

ORIBE
Civil Municipal de Los Patios, Norte de Santander.

PROCESO: PROCESO DECLARACION DE PERTENENCIA.
RAD: 54-405-40-03-001-2020-00101-00
DEMANDANTE: TALCIRA FRANCO CAÑIZARES.
DEMANDADA: GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA.
REF: PODER ESPECIAL.

GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, colombiana, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 60.448.659, por medio del presente escrito me permito manifestar que otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado JAMKO CAMILO COLMENARES GARCÍA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.409.036 de Cúcuta, portador de la tarjeta profesional No. 297.359 del Consejo Superior de la Judicatura y quien puede ser contactado para efectos de notificaciones en el correo electrónico jamko05.jccg@gmail.com, para que me represente dentro del asunto de la referencia y en mi nombre ejerza el respectivo derecho de contradicción que la Ley me concede, respecto de la pretensión adquisitiva ventilada sobre el lote 88 de la Manzana D ubicado en la urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander, el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 260-149327 de la ORIP de Cúcuta y cédula catastral N° 010102330025000, invocada por TALCIRA FRANCO CAÑIZARES.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder como lo son contestar la demanda, formular excepciones de cualquier tipo, presentar demanda de reconvención, entre otras y en especial las de conciliar, recibir, transar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Señor Juez, sírvase reconocerle personería al abogado JAMKO CAMILO COLMENARES GARCÍA para los efectos y dentro de los términos del presente mandato.

Del Señor Juez,

Giordana Hernandez M.

GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA
C.C. No. 60.448.659.

Acepto;

Jamko Camilo Colmenares García

JAMKO CAMILO COLMENARES GARCÍA
C.C. No. 1.090.409.036 de Cúcuta
T.P. No. 297.359 del C.S. de la J.
E-mail: jamko05.jccg@gmail.com.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

1560

En la ciudad de Tibú, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Única del Círculo de Tibú, compareció:

GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0060448659 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Giordana H.

----- Firma autógrafa -----

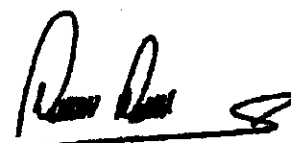


Sigz3ngl816y
01/12/2020 - 08:45:32.023

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

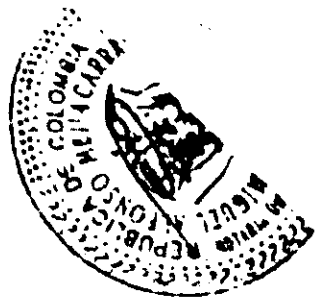
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER, en el que aparecen como partes GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA y que contiene la siguiente información PODER OTORGADO AL DOCTOR JAMKO CAMILO COLOMENARES GARCIA CON TP: 297.359 DEL C.S. DE LA J, PARA QUE ME REPRESENTÉ DENTRO DEL ASUNTO DE LA REFERENCIA..



MIGUEL ALFONSO MEJÍA CARRASCAL
Notario Único del Círculo de Tibú

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: Sigz3ngl816y



NOTARIA
ESPACIO EN BLANCO

Los Patios, 14 de diciembre de 2020.

Doctor

OMAR MATEUS URIBE

Juez Único Civil Municipal de Los Patios, Norte de Santander.

E.S.D

PROCESO: PROCESO DECLARACION DE PERTENENCIA.

RAD: 54-405-40-03-001-2020-00101-00

DEMANDANTE: TALCIRA FRANCO CAÑIZARES.

DEMANDADA: GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA.

REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

JAMKO CAMILO COLMENARES GARCÍA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.090.409.036 de Cúcuta y portador de la tarjeta Profesional No. 297.359 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la señora **GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA**, colombiana, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 60.448.659, en virtud del poder a mí conferido que adjunto al presente escrito, mediante la presente me permito presentar la correspondiente CONTESTACION DE LA DEMANDA y FORMULACION DE EXCEPCIONES, conforme lo establece el artículo 96 y s.s. del CGP, respecto de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio interpuesta por **TALCIRA FRANCO CAÑIZARES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.345.461, por conducto de apoderada judicial, de conformidad a con los siguientes argumentos:

I) PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS

1. Hecho primero: NO ME CONSTA. El hecho expuesto se trata de una vivencia propia de la demandante de la cual mi poderdante no tiene conocimiento ni inferencia alguna y sin que exista medio de convicción idóneo dentro del expediente que demuestre esta afirmación.
2. Hecho segundo: NO ES CIERTO. No puede tener como fundada la manifestación que la señora CONSTANZA JACOME ostenta u ostentaba la calidad de propietaria del Lote 88 de la Manzana D ubicado en la urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander, el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 260-149327 de la ORIP de Cúcuta y cedula catastral N° 010102330025000, en la medida que en el certificado de tradición y libertad aludido, no figura en ninguna de sus anotaciones, de suerte que la calidad de dueña de CONSTANZA JACOME respecto de la heredad mencionada no puede ser predicable.
3. Hecho tercero: NO ME CONSTA. El hecho expuesto se trata de una vivencia propia de la demandante de la cual mi poderdante no tiene conocimiento ni

injerencia alguna y sin que exista medio de convicción idóneo dentro del expediente que demuestre esta afirmación. Lo único que puede decirse es que la negociación de bienes inmuebles debe realizarse mediante Escritura Pública, so pena de tener como inexistente el contrato suscrito, pues se trata de un presupuesto *ab substantiam actus* del convenio, conforme lo establece el artículo 1857 del Código Civil.

4. Hecho cuarto: NO ES CIERTO. La demandante entró en posesión del predio pluricitado mediante métodos violentos y malintencionados desde el mes de diciembre de 2019 y no desde el año 2006 como lo predica; aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, habida cuenta que mi mandante y su familia tienen su domicilio en el municipio de Tibú, Norte de Santander, penetró al predio reclamado, forcejeando y rompiendo el cercado y vallado de material de lámina de zinc que encierra de la heredad, el cual fue instalado por mi mandante desde que adquirió el predio y desde entonces ha ejercido posesión maliciosa, de mala fe e irrespetando propiedad privada.
5. Hecho quinto: NO ES CIERTO. El predio en ninguna oportunidad ha estado lleno de escombros ni mucho menos se ha utilizado como botadero de basura, por el contrario, mi mandante en toda oportunidad ha procurado mantener la heredad limpia y sin residuos que puedan ir en contravía con las normas urbanísticas, de convivencia y de salubridad. Tampoco es cierto que la demandante "procedió a colocar una cerca en alambre" (sic) sobre el predio y que "poco a poco empezó a construir la mejora sobre el lote", en la medida que, por un lado, el predio se encuentra cercado de una valla de zinc que fue instalada por mi poderdante y, por el otro, antes de que la demandante invadiera ilegalmente el predio objeto del litigio (diciembre de 2019) mi mandante ya había construido una serie de mejoras en el predio, tales como la construcción de vigas y columnas de contención, la edificación de una serie de paredes en bloque pequeño y se instalaron todos los servicios públicos domiciliarios (servicio de agua, alcantarillado y electricidad), de suerte que no es admisible que la demandante señale que toda la mejora que obra sobre la heredad fue construida por cuenta propia, sin que además se hayan adjuntado otros elementos suasorios (tales como facturas, órdenes de compra, entre otros) que compruebe que la parte de la mejora por ella levantada se encuentra construida desde antaño.
6. Hecho sexto: NOME CONSTA. No conoce mi mandante la construcción que se encuentra sobre el inmueble, sumado a que el hecho expuesto se trata de una vivencia subjetiva propia de la demandante de la cual mi poderdante no tiene conocimiento ni injerencia alguna y sin que exista medio de convicción idóneo dentro del expediente, como facturas u órdenes de compra, que demuestre esta afirmación.
7. Hecho séptimo: NO ES CIERTO. La Escritura Pública N° 6416 del 30 de octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Quinta de Cúcuta, se trata de una declaración de construcción y mejora sobre un inmueble distinto al que es objeto de este litigio, tal como se profundizará posteriormente en las excepciones a invocar.

8. Hecho octavo: NO ES CIERTO. Según la Escritura Pública N° 6416 del 30 de octubre de 2017, la mejora que fue declarada por TALCIRA FRANCO CAÑIZARES se encuentra sobre un predio totalmente distinto al indicado en este hecho; argumentación que será ahondada con posterioridad.

9. Hecho noveno: NO ES CIERTO. La posesión que predica la parte demandante nada tiene de pacífica, pública e iniciada sin violencia. Recordemos que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES invadió ilegalmente el predio objeto del litigio en el mes de diciembre de 2019, valiéndose de maniobras malintencionadas y violentas como lo es el rompimiento clandestino de la valla y cerca que fue instalada por mi poderdante en el predio precisamente para evitar dicha situación. Tan es así que una vez invadido el predio e inclusive hoy en día, la demandante no removió ni ha removido la valla de zinc instalada por GORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA con el único propósito que los vecinos y las personas que conviven en la zona no se enteren de su ocupación ilegal. Asimismo, se reitera la manifestación que la mejora declarada en la Escritura Pública N° 6416 del 30 de octubre de 2017 se edificó en un terreno distinto al que hoy es objeto de debate jurídico.

10. Hecho décimo: ES PARCIALMENTE CIERTO. La autoridad pública efectivamente se hizo presente en el predio objeto del litigio producto de la queja instaurada por mi poderdante respecto de la invasión de su predio, por lo cual en un primer momento acudió junto con la Policía Nacional a verificar la situación e intentar conciliar una salida pacífica del mismo. Sin embargo, se niega el aspecto enrostrado por la actora en lo que atañe a que la posesión es ejercida desde el año 2006, en la medida que, como se ha reiterado, la posesión de mala fe e invasión ilegal desplegada por TALCIRA FRANCO CAÑIZARES, se materializó sólo hasta el mes de diciembre de 2019 y no en el año 2006, como pretende hacerlo a usted caer en error su Señoría.

11. Hecho décimo primero: ES CIERTO. La señora GORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA instauró una querrela por ocupación de hecho en contra de TALCIRA FRANCO CAÑIZARES ante la Inspección de Policía de Los Patios, con el propósito de lograr el desalojo del predio reclamado en el presente asunto.

12. Hecho décimo segundo: ES PARCIALMENTE CIERTO. El 12 de marzo de 2020, se celebró una audiencia pública ante la Inspección de Policía de Los Patios con ocasión a la querrela por ocupación de hecho instaurada por GORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, la cual simple y llanamente consistió en una audiencia de conciliación, sin que la funcionaria que presidía la diligencia emitiera concepto o decisión de fondo alguna que otorgara derecho o impusiera obligaciones a cualquiera de los extremos del conflicto, por lo que se abstuvo de seguir conociendo del caso, declaró no conciliada la diligencia y dispuso que este litigio debe ser resuelto por un Juez de la República.

13. Hecho décimo tercero: NO ES CIERTO. Como reiteradamente se ha relatado en este escrito, la posesión de mala fe ejercida actualmente por la demandante dio inicio en el mes de diciembre de 2019 y no en el año 2006 como quiere disfrazarlo. Respecto de la construcción de la supuesta mejora, mi poderdante desconoce absolutamente la composición de la misma. Por último, la demandante se enorgullece que no hubo oposición respecto de la construcción de la mejora, sobre este aspecto, es preciso mencionar que no existe en Colombia un mecanismo jurídico con miras a detener la construcción mal intencionada y clandestina sobre un terreno ajeno, mi poderdante ha agotado las herramientas legales que dispone (interposición de querella y acudir al proceso judicial) con miras a que se restablezca el statu quo de su propiedad, sin que pueda admitirse que ante una ausencia de oposición material (quizá buscar un desalojo a la fuerza sin intervención de autoridad pública o una demolición tempestuosa sin adelantar un proceso previo) sea prueba de una de una aceptación de posesión o abandono del fundo, pues, valga recordarlo, Colombia es un estado de derecho en donde se deben agotar una serie de procedimientos y trámites legales para la consecución de los fines perseguidos, sin que sean aceptadas vías de hecho de ninguna persona para lograr su cometido, todo en pro de la armonía y buena convivencia social.
14. Hecho décimo cuarto: ES CIERTO. Se trata de un inmueble de estirpe privada, conforme se puede establecer del folio de matrícula inmobiliaria del predio y escritura pública de adquisición.
15. Hecho décimo quinto: NO ES CIERTO. Como reiteradamente se ha relatado en este escrito, la posesión de mala fe ejercida actualmente por la demandante dio inicio en el mes de diciembre de 2019 y no en el año 2006 como quiere disfrazarlo. Asimismo, tampoco es cierto que la demandante haya ejercido dicha posesión de mala fe por el término de 14 años, en la medida que, teniendo en cuenta que la invasión ilegal de TALCIRA FRANCO CAÑIZARES se produjo en el mes de diciembre de 2019 y considerando el tiempo de vacancia judicial del periodo 2019-20 (20 de diciembre de 2019 hasta el 10 de enero de 2020), la suspensión de términos decretada por el Consejo Superior de la Judicatura en materia civil con ocasión a la pandemia del COVID-19 (desde el 16 de marzo hasta el 1° de julio de 2020) y la fecha de presentación de la demanda (2 de julio de 2020), se tiene como término efectivo de posesión de mala fe la ínfima suma de un poco menos de 3 meses (exactamente 87 días); lapso temporal que se encuentra realmente lejos del que impone la Ley para la declaratoria de pertenencia vía prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de inmuebles (10 años).
16. Hecho décimo sexto: NO ME CONSTA. No se trata de un hecho, sino de una consecuencia jurídica según el articulado plasmado pro la parte demandante, de suerte que un pronunciamiento profundo respecto de aquél resulta inócuo.

II) PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

1. Pretensión primera: Mi poderdante se opone a esta súplica jurídica en la medida que la demandante no le asiste el derecho invocado al no satisfacer la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de declaración de pertenencia que conlleve a la prosperidad del pedimento implorado.
2. Pretensión segunda: Mi poderdante se opone a esta súplica jurídica en la medida que la demandante no le asiste el derecho invocado al no satisfacer la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de declaración de pertenencia que conlleve a la prosperidad del pedimento implorado.
3. Pretensión tercera: Mi poderdante se opone a esta súplica jurídica en la medida que la demandante no le asiste el derecho invocado al no satisfacer la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de declaración de pertenencia que conlleve a la prosperidad del pedimento implorado y, de ese modo, se produzca una eventual condena en costas y agencias en derecho.

III) EXCEPCIONES DE MERITO

1. POSESION DE MALA FE

Como viene de decirse insistentemente, TALCIRA FRANCO CAÑIZARES hoy por hoy ejerce posesión de mala fe respecto del predio que pretende obtener mediante usucapión.

- a) En efecto, se tiene que la demandante aduce que ha ejercido posesión sobre la heredad aproximadamente desde el año 2006, es decir, más o menos 14 años; sin embargo, resulta ser que dicha afirmación es totalmente falsa. Veamos que, según los medios de convicción que pretendo allegar al proceso y los testimonios y declaraciones de parte que han de practicarse, se demostrará que la ocupación ilegal de TALCIRA FRANCO CAÑIZARES respecto del Lote 88 de la Manzana D ubicado en la urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander, se fraguó en el mes de diciembre de 2019 y no desde antaño como pretende hacerlo ver.

Con los testimonios que han de practicarse, se demostrará que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES invadió ilegalmente el predio desde el mes de diciembre de 2019, y que, con su dicho y otros documentos, lo único que pretende es hacer caer en error al Juzgador; actuar que sin duda alguna se inmersa en el concepto de la mala fe. Una posesión de mala fe no es otra que aquella que pretende seguirla ostentando mediante el uso de medios fraudulentos, ilícitos y viciosos, como son, en este caso, las constantes mentiras y falsedades que solo buscan crear una concepción errónea de la realidad por parte del señor Juez, y con ello eventualmente obtener una decisión favorable a como dé lugar.

- b) Por otra parte, es preciso indicar que la llegada de la señora TALCIRA FRANCO CAÑIZARES a la heredad que hoy reclama, fue posible mediante implementación y utilización de métodos ilícitos, maliciosos, de hecho y violentos, como lo fue el rompimiento y alteración de la valla de zinc que

recubre el lote objeto del litigio. Es preciso advertir que, previa a la ocupación ilegal de la demandante, en el costado frontal del Lote 88 de la Manzana D ubicado en la urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander fue instalada por cuenta de mi mandante un cercado de zinc de aproximadamente 2.5 metros de alto, sin que este vallado recubriera los costados laterales y posterior en la medida que allí se encuentran otros inmuebles ya edificados, con miras precisamente a evitar que cualquier persona irrumpiera en el lote y lo ocupara ilegalmente.

No obstante, lo anterior no fue obstáculo para que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES, en un acto ilícito, viciosos y absoluto irrespeto a la propiedad privada, irrumpió en el predio de manera violenta, al sabotear el cercado que inclusive hoy por hoy sigue recubriendo el lado frontal del lote.

Recordemos que, si bien la posesión violenta es aquella que “*se adquiere por la fuerza*”¹, ora actual, ora inminente, mas, no puede perderse de vista que aquel concepto ha de interpretarse de manera amplia, de modo que la violencia que ejerce el supuesto poseedor no solo le sería predicable teniendo como víctima el dueño del predio o su anterior poseedor, sino también respecto de la propia cosa que dice poseer, cuyos actos viciosos e ilícitos merecen todo el reproche y sanción legal.

- c) Por último, válido es recordar que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES afirma en el hecho tercero de su demanda que suscribió un negocio “verbal” por la suma de 10.500.000 pesos por concepto de compra del predio, sin suscribir documentos alguno con una señora de nombre CONSTANZA JACOME, confiando en su “palabra” de que en realidad se trataba de la propietaria y de esa forma se hacía como nueva dueña; explicación otorgada por la consumidora jurídica para tratar de convencer que su llegada al predio reviste todo signo de “legalidad”; empero, no puede perderse de vista que el ordenamiento jurídico colombiano manda que cuando se quiera vender o comprar un bien inmueble, este negocio debe elevarse a escritura pública² y, además, registrarse en el respectivo certificado de tradición y libertad del bien, para que pueda deputarse el adquirente como el nuevo dueño, bajo la teoría del título y modo de adquisición y enajenación de derechos reales.

Las anteriores directrices fueron totalmente desconocidas por TALCIRA FRANCO CAÑIZARES. Veamos como la demandante siempre consideró equivocadamente que estaba adquiriendo del predio de manos de la propietaria, sin siquiera verificar por sus propios medios que se trataba de tal, lo que sin duda nos lleva a concluir que en ese caso se presentó un error de derecho. Es preciso recordar que no es excusa para ninguna persona ignorar y no acatar los mandatos legales, argumentando su desconocimiento: “la ignorancia de la norma no sirve de excusa”.

La configuración del error de derecho en tema de posesión trae consigo el efecto que dicha tenencia con ánimo de señor y dueño se presuma que es de

¹ Artículo 772 del C.C.

² Artículo 1857 del C.C.

mala fe; presunción que, por demás es de derecho, pues no admite prueba en contrario, tal como lo consagra el Inciso 4° de la Ley 768 del C.C.³

Así las cosas, no puede ser admitido que la parte demandante alegue que en el supuesto momento que llegó al predio, lo hizo con la total consciencia de haber adquirido la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio, en la medida que: i) pretendió adquirir el derecho real del dominio del inmueble bajo una supuesta negociación verbal y basada en la "palabra", desconociendo lo establecido en lo ordenado en una normal civil que tiene un poco más de 130 años de antigüedad, que consiste en que toda transferencia del dominio de un bien inmueble debe realizarse mediante escritura pública, sin que la ignorancia de este mandato sea excusa para inaplicarlo; ii) a su vez, pese a que el folio de matrícula inmobiliaria es un documento público y al cual puede acceder cualquier persona, la demandante se percató de que en realidad CONSTANZA JACOME no es y nunca ha sido propietaria de la heredad que hoy se disputa y pese a ello, negoció una supuesta compra y iii) la verdadera llegada al predio por parte de TALCIRA FRANCO CAÑIZARES se produjo echando mano de medios absolutamente ilícitos y fraudulentos como lo fue la ocupación e invasión ilegal. Atentado contra el vallado que recubría el predio y el cual es signo de que en realidad dicho lote no se encontraba abandonado, por el contrario, que la heredad estaba siendo cuidada y atendida por su dueño al querer evitar cualquier incursión ilegal sobre el mismo sin autorización, razón por la cual instaló la cerca; aspecto que fue pasado por alto de manera caprichosa por la hoy accionante.

Y es que no puede decirse que el estudio de la mala fe en el ámbito de la posesión⁴ simple y llanamente se circunscribe a un estudio interno y subjetivo de los pensamientos del poseedor o un calificador de la conducta desplegada, pues la Corte Constitucional ha sido clara al determinar que "(...) es bueno advertir que la presunción de mala fe consagrada en esta norma no tiene una connotación denigrante ni implica un juicio de carácter psicológico. Apenas significa, en relación con la posesión, que *"la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio"*, no puede basarse en un error de derecho, es decir, en alegar la ignorancia de la ley. Dicho en otras palabras, la buena fe no puede partir del desconocimiento de la ley".⁵ (Subraya propia)

Es decir, lo que la Corte asegura es que la mala fe en el tema de la posesión se basa en el estudio de la *"la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio"*, sin que pueda cimentarse en un error de derecho, por cuanto la *"buena fe no puede partir del desconocimiento de la ley"*.

En observancia de lo anterior reiterase que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES al saber que adquirió un supuesto derecho de manos que no era el propietario y suscribiendo un convenio absolutamente inexistente a los ojos de la ley y

³ Inciso 4° de la Ley 768 del C.C.: "(...) Pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario".

⁴ Inciso 4° de la Ley 768 del C.C.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-544 de 1994.

que su actuar se debió a una confianza ciega en la "palabra" y el desconocimiento de los mandatos legales imperativos, no puede sostener, en modo alguno, que tenía el derecho a ejercer posesión sobre el lote creyéndose propietaria, pues en realidad no se tiene prueba que haya adquirido el derecho real de propiedad o a lo menos la continuación de una posesión anterior, de modo que no puede la accionante afirmar que tuvo la consciencia de haber adquirido la cosa por medios legítimos.

Súmese a lo anterior que tampoco podría afirmarse TALCIRA FRANCO CAÑIZARES implementando métodos exentos de fraude y de cualquier otro vicio, pues, como se ha reiterado en este escrito, el actuar malintencionado e ilegal desplegado por la actora siempre ha estado presente inclusive desde el primer momento de la invasión ilegal, por cuanto el rompimiento y alteración de la valla y cerca de material de zinc de cobre al predio y que hoy en día se encuentra aún instalada, no es otra muestra que el rechazo ilegal e ilícito hacia la propiedad privada, sin que pueda afirmarse que su irrupción en el predio se produjo con ocasión al abandono de su dueño; aspecto que no es cierto y será debidamente comprobado.

2. AUSENCIA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AXIOLOGICOS DE LA ACCION DE PERTENENCIA.

Dígame de entrada que, para la prosperidad de la reclamación de la titularidad del dominio por prescripción extraordinaria de dominio, es menester la demostración de los siguientes requisitos:

a.- Que se trate de un bien que no sea de uso público o que se encuentre en cabeza de alguna entidad pública y que no esté fuera del comercio.

b.- Que sobre ese bien el demandante haya ejercido una posesión material exenta de cualquier vicio, esto es, haya tenido la tenencia con ánimo de señor y dueño sobre la cosa que se pretende usucapir.

c.- Que, en tratándose de inmuebles, esa posesión se haya ejercido de manera continua e ininterrumpida durante diez (10) años por lo menos.

Ahora bien, respecto del primer presupuesto no existe controversia ni inconveniente alguno en la medida que el predio disputado en este litigio se trata de una heredad de estirpe privada y, por ende, puede ser adquirida mediante usucapión.

En lo que concierne al segundo requisito, es preciso reiterar que la posesión que se atribuye TALCIRA FRANCO CAÑIZARES Lote 88 de la Manzana D ubicado en la urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander es de mala fe y viciosa, por lo cual reiteramos los argumentos expuestos en el acápite anterior del presente escrito.

Por último, en lo que atañe al tiempo mínimo exigido por la ley para que un poseedor irregular pueda obtener la cosa que detenta, es preciso memorar que el artículo 2532 del C.C. consagra que "el lapso de tiempo necesario para

adquirir por esta especie de prescripción (extraordinaria) es de diez (10) años".

Sobre este tópico, afirma expresamente TALCIRA FRANCO CAÑIZARES que su tiempo de posesión sobre la heredad es de cerca de 16 años, ubicando el extremo temporal inicial en el mes de marzo del año 2006; empero, las probanzas y distintos medios de convicción dicen lo contrario.

En primer lugar, valga reiterar que el momento en el que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES invadió ilegalmente el predio fue en el mes de diciembre del año 2019 y no en el mes de marzo de 2006 como engañosa y malintencionadamente lo quiere hacer ver. Los distintos testigos que pretendemos hacer valer dentro del proceso, dentro de los cuales se encuentran varios vecinos del sector, darán fe que la llegada de la demandante a la heredad solo se produjo en el mes de diciembre del año 2019, mediante el uso de métodos ilegítimos, ilegales y viciosos y aprovechándose que mi mandante y su familia tienen su domicilio en el municipio de Tibú, Norte de Santander y la heredad se encontraba vacía (mas no abandonada) y teniendo como apalancamiento que uno de sus familiares vive cerca al lote.

Y es que si bien la parte demandante allegó junto con su demanda la Escritura Pública N° 6416 del 30 de octubre de 2017 protocolizada en la Notaría Quinta de Cúcuta, aquella se trata de una declaración de construcción y mejora sobre un inmueble que no podría afirmarse fehacientemente se trate de la misma heredad que hoy es objeto de disputa. Teniendo en cuenta lo siguiente: i) en el instrumento público se estableció que el lote de terreno sobre el cual se declaraba la mejora es de naturaleza ejida, es decir, de propiedad del municipio; aspecto que contraría el propio linaje del predio que hoy se pretende usucapir, pues incansablemente se ha dicho que se trata de un inmueble de estirpe privada, de lo contrario, si fuera ejido, lo establecería claramente su folio de matrícula inmobiliaria o en sus antecedentes registrales y, así, no pudiera ser objeto de adquisición por prescripción; ii) se estipuló que la ubicación del predio sobre el cual se declara la construcción es en la "MANZANA DOSCIENTOS TREINTA Y TRES (0233) DE LA URBANIZACION ALTAMIRA DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS, SONBRE LA CALLE TRES A (3A), CON AVENIDA (7B) DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER"; no obstante, es clara que la dirección del terreno allí descrito, es diferente a la del Lote 88, pues si bien concuerda en urbanización, calle y avenida, la manzana es distinta, por cuanto, tal como lo muestra el folio de matrícula inmobiliaria y certificado catastral del Lote 88, aquél se ubica en la manzana "D" y no 233 como se señaló en la escritura; iii) se indicó en el instrumento público que el lindero norte de la heredad donde se encuentra la edificación esbozada colinda "con vía pública en seis metros (6.00 mt)", existiendo nuevamente una incongruencia con la identificación del Lote 88, pues en la E.P 796 del 6 de abril de 2006, la cual sirvió como título adquisición del predio por mi poderdante, se establece que el lindero Norte se halla "en seis metros con el lote No. 21 de la Manzana B de la misma urbanización y eje #3 vía publica al medio".

Súmese a todo lo anterior el hecho que en la Escritura Pública N° 6416 del 30 de octubre de 2017 la declaración de las mejoras recae sobre un inmueble que brilla por su deficiente caracterización, identificación e individualización. Veamos que en el instrumento publico si quiera se consagró el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, así como tampoco la cedula catastral que lo identifica y mucho menos la nomenclatura que identifica al lote (88), tal como lo ordena el Artículo 31 del Decreto 960 de 1970, pues simple y llanamente se limitó a estipular la calle, avenida y municipio donde se ubica, el cual solo da muestra que esa construcción puede estar en cualquiera de esos predios ubicados en la zona otorgada.

Aunado a ello, debe tenerse presente que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES sólo protocolizó un supuesto certificado de suelos de la zona donde se encuentra el inmueble, sin que le hubiere sido puesto de presente al notario la respectiva licencia de construcción, planos de la mejora y la descripción de los cambios a efectuar sobre la heredad; pretendiendo que todos tengamos por cierto que esa mejora en de veras se edificó en la fecha aludida teniendo como fundamento su mera manifestación, lo que de suyo acarrea que este tipo de escritura pública carezca de valor probatorio alguno de lo que pretende ser probado por la parte demandante, en la medida que se trata de su simple declaración, esto es, prácticamente está fabricando una prueba en su favor la cual consiste en nada más y menos que su solo dicho; sin que lo allí declarado sea vinculante para personas alguna; prueba de ello es que siquiera dicha escritura pública fue inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble y mucho menos se reportó la novedad ante la autoridad catastral.

Así las cosas, reitérese que la posesión de mala fe ejercida por la demandante no se acerca siquiera al término de 10 años ininterrumpidos que exige la ley procesal civil para adquirir un inmueble mediante usucapión ordinaria, en la medida que la ocupación ilegal de la accionante dio inicio en el mes de diciembre de 2019 y no en el año 2006 como quiere hacerlo creer. Asimismo, tampoco es cierto que la demandante haya ejercido dicha posesión de mala fe por el término de 14 años, por cuanto TALCIRA FRANCO CAÑIZARES al invadir ilegalmente el predio en el mes de diciembre de 2019 y considerando el tiempo de vacancia judicial del periodo 2019-20 (20 de diciembre de 2019 hasta el 10 de enero de 2020), la suspensión de términos impuesta por el Consejo Superior de la Judicatura en materia civil con ocasión a la pandemia del COVID-19 que va desde el 16 de marzo hasta el 1° de julio de 2020 y que fue decretada mediante el Acuerdo PCSJA 20-11517 del 15 de marzo de 2020 y la reanudación mediante los Acuerdos PCSJA 20-11567 del 5 de junio de 2020 y PCSJA 20-11581 del 27 de junio de 2020 y la fecha de presentación de la demanda (2 de julio de 2020), se tiene como término efectivo de posesión de mala fe la ínfima suma de un poco menos de 3 meses (exactamente 87 días); lapso temporal que, se hace hincapié, se encuentra realmente lejos del que impone la Ley para la declaratoria de pertenencia vía prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de heredades (10 años).

Bajo la anterior exposición, no queda duda que TALCIRA FRANCO CAÑIZARES no cumple con los requisitos axiológicos impuestos por la ley para verse beneficiada de la acción de pertenencia interpuesta, en la medida que su posesión es viciada y se caracteriza por ser de mala fe, sumado al hecho que esta ocupación ilegal ejercida sobre la heredad en disputa no ha sido ejercida durante 10 años ininterrumpidos como lo exige la normatividad vigente que rige la materia.

IV). MEDIOS PROBATORIOS

DICTAMEN PERICIAL

Como contradicción al peritazgo allegado por la parte demandante, me permito aportar el dictamen pericial suscrito por el perito ingeniero Agrónomo de la universidad Nacional de Colombia JOSE ROSARIO BONILLA BOADA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.242.467 y certificación de evaluadores AVAL No. 13.242.467, avalúo de fecha 11 de noviembre de 2020, el cual contiene el avalúo del terreo pretendido y de sus correspondientes mejoras, conforme lo habilita el artículo 228 del C.G.P.

Igualmente, solicito tener como medios suasorios los siguientes:

DOCUMENTALES.

1. Folio de matrícula inmobiliaria N° 260-149327 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
2. Escritura Pública N° 796 del 6 de abril de 2006 de la Notaría Primera del Círculo de Cúcuta.
3. Declaración extrajuicio rendida por VLADIMIR COLLANTE MIRANDA.
4. Declaración extrajuicio rendida por SERGIO ALBERTO ALARCON JAIMES

TESTIMONIALES

Solicito Señor Juez, se sirva decretar y recepcionar las declaraciones de las siguientes personas:

1. SERGIO ALBERTO ALARCON JAIMES identificado con la cédula de ciudadanía 88.196.100 expedida en Cúcuta, quien declarará sobre los actos de dominio ejercidos por GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA y la posesión irregular y viciosa de la demandada, quien además puede ser citado en la dirección física o electrónica del suscrito, o en su defecto, en el domicilio del mencionado testigo ubicado en la Casa 1-2 B conjunto residencial Palestina Real del municipio de Los Patios, Norte de Santander y dirección electrónica sergioalarcon_71@hotmail.com

2. VLADIMIR COLLANTE MIRANDA identificado con la cédula de ciudadanía 88.208.945 expedida en Cúcuta, quien declarará sobre los actos de dominio ejercidos por la demandante específicamente sobre la protección del inmueble y el vallado instalado alrededor del mismo, quien además puede ser citado en la dirección física o electrónica del suscrito, o en su defecto, en el domicilio del mencionado testigo ubicado en la Manzana 4 Lote 1 Villas del Escobal Campestre del municipio de Los Patios, Norte de Santander y dirección electrónica vlacoll@hotmail.com
3. DIEGO ENRIQUE CASTRO GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 1.090.482.715, quien declarará sobre la posesión irregular y viciosa de la demandada y su actividad en el barrio donde se ubica la heredad; la ciencia de su dicho es confiable al ser el Presidente de la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander, y quien además puede ser citado en la dirección física o electrónica del suscrito o, en su defecto, en el domicilio del mencionado testigo ubicado en la Calle 3 # 6a 134 del Barrio Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander.
4. INGRID LISETT JACOME MIRANDA identificada con la cédula de ciudadanía 60.344.560, quien desmentirá a la demandante sobre la supuesta fecha de inicio de la posesión alegada (marzo de 2006), en la medida que la testigo fue la anterior propietaria del inmueble en disputa, siendo ella quien le vendió el predio a mi poderdante mediante la E.P. 796 del 6 de abril de 2006 y quien además puede ser citado en la dirección física o electrónica del suscrito o, en su defecto, en el domicilio del mencionado testigo ubicado en la Cra 21A #201a_20 del Barrio Los Príncipes del municipio de Floridablanca, Santander y cuya dirección electrónica es ingridlisettjacome@yahoo.es. Teniendo en cuenta que la testigo en mención se encuentra domiciliada en un municipio y departamento distinto al del Juzgado, solicito amablemente se sirva recepcionar esta declaración mediante el uso de mecanismos y herramientas virtuales tales como videollamada, videoconferencia o la que el señor Juez disponga, conforme lo habilita el artículo 103 del C.G.P.
5. ADOLFO ENRIQUE PULGARIN RUEDA identificado con la cédula de ciudadanía 8.048.096, quien declarará sobre la ausencia de posesión pacífica y de buena fe de la demandante y desmentirá la fecha de inicio de la posesión alegada (2006), por cuanto se trata de un vecino y habitante del barrio Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander y quien además puede ser citado en la dirección física o electrónica adolfopulgarin@hotmail.com del suscrito o, en su defecto, en el domicilio del mencionado testigo ubicado en la Cll 3a #7b 172 habitante del barrio Altamira del municipio de Los Patios, Norte de Santander.

V). ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba poder a mi favor, todos en medio digital, así como el correspondiente poder que me faculta para obrar en este asunto.

54

VI). NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la calle 9 # 11-26 barrio covitibu, del municipio de Tibú, Norte de Santander, correo electrónico giordana.hernandez@icbf.gov.co y número telefónico 3192020618.

El suscrito en la dirección física calle 6 # 3-451 barrio Pie de Cuesta, municipio de Villa del Rosario, N de S, correo electrónico jamko05.jccg@gmail.com y numero celular 3134454681.

Del Señor Juez,

Atentamente,

JAMKO CAMILO COLMENARES GARCÍA

C.C. No. 1.090.409.036 de Cúcuta

T.P. No. 297.359 del C. S. de la J.

55

INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS URBANOS
1 INFORMACION BASICA

SOLICITANTE: Giordana Constanza Hernández miranda		NUMERO DE IDENTIFICACION: 60.448.659
AVALUADOR : ING. José Rosario Bonilla Boada		REGISTRO AVALUADOR ERA-AVAL 13242467 C.C.13.242.467
OBJETO DEL AVALUO:		Este avalúo tiene por objeto estimar el Valor Comercial del bien inmueble, con fundamentos en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.
TIPO DE AVALÚO:		Comercial Urbano
TIPO DE INMUEBLE:		Lote con mejoras
NOMBRE DEL PREDIO:		ESCRITURA No: 796
FECHA DE LA ESCRITURA:6/04/2006	NOTARIA: PRIMERA	CIUDAD DE LA NOTARIA:LOS PATIOS
REGISTRO CATASTRAL NRO: 54050405010102330025000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 260-149327	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: HABITACIONAL		ESTRATO SOCIOECONOMICO: TRES (3)
BARRIO:URBANIZACION ALTAMIRA	MUNICIPIO:LOS PATIOS	DEPARTAMENTO: NORTE DE SANT.
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA		NUMERO(S) DE IDENTIFICACION(ES): 60.448.659
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: LOTE #88 MANZANA D URBANIZACION ALTAMIRA CALLE 3A 7B-33		
FECHA VISITA: 9 /12/2020	FECHA INFORME: 11/012/2020	

2. CARACTERISTICAS

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN: EL SECTOR SE ENCUENTRA AL SUR ORIENTE DEL CENTRO URBANO DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS ENERGIA ELECTRICA, ALCANTARILLADO, ASEO PÚBLICO.	
2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL:	2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS:
NORTE: URBANIZACION SAN NICOLAS	HOSPITAL DE LOS PATIOS
SUR: APARTAMENTOS TIERRA LINDA	BOMBEROS VOLUNTARIOS
ORIENTE: URBANIZACION CAROLINA	
OCCIDENTE: AVENIDA 10 EJE PRINCIPAL	
2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:	2.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR:
La actividad predominante es la actividad residencial	En el sector se encuentran viviendas de uno y dos pisos,

2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: Hospital de los Patios	2.7 VÍAS DE ACCESO: Eje vial principal avenida 10 pamlona Cúcuta	2.8 TRANSPORTE PUBLICO: Rutas de servicio público municipal e intermunicipal
2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA		
Remodelaciones en algunas viviendas.		
2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES: La evolución de la oferta y la demanda por la situación comercial actual de la pandemia no prevé una revalorización del inmueble en un futuro cercano.		
2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Oferta y demanda moderadas, las perspectivas de valoración son lentas debido a las condiciones económicas de actuales de la ciudad		

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA: El sector se clasifica como Áreas de Uso Residencial. Son las áreas dentro del territorio municipal, cuyo uso principal es la vivienda.	FUENTE: Según Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Los Patios Normas contempladas en el Acuerdo No 043 de 28 diciembre de 2000, por el cual se aprueba el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Los Patios		
3.2 CABIDA SUPERFICIARIA: ÁREA DEL LOTE: 84 m ²	FUENTE: Certificado de tradición N° 260-149327 y medidas realizadas en el sitio.		
3.3 LINDEROS:			
NORTE: Con la vía Calle 3 A, en seis(6) metros			
SUR: Con el lote N° noventa y nueve (99),en seis(6) metros			
ORIENTE: Con el lote N° ochenta y nueve (89),en catorce (14) metros			
OCCIDENTE: Con el lote N° ochenta y siete (87),en catorce (14) metros			
3.3.1 FUENTE: Certificado de tradición N° 260-149327 y medidas realizadas en el sitio.			
3.4 FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular	3.5 FRENTE: 6 Metros	3.6 FONDO 14 Metros	3.7 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1:2,33

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

4.1 GENERALIDADES: El predio es medianero con respecto a la manzana; de un piso, dotado de servicios de agua, luz, alcantarillado.
FACHADA: Actualmente presenta fachada en ladrillo y bloque con espacios para colocación de puerta de garaje y sala.
CUBIERTA:Presenta techo en acerolit sobre cercha metálica en habitación principal, en cocina ,baño techo en eternit
MUROS INTERIORES: En ladrillo y bloque N° 5 a la vista, sin pañete la mitad aproximadamente en ladrillo y la

otra mitad en bloque # 5, aparentemente de dos edades diferentes.

PISOS: En cemento en habitaciones y cocina, el resto se encuentra en tierra.

COCINA: Espacio para cocina sencilla

BAÑOS: Espacio para servicios sanitarios con muros en ladrillo a la vista , piso en cemento

PUERTAS: No tiene puerta de acceso a la vivienda, tiene una puerta de acceso en el antejardin no tiene ventanas tiene una puerta en habitación principal.

4.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 60 m².

4.3 DISTRIBUCIÓN GENERAL: Antejardín (1) sala, comedor dos habitaciones, baño, comedor cocina patio de ropas, zona de lavado.

4.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: Aparentemente presenta dos edades en los materiales para el avalúo se estima que lo que se encuentra en ladrillo es lo más antiguo junto con las columnas en un área de 30 mt² y lo que se encuentra en bloque la construcción más nueva 30 mt², para determinar el valor exacto se tendría que realizar un estudio especializado para determinar los límites de la construcción, total construcción 60 mt².

4.5 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS: Cimentación concreto ciclópeo; estructura con columnas en concreto reforzado; muros en ladrillo a la vista y bloque N° 5 a la vista sin pintura; fachada en ladrillo y bloque con espacio para ventana, portón del garaje y puerta de acceso. Ladrillo, pisos en cemento en habitación, baño y cocina, cubierta en teja de acerolit en habitación en eternit en cocina baño, habitación sobre estructura metálica, no tiene ventanas.

4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Mal estado de conservación y mantenimiento

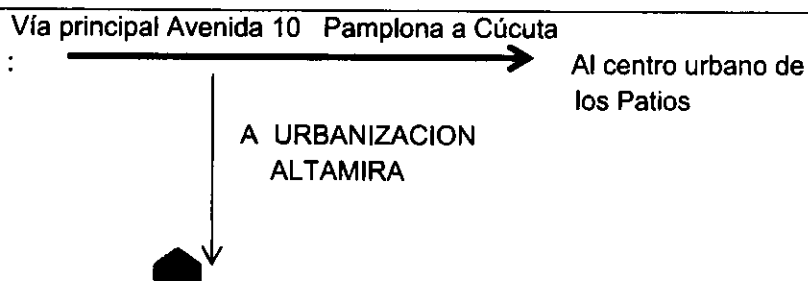
4.7 EQUIPAMIENTO ESPECIAL: No tiene

4.8 TIPO DE SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

4.9 ESQUEMA DISTRIBUCION INTERNA DEL PREDIO :

VER ANEXO

4.10 ESQUEMA UBICACIÓN DEL PREDIO :



5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

Área Terreno	Valor por \$ M ²	Valor Total \$
84	\$ 651.000	\$ 54.684.000
SUBTOTAL 1		\$54.684.000

VALOR CONSTRUCCIONES

Área	Valor por \$ M ²	Valor Total \$
Construcción 1 30 mt2	\$ 529.000	\$15.870.000
Construcción 2 30 mt2	\$ 406.000	\$12.180.000
SUBTOTAL 2		\$ 28.050.000

6 AVALUO COMERCIAL

6.1 TERRENO		
AREA mt2	VALOR	VALOR TOTAL
84	\$ 651.000	\$ 54.684.000
6.2 CONSTRUCCION		
Construcción 1 30 mt2	\$ 529.000	\$ 15.870.000
Construcción 2 30 mt2	\$ 406.000	\$ 12.180.000
Valor total construcción		\$ 28.050.000
Valor total avalúo		\$ 82.734.000

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS.
MCTE.

R. Bonilla B.

FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: José Rosario Bonilla Boada
NUMERO DE IDENTIFICACION: 13.242.467
NRO DE REGISTRO ERA: AVAL- 13242467

PROPIETARIA GIORDANA CONSTANSA HERNANDEZ MIRANDA URBANIZACION ALTAMIRA
MUNICIPIO LOS PATIOS



ACCESO AL LOTE



AREA DE LA SALA PISO EN TIERRA



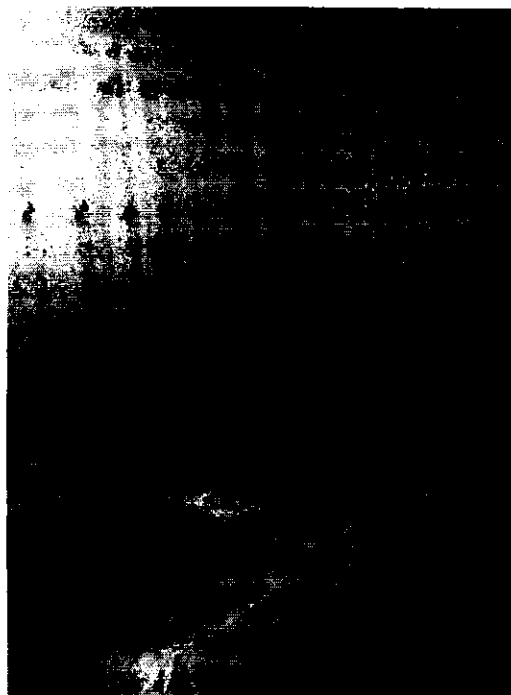
AREA DE COCINA



PROPIETARIA GIORDANA CONSTANSA HERNANDEZ MIRANDA URBANIZACION ALTAMIRA
MUNICIPIO LOS PATIOS



DETALLE DE MURO

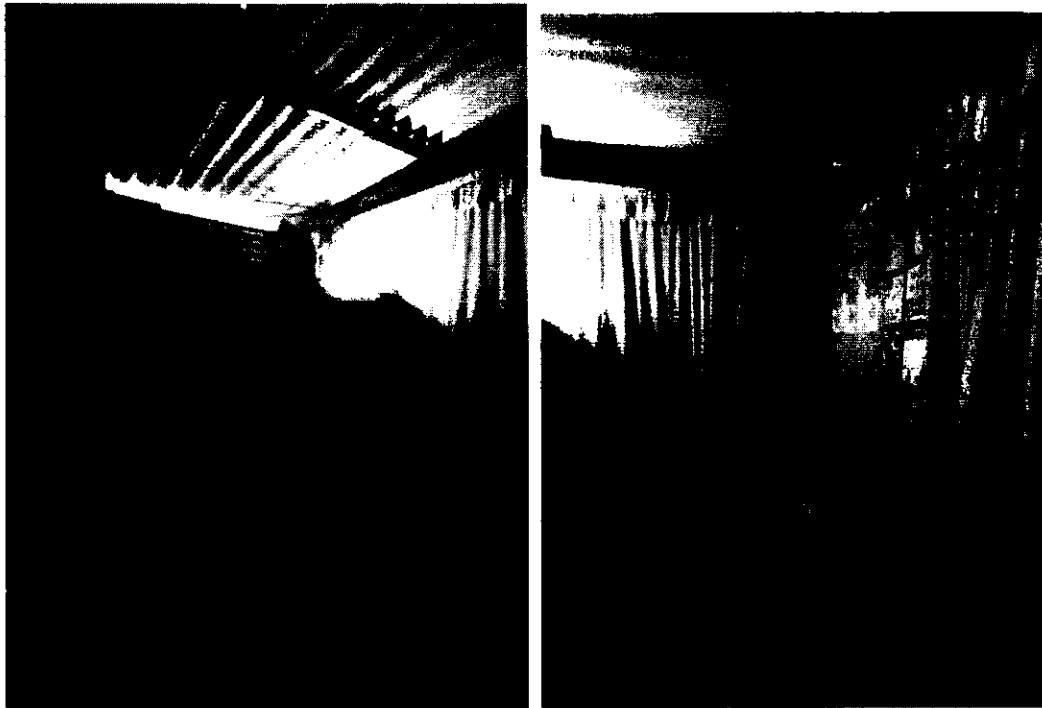


HABITACION MURO EN LADRILLO



BAÑO

PROPIETARIA GIORDANA CONSTANSA HERNANDEZ MIRANDA URBANIZACION ALTAMIRA
MUNICIPIO LOS PATIOS



DETALLE DE HABITACION

NOTA:

METODOLOGIA VALUATORIA:

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Método de Comparación o de mercado y Método de Costo de Reposición.

Para la comparación de mercado, en la zona se ubico una muestra de inmuebles cercanos al predio objeto de avalúo; relacionadas a continuación en el siguiente cuadro estadístico:

Se estima un valor del Terreno de en \$ 651.000 /m².

Para determinar los valores de las construcciones por el Método del Costo por Reposición, se tiene en cuenta los valores de construiformes revista 172 del mes de agosto tomando un valor de reposición a nuevo según los valores y asimilándolos a las construcciones encontradas en la visita .Para la construcción 1 se toma un valor de reposición de \$900.000 mt2 a nuevo, depreciándolo y

La construcción 2 un valor de reposición de 500.000 mt2 depreciándolo

Dando un valor final depreciado de \$529.000 mt2 de construcción para la 1 y \$ 406.000 mt2 para la construccion 2

INVESTIGACION DE MERCADOS

INVESTIGACION DE MERCADO											
#	Dirección	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES			TERRENO			Valor Homogeneizado del lote
					Area	Valor		Area	Valor		
						Unitario	Total		Total	Unitario	
1	URBANIZACION ALTAMIRA	\$ 70.000.000	5%	66.500.000		0	0	102	66.500.000	651.961	651.961
2											
3											
2											
								PROMEDIO		651.961	
								DESVIACION ESTANDAR		# DIV/0!	
								VARIACION		# DIV/0!	
								LÍMITE SUPERIOR		# DIV/0!	
								LÍMITE INFERIOR		# DIV/0!	
VALOR ASUMIDO; \$651.000 MT2 TERRENO											

Valor actual del terreno en lote de la urbanización para venta
Se toma este valor único en la urbanización encontrado.

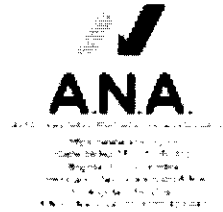
60



PIN de Validación: b71a0af6



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



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) JOSE ROSARIO BONILLA BOADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13242467, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13242467.

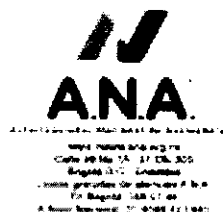
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ROSARIO BONILLA BOADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
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	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	



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.

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha

04 Mayo 2018

Regimen

Régimen de Transición

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 hasta el 12 de Diciembre de 2021, 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 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: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: AV 2E NO 3-30 LA CEIBA

Teléfono: 3123584424

Correo Electrónico: jobon31@hotmail.com

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

Ingeniero Agrónomo - La Universidad Nacional de Colombia.

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) JOSE ROSARIO BONILLA BOADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13242467.

El(la) señor(a) JOSE ROSARIO BONILLA BOADA 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.

81



PIN de Validación: b71a0af6



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



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

b71a0af6

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

62



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

Certificado generado con el Pin No: 200704634331601505

Nro Matrícula: 260-149327

Pagina 1

Impreso el 4 de Julio de 2020 a las 04:44:35 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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: LOS PATIOS VEREDA: LOS PATIOS

FECHA APERTURA: 27-07-1993 RADICACIÓN: 93-11817 CON: ESCRITURA DE: 03-06-1993

CODIGO CATASTRAL: 54405010102330025000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1709 DE 03-06-93 NOTARIA 4 CUCUTA. UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE: 84.00 M2.

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL 22-06-93 ESCRITURA #1709 DEL 03-06-93 NOTARIA 4 CUCUTA DIVISION MATERIAL Y RELOTEO.- A: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO. 1993 SEGUNDO.-REGISTRO DEL 03-05-93 ESCRITURA # 2140 DE 21-04-93 NOTARIA 4 CUCUTA CANCELACION HIPOTECA ESC.# 2140 DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A: FUENTES RUIZ, JORGE. 1993 TERCERO.-REGISTRO DEL 14-12-89 ESCRITURA #2230 DEL 02-10-89 NOTARIA 4 CUCUTA LIBERACION HIPOTECA ESC.# 1140 DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO. 1989 CUARTO.-REGISTRO DEL 18-07-89 ESCRITURA # 2388 DEL 02-12-88 NOTARIA 4 CUCUTA DIVISION MATERIAL A: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO. 1989 QUINTO.-REGISTRO DEL 08-11-88 ESCRITURA # 2394 DEL 11-08-88 NOTARIA 4 CUCUTA RATIFICACION ESC.# 1140 NOT.1.CTA. DE: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. 1988 SEXTO.- REGISTRO DEL 05-06-81 ESCRITURA # 304 DEL 24-02-87 NOTARIA 1 CUCUTA HIPOTECA MAYOR EXTENSION GRAVAMEN DE: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. 1981 SEPTIMO.-REGISTRO DEL 28-04-87 ESCRITURA # 304 DEL 24-02-87 NOTARIA 1 CUCUTA ACLARACION ESC.# 528 NOT.1.EN CUANTO AL AREA Y LINDEROS DE: LIEVANO QUIROGA, SAMUEL A: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO. 1987 OCTAVO.- REGISTRO DEL 02-04-75 ESCRITURA # 528 DEL 31-03-75 NOTARIA 1 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: LIEVANO QUIROGA, SAMUEL A: FUENTES RUIZ, JORGE ANTONIO. 1975 NOVENO.- REGISTRO DEL 19-05-65 ESCRITURA # 688 DEL 12-05-65 NOTARIA 1 CUCUTA COMPRAVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: SAIEH, MOISES A: LIEVANO QUIROGA, SAMUEL. 1965

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #88 MANZANA "D" URBANIZACION ALTAMIRA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-06-1993 Radicación: 11817

Doc: ESCRITURA 1709 DEL 03-06-1993 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: FUENTES RUIZ JORGE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-05-1994 Radicación: 9004

Doc: ESCRITURA 1469 DEL 28-04-1994 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,596,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FUENTES RUIZ JORGE ANTONIO

A: CASADIEGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-05-1994 Radicación: 9004



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

Certificado generado con el Pin No: 200704634331601505

Nro Matrícula: 260-149327

Pagina 2

Impreso el 4 de Julio de 2020 a las 04:44:35 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

Doc: ESCRITURA 1469 DEL 28-04-1994 NOTARIA 4 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASADIEGO MARINA

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-02-2006 Radicación: 2006-3835

Doc: ESCRITURA 2114 DEL 23-11-2005 NOTARIA 1 DE CUCUTA

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - RF# 0027133 DEL 21-02-2006.-

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

DE: CASADIEGO MARINA

CC# 27764501

A: SU FAVOR EL DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

la guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-2006 Radicación: 2006-3835

Doc: ESCRITURA 2114 DEL 23-11-2005 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.RF.# 0027134 DEL 21-02-2006.-

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

DE: CASADIEGO MARINA

CC# 27764501

A: JACOME MIRANDA INGRID LISETT

CC# 60344560 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-06-2006 Radicación: 2006-14759

Doc: ESCRITURA 796 DEL 06-04-2006 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$2,304,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.54142 \$28.100

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

DE: JACOME MIRANDA INGRID LISETT

CC# 60344560

A: HERNANDEZ MIRANDA GIORDANA CONSTANZA

CC# 60448659 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-07-2007 Radicación: 2007-260-6-18722

Doc: OFICIO 3045 DEL 30-04-2007 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO EJECUTIVO 2007-00160

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

DE: INMOBILIARIA RENTAHOGAR

A: HERNANDEZ MIRANDA GIORDANA CONSTANZA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-05-2010 Radicación: 2010-260-6-12625

63

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 200704634331601505

Nro Matrícula: 260-149327

Pagina 3

Impreso el 4 de Julio de 2020 a las 04:44:35 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

Doc: OFICIO 574 DEL 03-03-2010 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO RAD. 2007-00160

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

DE: INMOBILIARIA RENTA - HOGAR

A: HERNANDEZ MIRANDA GIORDANA CONSTANZA

CC# 60448659

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIA

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-260-3-1436

Fecha: 16-07-2011

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 21-09-2008)

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-260-1-54663

FECHA: 04-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

En Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

WK

3701603

53 64



CLASE DE ACTO: (0125) VENTA

PREDIO NUMERO: 000000080124000.....

UBICACIÓN: URBANIZACION ALTAMIRA

LOTE 88 MANZANA "D" PARAJE LAS MINAS

DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS SOBRE EL

MARGEN ORIENTAL DE LA CARRETERA

CENTRAL QUE DE CUCUTA CONDUCE A PAMPLONA

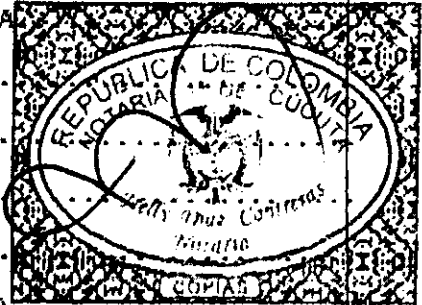
DE: INGRID LISETT JACOME MIRANDA.....

A: GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA.

CUANTIA: 2.304.000.00.....

MATRICULA INMOBILIARIA No. 264-149327..

NUMERO: SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS (796).....



En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los SEIS (06) días del mes de ABRIL DEL AÑO DOS MIL SEIS (2.006), ante mí, NELLY DIAZ

CONTRERAS, Notaria Primera de Cúcuta, compareció INGRID JACOME MIRANDA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, estado CASADA con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.344.560 de CUCUTA (N. de todo lo cual doy fe y dijo:.....



PRIMERO. Por medio del presente instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor de GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA mayor de edad, vecina de esta ciudad, estado civil soltera con unión marital de hecho, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.448.659 de Cúcuta, lo siguiente: un lote de terreno distinguido como lote 88 que hace parte de la manzana "D" URBANIZACION ALTAMIRA ubicado en el municipio de los patios en el PARAJE LAS MINAS SOBRE EL MARGEN ORIENTAL DE LA CARRETERA CENTRAL QUE DE CUCUTA CONDUCE A PAMPLONA, con un área 84.00 metros cuadrados inscrito en el catastro con el predio No. 010102330025000, avalúo \$2.304.000.00 alinderada así NORTE: en seis metros con el lote No. 21 de la manzana B de la misma urbanización y eje # 3

Di = para copia
por cada uno

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

via publica al medio SUR: en seis metros con el lote No. 99 de la misma manzana ORIENTE: en catorce metros con el lote No. 89 de la misma manzana OCCIDENTE: en catorce metros con el lote No. 87 de la misma manzana.....

SEGUNDO: El inmueble objeto de esta venta fue adquirido por la vendedora según consta en la escritura No. 2.114 del 23 / 11 / 2.005, otorgada en la Notaria 1ª del círculo de Cúcuta, bajo matrícula inmobiliaria 264-149327 de Cúcuta...

TERCERO: El precio de la venta es la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/L (\$ 2.304.000.00), que la vendedora declara haber recibido a entera satisfacción de manos de la compradora, y manifiesta que desde hoy hace entrega real y material de lo vendido al comprador, con todas sus anexidades, usos costumbres y servidumbres, la cual halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial y condiciones resolutorias de dominio, obligándose al saneamiento legal de esta venta en los casos de la ley. A

MISMO DECLARAN QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, HALLA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LO CUAL ES CONOCIDO POR LOS COMPRADORES, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 10 DE ABRIL DE 2004 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAS Y REGISTRO. Manifiesta la vendedora que el inmueble descrito no está afectado a Vivienda Familiar, por no reunir los requisitos exigidos por la ley 258 de 1996. Presente este acto la compradora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MORALES de las anotaciones civiles ya conocidas y dijo: A) obrando en tal calidad acepta en todas sus partes los términos de la presente escritura, especialmente la venta que por medio de ella se les hace. B) Que ya se encuentran en posesión real y material de lo vendido. C) Que han pagado a la vendedora el precio pactado.....

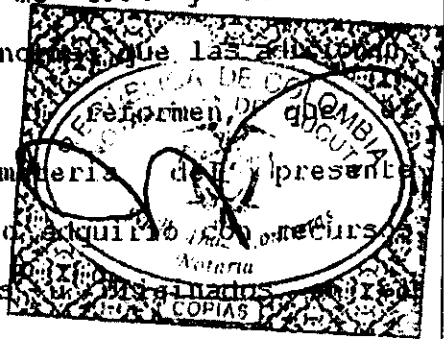
Los comparecientes manifiestan para efectos propios de la

5865

WK 3701604

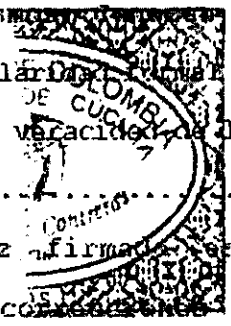


leyes 333 de 1996 y 365 de 1997
o aquellas normas que las
modifiquen
inmueble materia del presente
contrato, lo adquirió por recursos
provenientes



ejercicio de actividades lícitas.....

El mismo los comparecientes hacen constar que han verificado
adecuadamente sus nombres completos, estado civil, número de
cedulas, linderos, Declaran que todas las informaciones
correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que
derive de cualquier inexactitud de los mismos, y la
sabe que el notario responde de la regularidad de los
instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las
declaraciones del interesado.....



El otorgante se le advirtió que una vez firmado este
instrumento, el Notario no aceptará modificaciones o

modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley,
Art. 9 Decreto 960/1.970 *****

Se presentó el siguiente comprobante paz y salvo municipal No.
2161, expedido 03/04/2006, valido hasta el 31 de diciembre
2006, predio 010102330025000, Avaluo \$ 2.304.000.00.....

Suscrito Tesorero Municipal de LOS PATIOS, HACE CONSTAR
EL PREDIO EN MENCIÓN, se halla a paz y salvo con el fisco
municipal por Concepto del impuesto descrito.....

Se dio éste instrumento a los otorgantes e informados del
registro dentro del termino legal, lo aprueban, lo aceptan y
dan conmigo la Notaria de todo lo cual doy fé.....

La escritura se extendió en 2 hojas de papel notarial
Folios WK3701603; WK3701604; Derechos \$32.499.00.- RESOLUCIÓN
00/2.005.-IVA \$5.200.00 RECAUDOS \$ 6.110.00.-RETEFUENTE
\$ 0.040.00

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

VIENE DE HOJA DE PAPEL NOTARIAL WK3701604

LOS OTORGANTES

Ingrid Lisett Jacome M.
INGRID LISETT JACOME MIRANDA - VENDEDORA

GIORDANA HERNANDEZ MIRANDA.

GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA - COMPRADORA



YVA* / MPR

V-LISETT-C-GIORDANA

ES FIEL ☒ COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL, LA CUAL SE
EXPIDE EN 2 HOJAS ÚTILES CONFORMA LA LEY 30 DE
1987 PARA USO DE
Parte Intercada
EN CUCUTA A 3 DEL MES Enero
DE 20 2020

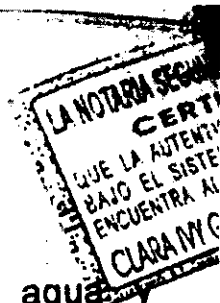


66
2074

ACTA DE DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL

En la ciudad de San José de Cúcuta departamento de Norte de Santander, República de Colombia a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020) ante mí, CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN, NOTARIO SEGUNDO (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA, ENCARGADO mediante Resolución número 2360 del 4 de marzo de 2.020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro: compareció: = = = = VLADIMIR COLLANTE MIRANDA, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.208.945 expedida en Cúcuta y manifestó su deseo de declarar bajo juramento en los términos del decreto 1557 de 1989 en la siguiente forma: (Comillas). = = = = PRIMERO: GENERALES DE LEY. Me llamo como queda escrito, VLADIMIR COLLANTE MIRANDA, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, con domicilio en el Municipio de San José de Cúcuta residente en la Manzana 4 Lote 1 Villas del Escobal Campestre. Teléfono: 3107519311. Ocupación: Trabajador Independiente. Correo electrónico: vlacoll@hotmail.com. = = = = SEGUNDO: No tengo impedimento legal para formular la declaración que vengo a rendir a solicitud propia, con DESTINO: A QUIEN PUEDA INTERESAR. = = = = TERCERO: A sabiendas de que el falso testimonio constituye delito (Art. 442 del código penal) y en razón a que me consta personalmente DECLARO: Que conozco de vista, trato y comunicación desde el año 2006 a la señora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.448.659 expedida en Los Patios, me consta que es la propietaria de un Lote ubicado en la Manzana D Lote 88 de la Urbanización Altamira del Municipio de Los Patios, dicho lote que desde el año 2006 hasta el mes de octubre de 2019 he venido haciendo mantenimiento de limpieza una vez al año por autorización de la señora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, ya que por encontrarse deshabitado, la gente del sector se aprovecha para tirar allí los escombros y basuras. Igualmente manifiesto que cuando fui en el mes de octubre del 2019 el lote se encontraba sin las cabillas de columnas que tenía y con mucho escombros y basura. Así mismo manifiesto que el lote está entre dos casas lo cual en la parte derecha e izquierda hay pared y en el frente es mi tarea cada año desde el año 2016, encerrarlo con láminas de zinc. El lote en

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
AVENIDA 2 N° 9-64 PBX: 5723602 – 5723604



ACTA DE DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL

mencción no cuenta con ningún servicio público solo acometidas de agua alcantarillado y paredes a un (1) de altura, bases y zapatas y que el lote estaba totalmente inhabitable. (Comillas). (Hasta aquí la declaración). = = = = = La presente declaración se recibe individualmente con sujeción a lo establecido en el artículo 188 del Código General del Proceso. = = = = =

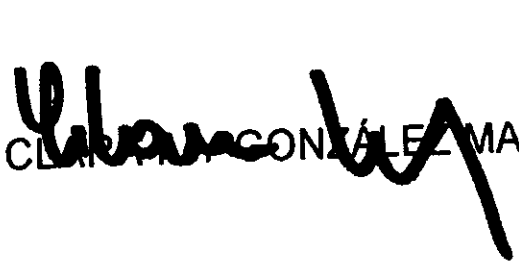
El declarante hace constar que ha leído cuidadosamente el contenido de esta declaración y la encuentra ajustada a sus requisitos; además entiende que cualquier modificación implica tener que hacer nueva declaración, que causa nuevos derechos notariales. No siendo otro el objeto de esta declaración, la leyó el declarante y la firma por hallarla conforme. También la firma el Notario para dar fe.

La autenticidad de este documento puede ser confirmada contactándose con el correo: segundacucuta@supernotariado.gov.co

EL DECLARANTE,

VLADIMIR COLLANTE MIRANDA

EL NOTARIO SEGUNDO (E) DE CÚCUTA


CLARA Y GONZÁLEZ MARROQUÍN


DK
SL

Notaría 2^a

DECLARACION DE EXTRAJUICIO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Cúcuta, el 2020-03-12 17:05:16



5tngl



Ante el suscrito Notario Segundo del Circulo de Cúcuta, compareció:

COLLANTE MIRANDA VLADIMIR
C.C. 88208945

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. DECLARACIÓN DE EXTRAJUICIO DE TESTIMONIO

x

FIRMA

NOTARIA SEGUNDA (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN



4(E)
C.
N. C.
M. E.
DOC
GR

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
AVENIDA 2 N° 9-64 PBX: 5723602 - 5723604



ACTA DE DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL

2075

En la ciudad de San José de Cúcuta departamento de Norte de Santander, República de Colombia a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020) ante mí, CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN, NOTARIO SEGUNDO (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA, ENCARGADO mediante Resolución número 2360 del 4 de marzo de 2.020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro: compareció: = = = = SERGIO ALBERTO ALARCON JAIMES, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.196.100 expedida en Cúcuta y manifestó su deseo de declarar bajo juramento en los términos del decreto 1557 de 1989 en la siguiente forma: (Comillas). = = = =

PRIMERO: GENERALES DE LEY. Me llamo como queda escrito, SERGIO ALBERTO ALARCON JAIMES, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, con domicilio en el Municipio de Los Patios, residente en el Interior 1-2B Conjunto Residencial Palestina Real. Teléfono: 3213058431. Ocupación: Comerciante. Correo electrónico: sergioalarcon_71@hotmail.com = = = =

SEGUNDO: No tengo impedimento legal para formular la declaración que vengo a rendir a solicitud propia, con DESTINO: A QUIEN PUEDA INTERESAR. = = = =

TERCERO: A sabiendas de que el falso testimonio constituye delito (Art. 442 del código penal) y en razón a que me consta personalmente DECLARO: Que conozco de vista, trato y comunicación desde hace siete (7) años a la señora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.448.659 expedida en Los Patios, me consta que es la propietaria de un Lote ubicado en la Manzana D Lote 88 de la Urbanización Altamira del Municipio de Los Patios, ya que le he acompañado en varias oportunidades y la última vez que fui en el mes de julio del año 2019, el lote se encontraba sin el encierro de las láminas de zinc. Así mismo manifiesto que en el mes de enero del 2020 la señora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA, llegó a mi casa junto a su esposo y me pidieron que los acompañara a ver el lote donde nos encontramos que el lote había sido invadido por unas personas y de inmediato le sugerí a la señora GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA que llamara a la POLICIA NACIONAL, y llegaron al rato e ingresaron con nosotros y en ese momento un menor de edad decía

LA NOTA
QUE LA
BAJO EL
ENCUENTRO
CLARA

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
AVENIDA 2 N° 9-64 PBX: 5723602 – 5723604



ACTA DE DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL

que eran los dueños y se colocó a discutir con el policía. El agente policía que acudió al llamado nos sugirió que colocáramos la querrela junto con los documentos del lote (Comillas). (Hasta aquí la declaración). = = = = =

La presente declaración se recibe individualmente con sujeción a lo establecido en el artículo 188 del Código General del Proceso. = = = = =

El declarante hace constar que ha leído cuidadosamente el contenido de esta declaración y la encuentra ajustada a sus requisitos; además entiende que cualquier modificación implica tener que hacer nueva declaración, que causa nuevos derechos notariales. No siendo otro el objeto de esta declaración, la leyó el declarante y la firma por hallarla conforme. También la firma el Notario para dar fe.

La autenticidad de este documento puede ser confirmada contactándose con el correo: segundacucuta@supernotariado.gov.co

EL DECLARANTE,


SERGIO ALBERTO ALARCON JAIMES

EL NOTARIO SEGUNDO (E) DE CÚCUTA


JAI ME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUIN


OK
JK

Notaría 2 CÚCUTA

DECLARACION DE EXTRAJUICIO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Cúcuta, el 2020-03-12 17:06:48

Ante el suscrito Notario Segundo del Circulo de Cúcuta, compareció:

ALARCON JAIMES SERGIO ALBERTO
C.C. 88196100

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. DECLARACIÓN DE EXTRAJUICIO DE TESTIMONIO



5tnha



Sergio Alarcon
FIRMA

Clara Ivy González Marroquín

NOTARIA SEGUNDA (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN



CONTESTACION DEMANDA

Jamko Camilo Colmenares Garcia <jamko05.jccg@gmail.com>

Lun 14/12/2020 6:03 PM

Para: dignora quintero lozano <dquintero_1@hotmail.com>; Juzgado 01 Civil Municipal - N. De Santander - Los Patios <j01cmunicipallospat@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 10 archivos adjuntos (11 MB)

CONTESTACION DE DEMANDA - PERTENENCIA (3).docx; Certificado de Libertad y Tradicion 260-149327 (2).pdf; AVALUO PATIOS URB ALTAMIRA.pdf; DEMANDA EN RECONVENCION..docx; ACREDITACION PERITO, ERA NOVIEMBRE AVAL-13242467-20201103 (1).pdf; PODER PERTENENCIA AUTENTICADO. pdf.pdf; fotos avaluo altamira, patios N de S..docx; Declaracion Sergio Alberto Alarcon (3).pdf; Declaracion Vladimir Collante Miranda (2).pdf; Escritura Publica No. 796 del 6 de abril de 2006 (1).pdf;

Demandante: TALCIRA FRANCO CAÑIZARES.

Demandado: GIORDANA CONSTANZA HERNANDEZ MIRANDA

RAD: 54-405-40-03-001-2020-00101-00

cordial saludo.

por medio del presente muy respetuosamente, estando en tiempo procesal oportuno, presentó ante su despacho y corro traslado de conformidad al decreto 806/2020, contestación demanda y demanda de reconvencción del proceso en referencia.

Agradezco la atención prestada a este mensaje.

Cordialmente,

Camilo Colmenares G.

Abogado Especializado

