueno Pico
SOCORRO BUENO PICO

C.C.

37823255 *Blanco*

Ilba Nidia Quitian Aranda
ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA

C.C. 37.941.303 de Socorro

Ramon Ricardo Gonzalez Forero
RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO

C.C. 41229070 *Elmundo*

EL NOTARIO

Hector Elias Ariza Velasco
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO

1826N-07

Es fiel autentica y QUINTA fotocopia tomada de su original. Se expide con destino a LOS INTERESADOS

08 ENE 2008

En Bucaramanga,

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SEPTIMO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
NIT: 899999007-0 BUCARAMANGA
SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION
Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 12:29:36 pm

OK

78506105

No. RADICACIÓN: 2024-300-1-28636

MATRICULA: 300-265301

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: RAMON GONZALEZ CC91229076 CEL3156236360

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 300-265301-00932858 FECHA:

9/02/2024 VALOR: \$ 48.100

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 48.100

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 103966

16 FEB 2024



9 90 230901 EMVCO

Redeban

2024 12:17:02 REMDES 9.90

CORRESPONSAL

BANCOLOMBIA

REVAL SNR BUCARAMANGA

CRA 20 34 01

C. UNICO: 3007036748 TER: APOOP433

RECIBO: 022468

RRN: 034683

APRO: 932858

RECAUDO

CONVENIO: 77963

SNR CRIP BUCARAMANGA

REF: 00000000000000300265301

VALOR 48.100

TU CORRESPONSAL BANCOLOMBIA AGRADECE LA PARTE POR

HACER ESTA TRANSACCION

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el banco y no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la información en este documento este
correcta. Para ver más, comuníquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***

Certificado No 72-2024.

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA: PLENO DOMINIO.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-265301.

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE BUCARAMANGA**

Que para efecto de lo establecido en el (literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 o en lo dispuesto por el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 del Código General del Proceso y en virtud de lo solicitado, mediante turno de certificado con número de radicación: 2024-300-1-28636 de fecha 09/02/2024.

CERTIFICA:

PRIMERO: Que con la información aportada por el usuario: RAMON RICARDO GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía 91.229.076 expedida en Bucaramanga; se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose el bien objeto de solicitud: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS CONTRUCCIONES, CASA DE HABITACION, AREA: 689 M2, AREA CONSTRUIDA: 180 M2, CALLE 97 # 33-82 BARRIO LA PEDREGOSA MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER. LINDEROS: NORTE, CALLE 97, EXPENSION DE 10.85 MTS; 004 GABINA PICO 12.70 MTS; ORIENTE, 006 FUENTES G JOSE, 14,20; 013 ESTUPIÑAN MARIA ISIDORA, 8.80 MTS; SUR, CALLE 98 MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA; 008 ESTUPIÑAN FLORENTINO, 15.70 MTS; OCCIDENTE, 003 JAIMES C MARIO Y OTROS, 4.90 MTS; 002 MALAGON P CARMEN; 7.40 MTS; 004 PICO GABINA, 22.20 MTS. Código Catastral: 680010104023100050C0.

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario registra el Folio de Matricula Inmobiliaria **300-265301** que proviene del folio de matrícula inmobiliaria 300-18262 en mayor extensión y de acuerdo a su tradición, la transferencia corresponde a:

*- COMPRAVENTA, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA 6301 DEL 19/12/2007 NOTARIA SÉPTIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21/12/2007 -DE: BUENO PICO SOCORRO - CC 37823253 -A: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO - CC 91229076 -A: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA - CC 37941303.

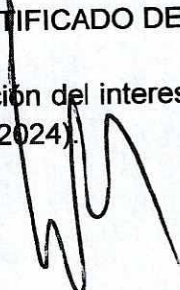
TERCERO: Acto registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 300-265301, determinándose de esta manera la EXISTENCIA del Pleno Dominio y/o Titularidad de

Pág. No 2. Certificado Especial Folio de Matrícula Inmobiliaria: 300-265301.

Derechos Reales en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-265301 -A: **GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO - CC 91229076 y QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA - CC 37941303.**

SE ANEXA CERTIFICADO DE TRADICION DE LA MATRICULA INMOBILIARIA.

Expedido a petición del interesado, a los nueve (09) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).


EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
Registrador Principal de Bucaramanga

Proyectó y Elaboró: Jorge Enrique Díaz Cujia
Revisó y Aprobó: Edgar Guillermo Rodríguez Borray

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1 - Turno 2024-300-1-28636

Nro Matrícula: 300-265301

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:23:30 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA
FECHA APERTURA: 09/03/1999 RADICACION: 1999-10930 CON: ESCRITURA DE 08/03/1999

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 68001010402310005000

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0477 DE FECHA 09-02-99 EN NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS CONTRUCCIONES (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 0905 DE 03-03-99 LINDEROS Y AREA: 689 M2 Y AREA CONSTRUIDA :180 M2 SEGUN ESC. # 1989 DE 10-05-99: CASA DE HABITACION.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

PICO GABINA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A PARRA E. BASILIO, SEGUN ESCRITURA 1563 DE 12-05-50, NOTARIA 1 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 27-06-50. MEDIANTE ESCRITURA 221 DE 10-02-67, NOTARIA 1 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 20-02-67, PICO GABINA EFECTUO DECLARACION CONSTRUCCION. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 1189 DE 12-05-87, NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 16-06-87, PICO GABINA CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE RAMOS FUENTES SEBASTIAN, ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 1471 DE 11-06-87, NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 16-06-87 Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 1114 DE 15-04-88, NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 28-04-88. GRVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 2328 DE 15-06-90, NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 22-06-90, PICO GABINA CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE RINCON CUELLAR GEORGINA MARIA, CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 4627 DE 04-11-92, NOTARIA 4 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 10-11-92. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 2753 DE 17-11-92, NOTARIA 6 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 18-11-92, PICO GABINA CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SALDO A FAVOR DE BANCO ANGLO COLOMBIANO, CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 1212 DE 21-05-98, NOTARIA 6 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 04-12-98. VAORIZACION: MEDIANTE OFICIO 8527 DE 04-08-97, DE VALORIZACION DE B/MANGA., REGISTRADA EL 20-08-97, PICO GABINA CANCELO RESOLUCION 001/96.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 97 # 33 - 82

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

(En caso de Integración y otros)

300-18262

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 08/03/1999 Radicación 1999-300-6-10930

DOC: ESCRITURA 0477 DEL: 09/02/1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 48.294.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PICO GABINA

A: BUENO PICO MARCO ANTONIO CC# 91209575 X 50%

A: BUENO PICO SOCORRO X C.C 91.209.575 50%

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2024-300-1-28636

Nro Matrícula: 300-265301

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:23:30 am

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 08/03/1999 Radicación 1999-300-6-10931
DOC: ESCRITURA 0905 DEL: 03/03/1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - ACLARACION ESCRITURA 0477 DE 09-02-99 (AREA Y LINDEROS)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BUENO PICO MARCO ANTONIO CC# 91209575 X
A: BUENO PICO SOCORRO X C.C 37.823.253

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 09/04/1999 Radicación 1999-300-6-16319
DOC: ESCRITURA 1347 DEL: 31/03/1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 33.385.000
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - ACLARACION 477 DE 09-02-99 Y 905 DE 03-03-99 (PRECIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BUENO PICO MARCO ANTONIO CC# 91209575 X
A: BUENO PICO SOCORRO X 37823253

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 13/05/1999 Radicación 1999-300-6-22542
DOC: ESCRITURA 1989 DEL: 10/05/1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 27.769.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - 50% JUNTO CON OTRO INMUEBLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BUENO PICO MARCO ANTONIO CC# 91209575
A: BUENO PICO SOCORRO X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 13/05/1999 Radicación 1999-300-6-22542
DOC: ESCRITURA 1989 DEL: 10/05/1999 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 110 DECLARACION CONSTRUCCION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BUENO PICO SOCORRO X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 21/12/2007 Radicación 2007-300-6-59554
DOC: ESCRITURA 6301 DEL: 19/12/2007 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 50.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BUENO PICO SOCORRO CC.37823253
A: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO CC# 91229076 X
A: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA CC# 37941303 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 21/12/2007 Radicación 2007-300-6-59554
DOC: ESCRITURA 6301 DEL: 19/12/2007 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 20.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO CC# 91229076 X
DE: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA CC# 37941303 X
A: BUENO PICO SOCORRO CC.37823253

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 26/02/2009 Radicación 2009-300-6-9000
DOC: ESCRITURA 353 DEL: 28/01/2009 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 20.000.000
Se cancela la anotación No. 7
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ESCRITURA 6301 DE 19-12-07

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3 - Turno 2024-300-1-28636

Nro Matrícula: 300-265301

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:23:30 am

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

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

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

DE: BUENO PICO SOCORRO CC.37823253

A: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO CC# 91229076

A: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA CC# 37941303

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 31/10/2013 Radicación 2013-300-6-43722

DOC: OFICIO 3739 DEL: 03/10/2013 JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA,

D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD: 2013-0206

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

DE: DURAN GOMEZ HENRY CC# 91249236

A: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO CC# 91229076 X

A: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA CC# 37941303 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 08/04/2016 Radicación 2016-300-6-13687

DOC: OFICIO 222 DEL: 18/12/2015 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 9

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO CON ACCION PERSONAL

OFICIO N°. 3739 DE 03/10/2013 RAD. 2013-0206

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

DE: DURAN GOMEZ HENRY CC# 91249236

A: GONZALEZ FORERO RAMON RICARDO CC# 91229076

A: QUITIAN ARANDA ILBA NYDIA CC# 37941303

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-300-3-505 Fecha: 14/11/2010

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

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: TI.4020 Fecha: 02/07/1999

ADICIONADO EN COMENTARIO:"50%"-VALE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 103966 impreso por: 97546

TURNO: 2024-300-1-28636 FECHA:09/02/2024

NIS: 7jjOLxldUdZXdpd5O8TRpxtEDdbC3UPLDktCR2QNr35s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BUCARAMANGA

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

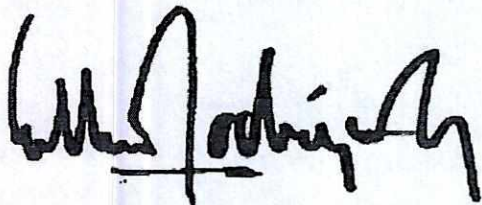
Página: 4 - Turno 2024-300-1-28636

Nro Matrícula: 300-265301

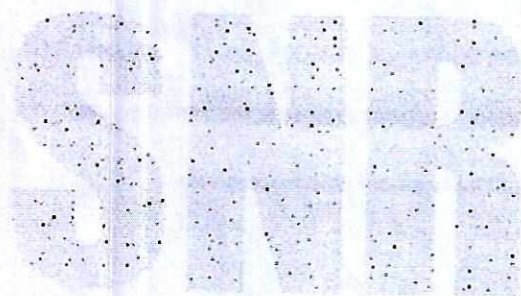
Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:23:30 am

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

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



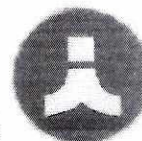
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA
ARQUITECTO CONSTRUCTOR
VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



Bucaramanga, Agosto 8 de 2019

RESUMEN DE LA TRADICION DE UN INMUEBLE

Señor: RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO

Referencia: Resumen de tradición del predio urbano ubicado en la calle 97 #
33 - 82 y entre las calle 97 y 98 y carreras 33 y 34 del barrio La
Pedregosa del municipio de Bucaramanga.
Matricula Inmobiliaria No 300-265301
Numero Predial: 68001010402310005000

Solicitante: RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO
ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA

Partes actuantes: ARQ. GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA
ING. REINALDO FANDIÑO RUIZ

*Arquitecto Constructor y Miembro de la Lonja de Propiedad Real de Santander - CEL 311-9986007 TELF 6646100 -
E-Mail germanantonio48@hotmail.com - Bucaramanga - Colombia*



Respetuoso saludo:

De acuerdo a la solicitud por ustedes elevada con respecto de la elaboración del resumen de la tradición del inmueble ubicado en la calle 97 # 33-82 del barrio La Pedregosa (según nomenclatura asignada por catastro incluyendo la parte lindante, donde se construyó la sede del colegio MINCA, por donde el predio posee salida a la calle 98) comprado por ustedes, se procede a verificar e inspeccionar y relacionar las siguientes observaciones procedentes de los análisis a los documentos aportados y visita de inspección al predio para el presente Informe y mencionadas en el siguiente orden:

1. ENCARGO PERICIAL

Que, de acuerdo al Encargo Pericial solicitado por ustedes, procedí a verificar los documentos aportados del inmueble y a visitar el predio allí referenciado ubicado en el municipio de Bucaramanga en la calle 97 No 33 - 82, Barrio La Pedregosa, con fundamento en la experiencia e idoneidad que nos antecede.

2. REFERENCIA

El siguiente Informe se refiere a las diferentes actuaciones por subdivisión de predio con cambio de propietarios realizados sobre el inmueble matriz con número de matrícula inmobiliaria 300-18262 según escritura pública 1563 del 12/05/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga, del cual se segregaron dos predios e identificados con los números prediales y matrículas inmobiliarias números:

1)- 300-66933 con un área de terreno segregada de 230.00 m2 según la escritura pública # 1267 del 11/09/1980 de la notaría quinta de Bucaramanga y según catastro con un área de terreno de 219.00 m2, identificado con el número predial 68001010402310008000 y con una área medida sobre los planos del geoportal IGAC de 203.80 m2.

2)- 300-265865 con un área de terreno segregada de 251.00 m2 según la escritura pública # 1347 del 31/03/1.999 de la notaría séptima de Bucaramanga y según catastro con área de terreno de 254.00 m2, identificado con el número predial 68001010402310004000 y con una área medida sobre los planos del geoportal IGAC de 252.20 m2.

3)- 300-265301 con un área de terreno resultante de 689.00 m2 según la escritura pública # 905 del 03 de marzo del 1.999 de la notaría séptima de Bucaramanga y según catastro con una área de 665.00 m2, identificado con el número predial 68001010402310005000 y con una área medida sobre los planos del geoportal IGAC de 948.20 m2.



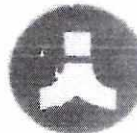
Según certificado de áreas y linderos No 001124 expedido por el Instituto Agustín Codazzi se modifican los linderos y se inscribió el área acorde a lo que tenía inscrito el IGAC (sin tener en cuenta los linderos señalados en la escritura 1563 del 12/05/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga, en la cual no da lugar para existir un terreno en espacio público ni predio baldío, teniendo en cuenta que el área donde está ubicado el colegio hace parte de este predio). Esto señalando que los linderos del IGAC cuando inscribieron el predio no tienen soporte jurídico.

Según nuestra experiencia e idoneidad se puede inferir que el lote desde su origen al protocolizarlo en documentos se tomó una medición irreal debido a que si se relacionan las medidas de frente y fondo siendo 20.00 y 60.00 metros respectivamente y observando la irregularidad de su forma es obvio entender que no es posible obtener el área total del terreno que conformaba el lote de mayor extensión sin tener un plano con medidas, tal como un levantamiento topográfico que de fe sobre las medidas reales de dicho terreno teniendo en cuenta, que si la forma del terreno es irregular no es posible obtener el área de terreno sin realizar una medición adecuada y reiterando sobre la forma irregular del lote, precisamente sumando las áreas de los lotes tanto de los que se vendieron como del lote resultante que según catastro es de 665.00 m² más el área del lote inscrito por el IGAC de 283.00 m² (este hace parte del predio 68001010402310005000 según escritura pública No 1563 del 12/05/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga) el cual registra en catastro con dirección calle 98 97 94 escuela Minca sede D BE y con número catastral 68001010400000231001700000000 obtendríamos un área de terreno mayor a la descrita para el lote saldo (300-265301), que sería de 948.00 m²,

luego si relacionamos las áreas de cada uno de los predios como están en las escrituras públicas tendríamos: 300-265865 con un área 251.00 m²; 300-66933 con un área de 230.00 m², 300-265301 con un área de 689.00 m² y para el predio inscrito por el IGAC del cual no hay documento jurídico con un área de 283.00 m² (este hace parte del predio 68001010402310005000 según escritura pública No 1563 del 12/05/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga) para un total de área del lote matriz de 1.453.00 m².

Luego si relacionamos las áreas según catastro sería: 300-265865 con un área de 254.00 m²; 300-66933 con un área de 219.00 m²; 300-265301 con un área de 665.00 m² y del predio inscrito por el IGAC con un área de 283.00 m² (este hace parte del predio 68001010402310005000 según escritura pública No 1563 del 12/05/1950 de la Notaría 1 de Bucaramanga), el total del lote matriz sería de 1.421.00 m².

Por tal motivo se puede afirmar que el predio motivo de este estudio no ha sufrido modificaciones ni por los propietarios ni por obras públicas, viales o expropiaciones que afecten el lindero sur, es decir la salida o acceso por la calle 98, donde claramente se encuentran las construcciones del colegio MINCA las cuales están dentro del predio, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-265301, por consiguiente los



propietarios son la señora ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA y el señor RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO son los legitimados para reivindicar como suya la construcción de conformidad con el artículo 639 del código civil " que en otras palabras dice que cuando alguien levanta una construcción en su predio sin su autorización uno puede exigir o que le quiten o le indemnicen..." en virtud del principio de accesión, razones documentales existen de sobra para probar que las construcciones levantadas del colegio MINCA se realizaron sobre terrenos de los ahora propietarios ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO, documentos que se adjuntan como copias auténticas de los originales como son:

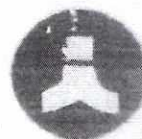
PRUEBAS

Anexo 1) certificado emitido por la oficina asesora de planeación de Bucaramanga donde a raíz de solicitud interpuesta por la oficina del banco inmobiliario del municipio de Floridablanca con fecha 03/02/2006 aclara que en la manzana donde se ubica el predio motivo de este informe (300-265301) solo existen dos inmuebles los cuales se identifican con los números catastrales 01-04-0231-0005-000 con nomenclatura calle 97 # 33-82 del barrio La Pedregosa y 01-04-0231-0008-000 con nomenclatura calle 98 # 33-59 del mismo barrio, es decir que no identifican como existente el predio que catastro hoy identifica sin sustento legal alguno como identificado con número catastral 6800101040000231001700000000 sin número de matrícula inmobiliaria lo que ratifica que este predio "NO EXISTE" (este hace parte del predio 68001010402310005000 según escritura pública No 1563 del 12/05/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga).

Anexo 2) Según certificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de fecha 22/02/2006 donde certifica que los predios con números catastrales 01-04-0231-0005-000 y 01-04-0231-0008-000 no figuran en el catastro de Floridablanca, lo que evidencia que efectivamente estos predios no pertenecen al municipio de Floridablanca dejando sin posibilidad y sustento jurídico al municipio de realizar cualquier reclamación sobre el predio ya antes mencionado como el generador de este informe pericial.

Anexo 3) Según certificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de fecha 27/08/2012 donde dan respuesta sobre la solicitud de información en el sentido de que aclaren cuales serían las razones para modificar o realizar cambios a la propiedad que alteren el área o la propiedad del mismo, en el mismo documento la respuesta que se lee claramente en el numeral o punto 2 que literalmente dice:

"Nuestros documentos se modifican de conformidad con los cambios que experimenta la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico, lo cual se lleva a cabo dentro de los procesos de formación catastral, actualización de la formación o de la conservación catastral" ... aquí podemos deducir de la respuesta dada que nada de lo que se responde ha sucedido pues ni el inmueble ha sido objeto de cambios ni



físicos ni jurídicos ni de orden económico como para que sirva de sustento a los cambios que ha querido imponer la autoridad catastral.

Anexo 4)

Se verificaron los recibos de Impuesto predial de los años 2012-2013; 2014-2015 y 2017-2018, en los que se puede observar que al área del predio se le realizan cambios sin que estos estén registrados o figuren en la tradición del inmueble ni tampoco hayan sido sustentados por el IGAC estos cambios, que efectivamente fueron realizados y que con base en esta información es que la tesorería de Bucaramanga ha realizado el cobro del impuesto predial actuaciones que no se pueden desconocer teniendo en cuenta que de estos cambios de áreas hay registro en dichos documentos pues siempre la tesorería efectúa los cambio de área de cada predio según la información catastral que se ve reflejada en el mismo catastro.

Anexo 5)

Se adjunta planos del geoportal IGAC en donde se pueden evidenciar las áreas reales que componen cada predio, y confirmando el área del predio matriz.

3. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente Informe valuatorio, se consultaron y analizaron previamente los documentos aportados para la ejecución del trabajo (copias de los certificados de tradición y de las escrituras públicas de cada uno de los predios), además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Fotocopia de la escritura pública N° 2.326 con fecha 18 de noviembre de 2.008 de la notaría única de Girón.
- Fotocopia del certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria n° 300-165423 Impreso el 6 de marzo de 2015.
- Fotocopia del plano del levantamiento arquitectónico de la construcción existente en el predio, realizado por el arquitecto Donaldo Duran Gelvez con matrícula profesional 68700-40874 SDER.
- Fotocopia del plano del levantamiento topográfico de la construcción existente en el predio, realizado por el topógrafo Javier Alfonso Morales con matrícula profesional 01-3746 CPNT.
- Fotocopia de la escritura pública No 2.715 del 25 de junio de 1.999 de la notaría séptima de Bucaramanga.
- Fotocopia de la escritura pública No 1.989 del 10 de mayo de 1.999 de la notaría séptima de Bucaramanga.
- Fotocopia de la escritura pública No 1.347 del 31 de marzo de 1.999 de la notaría séptima de Bucaramanga.

GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUE

ARQUITECTO CONSTRUCTOR

VALUADOR A.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



- Fotocopia de la escritura pública No 0477 del 09 de febrero de 1.999 de la notaria séptima de Bucaramanga.
- Fotocopia de la escritura pública No 905 del 03 de marzo de 1.999 de la notaria séptima de Bucaramanga.
- Fotocopia del certificado de tradición con matrícula Inmobiliaria No 300-18262, Impreso el 17 de julio del 2.015.
- Fotocopia del certificado de tradición con matrícula Inmobiliaria No 300-265865, Impreso el 20 de noviembre del 2.018.
- Fotocopia del certificado de tradición con matrícula Inmobiliaria No 300-66933, Impreso el 21 de abril del 2.006.
- Fotocopia del certificado de tradición con matrícula Inmobiliaria No 300-265301, Impreso el 4 de diciembre del 2.018.
- Fotocopias de certificado de área y linderos, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 28 de febrero del 2.012.
- Fotocopias de la ficha predial, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 28 de febrero del 2.015.
- Fotocopia de la carta catastral del predio, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 7 de diciembre del 2.018.
- Fotocopias de la resolución No 68-001-1973-2016, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 12 de diciembre del 2.016.
- Fotocopias de la resolución No 68-001-1494-2018, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 28 de noviembre del 2.018.
- Fotocopias de la resolución No 68-001-1974-2016, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 12 de diciembre del 2.016.
- Fotocopias de la resolución No 68-001-0924-2018, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 10 de octubre del 2.018.
- fotocopias de la resolución No 68-001-0408-2002, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha 25 de junio del 2.002.
- fotocopias de la norma urbana del predio no 16-333NU, expedida por la Curaduría urbana No 2, con fecha 15 de marzo del 2.017.
- Visita al Inmueble realizada el 31 de julio del 2019.
- Secuencia fotográfica.
- Entrevista e Información recibida de los solicitantes.

4. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en el resumen de la tradición del predio de mayor extensión se hicieron las siguientes consideraciones generales:

1. Área del predio, tamaño, forma y topografía.



2. Los evaluadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad inspeccionada ó el título legal de la misma.
3. Los evaluadores no revelaran información sobre la situación del predio a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el trabajo y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
4. Los conceptos, actuaciones y consideraciones determinados en este dictamen pericial, están fundamentados en el conocimiento que tenemos sobre la forma de leer los documentos especialmente los aportados y referentes al (los) inmueble(s) y aplicados particularmente en el objeto del experticio que nos fue encomendado.
5. Certificamos que como evaluadores y facilitadores del presente informe, no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble estudiado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Se informa que si es necesario la presencia de los Avaluadores en audiencia pública en este proceso se debe cancelar la suma de medio salario mínimo mensual legal vigente por cada uno de nosotros, cada vez que fuere necesaria su presencia; si la audiencia se realizará en una ciudad fuera del área metropolitana de Bucaramanga, el solicitante deberá asumir los costos de transporte y estadía de perito evaluador.

6. COMPLEMENTACION.

Linderos actuales del inmueble (según Certificado No 4412509 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC Con fecha 28-02-12.)

AL NORORIENTE: PREDIO 01-04-0231-0006-000, EN 14,20 METROS.
PREDIO 01-04-0231-0013-000, EN 8,80 METROS.

AL ORIENTE: CON LA CALLE 98, EN 20,00 METROS.

AL SURORIENTE: PREDIO 01-04-0231-0008-000, EN 15,70 METROS.

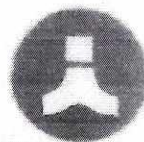
AL SUROCCIDENTE: PREDIO 01-04-0231-0002-000, EN 7,40 METROS.
PREDIO 01-04-0231-0003-000, EN 4,90 METROS.
PREDIO 01-04-0231-0004-000, EN 22,20 METROS.

AL NOROCCIDENTE: PREDIO 01-04-0231-0004-000, EN 12,70 METROS.
CALLE 97, EN 10,85 METROS.

GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA

ARQUITECTO CONSTRUCTOR

VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



**ANÁLISIS DE ACUERDO A LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS REALIZADOS POR
EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC**

Según la escritura pública No 1563 del año 1950, de la notaría primera de Bucaramanga, la Sra. Gabina Pico ostentaba la posesión del terreno en mayor extensión donde se construyó el Colegio Minca Sede D. El predio fue adjudicado en sucesión a la Sra. Socorro Bueno Pico mediante Escritura Pública No 477 de 1.999, de la Notaría Séptima de Bucaramanga, quedando entonces con la posesión que tenía su señora madre, según escritura pública No 1267 del año 1980 de la notaría Quinta de Bucaramanga en su linderos oriente señala que la franja segregada colinda con la vendedora. Y claramente se puede constatar que lo señalaba en dichas escrituras incluían en su área el terreno donde estaba construido el colegio, el cual no es un terreno baldío o espacio público solo es tener en cuenta de los linderos señalados en las escrituras públicas anteriormente descritas.

Posteriormente ella subdividió el predio y procedió a venderlo por partes, vendiendo a los señores **ILBA NYDIA QUITIAN ARANDA Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO** el predio con número catastral 01-04-0231-0005-000, que es justamente donde el municipio de Floridablanca abusivamente construyó el Colegio Minca, Sede D, a pesar que cuando el municipio de Floridablanca empezó a construir la Sra. Gabina Pico les dijo que esos terrenos no eran espacio público o baldíos y que estaban ubicados en el Municipio de Bucaramanga, se les entregó copia de las escrituras públicas y se les leyó los linderos de las mismas, pero solo hicieron caso omiso.

Después el IGAC sin fundamentos jurídico ni fáctico identificó la mejora del Colegio Minca con el número catastral 01-04-0231-0005-001, a nombre del municipio de Floridablanca, a pesar de estar edificada, como se dijo, en terreno cuya posesión mantenía la señora Socorro Bueno Pico, quien como se aclaró atrás la heredó de su madre.

En este punto es importante mencionar que el predio de la señora **GABINA PICO** lindaba por el sur-oriental con la calle 98, que antiguamente era una quebrada de acuerdo a la reseñada escritura pública No 1563 del año 1950, de la notaría primera de Bucaramanga, era el linderos que por ese costado tenía la propiedad. Siendo así, era un linderos natural que extendía el predio hasta la quebrada, hoy la calle 98.

Posteriormente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante acto administrativo de oficio, sin tener en cuenta la posesión ejercida por los señores **ILBA NYDIA QUITIAN Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO**, derivada de la compra que le hicieron a la señora **SOCORRO BUENO PICO**, y sin tener en cuenta los linderos señalados en la escritura pública No 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga, donde se puede evidenciar que no hay ningún predio o terreno baldío o de espacio público;

GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA
ARQUITECTO CONSTRUCTOR
VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



Teniendo en cuenta los linderos señalados en la escritura 1563/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga se encuentran las siguientes inconsistencias:

1. En la escritura 1267/1980 de la notaría quinta de Bucaramanga, se realiza venta parcial de 230 metros, pero en la misma no se identifica el saldo. Se registrada con matrícula Inmobiliaria 300-66933 al cual identificaron con el número predial 01-04-0231-0008-000.
2. En la escritura 477/1999 Notaría séptima de Bucaramanga, donde realizan Adjudicación en Sucesión, no se registra porque no están definidos los linderos, o no se definió área y linderos del saldo en la escritura 1267/1980.
3. En la escritura 905/1999 Notaría séptima de Bucaramanga, se incluyen los linderos y área de acuerdo a un certificado catastral No 001124 expedido en 1999 por el IGAC. dejando gran parte de la porción de terreno del predio por fuera, sin tener en cuenta los linderos señalados en la escritura 1563/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga. Registrada con matrícula Inmobiliaria 300-265301 al cual identificaron con el número predial 01-04-0231-0005-000. Donde no hubo subdivisión solo sucesión, pero asignaron matrícula por señalar linderos y áreas.
4. Posteriormente se debe hacer Adición a la Sucesión mediante escritura 1347/1999 Notaría séptima de Bucaramanga, donde se evidencia que se había dejado sin incluir un predio, el cual no tenía por qué estar dividido, no había escritura de subdivisión; solo el IGAC lo había inscrito con el número 01-04-0231-0004-000 y por ello se quedó por fuera de la sucesión, desconociendo los linderos señalados en la escritura 1563/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga y teniendo en cuenta que el predio donde está el colegio también fue excluido, estos dos predios fueron inscritos desconociendo los linderos del predio matriz. Es registrada con matrícula Inmobiliaria 300-265865 y predio 01-04-0231-0004-000 mediante certificado catastral No 571109 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por esta razón se deben revisar los linderos señalados en la escritura 1563/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga donde señala que es un predio de 20.00 metros de frente por 60.00 metros de fondo, el cual debe incluir los siguientes predios:

1. 01-04-0231-0008-000 (producto de la subdivisión)
2. 01-04-0231-0004-000 (producto de la subdivisión)
3. 01-04-0231-0005-000 (excluyendo la franja de terreno, donde construyeron el colegio la cual hace parte del mismo)

GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA

ARQUITECTO CONSTRUCTOR

VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



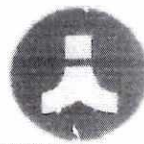
4. 01-04-0231-0017-000 (Inscrito por el IGAC sin sustento jurídico, el cual hace parte del predio 01-04-0231-0005-000 según escritura 1563/1950 de la Notaría primera de Bucaramanga).

Mediante resolución 68-001-1973-2016 inscribió el predio 01-04-0231-0017-000 a nombre del municipio de Bucaramanga, sin ningún requerimiento del peticionario, como se constata en la resolución aludida. Inscripción que deja incomunicado al predio y a su vez cambian los linderos del mi predio los cuales están bien establecidos; que colindan con la calle 98 o antiguamente quebrada el medio. (Escritura pública No 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga). Acto administrativo que aunque el predio inscrito fue a nombre del Municipio me perjudicaba y me cambiaba los linderos y si me hubiesen notificado me había dado cuenta del error garrafal que había cometido el IGAC desde el año 1999 al dejar el terreno donde estaba el colegio por fuera de mi predio sin tener en cuenta la escritura pública No 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga.

Notificación que debía realizar a los legítimos poseedores que estaban ejerciendo la posesión plena del predio y de la edificación en él construida, donde utilizaban las aulas para el funcionamiento del colegio, notificación que da la opción para ejercer el derecho pleno a la defensa y a expresar todas las inconsistencias encontradas.

Dicho predio fue inscrito con la dirección Calle 98 No 97-94 la cual se ofició el día 12/12/2018 a Curaduría Urbana No 1, donde dieron respuesta el día 17/12/2018 con oficio CUB 18-0563 que con esa dirección no se encuentra información alguna sobre el boletín de nomenclatura.

Luego expedieron la resolución 68-001-1974-2016 mediante la cual cambian la identificación de la mejora que seguía en el terreno cuya posesión mantenían los señores ILBA NYDIA QUITIAN Y RAMON RICARDO GONZALEZ FORERO, identificado con el número 01-04-0231-0017-001 a nombre del municipio de Floridablanca, y sin tener en cuenta los linderos señalados en la escritura 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga, donde se puede evidenciar que no hay ningún predio o terreno baldío o de espacio público y que dicha mejora no podía ser inscrita en otro predio diferente al de mi propiedad; solo un error catastral desde cuando se realizó la escritura pública No 477 de fecha 9 de febrero de 1999 de la notaría Séptima la cual no fue registrada por no contar con área y linderos específicos solo los definidos claramente en la escritura 1563 del año 1950, de la notaría primera de Bucaramanga; se tuvo que realizar la escritura pública No 905 de fecha 3 de marzo de 1999 de la notaría Séptima de Bucaramanga donde señaló los linderos de acuerdo con el certificado catastral No 001124 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, linderos que fueron tomados por el ente encargado y especializado en este tema, es de precisar que



desde que se inscribió la mejora al predio 01-04-0231-0005-001 el IGAC también cometió el error de tratar de dibujar la construcción en el área de 689.00 sin tener en cuenta que no estaba encima de la otra construcción antigua sino que se debía corregir los linderos y área de este predio, de acuerdo a la escritura pública No 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga.

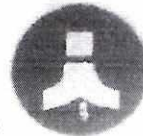
En dicha resolución inscribió el predio 01-04-0231-0017-001 a nombre del municipio de Bucaramanga mediante resolución 68-001-1974-2016, sin ningún requerimiento del peticionario, como se constata en la resolución aludida. Inscripción que deja incomunicado al predio y a su vez cambian los linderos del mi predio los cuales están bien establecidos; que colindan con la calle 98 o antiguamente quebrada el medio. (Escritura pública No 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga). Acto administrativo que aunque el predio inscrito fue a nombre del Municipio me perjudicaba y me cambiaba los linderos y si me hubiesen notificado me había dado cuenta del error garrafal que había cometido el IGAC desde el año 1999 al dejar el terreno donde estaba el colegio por fuera de mi predio sin tener en cuenta la escritura pública 1563 del año 1950 de la notaría primera de Bucaramanga.

Notificación que debía realizar a los legítimos poseedores que estaban ejerciendo la posesión plena del predio y de la edificación en él construida, donde utilizaban las aulas para el funcionamiento del colegio, notificación que da la opción para ejercer el derecho pleno a la defensa y a expresar todas las inconsistencias encontradas.

Dicha mejora fue inscrita con la dirección Calle 98 No 97-94 la cual se ofició el día 12/12/2018 a Curaduría Urbana No 1, donde dieron respuesta el día 17/12/2018 con oficio CUB 18-0563 que con esa dirección no se encuentra información alguna sobre el boletín de nomenclatura.

Según Carta Catastral de fecha 17 de julio del 2.015 el predio 01-04-0231-0017-000, de acuerdo al perímetro urbano señalado en la misma se encuentra ubicado en el municipio de Floridablanca, y según carta catastral de fecha 7 de diciembre del 2.018 el perímetro señalado ubica dicho predio en el municipio de Bucaramanga, además es de resaltar que en dicha carta catastral se encuentra ubicada la construcción del colegio Minca sede D en el municipio de Bucaramanga, y se puede evidenciar que el predio respeta el perfil vial exigido por planeación Municipal según el POT vigente.

Además existe una Norma Urbanística del predio, expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Bucaramanga, con radicado 16-333NU, con fecha 15 de marzo del 2.017, en donde nos dice el Paramentó, retrocesos y el perfil vial que se deben tener en cuenta sobre el linderos de la Calle 98, lo que nos ratifica que el predio tiene lindero sobre la Calle 98. (Se anexa la norma urbanística).

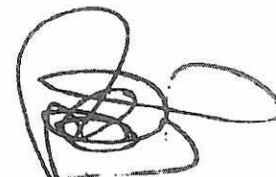


DESCRIPCION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE

El predio matriz tuvo la apertura de su folio de matrícula el 27/06/1950 quedando radicado con la matrícula inmobiliaria 300-18262 cuya cabida de área y linderos surta de 20.00 metros de frente por 60.00 metros de fondo y alinderado así: Oriente, con propiedad de Cristóbal Osorio; Occidente, con propiedades de Cayetano Rey Y Cándido Fonseca; Sur, quebrada y vereda al medio con propiedades de Pedro Emilio Ortiz; y Norte, con Cándido Fonseca, callejuela de por medio. Mejoras: según escritura pública N. 2753 de 17-11-92 de la notaria Sexta de Bucaramanga, Nomenclatura 97 N. 33-72/82; mediante escritura pública 1267 del 11/09/1980 de la notaria quinta de Bucaramanga se protocolizó la primera subdivisión del predio con área de terreno de 230.00 metros cuadrados quedando éste con matrícula inmobiliaria 300-66933, con la escritura pública 0477 del 09/02/1999 se adjudicó la sucesión del 50% para cada hermano heredero de la propietaria fallecida del predio o lote matriz que dio origen al predio, sin que dentro de esta escritura se haya protocolizado la venta parcial del lote de 230.00 metros cuadrados siendo necesario la aclaración mediante la escritura 0905 de fecha marzo 3 de 1999 y la escritura pública 1347 del 31 de marzo de 1999 en donde se protocolizo la venta parcial segregado del lote matriz el de 251.00 metros cuadrados y también se protocolizo el lote resultante de 689.00 metros cuadrados (según IGAC), aclaradas estas dos últimas actuaciones en la escritura pública 1989 del 10 de mayo de 1999 y en la misma se declaran las construcciones al interior de los mismos predios, mediante la escritura pública 6301 se protocolizó la venta del predio de matrícula inmobiliaria 300-265301 del saldo del terreno restante.

Cordialmente,


ARQ. GERMAN ANTONIO SANDOVAL N.
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. N° 1677
Registro Abierto de Avaluadores RAA Aval 91220082

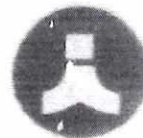

ING. REINALDO FANDINO R.
Registro Abierto de Avaluadores
RAA Aval 91073655

Anexos:

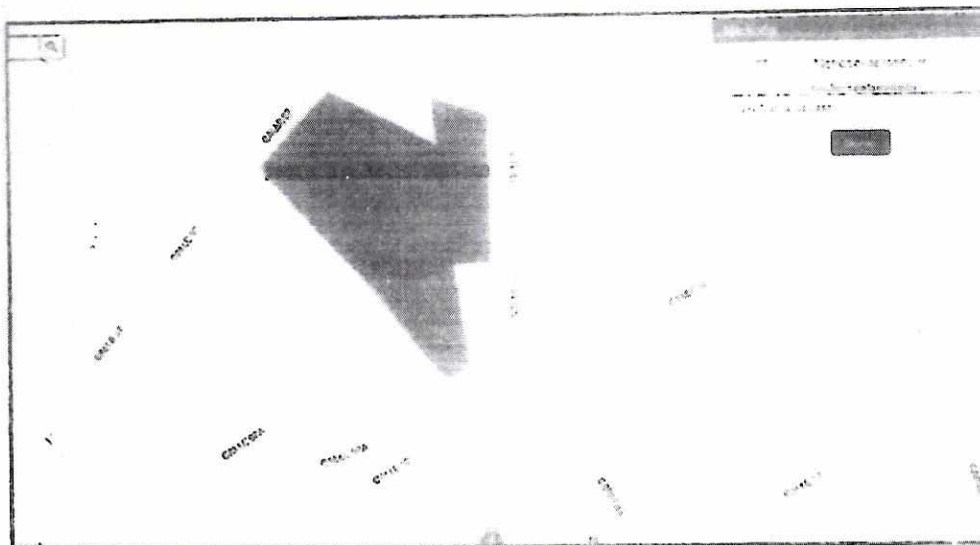
Copias de los certificados de tradición de los predios y copias de las escrituras públicas. Nos 1563 del año 1950, 1267 del año 1980, 0477 del año 1999, 0905 del año 1999, 1347 del año 1999 y 1989 también de 1999, levantamiento topográfico y certificados emitidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y otros documentos tales como respuestas a derechos de petición elevadas por la antigua propietaria.



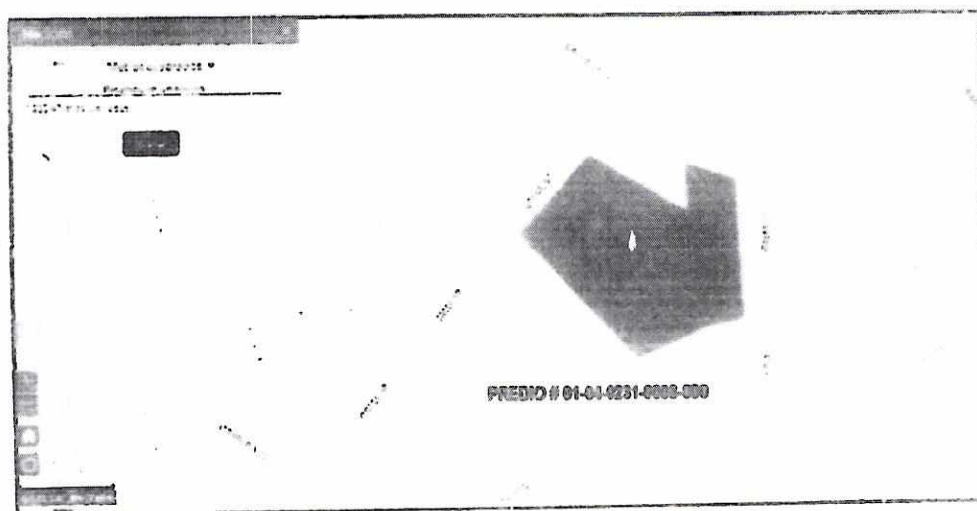
GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUA
ARQUITECTO CONSTRUCTOR
VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



FORMA Y AREA DEL PREDIO INICIAL
AREA: 1.484.20 m²



FORMA Y AREA DEL PREDIO DESPUES DE LA VENTA DEL PREDIO IDENTIFICADO EN CATASTRO
CON EL NUMERO 01-04-0231-0000-000 CON UN AREA DE: 203.00 m²
AREA FINAL O SALDO: 1.280.40 m²

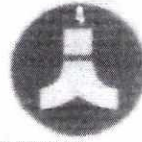


Arquitecto Constructor y Miembro de la Junta de Propiedad Rural de Santander - C.E.L. 011-8986097 TEL. 8986097
E-Mail: german204043@proton.com - Bucaramanga - Colombia

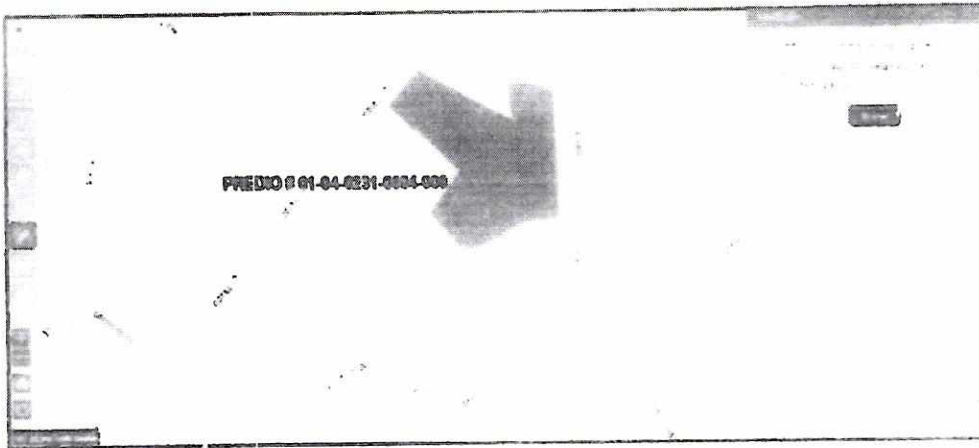
GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUE

ARQUITECTO CONSTRUCTOR

VALUADOR A.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



**FORMA Y AREA DEL PREDIO DESPUES DE LA VENTA DEL PREDIO IDENTIFICADO EN CATASTRO
CON EL NUMERO 01-04-0231-0004-000 CON UN AREA DE: 252.20 m2
AREA FINAL O SALDO: 948.20 m2.**



CONCLUSIONES: No es aceptable que el DADEP y el perito que hizo la inspección ocular del predio realizada el 26 de junio del 2.018, hayan establecido como lindero SUR del predio 01-04-0231-0005-000 como el cerramiento del lindero de la escuela MINCA, en mi opinión profesional, esa conclusión es equivocada puesto que a través de una inspección judicial no se puede desconocer el lindero natural del predio tanto en las escrituras 6301 del 19 de diciembre del 2.007 mediante el cual lo compro el Sr. Ramón Ricardo González Forero y otra, y tanto en las demás escrituras públicas que se revisaron el lindero sur siempre se ha conservado como la calle 98, y que así se mantiene hasta ahora ya que los actuales propietarios no lo han modificado.

De acuerdo a mi experiencia profesional como perito evaluador de finca raíz y como arquitecto constructor, tengo claro que la información que registra el IGAC la toma a partir de la información de una escritura pública.

1. Que la información del IGAC en la que se basó la Inspección para fallar no es idónea para acreditar la propiedad de un predio.
2. Las únicas autoridades competentes en este sentido es la superintendencia de notariado y registro, y de acuerdo a la certificación expedida por la curaduría urbana No 1, que tuve a la vista de que no existe nomenclatura para este predio. A pesar de que el IGAC no acredita propiedad, el predio aparece con un número catastral a nombre de la Sra. María Nubia Mejía y después fue trasladado al predio de 01-04-0231-0005-000

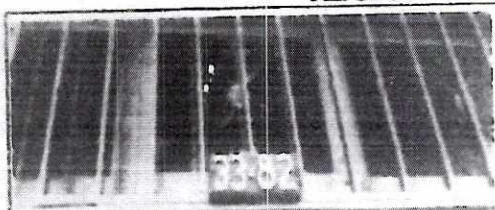
Arquitecto Constructor - Afiliado a la Junta de Propiedad Raíz de Bogotá - C.R. 2.018.00607 TEL: 438.84.44
E-mail: germanantonio@igac.gov.co - Bulevar Lengua y Lardén

GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUI
ARQUITECTO CONSTRUCTOR

VALUADOR R.N.A. - URBANO - RURAL - MAQUINARIA Y EQUIPOS



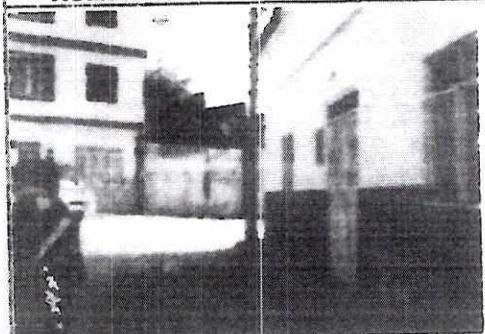
REGISTRO FOTOGRÁFICO



NOMENCLATURA DEL INMUEBLE



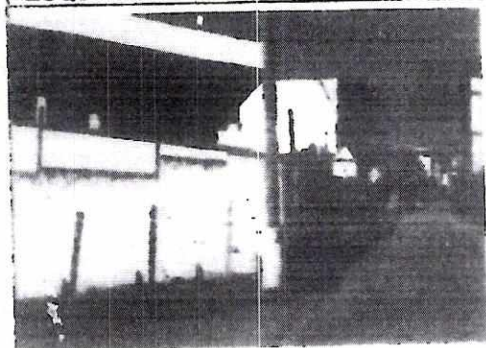
FACHADA PRINCIPAL DE ACCESO AL PREDIO



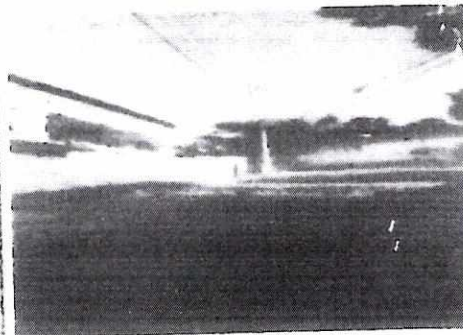
ESQUINA CALLE 97 CON CARRERA 34



CALLE 97 HACIA EL OCCIDENTE

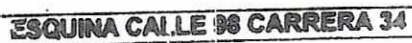


ESQUINA CALLE 98 CON CARRERA 34



CALLE 98 CON CARRERA 34

Arquitecto Constructor y Alcaide de la Zona de Protección del Patrimonio Cultural - C.E. S.V. - Bogotá, D.C. - Colombia
E-Mail: germanantonio12@hotmail.com - Bucaramanga - Colombia





REQUISITOS C.G.P. Y OBSERVACIONES:

✓ Datos de los peritos evaluadores.

1. German Antonio Sandoval Nocua, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.220.082 de Bucaramanga.
Dirección: Diagonal 20 N° 99 - 22, Apto 901, Edificio Trebol, Barrio Fontana, Municipio de Bucaramanga, teléfono celular 311 8986097, teléfono fijo 6948489.
Profesión: Arquitecto Constructor y Valuador (se anexan certificados de experiencia).
2. Reinaldo Fandiño Ruiz, identificado con cédula de ciudadanía N° 91073655 de San Gil.
Dirección: Carrera 25 # 33-95, torre 1 apartamento 1802 edificio Salónica, Barrio Antonia Santos Centro, teléfono celular 320-8114775.
Profesión: Avaluador de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales, activos operacionales y establecimientos de comercio e intangibles.
3. Manifiesto que fuimos designados en los últimos cuatro (4) años en la elaboración de dictámenes periciales.
4. No hemos sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
5. Manifestamos bajo juramento que no nos encontramos en curso en ninguna de las causales de exclusión de los auxiliares de la justicia contemplados en el artículo 50 del C.G.P.
6. Como profesionales Arquitecto y Valuadores, tenemos los conocimientos necesarios para rendir el dictamen, asimismo contamos con los Certificados del Registro Nacional de Avaluador N° 1677 y lo mismo que del Registro Abierto Avaluadores RAA. AVAL-91220082 y 91073655 respectivamente, que nos permite cumplir con la experticia.
7. El presente Peritaje se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente.
8. Que, dentro del desarrollo de la experticia, se observa el Método y los fundamentos Técnicos y como formalice la solicitud requerida por la parte interesada del Peritaje.
9. En la elaboración de la experticia, hemos actuado leal y fielmente en el desempeño de nuestra labor.
10. Se ha tenido en cuenta lo solicitado por la parte interesada dentro del Peritaje en referencia.
11. Este concepto o peritaje tendrá un costo adicional de medio salario mínimo legal vigente más costos de viáticos y pernoctada, esto en el evento que el avaluado sea requerido para audiencia pública.



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900788614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91220082, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91220082.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Inmuebles Especiales
- Avances de obras.
- Centros comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales y Clínicas
- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Agosto de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: DIAGONAL 20 N° 99 - 22, APT
Teléfono: 3118988087
Correo Electrónico: germantonio43@hotmail.com

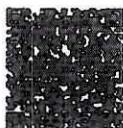
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91220082.





El/la señor(a) GERMAN ANTONIO SANDOVAL NOCUE 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

a7680e44

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

19

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

URB-0360



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICACIÓN QUE

OTORGA AL Sr. LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO

R.N.A. 1477

Para que ostente la categoría de Avaluador de Inmuebles Urbanos

ALANCE

NOTA

EXCELENTE

Esta certificación es válida para el ejercicio de la profesión de Avaluador de Inmuebles Urbanos, en el territorio nacional, por un periodo de tres (3) años, contados a partir de la fecha de expedición de la presente.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2015
Fecha de vencimiento: 01/12/2019

(20)

ONAC



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0149-19

LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

El arquitecto **GERMÁN ANTONIO SANDOVAL NÓCUA** identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 91.220.082 expedida en Bucaramanga, es Miembro Inscrito - Avaluador, desde el 26 de enero de 2006, según consta en el Acta de Consejo Directivo N° 396.

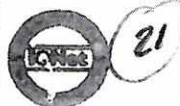
El arquitecto Sandoval NócuA participa en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador realiza avalúos, en las especialidades de urbanos, rurales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, y especiales. Igualmente, ha participado en la realización de avalúos urbanos bajo los estándares Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF 13 o IFRS 13.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019).

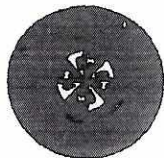
Cordialmente,


JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo

Carrera 35 No. 46-31
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



República de Colombia



La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

German Antonio Sandoval Nocua

C.C. 01.220.082 de Bucaramanga

Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias legales y reglamentarias, le confiere el Título de

Arquitecto

En constancia se firma y sella en Bucaramanga,
a los 27 días del mes de Febrero de 1998

El Rector General

El Rector Deseccional

El Decano de Facultad

El Secretario General

Registro Interno No.

101.02.98

22



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(c) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073655.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2017.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: BUCARAMANGA, CRA:23N.33-95TORRE1APTO1802
Teléfono: 3208114775
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655.

El(la) señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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 accederse por un dispositivo móvil o por dispositivos lectores por internet, descargando previamente una

23



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

b4030b01

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(24)