

**CONTESTACION DEMANDA Radicación: 63001400300720220032400**

jessica pinzon villada <jepi1991@hotmail.com>

Mar 16/05/2023 16:12

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (25 MB)

CONTESTACION DEMANDA OSCAR HUMBERTO GALVIS ...pdf; ANEXOS CONTESTACION DEMANDA HUMBERTO\_compressed.pdf;

Armenia, mayo de 2023

Doctora

**CAROLINA HURTADO GUTIERREZ**

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL**

E.S.D

**Referencia: CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**Proceso: DECLARATIVO DE RECONOMIENTO DE MEJORAS**

**Demandante: JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**

**Demandado: OSCAR HUMBERTO GALVIS**

**Radicación: 63001400300720220032400**



# Jessica Pinzón Villada

ABOGADA

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

Armenia, mayo de 2023

Doctora

**CAROLINA HURTADO GUTIERREZ**

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL**

E.S.D

**Referencia: CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**Proceso: DECLARATIVO DE RECONOMIENTO DE MEJORAS**

**Demandante: JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**

**Demandado: OSCAR HUMBERTO GALVIS**

**Radicación: 63001400300720220032400**

**JESSICA PINZON VILLADA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Armenia, identificada con la cedula de ciudadanía No 1.094.922.842 de Armenia, abogada titulada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. **364996** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada del señor **OSCAR HUMBERTO GALVIS**, por el presente escrito respetuosamente manifiesto a usted que presento **CONTESTACION DE DEMANDA DECLARATIVA DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS**, en los siguientes términos.

## **A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto, mi representando es dueño de dicho inmueble, se prueba por medio de la escritura que se anexa con la demanda.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, de acuerdo a la escritura perteneciente al bien inmueble el señor **OSCAR HUMBERTO**, adquirió el bien inmueble que se menciona por medio de compraventa a la señora Luz Marina Giraldo

**AI HECHO TERCERO:** Es cierto, mi prohijado lleva ms de 34 años viviendo en el exterior.

**AL HECHO CUARTO:** No es cierto, las personas que se encontraban en ese momento ocupando el bien inmueble, eran conocidos del señor **OSCAR HUMBERTO**, quienes, por el cuidado y mantenimiento del bien inmueble, recibían una contraprestación, y adicional a esto mi poderdante les dejaba tener un puesto de comidas en el lugar.

**AL HECHO QUINTO:** No es cierto, el señor **OSCAR HUMBERTO**, con el fin de empezar a explotar dicho bien, se encontraba en negociaciones con la cadena de supermercados **ARA**, con el fin de alquilarles a ellos, pero al ver que su sobrino el señor **JOSSIMAR**, se encontraba sin empleo decide iniciar un proyecto con



## Jessica Pinzón Villada

ABOGADA

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

él, para que las dos partes ganaran dinero de esta manera, el señor **OSCAR HUMBERTO**, recibiría una parte de la ganancia mensual y el señor **JOSSIMAR**, por administrar también recibiría otra parte. Es por esto que el señor **OSCAR HUMBERTO**, con dineros propios inicia una construcción en su propiedad.

**AL HECHO SEXTO:** No es cierto, como se menciona anteriormente mi representado, ya se encontraba en negociaciones con el fin de iniciar a explotar el bien.

**AL HECHO SEPTIMO:** No Es cierto, no acepta dicha propuesta porque quien pensó en el negocio fue el señor **OSCAR HUMBERTO**, ya que es quien contaba con la potestad de realizar la actividad que quisiera en su bien, pero con el fin de que su sobrino tuviera una entrada económica y a su vez el también empezar a generar ganancias, opto por esta opción.

**AL HECHO OCTAVO:** No es cierto, como ya se indicó su sobrino **JOSSIMAR**, se encontraba sin trabajo, y el señor **OSCAR HUMBERTO** con su propio dinero inicio las adecuaciones y los pagos semanales a los trabajadores que estaban realizando la edificación.

**AL HECHO NOVENO:** Es cierto, no se establece un canon de arrendamiento mensual porque como ya se dijo, lo que se buscaba era que al estar al tanto del negocio el señor **JOSSIMAR**, recibiera una parte de las ganancias y mi prohijado otra.

**AL HECHO DECIMO:** No es cierto, no hubo necesidad de realizar desalojo porque las personas que allí se encontraban, han sido amigos del señor **OSCAR HUMBERTO**, por más de 40 años y de esa manera entendieron que mi prohijado necesitaba el bien para poder iniciar a tener ganancias del mismo, tampoco se realizó recolección de basura, porque las personas que se encontraban allí mantenían el sitio en óptimas condiciones realizando actividades como deshierbar recoger basura, entre otros.

**HECHO UNDECIMO:** Es cierto, no se realiza la prohibición escrita o verbal de construir porque el señor **HUMBERTO**, fue quien dio el dinero para las adecuaciones a su bien, tampoco realizo dicha prohibición porque el señor **JOSSIMAR**, sobrino del demandando era de su entera confianza y para el momento de iniciar la construcción, contaba con un poder general otorgado por mi poderdante, para representarlo en todas sus actividades aquí en Colombia.

**AL HECHO DECIMOSEGUNDO:** Es parcialmente cierto, porque se realiza la adecuación del parqueadero, pero con recursos de mi prohijado.

**AL HECHO DECIMOTERCERO:** Es cierto, toda vez que, para el año 2016 se terminan las adecuaciones e inicia el funcionamiento del parqueadero.



## Jessica Pinzón Villada

**ABOGADA**

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

**AL HECHO DECIMOCUARTO:** Es cierto, se construyeron dos locales comerciales en el mismo bien de propiedad del señor **HUMBERTO**.

**AL HECHO DECIMOQUINTO:** Es cierto, como eran las construcciones realizadas en su bien inmueble, mi prohijado viajaba constantemente a estar pendiente de ello, y verificar que se cumpliera a cabalidad lo acordado.

**AL HECHO DECIMOSEXTO:** No es cierto, la señora **ANGIE KATHERINE**, familiar y encargada de manejar una parte de los negocios del señor **OSCAR HUMBERTO** aquí en Colombia, se indica de una parte porque quien manejaba los otros negocios y propiedades era su hermana LUZ IDALBA GALVIS, pero al viajar al exterior queda como encarga ANGIE KATHERINE, quien le hace entrega de la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**, al señor **JOSSIMAR** con el fin de realizar la construcción, adicional a lo que también mi mandante pagaba por el trabajo de quienes adelantaban la construcción.

**AL HECHO DECIMOSEPTIMO:** No me consta, como se indicó por la confianza en su sobrino **JOSSIMAR** y haciendo uso del poder general que se le había otorgado, el señor **HUMBERTO** le entregaba dinero para la construcción y era el quien realizaba las negociaciones y compras.

**AL HECHO DECIMO OCTAVO:** es cierto, se encuentra funcionando porque lo que buscaba el señor **HUMBERTO**, era explotar su bien inmueble.

**AL HECHO DECIMONOVENO:** Es cierto, mi prohijado al principio no interpuso querrela ni acciones tendientes a recuperar al bien, porque confiaba en su sobrino, pero después de que él pretendiera quedarse con su bien y no le entregara el dinero de las ganancias, decide iniciar la querrela.

**AL HECHO VIGESIMO:** Es cierto, por medio de resolución declara que efectivamente el bien de mi poderdante estaba siendo objeto de una perturbación, lo anterior se da porque a mi prohijado le llega información que su sobrino está iniciando actuaciones a escondidas de el con el fin de quedarse con el bien, entre ellas realizando la inscripción en notaria de la declaración de poseedor, aunado a eso nunca le entrego dinero a mi poderdante de las ganancias que a él le pertenecían.

**AL HECHO VIGESIMOPRIMERO:** Es cierto, se confirma dicha decisión.

**AL HECHO VIGESIMOSEGUNDO:** No es cierto, por medio de diligencia al bien inmueble objeto del litigio, se desplaza la **INSPECTORA DECIMA DE POLICIA**, a verificar que el bien ya había sido entregado a mi prohijado, al evidenciar que el señor **JOSSIMAR**, no acató la orden expedida por la inspectora, lo declaran contraventor, por desacato a orden de policía. Comparendo que se encuentra vigente y se anexa.



# Jessica Pinzón Villada

ABOGADA

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

3196614430

**AL HECHO VIGESIMOTERCERO:** Es cierto, mi prohijado no ha reconocido ni entrego dinero alguno al señor **JOSSIMAR**, teniendo en cuenta que el dinero para la construcción fue con dinero del señor **HUMBERTO**, adicional a esto el señor **JOSSIMAR**, se usufructuó del bien generando ganancias de esos años, sin entregar la parte correspondiente a mi prohijado, valor que para el mes de junio de 2021, se recaudaba la suma de \$ 3.100.000, el cual se evidencia con el informe otorgado por el contador del señor **JOSSIMAR**.

Después de revisados los hechos de la parte demandante, es claro que el señor **JOSSIMAR**, actuando de mala fe y abusando del poder general otorgado a él y la confianza depositada por su tío el señor **HUMBERTO**, es claro que quería quedarse con el bien inmueble de mi prohijado, realizando acciones tendientes a ello, se evidencia que al no poder obtener su cometido, inicia esta demanda para recibir dineros que claramente no invirtió, al momento en que se inicia el proyecto el señor **JOSSIMAR**, no contaba con un trabajo o dinero para poder invertir esta gran cantidad de dinero.

## PRETENSIONES

Me opongo a cada una de las pretensiones de la demanda de la siguiente manera y de acuerdo a lo que ya se mencionó, puesto que no es posible que mi representando reconozca dinero por "mejoras", que se pagaron con el mismo dinero de mi poderdante; No puede la parte demandante pretender que mi representado sea declarado responsable de pagar dichos valores a partir de un dicho vago e impreciso, que no se ajusta a la realidad, desde el cual basan unas exageradas pretensiones económicas fundamentadas en hechos ajenos e inciertos, al contrario el señor **JOSSIMAR**, debía pagarle la suma de los dineros percibidos durante esos años, a su vez la construcción se realizó con \$ 30.0000.000, que le fueron entregados al señor **JOSSIMAR**, y que se prueba por medio de un informe pericial indicando que el valor comercial es de **VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTO DIECISEIS PESOS (\$23.861.716)**, por lo anterior, me opongo al exagerado monto y al cobro indebido de estos rubros; pues no debe pretenderse un cobro injustificado de dinero que nunca aportó el señor **JOSSIMAR**, dinero que claramente no poseía, como se reitera dicho negocio se hace para que el señor **JOSSIMAR**, percibiera una parte del valor mensual porque se encontraba sin trabajo.



# Jessica Pinzón Villada

**ABOGADA**

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

## **EXCEPCIONES**

Le pido al despacho, declarar probadas las siguientes excepciones y condenar en costas y agencias en derecho, al demandante.

**COBRO DE LO NO DEBIDO**, no existe obligación de pagar a cargo de mi poderdante a la demandada, por cuanto mi patrocinado, no le debe, ni existe causa o fundamento jurídico o acción que determine que se debe reconocer mejoras alegadas.

**INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION**. No hay, ni existe obligación a cargo del demandado, que esté pendiente por responder dentro del presente asunto, ni siquiera para dar lugar a ser llamada como parte demandada para este proceso, puesto que, al contrario, el señor **JOSSIMAR**, es quien debe pagar a mi prohijado el dinero percibido que a él le correspondía.

**INEXISTENCIA DEL DERECHO**, dentro de los elementos necesarios para que se dé la responsabilidad civil extracontractual, debe cometerse un acto, acción u omisión que causare un daño a un tercero ya sea con Culpa o Dolo, en este caso señora juez mi prohijado no ha cometido ninguna acción u omisión que le haya causado algún daño a los demandantes, no hay una culpa o dolo atribuible al demandado, no hay una responsabilidad por la cual se deba resarcir alguno daño.

**LA EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA QUE RESULTE DE LOS HECHOS PROBADOS** Esta excepción tiene su fundamento en lo consagrado en el artículo 282 del C.G.P: concordante con el artículo 784 del C. De Co. Que reza: Art. 306.- resolución sobre excepciones. Cuando el Juez halle probados los hechos que constituye una excepción, deberá reconocerla oficiosamente 14 en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Artículo 739 del Código Civil, Artículo 966 del Código Civil y Siguiendo del Código General Del Proceso Artículos 368 A 375.



# Jessica Pinzón Villada

**ABOGADA**

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

## **PRUEBAS**

Comendidamente solicito Señora Juez, se tengan como pruebas las siguientes:

### **INTERROGATORIO DE PARTE Y TESTIMONIALES:**

**INTERROGATORIO DE PARTE:** Su señoría, sírvase fijar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio de mi representado el señor, **OSCAR HUMBERTO GALVIS**, identificado con C.C. No. 7.545.609. sobre todos los hechos de la demanda. Quien puede ser citado en la dirección física y electrónica que aparece en el acápite de notificaciones o mediante su apoderada judicial.

-Sírvase fijar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio al señor, **JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**, identificado con C.C. No. 1.094.903.622. sobre todos los hechos de la demanda. Quien puede ser citado en la dirección física y electrónica que aparece en el acápite de notificaciones o mediante su apoderado judicial.

**TESTIMONIALES:** Solicito señor Juez, fijar fecha y hora para escuchar en testimonio a las personas que a continuación me permito relacionar. para que bajo la gravedad del juramento manifiesten acerca de lo que les conste sobre los hechos de la demanda y su contestación:

- Al señor **MARIO VELASQUEZ ROJAS**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No 25.023.463, dirección calle 30ª número 42-07 Armenia Quindío, quien es la persona que se encontraba ocupando y cuidando el bien ubicado en el barrio Santander de propiedad de mi poderdante.

- La señora **ANGIE CATHERINE HENAO ROJAS**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Armenia Q, con cedula de ciudadanía No 1.094.908.110, dirección Conjunto Residencial Agua Azul Casa F 10, teléfono 3003964584, Es la encargada de una parte de los negocios del señor Humberto.

- El señor **FERNEY QUINTERO BAÑOL**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, con cedula de ciudadanía No 89.009.758, teléfono 3154577041, contara al despacho lo que conoce respecto del bien.

- La señora **DIANA CRISTINA VELASQUEZ GALVIS**, mayor de edad vecina de esta ciudad, con cedula de ciudadanía No 1.094.902.828, teléfono 3128543834, Dirección Horizonte Verde Bloque 1 apto 408. La señora Diana es prima del señor **JOSSIMAR** y sobrina de mi prohijado, quien indicara al despacho lo que le consta sobre el bien.

- Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARIN**, mayor de edad y vecino de esta ciudad identificado con cedula de ciudadanía No 10.086.690, teléfono 3155568606, Dirección carrera 14 No 16-44 Edificio Palmeras Oficina 102, expondrá el dictamen realizado indicando el avalúo comercial al día de hoy.



# Jessica Pinzón Villada

**ABOGADA**

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

[3196614430](tel:3196614430)

## **DOCUMENTALES:**

- Declaración extraprocésal suscrito por el señor **MARIO VELASQUEZ ROJAS**, donde declara bajo la gravedad del juramento, lo que sucedió respecto al tiempo que estuvo en el bien del señor **HUMBERTO**.
- Escritura protocolaria número **1388**, otorgada el día 07 de octubre de 2021, donde varias personas indican que el señor **JOSSIMAR**, es poseedor del bien inmueble del señor **HUMBERTO**.
- Certificado de ingresos expedido por el contador público **VICTOR HUGO QUIÑONEZ**, lo hace por solicitud del señor **JOSSIMAR**, donde certifica que la actividad comercial ejercida en la calle 35 # 23-83 para el año 2021, generaba una utilidad mensual por valor de **TRES MILLONES CIEN MIL PESOS (\$3.100.000)**
- Avalúo Comercial, realizado por el Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARIN**, donde se indica inicialmente que la construcción es parcial y liviana, el valor del avalúo es de (\$23.861.716).
- Comparendo realizando al señor **JOSSIMAR**, por desacatar orden de policía al no entregar el bien de propiedad del señor **HUMBERTO**, en los términos requeridos.
- Declaración en la notaria donde se le revoca el poder general al señor **JOSSIMAR** otorgado por mi mandante.
- Resolución número **010 del 20 de abril de 2020**, la cual resuelve una querrela por perturbación.
- Solicitud y respuestas por parte de la empresa públicas de armenia de información sobre tramites por personas ajenas.

## **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS**

Después de revisar las pruebas aportadas por la parte demandante, es claro que las facturas aportadas como pagos realizados se hacen con el dinero de mi poderdante, con ocasión al poder general otorgado, el cual como se indicó se le retira por los comportamiento de mala fe, que presento el señor **JOSSIMAR**, a su vez, el demandando no aporta documentos que prueben de donde obtuvo el dinero para dicha construcción, como indico en la audiencia de la inspección de policía, supuestamente realizo la construcción por medio de préstamos y dineros propios, los cuales no se encuentran soportados para poder garantizar que el pago de la construcción fue con su dinero, a su vez indica que el recaudo de los dineros fruto de los locales comerciales de propiedad de mi prohijado, eran para cubrir dichos prestamos, pero nunca existió prueba de ello.



**Jessica Pinzón Villada**

**ABOGADA**

[jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

**3196614430**

## **NOTIFICACIONES**

### **2.DE LA PARTES:**

**Parte demandante:** en la Urbanización Villa Juliana, manzana 4 número 6, Armenia. Quindío Correo electrónico [jogave\\_11@hotmail.co](mailto:jogave_11@hotmail.co)

**Apoderado parte demandante:** Calle 20 N. 21-38 Oficina 12-04C, edificio Banco de Bogotá. Manizales-Caldas. Teléfono: 8842265, 3104066321 Correo electrónico [omabogados1@gmail.com](mailto:omabogados1@gmail.com)

### **3.NOMBRE, DOMICILIO Y DIRECCIÓN DE LA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA**

Apoderada **JESSICA PINZON VILLADA**, mayor de edad, domiciliada en Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.094.922.842 de Armenia Quindío, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 364996 del Consejo Superior de la Judicatura con dirección en Edificio lotería del Quindío oficina 903 Armenia- Quindío; teléfono: 3196614430 Correo electrónico: [jepi1991@hotmail.com](mailto:jepi1991@hotmail.com)

Del Señor Juez, con el debido respeto

Atentamente,

JESSICA PINZON VILLADA  
C.C 1.094.922.842 de Armenia Q.  
TP 364996

# NOTARÍA SEGUNDA

DEL CÍRCULO DE ARMENIA  
— DESDE 1912 —

NOTARIA 2da  
DEL CÍRCULO DE ARMENIA  
EL PAPEL NOTARIAL DE SEGURIDAD  
NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Cualquier alteración anulará el presente documento

## ACTA DE DECLARACION EXTRAPROCESO No. 815

En Armenia - Quindío, el 25 de Abril de 2023, al despacho de la Notaría Segunda (2da) del círculo de Armenia compareció: **VELASQUEZ ROJAS MARIO**, mayor de edad, identificado(a) con C.C. 7526330, Estado Civil Soltero(a) con Unión Marital de Hecho, Profesión u ocupación CONDUCTOR residente en la CALLE 30A # 43-07, con el objeto de solicitar se le reciba declaración extraproceso conforme al decreto 1557 de 1989 y manifestó:-----

**PRIMERO.** Mis generales de ley son como han quedado anotados.-----

**SEGUNDO.** RINDO ESTA DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES DEL FALSO JURAMENTO (ART. 442 Código penal) y manifiesto que no tengo ningún impedimento legal para hacerlo y que la realizo bajo mi entera responsabilidad.-----

**TERCERO.** Declaro bajo la gravedad de juramento que conozco de vista, trato, comunicación a razón de ser amigo desde hace más de cuarenta (40) años del señor OSCAR HUMBERTO GALVIS Identificado con cedula de ciudadanía N°. 7.545.609, se y me consta que el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS es el propietario desde el año 2014 del lote que se encuentra ubicado en el barrio Santander del cual yo era el cuidador durante más de doce (12) años y cuando el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS se hizo dueño de esta propiedad la cual le cuida por un tiempo aproximado de dos (2) años donde el me pagaba por el cuidado del lote antes mencionado y me dejó tener negocio de comidas rápidas, así mismo que durante el tiempo que el lote estuvo bajo mi cuidado, siempre se mantuvo desyerbado y en buenas condiciones, manifiesto que tuve conocimiento que el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS estaba alquilando el lote para construir un negocio de ARA ya que necesitaba generar ganancias con la propiedad, declaro que el señor antes mencionado tiene un sobrino, el señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA identificado con C.C 1.094.903.622 quien en el año 2016 se encontraba sin empleo y el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS decide construir un parqueadero para obtener sus propias ganancias y un porcentaje con el sobrino antes en mención a cambio de que el señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA administrara el parqueadero.-----

Declaración con destino a: CON EL FIN DE PRESENTAR COMO REQUISITO ANTE LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE.-----

**CUARTO.** Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante la Notaría, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar. Por lo tanto lo otorgo con mi firma.-----

**ADVERTENCIAS DEL NOTARIO.** El notario, directamente o por intermedio de sus funcionarios, a la persona que voluntariamente ofrece esta declaración, le advierte de manera clara, concreta y precisa, lo siguiente: **Primero.** Que la constitución Política garantiza la libre expresión y que esa garantía constitucional debe respetar la ley, el orden público y las buenas costumbres. **Segundo.** Que esta declaración extraproceso se autoriza por la solicitud libre y espontánea del declarante. El que manifiesta bajo la gravedad de juramento, que no tiene órdenes de captura libradas por autoridad judicial en su contra.-----

**NOTA IMPORTANTE:** LEA BIEN SU DELARACIÓN. DESPUÉS DE FIRMADA Y AUTORIZADA NO SE ACEPTAN RECLAMOS.-----

Derechos Notariales: Resolución 00387 DEL 23 ENERO DE 2023.

TARIFA: \$16.500 IVA \$3.135 TOTAL: \$19.635

legis  
República de Colombia

# NOTARÍA SEGUNDA

DEL CÍRCULO DE ARMENIA  
— DESDE 1912 —



SGC760716789

Cualquier alteración anulará el presente documento



## ACTA DE DECLARACION EXTRAPROCESO No. 815

En Armenia - Quindío, el 25 de Abril de 2023, al despacho de la Notaría Segunda (2da) del círculo de Armenia compareció: **VELASQUEZ ROJAS MARIO**, mayor de edad, identificado(a) con C.C. **7526330**, Estado Civil Soltero(a) con Unión Marital de Hecho, Profesión u ocupación CONDUCTOR residente en la CALLE 30A # 43-07, con el objeto de solicitar se le reciba declaración extraproceso conforme al decreto 1557 de 1989 y manifestó.-----

**PRIMERO.** Mis generales de ley son como han quedado anotados. -----

**SEGUNDO.** RINDO ESTA DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES DEL FALSO JURAMENTO (ART. 442 Código penal) y manifiesto que no tengo ningún impedimento legal para hacerlo y que la realizo bajo mi entera responsabilidad. -----

**TERCERO.** Declaro bajo la gravedad de juramento que conozco de vista, trato, comunicación a razón de ser amigo desde hace más de cuarenta (40) años del señor OSCAR HUMBERTO GALVIS Identificado con cedula de ciudadanía N°. 7.545.609, se y me consta que el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS es el propietario desde el año 2014 del lote que se encuentra ubicado en el barrio Santander del cual yo era el cuidador durante más de doce (12) años y cuando el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS se hizo dueño de esta propiedad la cual le cuide por un tiempo aproximado de dos (2) años donde el me pagaba por el cuidado del lote antes mencionado y me dejó tener negocio de comidas rápidas, así mismo que durante el tiempo que el lote estuvo bajo mi cuidado, siempre se mantuvo desyerbado y en buenas condiciones, manifiesto que tuve conocimiento que el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS estaba alquilando el lote para construir un negocio de ARA ya que necesitaba generar ganancias con la propiedad, declaro que el señor antes mencionado tiene un sobrino, el señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA identificado con C.C 1.094.903.622 quien en el año 2016 se encontraba sin empleo y el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS decide construir un parqueadero para obtener sus propias ganancias y un porcentaje con el sobrino antes en mención a cambio de que el señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA administrara el parqueadero.-----

Declaración con destino a: CON EL FIN DE PRESENTAR COMO REQUISITO ANTE LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE. -----

**CUARTO.** Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante la Notaría, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar. Por lo tanto lo otorgo con mi firma. -----

**ADVERTENCIAS DEL NOTARIO.** El notario, directamente o por intermedio de sus funcionarios, a la persona que voluntariamente ofrece esta declaración, le advierte de manera clara, concreta y precisa, lo siguiente: **Primero.** Que la constitución Política garantiza la libre expresión y que esa garantía constitucional debe respetar la ley, el orden público y las buenas costumbres. **Segundo.** Que esta declaración extraproceso se autoriza por la solicitud libre y espontánea del declarante. El que manifiesta bajo la gravedad de juramento, que no tiene órdenes de captura libradas por autoridad judicial en su contra.-----

**NOTA IMPORTANTE:** LEA BIEN SU DELARACIÓN. DESPUÉS DE FIRMADA Y AUTORIZADA NO SE ACEPTAN RECLAMOS. -----

Derechos Notariales: Resolución 00387 DEL 23 ENERO DE 2023.

TARIFA: \$16.500 IVA \$3.135 TOTAL: \$19.635

SGC760716789

OSDSYMACENUTGKL  
13/01/2023

13/01/2023

# NOTARÍA SEGUNDA

DEL CÍRCULO DE ARMENIA  
DESDE 1912

EL (LA) DECLARANTE,



*Mario Velasquez Rojas*  
VELASQUEZ ROJAS MARIO  
C.C. 7526330

Huella Índice Derecho

EL NOTARIO(A),

**LUIS FERNANDO CASTELLANOS NIETO**  
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE ARMENIA - QUINDIO

YUDI



República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

# República de Colombia



## Departamento del Quindío Notaría Primera del Círculo de Calarcá Escritura No. 1833 (Mil ochocientos treinta y tres) (Octubre 28 de 2021)

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS: -----

ACTO: PROTOCOLIZACIÓN DECLARACION EXTRAJUICIO NUMERO 1388 DE 07 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA, DECLARACION EXTRAJUICIO 1389 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA (APTO) Y RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL -----

VALOR DEL ACTO: SIN CUANTÍA -----

En la ciudad de Calarcá, Departamento del Quindío, República de Colombia, el día VEINTIOCHO (28) del mes de OCTUBRE del año DOS MIL VEINTIUNO (2021), ante mí **PAULO ANDRES LOPEZ VALENCIA**, Notario Primero del círculo, compareció el señor **JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 1.094.903.622 expedida en Armenia, estado civil SOLTERO, sin unión marital de hecho vigente, de ocupación comerciante, quien obrando en nombre propio, presenta para su PROTOCOLIZACIÓN, los siguientes documentos: -----

1) DECLARACION EXTRAJUICIO NUMERO 1388 DE 07 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA, consistente en lo siguiente:-----

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia, a los SIETE (07) días del mes de OCTUBRE del año Dos Mil Veintiuno (2.021), a las 03:52 p.m. en el Despacho de la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Armenia, a cargo de la notaria encargada **MAYRA ALEJANDRA VALENCIA GALLEGO**, compareció: -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PO003803704

PO080900039

23-04-21 PO003803704

22-02-23 PO080900039

161A31TUBK

JH5G9VWMPU

THOMAS GREG & SOHS

El señor EDILBER GIOVANY GIRALDO VALLEJO, quien declara respecto de sus generales de Ley así: Tengo 29 años de edad, nacido el 04 de noviembre de 1992 en ARMENIA, QUINDÍO, identificado con la cédula de Ciudadanía número 1.094.932.986, expedida en ARMENIA, de estado civil UNION LIBRE, resido BARRIO JARDIN DE LA FACHADA FRENTE A LA MZ 77 LOTE 18, portador del número de teléfono 3208502714, PROFESION U OCUPACION: INDEPENDIENTE, con sujeción al Decreto 1557 de 1.989, manifiesto bajo la gravedad de juramento, que: -----

PRIMERO: Rindo esta declaración manifestando que me encuentro en plena capacidad física y mental para ello.-----

SEGUNDO: Declaro y doy fe que todos los datos personales reportados como propios, son veraces.-----

TERCERO: El propósito de esta declaración es informar bajo juramento que conozco de vista, trato y comunicación al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.094.903.622 DE ARMENIA, desde hace aproximadamente 20 Años.-----

Manifiesto que se y me consta que es POSEEDOR de un lote de terreno, desde hace 5 años, situado en el área urbana del municipio de ARMENIA, departamento del QUINDIO, EN EL BARRIO SANTANDER EN LA CALLE 36 NUMERO 23-03.-----

Con una cabida superficial de 8.00 metros cuadrados de frente por 24 metros de fondo, comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

FRENTE: con la cra 3ª, hoy carrera 23-----

POR UN COSTADO: CON LA CALLE 1ª, HOY CALLE 36-----

POR EL CENTRO: CON LA CRA 4ª -----

POR EL OTRO COSTADO: CON EL PREDIO DE VICTOR TORRES

Así mismo declaro que es un lote de terreno mejorado con casa de habitación.-----

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALARCA Q. NOTARIO CALARCA Q. **Alba Lucía López Valencia**

# República de Colombia



de terreno muy limpio, sin roedores ni basura está pendiente de apodarlo y cuidarlo muy bien para beneficio propio y de las personas que rodean el hábitat.-----

Posesión que se encuentra en forma quieta y pacífica.-----

CUARTO: SE ENCUENTRA EN POSESION DEL INMUEBLE EN NOMBRE PROPIO EN FORMA CONTINUA Y EXCLUSIVA, SIN VIOLENCIA NI CLANDESTINIDAD, DESDE HACE 5 AÑOS.-----

QUINTO: NO EXISTEN PROCESOS PENDIENTES EN SU CONTRA EN EL QUE SE DISCUTA EL DOMINIO O POSESIÓN DEL INMUEBLE, INICIADO ANTERIORIDAD A LA FECHA DE LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD. Esta declaración la realizo como requisito para los organismos de control, Policía, autoridades competentes, entidades e instituciones a nivel local y nacional que la requieran. HASTA AQUÍ MI DECLARACIÓN.-----

La señora ALBA LUCIA LOPEZ CORTES, quien declara respecto de sus generales de Ley así: Tengo 41 años de edad, nacida el 18 de febrero de 1980 en ARANZAZU CALDAS identificada con la cédula de Ciudadanía número 41.946.557, expedida en ARMENIA, de estado civil UNION LIBRE, resido EN EL BARRIO SANTANDER CALLE 36 No 23-26, portadora del número de teléfono 3044752532, PROFESION U OCUPACION: INDEPENDIENTE, con sujeción al Decreto 1557 de 1.989, manifiesto bajo la gravedad de juramento, que:-----

PRIMERO: Rindo esta declaración manifestando que me encuentro en plena capacidad física y mental para ello.-----

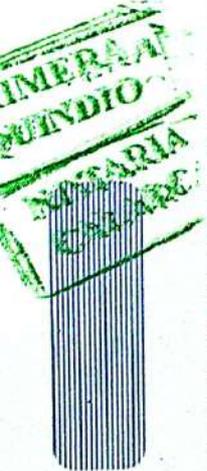
SEGUNDO: Declaro y doy fe que todos los datos personales reportados como propios, son veraces.-----

TERCERO: El propósito de esta declaración es informar bajo juramento que conozco de vista, trato y comunicación al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.094.903.622 DE ARMENIA, desde hace aproximadamente 10 Años.-----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



PO003803705

PC080900038

23-04-21 PO003803705

22-02-23 PC080900038

VPXEDSRNKJ

8ZHEJ7D2PT

THOMAS GREG & SONS

Manifiesto que se y me consta que es POSEEDOR de un lote de terreno, desde hace 5 años, situado en el área urbana del municipio de ARMENIA, departamento del Quindío, en el Bario Santander en la calle 36 número 23-03 Con una cabida superficial de 8.00 metros cuadrados de frente por 24.00 metros de fondo, comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

FRENTE: con la cra 3a, hoy carrera 23-----

POR UN COSTADO: CON LA CALLE 1a, HOY CALLE 36-----

POR EL CENTRO: CON LA CRA 4ª-----

POR EL OTRO COSTADO: CON EL PREDIO DE VICTOR TORRES-----

Así mismo declaro que es un lote de terreno mejorado con casa de habitación.-----

De igual manera Declaro que el POSEDOR ya mencionado mantiene en lote de terreno muy limpio, sin roedores ni basura está pendiente de apodarlo y cuidarlo muy bien para beneficio propio y de las personas que rodean el hábitat.-----

Posesión que se encuentra en forma quieta y pacífica.-----

CUARTO: SE ENCUENTRA EN POSESION DEL INMUEBLE EN NOMBRE PROPIO EN FORMA CONTINUA Y EXCLUSIVA, SIN VIOLENCIA NI CLANDESTINIDAD, DESDE HACE 5 AÑOS.-----

QUINTO: NO EXISTEN PROCESOS PENDIENTES EN SU CONTRA EN EL QUE SE DISCUTA EL DOMINIO O POSESION DEL INMUEBLE, INICIADO ANTERIORIDAD A LA FECHA DE LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD. Esta declaración la realizo como requisito para los organismos de control, Policía, autoridades competentes, entidades e instituciones a nivel local y nacional que la requieran. HASTA AQUÍ MI DECLARACIÓN.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiesto que he leído detenida y voluntariamente el contenido de la declaración antes vertida, y por estar conforme a lo expresado, no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/ o enmendar. - -----

PARAGRAFO SEGUNDO: En este estado del presente Instrumento notarial, el Suscrito Notario deja expresa constancia que, una vez firmada y autorizada la

# República de Colombia



declaración, cualquier modificación que se pretenda introducir con posterioridad deberá ser objeto de nueva declaración, sujeta al pago de la tarifa de Ley.-----

PARÁGRAFO TERCERO: En este estado del presente instrumento notarial, el suscrito notario deja constancia que ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, que las personas son libres conforme la Constitución Política de Colombia, de manifestar y declarar espontáneamente lo que a bien tengan, sobre la base de que lo declarado esté conforme a la constitución la ley, el orden público y las buenas costumbres. ----

PARÁGRAFO CUARTO: En este estado del presente instrumento notarial, el Suscrito Notario deja expresa constancia que este se ha autorizado atendiendo principios jurídicos del derecho notarial tales como los de control de legalidad, rogación e inmediatez, incorporados tanto en la Constitución de Colombia como en la Ley. -----

REALIZADAS ESTAS ADVERTENCIAS Y ASI ACEPTADAS, SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE -----

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y se firma en señal de aprobación del contenido del acta. -----

DERECHOS NOTARIALES \$13.800 I.V.A. \$2.622 RESOLUCIÓN 0536 Del 22 de ENERO 2021 MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCION 00545 DEL 25 DE ENERO DE 2021." -----

2) DECLARACION EXTRAJUICIO 1389 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA -----

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia a los SIETE(07) días del mes de OCTUBRE del año Dos Mil Veintiuno (2.021), a las 3:52 p.m. en el Despacho de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Armenia, a cargo de la notaria encargada MAYRA ALEJANDRA VALENCIA GALLEGO, compareció: -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PC003803706

PC080900037

23-04-21 PC003803706

22-02-23 PC080900037

GW5KYGHZ3

J4T32C08X

THOMAS GRES & SOUS

THOMAS GRES & SOUS

El señor FERNANDO VELANDIA FLOREZ, quien declara respecto de sus generales de Ley así: Tengo 59 años de edad, nacido el 17 de abril de 1962 en ARMENIA, QUINDÍO, identificado con la cédula de Ciudadanía número 7.538.881, expedida en ARMENIA, de estado civil SOLTERO, resido EN LA CALLE 35 No 23-83 EN ARMENIA QUINDIO, portador del número de teléfono 3217524341, PROFESION U OCUPACION: INDEPENDIENTE con sujeción al Decreto 1557 de 1.989, manifiesto bajo la gravedad de juramento, que:-----

PRIMERO: Rindo esta declaración manifestando que me encuentro en plena capacidad física y mental para ello. -----

SEGUNDO: Declaro y doy fe que todos los datos personales reportados como propios, son veraces. -----

TERCERO: El propósito de esta declaración es informar bajo juramento que conozco de vista, trato y comunicación al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.094.903.622 DE ARMENIA, desde hace aproximadamente 18 Años. -----

Manifiesto que se y me consta que es POSEEDOR de un lote de terreno, desde hace 5 años, situado en el área urbana del municipio de ARMENIA, departamento del QUINDÍO, EN EL BARRIO SANTANDER EN LA CALLE 36 NUMERO 23-03. -----

Con una cabida superficial de 8.00 metros cuadrados de frente por 24 metros de fondo, comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

FRENTE: con la cra 3a, hoy carrera 23-----

POR UN COSTADO: CON LA CALLE la, HOY CALLE 36 POR EL CENTRO: -----

CON LA CRA 4ª -----

TCOS

# República de Colombia



POR EL OTRO COSTADO: CON EL PREDIO DE VICTOR TORRES -----

Así mismo declaro que es un lote de terreno mejorado con casa de habitación. De igual manera declaro que el POSEEDOR ya mencionado mantiene en el lote de terreno muy limpio, sin roedores, ni basura está pendiente de apodarlo y cuidarlo muy bien para beneficio propio y de las personas que rodean el hábitat. -----

Posesión que se encuentra en forma quieta y pacífica.-----

CUARTO: SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE EN NOMBRE PROPIO EN FORMA CONTINUA Y EXCLUSIVA, SIN VIOLENCIA NI CLANDESTINIDAD, DESDE HACE 5 AÑOS.-----

QUINTO: NO EXISTEN PROCESOS PENDIENTES EN SU CONTRA EN EL QUE SE DISCUTA EL DOMINIO O POSESIÓN DEL INMUEBLE, INICIADO ANTERIORIDAD A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD. Esta declaración la realizo como requisito para los organismos de control, Policía, autoridades competentes, entidades e instituciones a nivel local y nacional que la requieran. HASTA AQUÍ MI DECLARACIÓN-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiesto que he leído detenida y voluntariamente el contenido de la declaración antes vertida, y por estar conforme a lo expresado, no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: En este estado del presente instrumento notarial, el Suscrito Notario deja expresa constancia que, una vez firmada y autorizada la declaración, cualquier modificación que se pretenda introducir con posterioridad deberá ser objeto de nueva declaración, sujeta al pago de la tarifa de Ley.--

PARÁGRAFO TERCERO: En este estado del presente instrumento notarial, el suscrito notario deja constancia que ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, que las personas son libres conforme a la Constitución Política de Colombia, de manifestar y declarar espontáneamente lo que a bien tengan, sobre la base de que lo declarado esté conforme a la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres. -

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



PO003803707



PC080900036

23-04-21 PO003803707

22-02-23 PC080900036

0J1V6QG510

THOMAS GREG & SONS

PARÁGRAFO CUARTO: En este estado del presente instrumento notarial, el Suscrito Notario deja expresa constancia que este se ha autorizado atendiendo principios jurídicos del derecho notarial tales como los de control de legalidad, rogación e intermediación, incorporados tanto en la Constitución de Colombia como en

### 3) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA (APTO)-----

PEDRO MARIA GIL RIOS, mayor de edad con residencia y domicilio en Armenia Q., identificado con la cédula de ciudadanía número 7.498.661 de Armenia Q quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador, por una parte, y por la otra SANDRA MILENA. ZAMBRANO y OSCAR HUMBERTO BOHORQUEZ PEREA ambos con residencia y domicilio en Armenia Q., identificados con las cédula de ciudadanía Nos 41.936.042 y 14.836.634 de Armenia y Buga Valle respectivamente, quienes para efectos de este contrato obran en nombre propio y se denominarán "Arrendatarios" manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana en el Municipio de Armenia Q. el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera — Objeto: Por medio del Presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Apartamento 301, que hace parte integrante del edificio denominado CEDRAL", ubicado en la Calle 12 No 14- 27 del área urbana del Municipio de Armenia Q, bien con una extensión de 96.00 metros cuadrados y con una altura libre da 2.30 mts. que se encuentra determinado con los siguientes linderos:###Por el oriente con propiedad de Blanca Cecilia Jiménez en extensión de 11.70 metros; Por el Sur con propiedad de Ima Montoya de Duque, en una extensión de 9.60 mts; Por el occidente con escaleras de entrada principal en una extensión de 3.00 mts girando a 90 grados hacia el norte con zona común hall de acceso en una extensión de 0.60 mts. Volviendo a girar 90 grados hacía el Occidente con zona común hall de acceso en una extensión de 130 mts, volviendo a girar 90 grados hacía el sur con zona común hall de acceso a los apartamentos en una extensión de 0.60 mts y volviendo a girar 90 grados hacia el occidente con el apartamento con el apartamento 302 en una extensión de

# República de Colombia

NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO  
DE CALARCA, Q.

NOTARIO CALARCA, Q.



7.20 mts; Por el Norte con vacío de la calle 12 en una extensión de 8.80 metros para llegar al punto de iniciación. NADIR. Con loza de concreto que lo sepan del apartamento 201. CENIT. Con loza de concreto que lo separa del apartamento 401 ###. Segunda. - Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$ 700.000.00), que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden y personalmente el día 12 de cada mes a partir del mes de Septiembre de 2019. El valor del canon de arrendamiento será reajustado cada que se prorrogue el contrato de acuerdo a lo establecido por la ley al año. Parágrafo: Para garantizar el pago total de los cánones de arrendamiento y los respectivos servidos públicos los arrendamos firmaran con el presente contrato doce (12) letras de cambio por el valor mensual del canon y un depósito de Doscientos mil pesos (\$200.000), en caso de incumplimiento. Tercera — Vigencia: El presente tendrá una duración de doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato no obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los términos de desahucio y por las causales determinadas por la ley las hubiere solicitado una de las partes. Cuarta — Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto, en caso de venta del inmueble de la entrega, la harán los arrendadores de manera inmediata. Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparaciones en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Parágrafo: Los Arrendatarios se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PC003803708

PC003803708

23-04-21 PC003803708

KVG10YMSB

VFJ8KEN1P3

accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Sexta —Servicios Públicos: Los Arrendatarios cancelarán oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera Incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata, por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. Parágrafo 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los contadores de los respectivos servicios públicos. Parágrafo 2. El responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios "públicos" del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador. Séptima — Destinación: Los Arrendatarios, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este contrato de arrendamiento. Octava - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, el Arrendatario (i) restituirá el inmueble al Arrendador en *las* mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el

# República de Colombia



domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador. Novena - **Renuncia:** El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ú) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituido en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato. Décima —Incumplimiento: El incumplimiento de los Arrendatarios a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: A). Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente B). Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o con arrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato. **Décima Primera - Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (fi) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo *cual* bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. **Décima Segunda - Cláusula Penal:** En el evento de Incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PO003803709

PC080900034

372ESYD0FA 23-04-21 PO003803709

22-02-23 PC080900034

F3X6PAT06H

THOMAS GREG & SONS

Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a Tres (3) cánones de arrendamiento mensual vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula Para constancia el presente Contrato es leído y suscrito por las partes en la ciudad de Armenia Q., hoy doce (12) de Septiembre del Dos Mil Diez y Nueve (2.019), en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes. -----

4) Se protocoliza igualmente el recibo cuenta de cobro número 6915839, correspondiente al predial de la ficha 01-02-0000-0201-0022-0000-00000, avaluado en la suma de \$ 14.132.000 de fecha 30 de abril de 2015. -----

PROTOCOLIZACIÓN QUE CONSTA DE OCHO (08) HOJAS ÚTILES, que yo el Notario, declaro legalmente PROTOCOLIZADO en este despacho bajo el número que corresponde a este instrumento y autorizo plenamente al interesado para que de él se expidan las copias que solicitare en cualquier tiempo.- -----

Conforme a lo dispuesto por el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ley 1437 de 2011, Art 68 la compareciente ACEPTA ser notificado vía electrónica, con tal fin suministra su email anarodriguezg0702@gmail.com -----

**DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA:** El (la) (los) compareciente (s), manifiesta (n) que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son idóneos para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer el código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. -----



# República de Colombia



La presente escritura fue leída en su totalidad por la comparecientes advertida de la formalidad de su registro oportuno, quienes la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito NOTARIO que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se da por entendido y firma en constancia-----

PAPEL NOTARIAL NUMERO: PO003803704, PO003803705, PO003803706, PO003803707, PO003803708, PO003803709, PO003803710-----

RESOLUCIÓN 00536 DEL 22 DE ENERO DE 2021 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 62.700

IVA.: \$ 18.582

EXTENSION Y COPIAS: \$ 35.100

FONDO Y NOTARIADO: \$ 13.600

COMPARECIENTE:

JOSSIMAR GALVIS VELANDIA

CC No. 100403622

TEL. 3045631202

DIR. Barrio Villa Juliana Mz 4 casa 6 Armenia

Email: jogave\_11@hotmail.com

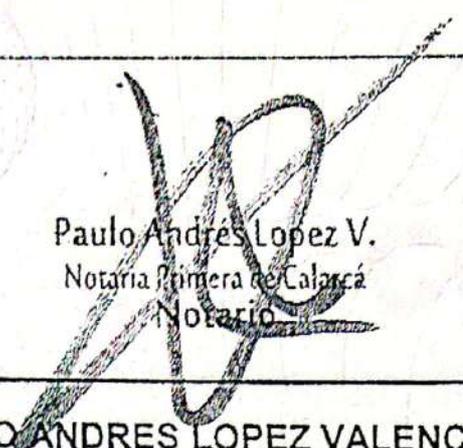
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PO003803710

VF9J0RZ0DYW 23-04-21 PO003803710

WASFI EIXOVA

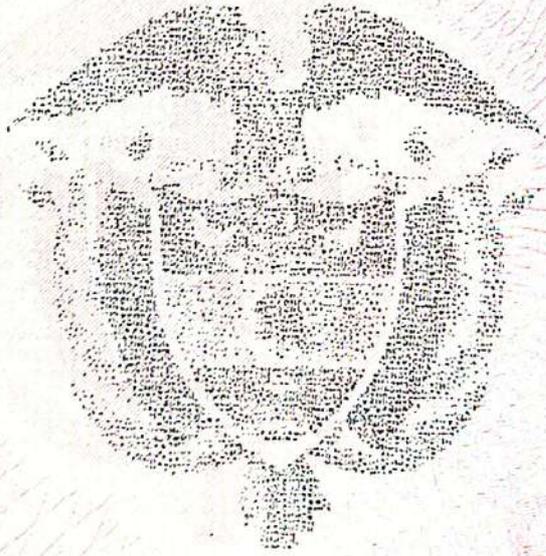
  
Paulo Andres Lopez V.  
Notaria Primera de Calarcá  
Notario

---

**PAULO ANDRES LOPEZ VALENCIA**

**NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO**

Arch/ protocolización 21 Sorely



# Notaría 1

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



EN MI CALIDAD DE NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE CALARCÁ, QUINDÍO,  
DOY FE DE QUE LAS PRESENTES COPIAS FUERON TOMADAS DE LA  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1833 OTORGADA EL 28 DE OCTUBRE DE 2021,  
LA CUAL REPOSA EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARÍA.

CONSTA DE 08 FOLIOS.

SE EXPIDE A SOLICITUD DE OSCAR HUMBERTO GALVIS, MAYOR DE EDAD  
IDENTIFICADO(A) CON CÉDULA DE CIUDADANIA NÚMERO 7.545.609, EXPEDIDA EN  
ARMENIA, Q.

CALARCÁ QUINDÍO, 24 DE ABRIL DE 2023.



**PAULO ANDRÉS LÓPEZ VALENCIA**  
**NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE CALARCÁ, QUINDÍO**

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arqueo notarial

PC080900032

22-02-23 PC080900032

GVBE071J03

THOMAS LIPSIS & SONS



NOTARIA  
CALARCÁ



La justicia  
es de todos

Ministerio  
de Justicia



Notaría 1 de Calarcá  
Notario Paulo Andrés López Valencia  
Dirección: Carrera 26 N° 40-00  
Teléfono: 7433126  
Celular: 3153129474  
Email: primeracalarca@supernotariado.gov.co

**VICTOR HUGO QUIÑONEZ CABEZAS**

NIT. 14474749 - 2

**CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
UNIVERSIDAD - SAN MARTIN**



**ESTAF**  
Asesores Empresariales

**CERTIFICADO DE INGRESOS**

**A QUIEN INTERESE**

El suscrito Contador Público fue contratado por el señor JORGE GALVIS, Identificado con la cedula de ciudadanía No 7.550.870 de Armenia - Quindío, y cuya actividad económica principal (0090) Rentistas de Capital, actividad que ejerce con dirección comercial. CALLE 35 # 23 - 83, EN EL BARRIO SANTANDER, EN ARMENIA QUINDIO. Para certificar sus ingresos en el mes de junio de 2021 con base en los procedimientos y normas descritas en el DUR 2420 de 2015 y la Ley 43 de 1990 y para lo que utilice los siguientes procedimientos que describo a continuación.

**Procedimientos:**

Los procedimientos que he utilizado para verificar los ingresos obtenidos para el período señalado en el primer párrafo los describo a continuación:

1. Se realizó una lectura analítica de los contratos de arrendamientos

- C.A.V.U No 07304176
- C.A.V.U No 07304175
- C.A.L.C No 05269591
- C.A.L.C No 05367315
- C.A.L.C No 05367316

2. Se revisaron los soportes de los costos directos, mantenimiento, administraciones y adecuaciones locativas por \$ 700.000

3. Se verifico es movimiento del extracto bancario correspondiente al primer trimestre del año 2021 (ene - mar) donde no se observaron movimientos bancarios.

4. Se verificaron los soportes de los cumplimientos de los contratos, tales como; recibos de caja soportes del cobro de los arrendamientos de los contratos, por valor de 3.800.000 fechas de vigencia de arrendamientos estabilidad y continuidad de los contratos de arrendamientos, recibos soportes de pago de los mantenimientos por valor de \$ 250.000, soportes de los gastos de administraciones por valor de \$ 300.000, y soportes de los pagos de adecuaciones por valor de \$ 150.000 asociadas a los contratos de arrendamiento

**Resultados:**

El valor de los costos, gastos e ingresos verificados son:

Manzana H Casa 13 Barrio Recreo – Armenia - Quindío  
Tel: 312- 339 84 28  
Correo: estafas@gmail.com

# VICTOR HUGO QUIÑONEZ CABEZAS

NIT. 14474749 - 2



CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
UNIVERSIDAD - SAN MARTIN

ESTAF

Asesores Empresariales

...

INGRESOS BRUTOS DE ARRENDAMIENTO	3.800.000
COSTOS DIRECTOS	- 250.000
GASTOS DE ADMINISTRACION	- 300.000
GASTOS VARIOS GENERALES	- 150.000
<b>UTILIDAD</b>	<b>\$ 3.100.000</b>

Estos valores corresponden únicamente al periodo establecido del mes de junio de 2021.

## Certificación:

En virtud de la verificación efectuada, el suscrito Contador Público certifica que la información arriba indicada representa el ingreso mensual del mes de junio por TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$3.100.000) M/Cte. del señor **JORGE GALVIS**, que provienen de sus actividades descritas anteriormente.

Mi informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo y para su información y, por lo tanto, no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a ninguna otra parte interesada.

Este informe se refiere solamente a los montos certificados del ingreso, que son el reflejo de la información revisada para el período en cuestión, de conformidad con los procedimientos ya descritos, y no garantiza que los ingresos obtenidos sean los mismos para los meses siguientes después de la fecha de emisión de este certificado. En consecuencia, el usuario autorizado de este certificado deberá considerar el alcance de este para concluir sobre la disponibilidad del ingreso en períodos futuros.

Manifiesto que estoy facultado de conformidad con la Ley 43 de 1990 para emitir dicha certificación, y declaro no tener amenazas que afecten mi independencia y objetividad.

El certificado de ingresos se realiza a solicitud del señor **JORGE GALVIS** para solicitud de trámite ante la entidad AVANZA.

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Armenia Quindío, a los 23 días del mes de JUNIO del 2021. ✓ es válido únicamente para certificar la utilidad del periodo de JUNIO del 2021 de estos contratos.

**VICTOR HUGO QUIÑONEZ CABEZAS**

Contador Publico

C.C. 14.474.749

T.P 181409-T

Anexo (Copia de Cedula y Tarjeta Profesional)

Manzana H Casa 13 Barrio Recreo – Armenia - Quindío

Tel: 312- 339 84 28

Correo: estafsas@gmail.com

VICTOR HUGO QUIÑONEZ CABEZAS  
NIT. 14474749 - 2



CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
UNIVERSIDAD - SAN MARTIN

ESTAF  
Asesores Empresariales

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

14.474.749

NUMERO

QUIÑONEZ CABEZAS

APELLIDOS

VICTOR HUGO

NOMBRE

*Victor Hugo Quiñonez*

FIRMA



VALIDO HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2021



IMPRESO DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-ENE-1982

BUENAVENTURA  
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.73

ESTATURA

O+

G S. RH

M

SEXO

10-MAR-2000 BUENAVENTURA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Abelango*  
REGISTRADORA NACIONAL  
ALGEBRAZ DE RESCISOLOPEZ



A-2600100-58116569-M-0014474749-20040426

0047704117P 02 129225891

Manzana H Casa 13 Barrio Recreo - Armenia - Quindio

Tel: 312- 339 84 28

Correo: estafasas@gmail.com

VICTOR HUGO QUIÑONEZ CABEZAS

NIT. 14474749 - 2

CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
UNIVERSIDAD - SAN MARTIN

ESTAF

Asesores Empresariales

República de Colombia  
Ministerio de Comercio Industria y Turismo

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES  
TARJETA PROFESIONAL  
DE CONTADOR PÚBLICO

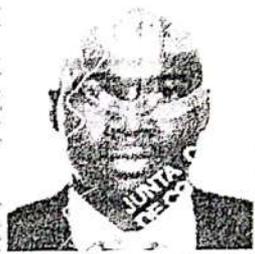
**181409-T**

VICTOR HUGO  
QUIÑONEZ CABEZAS  
C.C. 14474749  
RESOLUCION INSCRIPCION 433  
UNIVERSIDAD FUND. UNIV. SAN MARTIN

FECHA 22/08/2013

PRESIDENTE

*Luis Eduardo Forero Varona*  
LUIS EDUARDO FORERO VARONA 192901



VALIDO HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2021

110127  
Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como  
CONTADOR PÚBLICO de acuerdo con lo establecido en  
la ley 43 de 1990.  
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse  
al PBX: 644-44 50 o devolverla a la UAE - Junta Central de  
Contadores a la calle 96 No. 9A - 21 Bogotá D.C.



Manzana H Casa 13 Barrio Recreo - Armenia - Quindío  
Tel: 312- 339 84 28  
Correo: estafsas@gmail.com

Arquitecto,  
Nelson Carvajal Marín,  
Universidad Nacional De Colombia,  
Seccional Medellín,

# AVALÚO COMERCIAL.

1

**CLASE DE INMUEBLE:** Predio Urbano, lote de terreno con construcción parcial en arquitectura liviana en él.

**DIRECCIÓN:** Carrera 23 # 36-00 Barrio Santander, Calle 36 # 23-3, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

**SOLICITANTE:** Oscar Eduardo Galvis.

**PROPIETARIO:** Oscar Eduardo Galvis.

**FECHA DE VISITA:** abril 26 de 2023.

**FECHA DEL INFORME:** abril 28 de 2023.

**PERITO AVALUADOR:** Nelson Carvajal Marín.

**EMPRESA:** Oficina de Arquitectura.

**VALOR AVALÚO:** \$ 23.861.716.00.

*esb*

## ÍNDICE.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.
3. ASPECTO JURÍDICO.
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.
6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
7. ASPECTO ECONÓMICO.
8. USO ACTUAL Y POTENCIAL.
9. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.
10. TÉCNICAS DE VALUACIÓN.
11. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO.
12. MEMORIAS DE CÁLCULO.
13. VALOR DE MERCADO.
14. NOMBRE Y FOIRMA DEL VALUADOR.
15. CONSIDERACIONES FINALES.
16. CONSTANCIA.
17. DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA.
18. DOCUMENTOS ANEXOS.

## INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO.

### 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

#### 1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el valor de mercado de un inmueble urbano, ubicado en la Carrera 23 # 36-00 Barrio Santander. Calle 36 # 23-3, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

#### 1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

#### 1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor del inmueble urbano que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final de acuerdo a la normatividad vigente.

#### 1.4. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Lote de terreno con construcción parcial en Arquitectura Liviana.

#### 1.5. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Comercio.

#### 1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Oscar Eduardo Galvis.

#### 1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 23 # 36-00 Barrio Santander Calle 36 # 23-3, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

##### 1.7.1. MUNICIPIO / CIUDAD:

Armenia.

##### 1.7.2. DEPARTAMENTO:

Quindío.

## 1.8. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



Fuente: S.I.G.Quindío.

## 1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector podemos encontrar inmuebles de uno y dos pisos principalmente, también encontramos el parque Santander, el C.A.I. del sector, las instalaciones del Terminal de Transportes de Armenia, entre otros.

## 1.10. COORDENADAS GEOREFERENCIACIÓN:

Latitud: 4°31'34" N.  
Longitud: -75°41'06" W.

## 1.11. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona se encuentra conformada principalmente por inmuebles de uno y dos pisos con destinación principal comercio piso uno y vivienda piso dos. También encontramos en el sector del inmueble gran variedad de locales comerciales formales e informales.

## 1.12. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:

*ed*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

**1.12.1. VÍAS PRINCIPALES:**

Se accede al sector por la carrera 19, se gira a la derecha por la calle 35, hasta llegar al parque Santander, allí giramos a mano derecha una vez cruzado el parque sobre la carrera 23, y una cuadra más adelante cruzando la calle 36, encontramos el predio en estudio, vías que conecta al Barrio Santander con el centro, sur y norte de la ciudad, en buen estado de conservación y mantenimiento, y que a la vez se comunican con toda la malla vial del Municipio.

**1.12.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:**

<b>VÍAS:</b>	Pavimentadas.
<b>ANDENES:</b>	Si.
<b>SARDINELES:</b>	Si.
<b>ALUMBRADO PÚBLICO:</b>	Si.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	Completos y en funcionamiento.

**1.13. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:**

El sector cuenta servicios públicos completos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, servicio de Gas natural recolección de basuras y teléfono.

**1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El servicio de transporte público al sector es bueno atendido por buses, y busetas, los cuales pasan por la vía principal del barrio constantemente, y también cuenta con normal servicio de taxis.

**1.15. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:**

Dicho sector se encuentra catalogado como uno, y ficha normativa 2 A.

**NOTA:** A dicho terreno no se le realiza estudio alguno para un posible desarrollo arquitectónico y constructivo, pues la solicitud específica es la valoración de la construcción allí existente.

**1.16. FECHA DE LA VISITA:**

Abril 26 de 2023.

**2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.**

Fotocopia del certificado de libertad y tradición.

**3.- ASPECTO JURÍDICO.**

PROPIETARIO:	Oscar Eduardo Galvis.
ESCRITURA PÚBLICA No:	231 del 31 de enero de 2014, compraventa a la señora Luz Marina Giraldo Pérez

NOTARIA:	Tercera de Armenia.
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-21540.
CÉDULA CATASTRAL:	630010102000002010022000000000.

**Nota 2:** El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

El terreno es esquinero, con pendiente sobre la calle 36, que es su frente, y en la parte final del inmueble cuenta con una construcción de dos pisos.

#### 4.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Solar constante de ocho metros (8.0) de frente, por veinticuatro metros (24.0) de centro, determinado por los siguientes linderos: por el frente carrera 3, hoy carrera 23; por un costado, con la calle primera, hoy calle 36, por el centro con la carrera cuarta (S.I.C.); y por el otro costado con predio de Víctor Torres.

Información tomada del certificado de libertad y tradición No 280-21540, y de visita realizada al inmueble en estudio.

#### 4.2. CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO:

Fuente.	Área. M <sup>2</sup>
Certificado de Libertad Y Tradición.	192.00.
Sistema Información Geográfica S.I.G Quindío.	205.11.
SIG Armenia.	205.01

**Nota:** Se trabaja con las medidas del C.L.T, por ser las legalmente registradas.

**FUENTE:** Documentos facilitados, S.I.G.Quindío, y S.I.G Armenia.

#### 4.3. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Carrera 23 # 36-00, Barrio Santander, y Calle 36 # 23-3.

### 5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

El inmueble avaluado cuenta con una construcción en la parte final del mismo, de dos pisos de altura, construcción piso uno en bahareque tendinosos, es decir madera y esterilla, principalmente, y segundo piso en arquitectura liviana, con una vetustez aproximada de construcción de 5 años, **al cual le mejoraron los acabados arquitectónicos del piso dos por el inquilino actual, según información obtenida en la visita al inmueble.**

En la visita realizada al inmueble en estudio, no se aprecia estructura alguna que nos determine que dicha construcción cumpla con las Norma de Sismo Resistencia N.S.R.10, tampoco cuenta con planos arquitectónicos, planos estructurales ni licencia de construcción.

#### DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS:

Piso uno: Acceso por la calle 36, con una alcoba, baño social y bodega.  
Piso dos: Acceso independiente por la carrera 23 con un local comercial donde funciona actualmente una carnicería, con un baño social.

Cimentación: Concreto.  
Estructura piso uno: Guadua principalmente.  
Estructura piso dos: Metálica para arquitectura liviana.  
Mampostería: Bahareque tendinoso piso uno, revocado y pintado, sistema Dry-Wall piso dos, cono acabado en pintura principalmente.  
Placa entre piso: Perfil metálico con placa en superboard.  
Pisos: Mortero piso uno, cerámica piso dos.  
Cielo raso: P.V.C piso dos.  
Fachada: Pintura sobre revoque, y puertas tipo cortina metálicas pintadas.  
Cubierta: Láminas de zinc, sobre estructura en guadua.  
Cocina: N.A.  
Carp. Madera: N.A.  
Carp. Metálica: Puerta de acceso tanto al parqueadero, como al local.  
Baños: Dos, piso uno con paredes y piso sin enchape, piso dos con cerámica en piso, y sin enchape en paredes, aparatos acorde a construcción.  
Closets: N.A.  
Zona de Ropas: N.A.  
Escalas: N.A.  
Gas Natural: Si.

**Nota:** Las matrículas y contadores de los diferentes servicios públicos, fueron pagadas por el dueño del predio según información obtenida en la visita al inmueble.

#### 6.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

El predio no presenta restricciones para su uso, los cuales son permitidos por la normatividad vigente.

*cul*

#### **6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

El predio en general no cuenta con problemas de estabilidad ni remoción de masas.

#### **6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

El predio no cuenta con problemas de impacto ambiental.

#### **6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

No posee.

#### **6.4. SEGURIDAD:**

El sector cuenta con seguridad buena.

#### **6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:**

No.

### **7.- ASPECTO ECONÓMICO.**

#### **7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

En el sector se observan algunos casos puntuales.

#### **7.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

N.A.

#### **7.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

N.A.

#### **7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

No se observaron en la visita realizada al inmueble en estudio.

### **8.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):**

SN.A.

### **9.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO:**

N.A.

### **10.- TÉCNICAS DE VALUACIÓN:**

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

### 10.1. Enfoque de comparación de ventas:

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

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

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

### 10.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

#### 10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

### 10.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

### 10.4. Método (técnica) residual:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto.

### 10.4. Consulta a expertos evaluadores o encuestas:

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

## 11.- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

Como no se encuentran ofertas de inmuebles similares en sistema constructivo se realiza la valoración, se utiliza el siguiente método:  
Se utiliza el método de reposición depreciado. (D.R.C.)

Para hallar el valor de la construcción del inmueble en estudio, se toma como guía el valor del Catálogo de Presupuestos Para Tipologías Constructivas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C. zona Magdalena Medio del año 2019, y actualizado a valor presente con el I.P.C.



**PARA EL PRIMER PISO SE TIENE EN CUENTA:**

3.2.12 COCINA BAHAREQUE, PISO TIERRA, CUBIERTA ZINC



m²	\$ 118.019	\$ 112.784	\$ 102.996	\$ 127.818	\$ 111.043	\$ 106.468	\$ 115.619
----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

El cual es de

**\$ 111.043.00 + la actualización.**

Valor I.P.C marzo 2018= 98.45, valor I.P.C marzo 2023= 131.77, resultado de esta operación=  $98.45/131.77 = 0.74$ , por lo tanto:

Valor actualizado:

**\$ 111.043.00 \* 1.26 = \$ 139.914.00**

Realizando la operación teniendo en cuenta la depreciación y estado del inmueble e valorar se obtiene:  
 $100 - 21.17 / 100 = 0.7883$ .  
 Realizando la operación:  $\$ 139.914 * 0.7883 = \$ 110.294.00$ .  
**Valor Adoptado construcción:  $\$ 110.294.00$ .**

**PARA EL SEGUNDO PISO SE TIENE EN CUENTA:**

ITEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LA ABIS	AMBITOR
1.00	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO		m²	\$453.893	\$466.123	\$456.673	\$630.684	\$456.235	\$436.994	\$475.476

El cual es de  **$\$ 456.235.00$  + la actualización**  
 Valor I.P.C marzo 2018= 98.45, valor I.P.C marzo 2023= 131.77, resultado de esta operación=  $98.45 / 131.77 = 0.74$ , por lo tanto:  
**Valor actualizado:  $\$ 456.235.00 * 1.26 = \$ 574.856.00$**   
 Realizando la operación teniendo en cuenta la depreciación y estado del inmueble e valorar se obtiene:  
 $100 - 21.17 / 100 = 0.7883$ .  
 Realizando la operación:  $\$ 574.856 * 0.7883 = \$ 453.183.00$ .  
**Valor Adoptado construcción:  $\$ 453.183.00$ .**

**12.- MEMORIAS DE CÁLCULO PARA EL INMUEBLE:**

Ejercicio Construcción Piso Uno.			
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica del predio según Fitto y Corvini.			
	Ítem	Descripción	Valor
A	Vida útil de la edificación	años	70
B	Edad de la edificación:	años	5
C	Edad en porcentaje de la edificación:	%	7.15%
D	Clase de conservación (Fitto y Corvini)	Clase	3.0
E	% de depreciación:	%	21.17
F	Valor nuevo de la construcción (CD+CI+AIU)	\$	139.914
G	Valor depreciado de la construcción	\$	110.294

*cal*

Se toma el valor de referencia Catalogo Tipologías Constructivas I.G.A.C., el cual es de \$ 111.043.00, actualizado con el I.P.C marzo 2023 \$ 139.153.00	
<b>Valor Adoptado construcción:</b>	<b>\$ 110.294.00</b>

Ejercicio Construcción Piso Dos.			
<i>Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica del predio según Fitto y Corvini.</i>			
	Ítem	Descripción	Valor
A	Vida útil de la edificación	años	70
B	Edad de la edificación:	años	5
C	Edad en porcentaje de la edificación:	%	7.15%
D	Clase de conservación (Fitto y Corvini)	Clase	3.0
E	% de depreciación:	%	21.17
F	Valor nuevo de la construcción (CD+CI+AIU)	\$	574.856
G	Valor depreciado de la construcción	\$	453.183
Se toma el valor de referencia Catalogo Tipologías Constructivas I.G.A.C., el cual es de \$ 495.569.00, actualizado con el I.P.C. a marzo 2023 \$574.856.00			
<b>Valor Adoptado construcción:</b>	<b>\$ 453.183.00</b>		

**13.- VALOR DE MERCADO:**

Medidas realizadas a las Área construida piso uno y piso dos.

Piso Uno:

37.20 m<sup>2</sup>

Piso Dos:

43.60 m<sup>2</sup>

Arquitecto.  
 Nelson Carvajal Marín.  
 Universidad Nacional De Colombia.  
 Seccional Medellín.



Descripción	Área m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor
Construcción piso uno	37,20	\$ 110.294.00	\$ 4.102.937.00
Construcción piso dos	43.60	\$ 453.183.00	\$ 19.758.779.00
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 23'861.716.00</b>

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE AVALUADO.

SON: Veintitrés Millones Ochocientos Sesenta Y Un Mil Setecientos Dieciséis Pesos M/Cte.

14.- NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

*Nelson Carvajal Marín*

NELSON CARVAJAL MARÍN.

Mat. Prof No 0570031898 de Antioquia.  
 INSCRIPCION RAA: AVAL-10086690.

*ach*

## **15.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO:**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

**16. CONSTANCIA.**  
**Certificación de Imparcialidad.**  
**Normas Internacionales de Avalúos.**  
**International Valuation Standards Committee IVS 2003.**

- 1.-En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- 2.-El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 3.-Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 4.- Certifico que en calidad de Avaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 5.-Certifico que en calidad de Avaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 6.-Certifico que he sido contratado para la realizar el avalúo y rendir Informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
- 7.-Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.-Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.-Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 10.-Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros avaluadores inscritos en la Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.

*del.*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

- 11.-Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- 12.-El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.
- 13.-No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- 14.-El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- 15.-El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
16. El presente avalúo tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven (decreto # 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2 numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico).

*oh*

- 11.-Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- 12.-El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.
- 13.-No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- 14.-El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- 15.-El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
16. El presente avalúo tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven (decreto # 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2 numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico).

*oul*

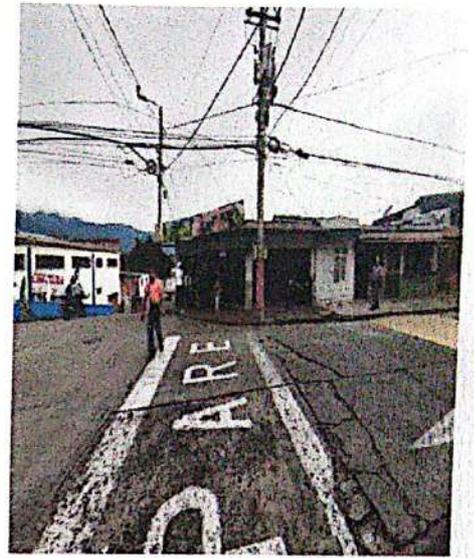
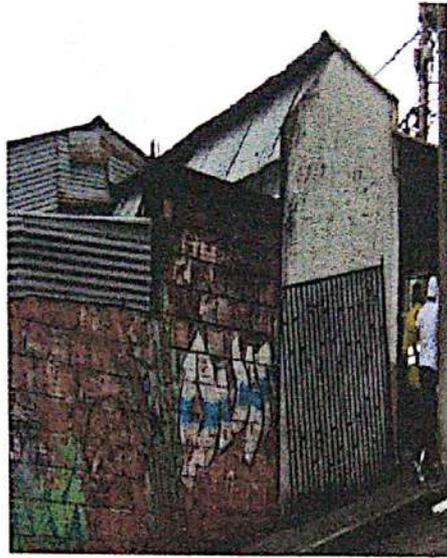
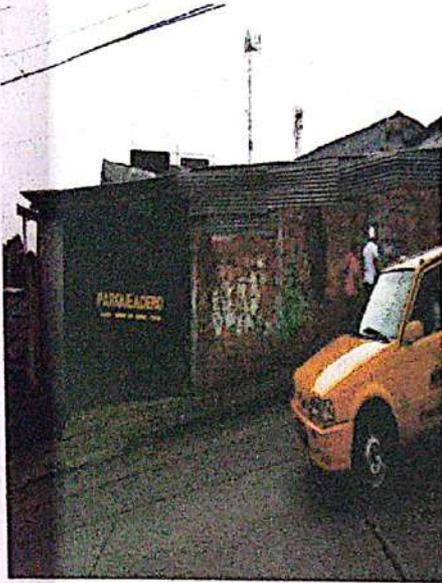
Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

17

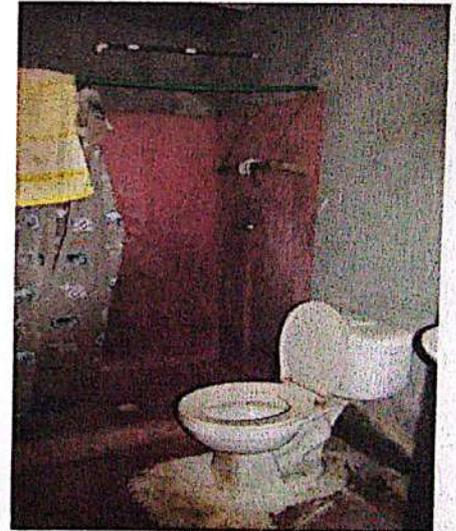
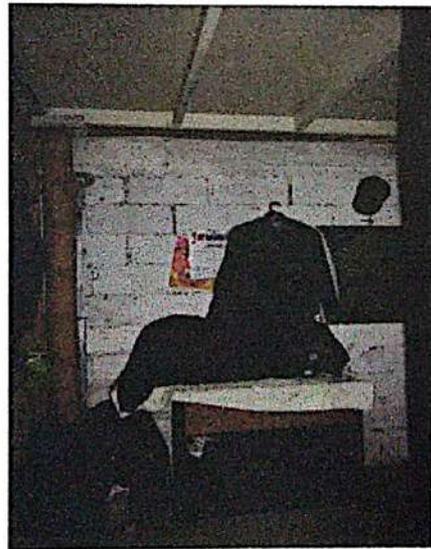
# 17. DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA.



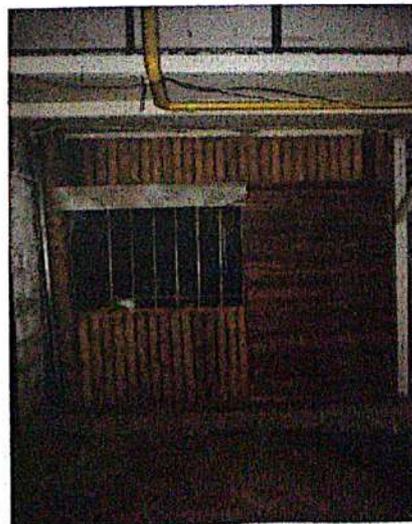
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada.



Piso 1

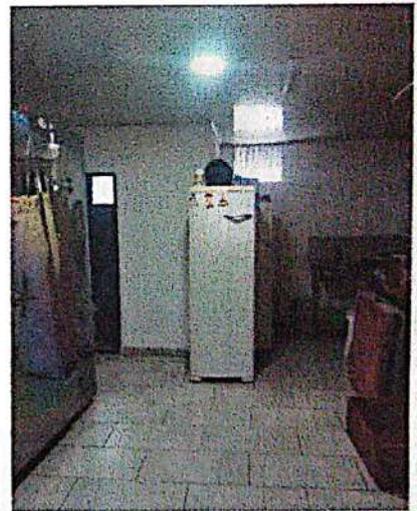
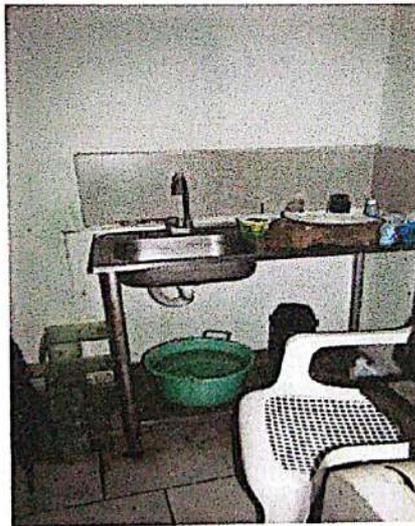


Piso 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Estructura Placa Entrepiso.



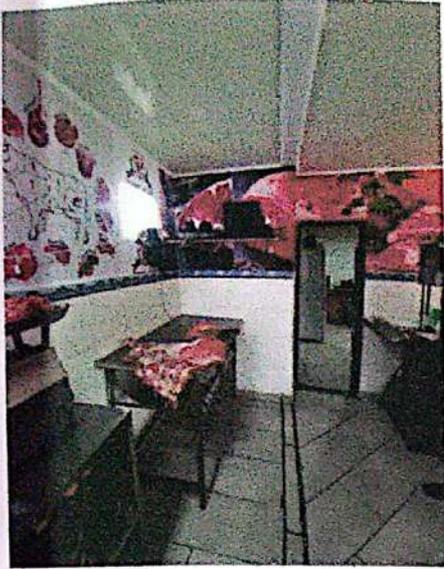
Piso 2.



Piso 2.

cul.

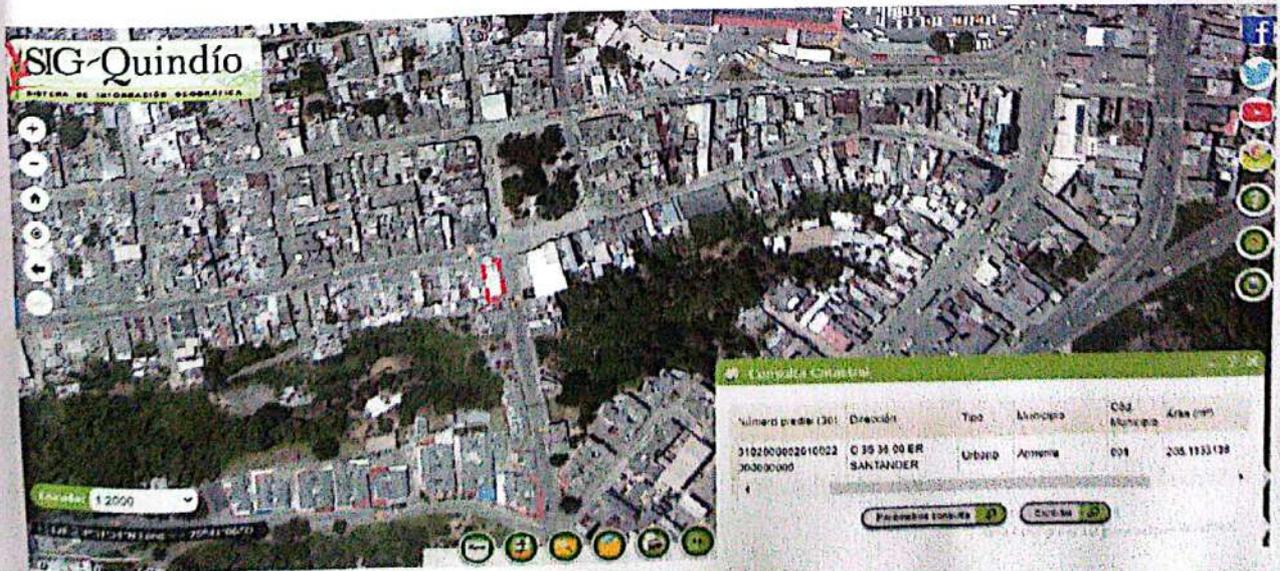
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Piso 2.



Fachada Carnicería.



Localización S.I.G. Quindío.

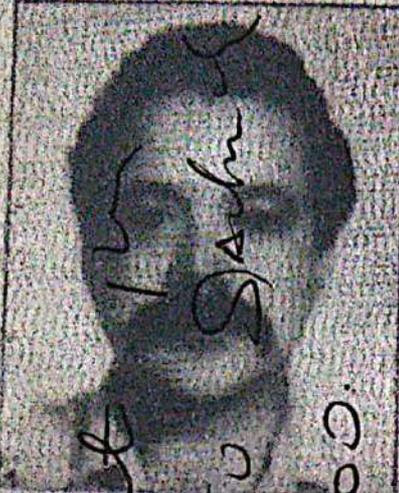
Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

18

## 18. DOCUMENTOS ANEXOS.

*cl.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRICULA No. **0570031898ANT**  
**Arquitecto**  
APELLIDOS  
**Carvajal Marin**  
NOMBRES  
**Nelson**  
C.C. **10.086.690**  
UNIVERSIDAD  
**Nacional de Colombia**

*César Villegando*  
Presidente del Consejo

*Valido en CAS  
Aver 100 Bmno Sahn  
CAS 23 # 36-00  
cl. 36 # 23-3  
se*

Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero/o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

04969

CARVAJAL MARIN NELSON



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO**  
**EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN**

30 AÑOS

## CERTIFICA

Que el Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.086.690 expedida en Pereira Risaralda, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, desde noviembre de 1999, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA- AVAL-10086690, en las categorías de avalúos Urbanos y Rurales.

Para constancia se firma y sella en Armenia a los diez días (04) días del mes de Abril del año dos mil veintitrés (2023).

**MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY**

Cra. 14 N° 16-44 Edif. Palmeras Of. 102 Tel.: 7467569 Cel.: 315 556 8606 Armenia Quindío Colombia



PIN de Validación: b45e0a9d



### 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) NELSON CARVAJAL MARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10086690, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10086690.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Dic 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b45e0a9d



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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO  
Dirección: ARMENIA CARRERA 14 NO 16-44 OF NO 102  
Teléfono: 3155568611  
Correo Electrónico: nelsoncarvajalmarin2@gmail.com

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

Arquitecto - 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) NELSON CARVAJAL MARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10086690.**

**El(la) señor(a) NELSON CARVAJAL MARIN 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.

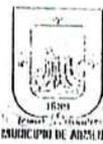


**PIN DE VALIDACIÓN**

**b45e0a9d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





NIT: 890000464-3

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA

INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA

R-AM-SGI-032  
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA QUERRELLA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN**

La Inspectora décima de Policía de Armenia Quindío, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 1801 del 29 de julio de 2016, Manual de Funciones y Decreto Municipal No. 121 de 2017, procede mediante este acto administrativo a hacer control de legalidad y se resuelve una Querrela por Perturbación a la Posesión, radicado bajo el número 117 de 2018, teniendo en cuenta los siguientes antecedentes

**ANTECEDENTES:**

Que el día veinticuatro (24) de septiembre del 2021 correspondió por reparto, realizado por la Jefatura de oficina de la Secretaría de Gobierno y Convivencia de la ciudad de Armenia, a la Inspección décima de Policía, querrela por Comportamientos Contrarios a la Posesión y Mera Tenencia de Bienes Inmuebles incoada por el señor **OSCAR HUMBERTO GALVIS**, identificado con el número de ciudadanía No 7.545.609, a través de su apoderado el doctor **Silvio León Castaño** identificado con el número de ciudadanía No 7.554.049 con tarjeta profesional 63851 en contra del señor **JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.094.903.622 representado legalmente por el doctor **Hernán Herrera Giraldo** identificado con el número de ciudadanía No 4.400.161 y con tarjeta profesional 2554 y la abogada la doctora **Stefania Díaz Rendón** identificada con el número de ciudadanía No. 1.094.977.049 y con tarjeta profesional 358.883 respecto a la presunta perturbación a la posesión del bien inmueble ubicado en la calle 36 nro. 23-03 los linderos del predio con matrícula inmobiliaria 280-21540 son por el frente con la calle 3 y con la carrera 23, por un costado con la calle 1 hoy calle 36, por el centro con la carrera 4 y por el otro costado con predio de Víctor Torres, por Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente. Conforme al numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016.

Que, el día 24 de septiembre de 2021, mediante auto interlocutorio la Inspectora Décima Municipal de Policía, avoco conocimiento respecto de la querrela por comportamientos contrarios a la posesión y ordenó continuar con el procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016, otorgándole radicado interno número 047-2021.

Que, el día trece (13) de octubre de 2021, mediante Oficio SG-PGO-SJC-508 del 13 de octubre de 2021, se citó al señor Oscar Humberto Galvis parte querellante, mediante Oficio SG-PGO-SJC-509 del 13 de octubre de 2021, se citó al Doctor Silvio León Castaño apoderado parte querellante, mediante Oficio SG-PGO-SJC-510 del 13 de octubre de 2021, se citó al señor JOSSIMAR Galvis Velandia, el día 03 de noviembre de 2021, para llevar a cabo Audiencia Pública del Proceso Verbal Abreviado de que trata el artículo 223° de la Ley 1801, dentro del proceso con Radicado interno No. 047-2021.

Que, el día tres (03) de noviembre de 2021 siendo las 09.00 de la mañana, se presentaron al despacho de la Inspectora Decima de Policía Urbana, los señores Ferney Quintero Bañol con cc. 9.772.396 en calidad de apoderado de la parte querellante, el abogado Silvio Leon Castaño con TP. 63581, el señor JOSSIMAR Galvis Velandia con cc. 1.094.903.622 quien le otorga poder especial para actuar al abogado Hernan Herrera Giraldo con TP. 25454 igualmente a la abogada Stefania Díaz Rendón con TP. 358883 y una vez constatada la



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA

INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

### RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

asistencia de las partes, identificadas e individualizadas el despacho procede a continuar con el trámite del proceso verbal abreviado dispuesto en el numeral 3 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, para lo cual la inspectora indica a las partes que se les concederá el uso de la palabra por el tiempo máximo de veinte (20) minutos para que presenten sus argumentos, en esa instancia el señor Ferney Quintero Bañol se permite acotar lo siguiente:

*"Yo represento a Oscar Humberto Galvis, básicamente mi cliente adquirió la posesión con ánimo de señor y dueño en el momento que celebro la escritura pública de compraventa 23 de marzo de 2014 suscrita en la notaria 3 de Armenia, mi mandante habita en los estados unidos, y se dio cuenta de que el señor JOSSIMAR Galvis Velandia ingreso al predio le perturbo posesión pacifica de mi cliente, aprovechando el parentesco, la cercanía en cuanto a la confianza, afecto y ayuda material que siempre le brindó mi cliente y explotado comercialmente el loie como un parqueadero construyendo unas mejoras sin autorización de planeación lo que necesariamente debe generar demolición de esa obra, inclusive la semana pasada solicito en empresas públicas de armenia EPA la instalación del agua con un documento que mi cliente tacho de falsedad por no haberlo suscrito el ni tampoco haber realizado el contenido de ese documento, por lo anterior, lo que se le solicita al despacho es volver al statu quo que mi cliente puede seguir ejercicio la posesión del inmueble mientras la justicia ordinaria resuelve sobre los derechos que le puedan corresponder al señor JOSSIMAR Galvis"*

Acto seguido, El abogado de la parte querellante el Doctor Silvio León Castaño, manifiesta que no se adjuntó y no cuenta en el momento con el poder especial para representar al señor Oscar Humberto Galvis, por tal motivo y en aplicación al principio de buena fe se suspende la presente diligencia la cual se reanudara, el día once (11) de noviembre de 2021 a las 09:00 a.m. Hasta aquí la intervención del despacho, se finaliza siendo las 10:00 a.m. y pasan firmas de los asistentes a la diligencia".

Que, el día once (11) de noviembre de 2021, se reanudo mediante once (11) de noviembre de 2021, se reanudo mediante acta No. 079 de audiencia pública y en virtud a la falta de poder por parte del querellante al abogado SILVIO LEON CASTAÑO CC 7554049 TARJETA PROFESIONAL 63851 del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, y teniendo en cuenta que se le otorgo oportunidad para la presentación del mismo, y en presencia del querellante señor OSCAR HUMBERTO GALVIS identificado con cedula de ciudadanía 7545609 expedida en Armenia, Quindío el despacho otorga personería para actuar dentro del proceso, con poder otorgado dentro de esta diligencia. Se hace constancia que se hace presente la parte querellada con compañía quienes previamente en la audiencia anteriormente suspendida se les otorgaron personería para actuar. Así el despacho le concedió la oportunidad de presentar sus argumentos:

*"Entonces teniendo en cuenta que se me reconocido personería y conforme con poder que envió mi mandante vía correo electrónico desde los estados unidos igual se anexa al proceso que lo llevaron a instauran esta querella me permito hacer las siguientes consideraciones fácticas jurídicas: El argumento normativo está en el artículo 977 código civil que señala la protección que tiene le poseedor por parte del estado, Mi cliente, adquirió el inmueble desde marzo de 2014 según escritura pública que reposa en el expediente, y esa sería la prueba de inicio de la posesión la cual ha ejercido de manera pacífica e ininterrumpida, la prueba del ejercicio de la posesión que ha ejercido en manera concreta en los últimos 6 meses la pruebo con el pago de impuesto que anexo al despacho con una carta donde mi mandante en el mes de octubre prohibió en las empresas publicas la instalación de un acueducto que el querellado trato de instalar en el mes de octubre de este año. También, para probar la perturbación clandestina*



NIT: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

*anexare unos testimonios que prueban e que entre los meses de septiembre y octubre el querellado quien es familiar de mi cliente, a quien además ayudo a criar y a educar aprovechando esa confianza frustró la venta del inmueble que estaba haciendo mi cliente en estos dos meses. Queda as probado la posesión de mi mandante en los últimos 6 meses y durante toda la vida como propietario del inmueble, la perturbación dentro de los dos últimos meses tratando de impedir la venta y la instalación del acueducto, igualmente, la protección que se le da es precisamente la tranquila posesión que puede incluir conductas como un ruido exagerado, en este caso el tratar de instalar un acueducto y querer alegar los derechos frente un posible comprador constituye acto perturbatorio, en su momento entregare las pruebas y testimonios para poder sacar la querella, haciendo énfasis en que el querellado nunca alego derechos fruto de una posesión o de alguna tenencia respecto al inmueble al que tuvo acceso como la han tenido hermanas y familiares de mi cliente."*

En la misma audiencia pública, se permite presentar los argumentos a la parte querellada a través de sus apoderados:

*"El señor Jossimar Galvis llevo a un predio de la calle 36 # 23-00, predio que se encontraba cubierto de basura. El querellado por medios propios hasta con préstamos del querellante consiguió equipos como volquetas, retroexcavadoras, para adaptar el predio a un parqueadero y para poder construir unos locales que actualmente funcionan en dicho lugar esto es desde Octubre de 2015 mi ponderante está ocupando este predio y la construcción se comenzó en 2016, lo que nos llevaba determinar nuevamente que la competencia no es de este despacho su por eso si no se si maliciosamente no se indicó desde cuando está el querellado ese predio. Los costos de adecuación del predio fueron muy elevados, no es necesario en este momento informarlos pero lo hare en el juzgado que corresponda. Quiero aclarar que mi poderdante pago el predial correspondiente a los años 2015, 2016, y otros pero también de resaltar que el recibo del pago del predial que alude a este proceso se hizo después de que se presentó esta querella."*

En esa instancia se procede a suspender la audiencia pública, fijando fecha para reanudarla el diecinueve (19) de noviembre de 2021 a las 02.30 de la tarde.

Una vez reanudada la misma, el despacho estableció si hay o no lugar a declarar la nulidad de todas las actuaciones procesales adelantadas hasta la fecha por parte de la Inspección Decima Municipal de Policía. El apoderado de la parte querellada realiza la solicitud de nulidad con fundamento en "violación a todas las normas habidas y por haber manifestado que el apoderado del querellante carecía de poder para la presentación de la querella, de igual manera manifiesta que se vulneraron las normas que establecen como se presenta una querella manifiesta la falta de competencia por el Inspector de Policía. En efecto la inspección se permite argumentar lo siguiente: El día Once de noviembre de 2021 en la audiencia pública se presentó el Querellante con su apoderado a quien le otorgó el respectivo poder al Abogado Silvio León Castaño dentro de la misma diligencia, a lo que el Despacho de la Inspección Decima Municipal de Policía accedió a reconocerle personería para actuar, con lo que quedo subsanada una presunta carencia de poder o indebida representación mencionada por el solicitante. Por otra parte, La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en el caso que nos compete por una presunta falta de citación, solo puede ser alegada por la persona afectada según la disposición establecida en el Artículo 135 del Código General del Proceso, razón por la cual



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA ÚRBANA DE PRIMERA CATEGORIA

R-AM-01/11/2021

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

se evidencia que el convocante carece de interés y por lo mismo de legitimación para presentar una nulidad, que además es inexistente. En razón a lo anterior, el despacho resolvió rechazar de plano la solicitud de nulidad realizada por el apoderado de la parte querellada. Contra la anterior decisión se interpuso recurso de reposición teniendo las siguientes consideraciones:

*"Mi recurso de reposición nace de una querellada de policía que se formuló ante el señor inspector de policía municipal, de armenia el día 24 de septiembre del presente año, se presentó una querrela de policía firmada por el Dr. Silvio León Castaño donde se alega como prueba escritura de compraventa, fotocopia del pago de predial, comprobante de ingreso de dial y dos declaraciones extra juicio. Según informó secretarial el 24 de septiembre de 2021 predial correspondió esta querrela a este despacho. La inspección de policía muy acuciosa dispuso avocar en conocimiento del proceso como entendió correspondida. También dispuso agotar las instancias como correspondía, se ordenó la práctica de prueba y ordeno notificar las partes del auto, ya sin ningún poder, ningún documento que legalice esta querrela que pudo pasar por alto el despacho, se ordeno notificar al señor YOSIMAR GALVIS VELANDIA, al Dr. Silvio León Castaño, al Dr. Oscar Iván Galvis, ya aparece en el expediente un poder que fue autenticado en la notaria tercera pero sin ninguna constancia de haber llegado a este despacho legalmente, por consiguiente es ilegal iniciar un proceso donde no se ha recibido poder, por consiguiente toda esta actuación era nula e ilegal, se pasó por alto por descuido en la averiguación que se había hecho en el expediente se hizo una audiencia el 3 de noviembre de 2021 donde por consiguiente ya se planteaba la nulidad hasta aquí por lo menos del proceso, por tal motivo reitero mi solicitud de nulidad ya que no se podía admitir la querrela hasta ese momento. Por consiguiente reitero mi solicitud de nulidad, ya que lo establece la norma, si aplicamos el código general del proceso en su artículo 82 dice que a la querrela había que aportarle entre ellos el poder para presentarla a menos de que se hubiera dicho que lo hacía por la necesidad del querellante esto es, un agente oficioso. Y también deben tener en cuenta el despacho que tiempo llevaba la perturbación de que se habla ya que la competencia le prescribe al despacho en cuatro meses como lo determina el código nacional de policía. En un año al juez civil municipal y en cuatro años al juez del circuito, aquí no hay ninguna fecha que nos indique desde cuándo fue la perturbación."*

Al respecto la inspección se permitió resolver así: Teniendo en cuenta la solicitud realizada por el apoderado de la parte querellada, haciendo uso del recurso de reposición frente a la decisión de solicitud de nulidad presentada en la anterior audiencia debidamente celebrada. Conforme al artículo 223 de la ley 1801 de 2016 en su numeral 1 se establece claramente la iniciación de la acción, y se describe fehacientemente que la acción de policía puede hacerse de oficio y a petición de la persona que tenga interés en la aplicación del régimen de policía, frente al presunto infractor. Es así que si bien es cierto el código general del proceso plantea ciertos requisitos de formalidad para presentar escrito de demanda y analogía de querrela, el código nacional convivencia ciudadana se emite por norma especial, bien conocido como la ley 1801 de 2016 seguridad y más cierto aun que establece su propio tramite del proceso verbal abreviado el cual lo indica su nombre los inspectores de policía, los alcaldes, y autoridades especiales de policía realizaran audiencia pública para esclarecer el comportamiento contrarios a la convivencia competencia dada por el artículo 206 de la misma normatividad. Frente a la observación que hace el apoderado de la parte querellada



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

sobre la falta de competencia consecuencia por efecto de la caducidad consagrada en el párrafo del artículo 30 este despacho se permite apreciar que no se puede declarar dicha falta de competencia hasta agotar las etapas enumeradas y descritas en el artículo 223 y estas solamente será decretada en la última etapa concerniente al literal D del trámite del proceso verbal abreviado llamada decisión.

En desarrollo del numeral 3 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, se procede al literal b de dicha normatividad "*b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo;*". A lo cual responden por los apoderados de ambas partes que no existe animo conciliatorio y que van a proseguir con las etapas del trámite del proceso verbal abreviado.

Así las cosas, se procedió de conformidad con el literal c numeral 3 del artículo 223 de la ley 1801, concediéndole la oportunidad a la parte querellante para que relacione las pruebas que desea valer dentro del presente proceso:

Testimoniales:

- RUBEN DARIO GALLEGO GOMEZ CC. 7.555.963 con domicilio en la ciudad de Armenia con teléfono 3154867790.
- HUGO RODOLFO MEJIA MONTES CC 18.494.612 teléfonos: 3108442739.

Documentales:

- fallo de tutela del 16 de noviembre de 2021 proferido por juzgado séptimo civil municipal en donde a JOSSIMAR GALVIS VELANDIA se le concede instalar agua en el local comercial.
- Respuesta de mi cliente a EPA con fecha de 21 de octubre de 2021 en donde certifican que le niegan la prestación del servicio a JOSSIMAR.
- La petición que mi cliente diciendo que no instalen en el agua en el local comercial, actuaciones todas ocurridas en el mes de octubre como prueba de la perturbación a la posesión.
- Impugnación que presenta mi cliente al juzgado séptimo civil municipal por no haberle notificado dicha decisión.

Por la parte querellada se permitieron las siguientes pruebas que desean valer dentro del presente proceso:

Testimoniales:

- GIOVANNY GIRALDO VALLEJO cc. 1.094.932.986 de Armenia, domiciliado en el barrio Jardín de la Fachada teléfono 3208502714.
- ALBA LUCIA LOPEZ CORTES cc. 41.946.557 de Armenia domiciliado en el barrio Santander calle 36 No. 23-26 teléfono 3044752532. (La cual no se presentó a rendir testimonio)



Nit: 890000464-3

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

**Documentales:**

- Contrato de arrendamiento que celebro JOSSIMAR con JHON WILLIAM HERRERA el día 26 de mayo de 2020, de un local que ha estado materia de este litigio.
- Un contrato de arrendamiento celebrado el 23 de junio de 2020 celebrado entre JHON SEBASTIAN QUINO RODRIGUEZ y JAIME QUINO con el JOSSIMAR de otro local que esta en este predio.
- Escritura pública NO. 1833 del 28 de octubre de 2021 de la notaria primera del municipio de Calarcá por medio del cual se protocolizaron los recibos de predial, de pago de gas,
- Declaración extra juicio rendida por EDILBERT JOVANY VAYEJO y la señora ALBA LUCIA LOPEZ CORTES en la cual se da fe la posesión del señor JOSSIMAR. También contrato de arrendamiento de la vivienda urbana
- Contrato de arrendamiento de local comercial el 28 de agosto de 2021 entre JOSSIMAR y el señor JHON SEBASTIAN QUINO.
- Contrato de arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2019, celebrado entre MARIA FERNANDA SALDARRIAGA y LUZ DARY URIBE MORA con JOSSIMAR
- Contrato de arrendamiento de un local comercial del 28 de septiembre de 2021 celebrado entre JOSSIMAR y NORBEIRO GIRALDO ESCOBAR sobre un local en el mismo sitio.
- Material fotográfico donde se observa el estado en que se encontraba el predio hace cinco años y audios enviados del señor OSCAR HUMBERTO GALVIS & JOSSIMAR donde manifiesta que lo está buscando desde el mes de noviembre del año pasado, porque la conversación esta desde el mes de septiembre.

**CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

El despacho de la Inspección decima de Policía Urbana de Primera Categoría, es competente para conocer de las querellas por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles que traten sobre bienes ubicados en el área urbana de Armenia, para lo cual se ciñen a la normativa consagrada en la Ley 1801 de 2016 y si este tuviere vacíos, se remitiría al Código Civil y Código General de Proceso.

La posesión de acuerdo al artículo 762 del Código Civil es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor



Nit: 890000464-3

R-AM-SGI-032  
01/11/2017 V2

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

es reputado dueño mientras no justifique serlo. La mera tenencia de acuerdo al artículo 775 del Código Civil es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.

El artículo 29 de la constitución política de Colombia establece que el debido proceso es un derecho fundamental que debe aplicarse a todas las actuaciones judiciales y administrativas. No obstante, la jurisprudencia constitucional determina que este comprende exclusivamente las normas orgánicas constitucionales, sino también otro cumulo de valores y principios más allá del cumplimiento de los requisitos establecidos en las leyes procesales

Es importante mencionar que, el derecho policivo es un mecanismo que busca manejar el conflicto de manera rápida, ágil, ya que se ponen en juego derechos de gran importancia, como es la economía frente a las partes; las autoridades de policía no están investidas de facultades para definir quienes tienen derechos sobre el bien específico, ya que el papel se limita a hacer respetar los derechos ajenos y evitar que los sujetos abusen de él. Por lo tanto, si las partes buscan determinar, quien tiene el objeto del conflicto deberán acudir a la justicia ordinaria, en aras de definir de fondo el litigio.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA QUERRELLA POR PARTE DEL QUERELLANTE:

1. Que el querellante a través de certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-21540 es propietario titular del derecho real de dominio del bien objeto de la querrella (se adjuntan título de propiedad de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia con la última anotación del 11 de marzo de 2014).
2. Que se han presentado actos o hechos arbitrarios que le impiden al querellante el tranquilo ejercicio de la tenencia o posesión, consistente en la invasión del predio ubicado en el barrio Santander carrera 23 No. 36-00 y calle 36 No. 23-03 de Armenia, ya que al tener la iniciativa de vender su propiedad, los posibles compradores le hacen saber que alguien alega tener mejor derecho que éste.
3. Que el querellado es responsable de los hechos perturbatorios
4. Que es procedente ordenar que las cosas vuelvan al estado original, es decir el statu quo.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA QUERRELLA POR PARTE DEL QUERELLADO:

1. El señor Jossimar Galvis ocupo el predio objeto de litigio, mismo que se encontraba en estado de abandono.
2. El señor Jossimar Galvis por medios propios hasta con préstamos del querellante consiguió equipos como volquetas, retroexcavadoras, para adaptar el predio a un parqueadero y para poder construir unos locales que actualmente funcionan en dicho lugar, esto es desde Octubre de 2015 mi ponderante está ocupando este predio y la construcción se comenzó en 2016.
3. Apoderados de la parte querellada alegan la perdida de competencia por parte este despacho al operar el fenómeno de la caducidad y corresponderle a la jurisdicción ordinaria el trámite de la misma.



NIT: 890000464-3

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

**PROBLEMA JURÍDICO:**

Una vez identificado el problema jurídico esencial propio de la acción de policía, este despacho procede a formular el siguiente interrogante:

¿Se debe determinar si existe una perturbación, alteración o interrupción a la posesión y mera tenencia de un bien inmueble a favor del señor OSCAR HUMBERTO GALVIS teniendo como presunto infractor de los verbos rectores al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA respecto del bien inmueble ubicado en el barrio Santander carrera 23 No. 36-00 y calle 36 No. 23-03 de la ciudad de Armenia, por ocuparlo ilegalmente de conformidad con el numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016?

**TRAMITE PROCESAL**

En virtud de los antecedentes narrados anteriormente y en cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 223 del Código Nacional de Policía, el despacho de la Inspección Décima agotó todas y cada una de las instituciones procesales y jurídicas establecidas por el legislador para el trámite de la querrela de policía por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles de que trata el artículo 77 de la ley 1801 de 2016, actuaciones que se dieron en los siguientes términos:

Es importante destacar que, para la valoración de los hechos alegados, la Inspección Décima de Policía Urbana de Primera Categoría busca determinar la presunta perturbación, alteración o interrupción a la posesión o mera tenencia de bien inmueble, para tal efecto, este despacho sólo puede el analizar las pruebas pertinentes, conducentes y útiles que permitan dilucidar si debe operar la acción policiva y para esto es necesario tener en cuenta lo siguiente:

En primera instancia la posesión material, teniendo en cuenta lo anterior, se debe determinar si existe la aprehensión material del bien inmueble objeto de la acción de policía por parte del que alega la perturbación.

En segunda medida el acto perturbatorio, por otro lado un elemento esencial es la fecha en que se produjo el acto perturbatorio, a fin de determinar si se presentó el fenómeno de la caducidad de la acción que modifique la jurisdicción de la inspección de policía, el cual se encuentra determinado en el artículo 80 de la ley 1801 de 2016.

En virtud de lo anterior, este despacho procede a dar valoración probatoria a los elementos probatorios que son útiles, necesarios y pertinentes para determinar con precisión la respuesta al problema jurídico planteado.

**VALORACION PROBATORIA**

Con base a lo anterior procedo a valorar las pruebas documentales aportadas por la parte querellante:



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022  
FRENTE A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES:

En el escrito de querrela, la parte querellante presento pruebas documentales, las cuales procedo a valorar en los siguientes términos

- ✓ Certificado de tradición emitido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia con Nro. de matrícula inmobiliaria 280-21540 del predio ubicado en la carrera 23 No. 36-00 y calle 36 No. 23-03 del barrio Santander, la cual se valora así: solo permite la anterior determinar que el querellante adquirió el dominio del predio en comento y que además se agotó la instancia de registrar dicho acto notarial ante la oficina de registro de instrumentos públicos. (folios 4,5,6 y 7).
- ✓ Copia simple de la Escritura Pública No 231 del 31 de enero de 2014, otorgada por la Notaria Tercera de Armenia, la cual se valora así: permite la anterior tener conocimiento del modo que dio origen al derecho real del dominio a favor de Oscar Humberto Galvis, (folios 8,9 y 10).
- ✓ Registro fotográfico constante de una fotografía elevada cartográfica a una escala de 1500 por medio del sistema de información geográfica del Quindío, la cual se valora así: por medio de este medio de convicción, solo se puede establecer ubicación geográfica del predio, no obstante, es imposible determinar cualquier perturbación por medio de este registro fotográfico. (folio 11)
- ✓ Comprobante de ingreso del predial expedido por la división de rentas municipales de Armenia No. 2160606 A, la cual se valora así: de la anterior prueba documental se puede comprobar el ingreso del pago del impuesto del predio objeto de Litis a las arcas del municipio emitido el 11 agosto de 2021 teniendo como sujeto titular del predio a la parte querellante, prueba útil que permite determinar quien asumía las cargas propias de actos de señor y dueño como pago de impuestos y tasas. (folio 12)
- ✓ Fotocopia del recibo de impuesto predial unificado del año 2021 teniendo como titular del mismo al señor Oscar Humberto Galvis, la cual se valora así: permite la anterior constatar el documento que dio pie al pago del impuesto predial por parte del señor Oscar Humberto asumiendo cargas propias de actos de señor y dueño. (folio 13)
- ✓ Registro fotográfico constante en una Base cartográfica tomada del plano digital original que reposa en el sig del departamento administrativo de planeación municipal, la cual se valora así: por medio de este medio de convicción, solo se puede establecer ubicación geográfica del predio, no obstante, es imposible determinar cualquier perturbación por medio de este registro fotográfico. (folio 14)
- ✓ Registro fotográfico constante en cinco imágenes, especificadas así: tres del exterior del predio y dos del interior del parqueadero, las cuales se valoran así: de las anteriores se puede extraer el uso específico del predio sirviendo como parqueadero y además locales comerciales en su parte superior. (folio 15,16 y 17)

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

PRUEBAS TESTIMONIALES:

En audiencia pública, celebrada el 18 de marzo de 2022 en presencia de todas las partes del presente proceso en aras de respetar el debido proceso y el derecho a la defensa y contradicción, se presentó el señor RUBEN DARIO GALLEGO GOMEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 7.555.963 a fin de rendir testimonio solicitado por la parte querellante. (Folio 130 y 131)

De la declaración del señor Gallego Gómez se puede rescatar lo siguiente:

“...PREGUNTADO. Ya que Usted manifiesta tener conocimiento de los motivos por los cuales fue citado a rendir este testimonio, sírvase hacer un recuento pormenorizado y breve de los hechos de cuales tenga conocimiento y le consta. CONTESTO. Sí, tengo conocimiento porque soy constructor, me actividad es comprar y vender terrenos para edificar tuve contacto con el señor Humberto para hacer compra del lote de la esquina mencionada en este caso para comprarlo y hacer una edificación, tuvimos varios acercamientos varias charlas previas, pero como él se encontraba fuera del país, yo hablaba con la señora Luz la hermana del señor Humberto la encargada de administrar los negocios de don Humberto, específicamente es lo que he sabido, fui con un ingeniero amigo Hugo para hacer los trámites correspondientes para la compra y licencia de construcción pero la ausencia del señor Humberto la compra fue un poco lenta, cuando finiquitamos ya la venta o la compra voy hasta el predio y me encuentro que el señor encargado que no puede tomar medida que porque esto no está en posesión de Huberto sino de otra persona que me informa no dejarlo ingresar, tengo por conocimiento como constructor el título de propiedad (certificado de tradición) aparece el señor Humberto, y en la tradición no aparece una condición legalizada por parte de otra persona, y le comunico al señor Humberto que así es muy difícil hacer una negociación porque hay una persona declarando una posesión esto fue en el mes de septiembre del año pasado 2021, por este motivo se paró la venta del predio, hasta aquí mi intervención PREGUNTADO Sírvase informar al despacho hace cuanto conoce a al señor Oscar Humberto Galvis, CONTESTADO. Hace 30 años PREGUNTADO. Sírvase manifestar al despacho si usted conoce al señor JOSSIMAR Galvis Velandia CONTESTADO no lo conoce solo sé que es el sobrino. PREGUNTADO. Diga al despacho desde cuando se viene presentando los presunto actos perturbatorios CONTESTO. Yo con Humberto tengo contacto desde hace 2 años de la compra más o menos, yo le comuniqué a el interés definitivo en septiembre no tengo el día claro y le dije que no era viable el negocio por tener una persona dentro de este lugar. A continuación se le concede el uso de la palabra al doctor SILVIO LEÓN CASTAÑO. PREGUNTADO sírvase decirle al despacho de manera concreta que si usted se enteró por primer vez de la posición que ejercía un sobrino de Humberto, lo manifestó o lo sabía de antes CONTESTO Me di cuenta en este tiempo porque yo fui al predio más o menos porque no me dejaron ingresar a tomar las medidas el señor encargado del parqueadero me manifestó que no era posible entrar porque no era ya del señor Humberto sino del sobrino JOSSIMAR, yo llame a Humberto y le dije ese problema y así era imposible realizar un negocio, por este motivo no se pudo hacer la venta y yo la compra PREGUNTADO cuando usted le manifestó al señor Humberto que era cierto se sorprendo que posesión como el. CONTESTO. Él se sorprendió porque él no sabía por lo que estaba pasando, PREGUNTADO sírvase a explicarle al despacho donde vive el señor Humberto y si él tiene otras propiedades en Colombia quienes las tiene y quien las administra CONTESTO sé que el señor Humberto vive hace mucho tiempo en estados unidad

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
 INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

específicamente en New York y sé que tiene varias propiedades y yo le he hecho muchos arreglos a él y me comunico con la señora Lucialba, que yo sepa sé que tiene un apartamento en providencia norte, un chalet que tiene no recuerdo la dirección, la propiedad del Santander y sé que la hermana es la encargada de los negocios acá. PREGUNTADO en el año cuanto tiempo permanece don Humberto en el país. CONTESTO el año pasado lo vi dos veces en el año, pero sé que mayor tiempo se la pasa en el extranjero. PREGUNTADO sírvase a decirle al despacho donde se encuentra la señora Lucialba Galvis y hace cuanto se fue CONTESTO Sé que la señora está en los estados unidos, se fue el año pasado. PREGUNTADO Usted hizo que hizo unas diligencias para averiguar el estado del predio sírvase a decirle al despacho que averiguo sobre servicios públicos, sobre todo el servicio del agua. CONTESTO como constructor se debe de hacer las verificaciones pertinentes para la compra como son curadurías, empresa de energía y empresas públicas en tema de legalidad, yo recomendé al ingeniero Hugo para que me ayudara para estas diligencias encontrando unas inconsistencias en el tema del agua. PREGUNTADO. Sírvase a especificar lo del agua. CONTESTO no había legalidad. PREGUNTADO. Usted señalo que le hizo otra obras a don Humberto sírvase decirle al despacho que gastos, y a nombre de quien se generó las facturas, quien pagaba. CONTESTO. Por la ausencia de don Humberto las cuentas las facturas todo lo hice con Luzidalba. PREGUNTADO. Sírvase a decirle al despacho según esta declaración si una persona compra materiales las facturas pueden ser expedidas para la persona que lo compra, o para el constructor o para cualquier persona. CONTESTO Por to regular las compras pequeñas se hacen a nombre de uno ya las compras grandes por declaración se hacían a nombre de la señora Luzidalba, PREGUNTADO. Usted sabe si la señora Luzidalba Galvis utilizaba alguna señora que le ayudara en esas labores tenía colaboración de otra persona, el sobrino. CONTESTO. Se y tengo entendido que se descargaba mucho en los sobrinos para hacer trámites y vueltas PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho usted dijo que realizo gestiones ante la curaduria, usted se encontró con tramites de licencias o por parte de otro poseedor o de Humberto Galvis CONTESTO No ósea se hicieron las averiguaciones pertinentes para la compra, o que me hubiera dado cuenta de otros trámites de eso no PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho que le aviso a don Humberto Galvis de la perturbación que se presentó desde septiembre que del año pasado si sabe usted que conducta realizo. CONTESTO Quedo bastante mal no podía entender la situación y si sé que el viaje para averiguar que estaba pasando: No más preguntas por parte del doctor SILVIO LEON CASTAÑO parte querellante, seguidamente se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellada Hernan Herrera Giraldo con el fin e contrainterrogar. PREGUNTADO. Bajo la gravedad del juramento que dé tiene prestado sírvase indicarle al despacho donde está ubicado el predio que usted se está refiriendo, indicando la dirección si la sabe. CONTESTADO. Casa esquinera frente al parque del barrio Santander y la dirección específica está en la tradición, donde está ubicado pero no tengo clara la dirección. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho hace cuanto conoce el predio a que se refiere, CONTESTADO. Lo conozco hace 4-5 años PREGUNTADO. Dígale al despacho como era el predio hace 4 o 5 años que usted lo conoce. CONTESTADO. Hace mucho tiempo atrás era una vivienda y con el terremoto fue afectada, quedo un lote y sé que el señor Humberto facilito un dinero para hacer unos arreglos del lote para que no fuera invadido. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho a quien y cuánto dinero siniestro y en qué condiciones suministro este dinero. CONTESTADO Cantidades tiempos y condiciones seria mentiroso si digo cifra solo sé que la señora Luzalba estaba al tanto de los negocios. PREGUNTADO. Dígale al despacho si ese terreno cuando usted lo conoció estaba lleno de basura y escombros, CONTESTADO cuando conocí el terreno estaba desocupada sin

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

ninguna basura y escombros. PREGUNTADO. Dígame al despacho en que tiempo dice usted que se fue la señora Luzidalba Galvis del país CONTESTADO. La fecha exacta no la sé. PREGUNTADO A dicho usted en esta declaración que la señora Luzidalba Galvis le hacía pago de los contratos que celebraban diga cuándo fue el último pago que le hizo aclarándose si fue por alguna obra realizada por el predio referido. CONTESTADO. No hice nada allí. PREGUNTADO Sírvale al despacho cuando fue el último pago que le hizo personalmente Luzidalba Galvis por las obras realizadas en cualquiera de sus predios. CONTESTADO. Hace más o menos dos años no tengo fecha exacta. PREGUNTADO. Dígame al despacho si sabe quién estaba en el predio si alegaba posesión cuando fue a medirlo. CONTESTADO. Cuando yo fui a medir estaba el señor Humberto en posesión. PREGUNTADO. Indique la fecha que primera vez usted fue a medir el predio. CONTESTADO. La primera vez fue más o menos hace 2 años PREGUNTADO. Usted sabe que personas se encuentran aquí en este momento CONTESTADO. El sobrino de don Humberto. PREGUNTADO. Cuanto hace usted ha visto al sobrino de Humberto. CONTESTADO. Hace 4-5 años. PREGUNTADO. En alguna oportunidad ha visto al sobrino de Humberto en el predio menciono CONTESTADO. Si claro lo he visto porque tiene la posesión PREGUNTADO. Reitero una pregunta al despacho cuando le hizo el pago personalmente por trabajos que usted realizo a la señora Luzidalba Galvis CONTESTADO. Hace más o menos dos años. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho que inconsistencia por problemas de agua le reportaron en las empresa municipales de Armenia. CONTESTADO. Yo le dije que había destinado a una persona para averiguar todos los permisos, encontrado una conexión directa, no legalizada, sin medidor. PREGUNTADO Cuanto hace que esta esta conexión directa sin legalizar. CONTESTADO. Cuando perdí el interés de comprar el lote me desentendí totalmente del lote, no volví a preguntar si deben o no. PREGUNTADO Dígame al despacho si sabe en qué fecha perdió el interés de comprar el predio CONTESTADO. Esa fecha más o menos fue en septiembre de 2021 no tengo fecha exacta PREGUNTADO sírvase decirle al despacho que construcciones habían al predio que nos estamos refiriendo hace dos años que usted fue a medirlo CONTESTADO Hay estaba el parqueadero en la parte subterránea y a nivel de calle dos locales PREGUNTADO. Dígame al despacho si sabe quién construyo esos locales y según usted no tienen licencia de construcción CONTESTADO. No conozco quien fue el que construyo, la hermana es quien siempre estuvo ahí, pero se quien puso los recursos. Hasta acá su intervención." (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

Con respecto a lo anterior, y ante la valoración probatoria que hace este despacho al testimonio rendido por el señor Rubén Darío Gallego Gómez y bajo los lineamientos de objetividad y uniformidad, este despacho se permitió extraer apartes de la versión rendida conservando la declaración en conjunto aún con las preguntas y respuestas del interrogatorio de la parte y contrainterrogatorio de la contraparte.

Así las cosas, cabe resaltar que: en primera medida el contacto de la iniciativa de la compra del predio objeto de Litis se dirige únicamente hacia el señor Oscar Humberto, igualmente que debido a que el anterior mencionado se encontraba fuera del país, el testigo en comento hablaba con la señora Luz Idalba como administradora y en representación del señor Oscar Humberto Galvis acá en Colombia, también resalta que en el momento de finiquitar dicha compra al dirigirse al predio, el señor querellado es decir JOSSIMAR Galvis alega cosa distinta a lo sabido por el testigo hasta al momento y este al comunicarle dicha situación a Oscar Humberto nota su sorpresa, al no entender la situación y obligándose a viajar de inmediato como lo expreso tácitamente en la versión testimonial que nos trae a colación. Por



Nº: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

## RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

último, es menester y relevante acotar que dicha situación anormal sobre la posesión del predio, el testigo se refiere en sus respuestas una y otra vez ante lo preguntado por el despacho, ante lo preguntado por el apoderado Silvio León y ante lo preguntado en el contrainterrogatorio por el doctor Hernán Herrera, que ese suceso ocurrió en el mes de septiembre del año pasado, anualidad 2021.

En otro orden de ideas, en audiencia pública, celebrada el 24 de marzo de 2022 en presencia de todas las partes del presente proceso en aras de respetar el debido proceso y el derecho a la defensa y contradicción, se presentó el señor HUGO RODOLFO MEJIA MONTES identificado con cedula de ciudadanía No. 18.494.612 a fin de rendir testimonio solicitado por la parte querellante. (Folios 155 y 156)

De la declaración del señor Mejía Montes resalta lo siguiente:

*"PREGUNTADO. Ya que Usted manifiesta tener conocimiento de los motivos por los cuales fue citado a rendir este testimonio, sírvase hacer un recuento pormenorizado y breve de los hechos de cuales tenga conocimiento y le consta CONTESTO. A mí me ubica el señor Darío Sengue el cual lo conozco muchos años él es constructor acá en Armenia, el me ubica a mí para que por favor le ayude hacer el trámite de un predio que piensa comprar en el barrio Santander, entonces yo empiezo hacer mi labor de ingeniero civil, certificado de tradición, cedula y hablando con el de lo que desea construir, y él me cuenta que eso tiene un inconveniente que apareció una persona que dice ser el dueño de ese predio, que el negocio que tenía planteado con Humberto se suspende porque él tiene que suspender hasta que el vuelva a dar la orden. posteriormente Humberto me llama y me dice ingeniero quiero que me diga en las diferentes entidades curaduría referente a las construcciones de este predio, y eso fue más o menos en el mes de septiembre de año pasado 2021 y me suministra una documentos que es referente a varias entidades, entre ellas curaduría que hace énfasis en las construcciones, empiezo hacer esas averiguaciones la única entidad que se lleva este trámite es en las empresas públicas de Armenias EPA, y desde allí me comunican tengo conocidos hay una especie de una tutela solicitando el agua para ese predio, hay un inicial para ese predio el señor JOSSIMAR, que hay un documento diferente que se está llevando una tutela, después de tener ese documento le comparto a Humberto ya que departimos en varios ámbitos deportivos de futbol y le cuento lo anteriormente narrado yo no entiendo temas jurídicos yo soy ingeniero, en la curaduría nunca se dio ningún permiso para el predio, no se ha tramitado nada en esa curaduría, eso es un riesgo para usted le informo a Humberto no hay permiso, ni tramite, ni se con la certificación Reti que es la que regula las certificaciones de algún predio, puede haber un incendio y el afectado es el dueño, o se cae y el perjudicado son los propietarios, lo único que puede hacer es tumbar eso, sin ser de usted y por ser amigo le estoy dando la información, y se debe de hacer el trámite ante una curaduría.*

*PREGUNTADO. Sírvase informar al despacho hace cuanto conoce a al señor Oscar Humberto Galvis CONTESTADO Lo conozco hace 25 años. PREGUNTADO Sírvase manifestar al despacho si usted conoce al señor JOSSIMAR Galvis Velandia CONTESTADO lo distingo de vista no he entablado una conversación con el PREGUNTADO Manifiéstele al despacho en que momento o fecha el señor Darío le comunica que hay un problema con el predio CONTESTADO Mas o menos en el mes de septiembre del año pasado 2021 PREGUNTADO Manifiéstele al despacho en razón a las averiguaciones que usted hace como labor de ingeniero, hasta que momento o fecha tiene conocimiento que el señor*



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

*Humberto tenía una real posesión del predio. **CONTESTADO Yo tenía conocimiento que Humberto es dueño hace muchos años.** A continuación se le concede el uso de la palabra al doctor SILVIO LEON CASTANO, PREGUNTADO usted ha manifestado al despacho que conoce Humberto Galvis hace muchos años sírvase a decirle al despacho que propiedades tiene el señor Humberto Galvis **CONTESTADO.** Tengo conocimiento de boca de el que tiene una fincha vía Montenegro por los lados del parque del Café incluso me la alquilo para estar en familia, tiene unos apartamentos uno en el norte, otro por el estadio Centenario, pues lo sé porque lo he dejado allá después de jugar futbol y del lote en mención PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted sabe quién es Luzidalba Galvis **CONTESTADO.** Si tengo conocimiento que es la hermana de Humberto. PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted sabe quién le administra los bienes a Humberto en Colombia **CONTESTADO Tengo conocimiento que los administra la hermana de Luzidalba** PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si dentro las diligencias que usted realizo llego haber documentos donde existieran poderes que apareciera Luzidalba **CONTESTADO No sabe no tengo conocimiento** PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted vio algún poder de administración suscrito entre JOSSIMAR y Luzidalba **CONTESTADO Si lo vi.** No más preguntas por parte del doctor SILVIO LEON CASTAÑO parte querellante, seguidamente se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellada al doctor Hernán Herrera Giraldo con el fin de contrainterrogar PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho ingeniero hace cuanto que usted observa el lote que se ha referido **CONTESTADO,** Hace mucho tiempo PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho si usted ha ingresado al predio que se ha referida y hace cuanto ingreso por primer vez **CONTESTADO** Ingrese el día que fuimos a la inspección ocular, pero siempre lo he visto de afuera PREGUNTADO Explíqueme al despacho de acuerdo lo que usted entienda lo que es poseedor y propietario de un predio **CONTESTADO** Mi profesión es ingeniero y sé que es propietario porque tiene el certificado de tradición y maneja la propiedad del sitio PREGUNTADO, Según la respuesta anterior como ingeniero no ha tenido que distinguir que es la posesión de un predio, **CONTESTADO** No. PREGUNTADO A dicho usted que conoce un poder puede explicarnos que contenía el poder si lo leyó a solo vio el título del poder **CONTESTADO Sé que me pasaron un poder suscrito por JOSSIMAR y Luzidalba, que Luzidalba le anulaba el poder a JOSSIMAR** PREGUNTADO. A dicho usted que entro al predio a que nos hemos referido a partir de una inspección ocular que practico este despacho dígame que construcciones observe ese día **CONTESTADO** Una inspección en ingeniería puede ser especifica o general, general en la parte de abajo se encontraba un parqueadero con 4 o 5 carros en tierra, la fachada un cerramiento farol a la vista, cubierta en sin, en la otra parte se evidencia dos locales uno abierta y otro cerrado, uno era una peluquería y el otro era una ferretería, estructura liviana en cielo raso, gas, portones, instalaciones eléctricas fue visual, PREGUNTADO. Dígame al despacho de acuerdo a su experiencia como ingeniero que edad puede tener las construcciones que usted observe las construcciones al predio definido **CONTESTADO.** Primer paso que edad tiene este predio es solicitar la licencia de construcción, o entra entidad las curadurías, con base a ese documento se define la edad del predio, y es un estudio más a fondo, lo más importante es la licencia de construcción si no la tiene se debe de hacer otro estudio. PREGUNTADO ha dicho usted a este despacho que pasaba en repetidas oportunidades por el predio a que nos estamos refiriendo dígame si en esas veces que paso observe las construcciones. **CONTESTADO.** No me acuerdo, mi memoria es lo que he visto en este momento. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho si recuerda la fecha en que hablo personalmente con la señora Luzidalba Galvis. **CONTESTADO.** No me acuerdo de la fecha. PREGUNTADO. Dígame al despacho si puede calcular más o menos la fecha que hablo por*



Nit: 090000464-3

R-AM-SGI-032  
01/11/2017 V2

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

última vez con la señora Luzidalba. **CONTESTADO.** Hace dos años. No más preguntas por parte del doctor Hernán Herrera Giraldo parte querellada. **Pregunta el despacho.** **PREGUNTADO.** Manifieste al despacho o explique que conoce acerca de la relación de la señora Luzidalba con el señor JOSSIMAR respecto el predio. **CONTESTADO.** La única relación que conozco es que la señora Luzidalba solo tiene relación con Humberto, ella le ha administrado los predios a él. **PREGUNTADO.** Manifiéstele al despacho cuando usted hizo relación a un poder en las preguntas anteriores tiene acceso a ese poder. **CONTESTADO.** **Tengo acceso al poder puedo buscar en mis archivos personales.** Hasta aquí la intervención" (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

Con respecto a lo anterior, y ante la valoración probatoria que hace este despacho al testimonio rendido por el señor Hugo Rodolfo Mejía Montes y bajo los lineamientos de objetividad y uniformidad, este despacho se permitió extraer apartes de la versión rendida conservando la declaración en conjunto aún con las preguntas y respuestas del interrogatorio de la parte y contrainterrogatorio de la contraparte.

De este modo, se puede extraer que: el señor Mejía Montes ubica la incidencia de la posible perturbación discriminándole como un inconveniente con el predio, en el mes de septiembre del año 2021, y que una vez contactado por el señor Oscar Humberto para iniciará las averiguaciones pertinentes con el inconveniente con el predio, este le comunica que unos conocidos suyos le informan que cursaba un proceso de acción de tutela, para que ese predio le suministraran el servicio de agua. Resalta en la versión, que quien le administraba los predios al señor Oscar Humberto era su hermana Luz Idalba e informa que una vez el obtuvo copia y visualizo un poder de revocatoria de luz idalba hacia JOSSIMAR y finalmente enuncia que puede buscar dicho poder.

En relación con lo anterior, es imperioso acotar que dicho poder enunciado por el testigo Hugo Rodolfo Mejía Montes, fue solicitado de manera oficiosa como prueba documental a fin de ser tenida en cuenta y ser analizada en su conducencia y pertinencia para la toma de una decisión de fondo por parte de la inspección. Dicha solicitud se enmarco dentro del oficio SG-PGO-SJC-306 del 24 de marzo de 2022 (folio 160), documento que fue allegado el 31 de marzo de 2022 (folio 161, 162, 163 y 164) , para lo cual se realiza una audiencia pública el día 07 de abril de 2022 a fin de que dicho documento una vez convertida en prueba documental dentro del presente proceso sea puesta en conocimiento a las partes y tengan el derecho de referirse y controvertir la misma (folio 166 y 167) Más adelante dentro de este acto administrativo se valorará la incidencia de esta prueba documental y las pronunciaciones de las diferentes partes sobre la documentada evidencia.

Por otro lado, este despacho procede a dar valoración probatoria a los distintos elementos probatorios que son útiles, necesarios y pertinentes para determinar con precisión la respuesta al problema jurídico planteado.

### VALORACION PROBATORIA

Como consecuencia de lo anterior procedo a valorar las pruebas documentales aportadas por la parte querellada:



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA

INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

R-AM-SCA  
01/11/2017

**RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

**FRENTE A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES:**

En la etapa procesal de pruebas de acuerdo con lo estipulado en el literal c del numeral 3 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, la parte querellada presento distintas pruebas documentales, las cuales procedo a valorar en los siguientes términos:

- ✓ Escritura Nro. 1833 del 28 de octubre de 2021 de la notaria primera de Calarcá, claro de acto Protocolización de la declaración extra juicio número 1388 de 07 de octubre de 2021 de la notaria tercera de Armenia, declaración extra juicio número 1389 del 07 de octubre de 2021 de la notaria tercera de Armenia, contrato de arrendamiento de vivienda urbana y recibo de impuesto predial, descripción del documento en conjunto: en el documento de protocolización se puede observar la comparecencia del señor Jossimar Galvis a la notaria primera del circulo de Calarcá a fin de protocolizar las declaraciones extra juicio Nro. 1388 rendida por Edilber Giovanni Giraldo Vallejo y la señora Alba lucia López Cortes, quienes coinciden en que conocen de vista, trato y comunicación con la parte querellada del presente proceso, y que le constan que es poseedor de un terreno desde hace aproximadamente 5 años situado en el área urbana de Armenia, ubicado en el barrio Santander calle 36 número 23-03, declaran que es un lote de terreno mejorado con casa de habitación de terreno muy limpio, sin roedores ni basura está pendiente de apodarlo y cuidarlo muy bien para su beneficio propio y de las personas que rodean su hábitat, posesión que se encuentra de forma quieta y pacífica en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia, ni clandestinidad desde hace 5 años. Igualmente la protocolización de la declaración extra juicio número 1389 rendida por el señor Fernando Velandía Flórez quien coincide exactamente en los mismos términos con el señor por Edilber Giovanni Giraldo Vallejo y la señora Alba lucia López Cortes. En el mismo documento la protocolización de una vivienda urbana ubicada en la calle 12 No. 14-27, apartamento 301 del edificio denominado el cedral teniendo como partes al señor Pedro Maria Gil Rios como arrendador y a Sandra Milena Zambrano y Oscar Humberto Bohorquez, denominados arrendatarios. Y finalmente protocolización del recibo de cobro número 6915839 de fecha de 30 de abril de 2015. Valoración probatoria: respecto de la anterior prueba se rescata las declaraciones rendidas por los señores Edilber Giovanni Giraldo Vallejo, Alba lucia López Cortes y Fernando Velandía Flórez, quienes advierten una posesión tranquila y pacífica por parte del señor Jossimar del predio objeto de Litis desde hace 5 años, lo demás resulta inútil como el contrato de arrendamiento de vivienda urbana que no tiene como partes a ningún interviniente dentro del proceso y no refleja interés alguno para demostrar la no perturbación aquí discutida. (Folios 30 al 38)
- ✓ Tres copias de recibo de servicio público de gas domiciliario a nombre de JOSSIMAR Galviz del predio objeto de Litis, de los meses correspondientes a febrero, marzo y abril del año 2021. Valoración probatoria: De lo anterior se puede concluir que el señor JOSSIMAR era titular del recibo de gas de tres meses primarios del año 2021, sin más demostración posible. (folios 39, 40 y 41).
- ✓ Fotocopia del recibo de impuesto predial unificado teniendo como titular del mismo al señor Oscar Humberto Galvis, la cual se valora así: se constata por medio del anterior que en el año 2015 se llegó recibo de predial a nombre de la parte querellante. (Folio 42)
- ✓ Registro fotográfico constante en noventa y nueve imágenes, que registran operaciones de construcción y adecuación del predio, las cuales se valoran así: de las



Nit: 890000464-3

R-AM-SGI-032  
01/11/2017 V2

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

anteriores se puede extraer la construcción del actual estado del predio objeto de Litis (Folio 52 al 68)

- ✓ Fallo de tutela emitido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal Oral de Armenia instaurada por Jossimar Galvis Velandia en contra de las Empresas Publicas de Armenia. Descripción y contenido de la prueba: dentro de los antecedentes de la misma se tiene que: Dice el accionante que es poseedor del inmueble ubicado en la calle 36 # 23-03 barrio Santander, de esta ciudad, predio del cual es poseedor desde el mes de febrero de 2016. Agrega que en el mes de septiembre le suspendieron el servicio de agua y por ello solicitó la conexión del servicio y allegó la documentación para la legalización del mismo, solicitud que le fue rechazada porque el propietario del predio no autoriza la conexión del servicio. Por lo anterior solicita que se le suministre el servicio de agua potable y se le legalice el referido servicio. Dentro de las partes considerativas del fallo se reza que aunque es claro que la empresa puede exigir al solicitante la acreditación de la calidad en que actúa, esto es, si es propietario, tenedor o poseedor, toda vez que la empresa, como en cualquier relación contractual, tiene derecho a saber la calidad en que actúa el otro contratante, pero la ley no consagra la calidad del peticionario como causal de rechazo de conexión del servicio, amén de que los requisitos para obtener la conexión se encuentran contenidos en el artículo 7 del Decreto: 302 de 2000 y en ellos tampoco se encuentra consagrada dicha causal. Y que en consecuencia, se tutelará el derecho fundamental al agua potable de JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, las EMPRESAS PUBLICAS DE ARMENIA (EPA) por intermedio de su representante legal, que de manera inmediata realice la conexión del servicio de agua en el inmueble ubicado en la calle 36 # 23-03 barrio Santander de esta ciudad, y en el término cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta sentencia, le resuelva la solicitud para legalización del servicio de agua en el mismo inmueble. Valoración probatoria: atendiendo a los hechos y a las partes considerativas de la sentencia de fallo de acción de tutela, esta inspección se permite acotar que no se acreditó judicialmente calidad o figura jurídica sobre el predio. (Folio 70 al 75)
- ✓ Contratos de Arrendamiento de local comercial de Mayo de 2020, Junio del 2020, Agosto de 2021, Septiembre del 2019, Septiembre del 2021. Valoración probatoria: de los anteriores se puede extraer que el señor Jossimar Galvis Velandia fungía como arrendador de los dos locales comerciales que actualmente funcionan en el predio objeto de Litis.

**PRUEBAS TESTIMONIALES:**

En audiencia pública, celebrada el 24 de marzo de 2022 en presencia de todas las partes del presente proceso en aras de respetar el debido proceso y el derecho a la defensa y contradicción, se presentó el señor EDILBER GIOVANNY GIRALDO VALLEJO identificado con cedula de ciudadanía No. 1.094.932.986 a fin de rendir testimonio solicitado por la parte querellada. (Folio 157 y 158)

De la declaración del señor Giraldo Vallejo se puede rescatar lo siguiente:

*"PREGUNTADO Sírvase manifestar al Despacho si tiene conocimiento del motivo por el cual está rindiendo este testimonio CONTESTO Si PREGUNTADO. Ya que Usted manifiesta tener conocimiento de los motivos por los cuales fue citado a rendir este testimonio, sírvase hacer un recuento pormenorizado y breve de los hechos de cuales tenga conocimiento y le*



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA

INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

consta **CONTESTO**. Yo estoy acá conociendo la situación de lo que ellos esta acá sobre un predio, el inconveniente tengo conocimiento desde el año pasado, en septiembre conocí sobre el problema, yo tengo conocimiento Jossimar tiene hace 6 años construyo allá tengo conocimiento hasta ahora, también tengo conocimiento que el señor Humberto no le regalo el terreno que se encontraba baldío y por medio del señor Humberto, JOSSIMAR estaba autorizado para construir allá, también tengo conocimiento hay unos locales donde funciono un negocio de comidas también peluquería entre otras cosas, no recuerdo muy bien, tengo conocimiento que el señor JOSSIMAR estuvo trabajando allá cuando empezó a crear los locales y el parqueadero, en la construcción de ellos PREGUNTADO. Sírvase informar al despacho hace cuanto conoce al señor Jossimar Galvis Velandia **CONTESTADO**. Lo conozco toda la vida aproximadamente 22 años. PREGUNTADO Sírvase manifestar al despacho si usted conoce al señor Oscar Humberto Galvis y porque **CONTESTADO**, si lo conozco porque es el tío de JOSSIMAR PREGUNTADO Manifiéstele al despacho en que momento o fecha el señor JOSSIMAR le comunica que hay un problema con el predio. **CONTESTADO**. Desde el año pasado desde septiembre me entere del inconveniente de ellos dos PREGUNTADO Manifiéstele despacho si tiene conocimiento de donde obtuvo los recursos el señor JOSSIMAR para construir **CONTESTADO**. Por medio de préstamo de bancos y un capital que el tenía PREGUNTADO Manifiéstele al despacho en qué fecha empezaron a realizar las construcciones del predio **CONTESTADO** Hace 6 años aproximadamente. PREGUNTADO Manifiéstele al despacho a quien reconoce usted como propietario o poseedor sino reconoce o distingue con respecto al predio **CONTESTADO** A JOSSIMAR Galvis que fue el que construyo el predio, y no distingue entre propiedad o poseedor, se explica por parte del despacho los conceptos de propietario y poseedor, el testigo responde poseedor sería JOSSIMAR y el propietario el señor Humberto PREGUNTADO. Diga en que consistió el problema que le comunico el señor JOSSIMAR acerca del predio. **CONTESTADO** Como tal consistió que su tío está reclamando el predio que esta ahí, no ha querido llegar a un acuerdo, por eso está el problema acá PREGUNTADO. Respecto a la respuesta de la anterior pregunta qué está reclamando si usted manifiesta que el señor Humberto es el Propietario **CONTESTADO** Está reclamando todo, el terreno, lo que él (JOSSIMAR) construyo (los locales y el parqueadero). A continuación se le concede el uso de la palabra al doctor Hernán Herrera Giraldo. PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho hace cuanto usted observa trabajando al predio que se ha referido al señor JOSSIMAR. **CONTESTADO**. Hace 6 años que él lo construyo PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si sabe si el señor JOSSIMAR cobra canon de arrendamiento de los predios dice que construyo. **CONTESTADO**. Si claro. PREGUNTADO Hace más o menos JOSSIMAR cobra canon de arrendamiento. **CONTESTADO**. Tengo conocimiento desde que el construyo y empezó alquilar hace 6 años PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si los canones de arrendamiento que el cobra son para él o para otra persona **CONTESTADO**, Son para él, tengo conocimiento para el fin de pagar lo del banco PREGUNTADO Dígale al despacho si sabe si antes de septiembre alguna persona le perturbo la posesión a JOSSIMAR sobre el lote. **CONTESTADO**. No sé. Sin más preguntas por parte del doctor Hernán Herrera Giraldo. A continuación se le concede el uso de la palabra al doctor Silvio León Castaño parte querellante PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted sabe quién es Luzidalba Galvis **CONTESTADO**, No sabe. PREGUNTADO. Usted ha dicho que conoce a Humberto y a JOSSIMAR desde pequeño, usted sabe si Humberto tiene una hermana, tía de JOSSIMAR **CONTESTADO** Si claro pero no se los nombres PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si lo sabe, si alguna de esas hermanas es la encargada de manejar propiedades de Humberto en Colombia **CONTESTADO** No sé. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho



NIT: 890000464-3

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

*usted porque supo que JOSSIMAR habla hecho un préstamo en el banco para construir los locales CONTESTADO Porque tocamos la conversación el me conto que el dinero provenía de un préstamo del banco. PREGUNTADO Usted como se dio cuenta con el dinero de los arriendos el pagaba el crédito en el banco. CONTESTADO, Por medio de JOSSIMAR Galvez el me conto. PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted paga arriendo CONTESTADO. Sí señor. PREGUNTADO Sírvase decirle al despacho si usted tiene claridad que el señor JOSSIMAR no era un simple administrador y que respetaba la posesión como la propiedad del señor Humberto. CONTESTADO. Si él no era un simple administrador ARGUMENTO DE LA TACHA SOLICITADO POR EL DOCTOR HERNAN HERRERA GIRALDO, con todo respeto yo tacho la pregunta porque tiene una cantidad de aseveraciones que son contrarias a las pruebas que estamos practicando esto es se pregunta si mi poderdante es simple administrador de la posesión que tiene el propietario del predio. Hace rato en esta misma diligencia dijo que la posesión la tenía JOSSIMAR entonces como lo vamos a confundir con preguntas capciosas. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho si usted tiene conocimiento de un poder que le dio Luzidalba Galvis a JOSSIMAR para que administrara los predios de Humberto Galvis en Armenia CONTESTADO, No tengo conocimiento. PREGUNTADO. Sírvase decirle al despacho si todo los relatos que usted ha dicho acá corresponden a un conocimiento que tuvo usted con diálogos con JOSSIMAR CONTESTADO. Si señora PREGUNTADO. sírvase decirle al despacho si usted vio los créditos bancarios que celebro JOSSIMAR hace 6 años para tener el crédito bancario CONTESTADO. No señora PREGUNTADO sírvase decirle al despacho si usted sabe si el señor Humberto Galvis le llevo a enviar dineros a JOSSIMAR con algún fin. CONTESTADO No señor PREGUNTADO, sírvase decirle al despacho si usted sabe quién pago los impuestos del parqueadero y los locales en los años 2019, 2020 y 2021. CONTESTADO. SI JOSSIMAR Galvis PREGUNTADO, sírvase decirle al despacho si ese conocimiento usted lo tiene porque vio los recibos, lo vio pagando o él se lo dijo. CONTESTADO Porque él me lo dijo PREGUNTADO, sírvase decirle al despacho si usted sabe si ese inmueble tiene servicio de agua y desde cuándo. CONTESTADO No tengo conocimiento. Sin más preguntas por parte del doctor Silvio León Castaño." (Negrilla y subrayado por fuera de texto)*

Con respecto a lo anterior, y ante la valoración probatoria que hace este despacho al testimonio rendido por el señor Edilber Giovanni Giraldo Vallejo y bajo los lineamientos de objetividad y uniformidad, este despacho se permitió extraer apartes de la versión rendida conservando la declaración en conjunto aún con las preguntas y respuestas del interrogatorio de la parte y contrainterrogatorio de la contraparte.

De este modo, se puede extraer que: el señor Giraldo Vallejo manifiesta conocer de un inconveniente con el predio, y que dicho problema aconteció desde el mes de septiembre del año pasado, que el señor Oscar Humberto reclama lo que construyo Jossimar discerniendo confusamente entre los términos de propietario y poseedor. Declarado préstamos a favor de JOSSIMAR para construir hace más de 6 años y concluyendo que los canones de arrendamiento de los locales comerciales eran para sufragar el pago de los mismos.

Ahora bien, respecto al punto de la prueba oficiosa documental solicitada a uno de los testigos, este despacho infiere visualmente lo siguiente: a través de la escritura pública 2512 del 9 de septiembre de 2016 emitida por la notaria tercera de Armenia, se otorgó poder general por parte de la señora Luz Idalba Galvis (quien como se ha expresado por parte de los dos testigos de la parte querellante y en los argumentos del señor Oscar Humberto y a través de su apoderado, era la persona quien manejaba y administraba los predios de éste



NIT: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

mientras este no se encontraba en el país), poder otorgado a Jossimar Galvis para que lo represente en los actos de administración relacionados con los bienes, derechos y obligaciones, dentro de las cláusulas contenidas de las cuales destacan: Clausula B) Para que administre todos los bienes de el (los) Poderdante(s) tanto presentes como futuros, recaude sus productos y administre también éstos y celebre en relación con todos cualquier clase de contratos de disposición y de administración, inclusive favor de sí misma. C) Para que exija, cobre y perciba cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies que se adeuden) a el (los) Poderdante(s), expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes D) Para que pague a los acreedores del (as) Poderdante(s) y haga con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias E) Para que exija y admita cauciones que aseguren los créditos reconocidos o que reconozcan a favor de el (los) Poderdante(s), acepte a los deudores pagos en bienes distintos a los que estén obligados a dar y acepte garantías reales o personales. i) Para que cancele los créditos constituidos a que se constituyan en favor de el (los) Poderdante(s), sea que consten estos en simples documentos privados, ya en Escrituras Públicas, por estar garantizados con hipoteca, y para que cancele dichas escrituras y reciba lo que por ellas se adeuda. Entre otras.

Por otro lado, mediante la escritura pública numero 1606 emitida por la notaria tercera de Armenia el día 08 de junio de 2018, se revoca el poder general emitido a través de la escritura pública 2512 del 9 de septiembre de 2016 emitida por la notaria tercera de Armenia, dejando así sin valor y efecto legal alguno. Valoración probatoria: Ahora bien, teniendo en cuenta la anterior prueba documental, el poder general otorgado a Jossimar por parte de la señora Luz Idalba refleja esa entrega de confianza como administrador en conjunto con la señora Luz Idalba de los predios del señor Oscar Humberto, bien como se especifica en dicho poder el otorgamiento de diferentes facultades amplias y suficientes para representarle sin que esto signifique atribuciones distintas a las de un simple representante. De otro lado la revocatoria del poder aquí analizado, deja sin efecto alguno las amplias facultades concedidas a través del poder original, que transcurridos dos años hasta la revocatoria el día 08 de junio de 2018 da fe de la confianza y contrato de por medio que había con el señor Jossimar respecto de los predios a nombre de Oscar Humberto que en su momento administraba la señora Luz Idalba.

En este punto es preciso señalar, que mediante audiencia pública celebrada el 15 de marzo de 2022 se ordena la práctica de una inspección ocular al predio presuntamente perturbado y mediante acta de reunión se estipula dentro de la misma lo siguiente: Siendo las 03:00 pm, no dirigimos al predio ubicado: EL BARRIO SANTADER CALLE 36 # 23-03, con los apoderados SILVIO LEON CASTAÑO parte querellante y STEFANIA DIAZ RENDON parte querellada, en el lugar de los hechos la inspectora 10 en compañía de sus funcionarios y colaboradores, observa un parqueadero con puerta movable más o menos para capacidad de ocho carros las cuales está ocupada por varios automóviles, en la parte superior del inmueble se localiza unos locales, dos (2) establecimientos que actualmente se encuentran alquilados. De acuerdo con la concurrencia y operación de la inspección ocular de los hechos, se da por concluida la misma. Valoración probatoria: De la inspección ocular practicada el 15 de marzo de 2022 se puede concluir la evidente ocupación del predio objeto de Litis, no discutido dentro de las partes del presente proceso, ya que la valoración de las demás pruebas y real problema jurídico es determinar la ocupación ilegal por parte del señor Jossimar.



MUNICIPIO DE POLICIA

NIT: 890000464-3

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA****RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

En definitiva, si bien es cierto que el señor Jossimar acreditó en diferentes oportunidades actos encaminados a probar actos de ser y dueño, que en su momento se desarrollaron en hechos como la limpieza del predio, la construcción del mismo, administrarlo y disponer del inmueble, no es menos cierto, que todos estos actos se desarrollaron bajo calidades otorgadas bajo un poder general. Que aprovechando la confianza depositada, en vínculos de consanguinidad, antecedentes de administrador y ser la persona encargada de representar al señor Oscar Humberto, este fue adquiriendo la figura jurídica de un falso poseedor. Situación distinta al momento perturbatorio ocurrido en el mes de septiembre del año pasado, teniendo como eje principal la intención de la venta por el dueño y poseedor y con la aparición de una persona alegando mejor derecho, sorpresa definitiva del señor Oscar Humberto que en el mismo mes que sucedió el hecho perturbatorio, radico la querrela ante la Secretaria de Gobierno y Convivencia y posteriormente reparada a esta inspección.

**LA CADUCIDAD DE LAS ACCIONES POLICIVAS FRENTE A LA PERTURBACION A LA POSESION, LA MERA TENENCIA Y LAS SERVIDUMBRES.**

Se tiene por establecido que la caducidad se configura cuando el plazo establecido en la ley para instaurar algún tipo de acción, ha vencido. Esta figura es la sanción que consagra la ley por el no ejercicio oportuno del derecho de acción, en tanto al exceder los plazos preclusivos para acudir a la jurisdicción, se ve limitado el derecho que le asiste a toda persona de solicitar que sea definido un conflicto por las entidades competentes. Las normas de caducidad tienen fundamento en la seguridad jurídica que debe imperar en todo ordenamiento, en el sentido de impedir que situaciones permanezcan en el tiempo, sin que sean definidas judicialmente. En otros términos, el legislador establece unos plazos razonables para que las personas, en ejercicio de una determinada acción y, con el fin de satisfacer una pretensión específica, acudan a la jurisdicción a efectos de que el respectivo litigio o controversia, sea definido con carácter definitivo por el funcionario competente. Así las cosas, es la propia ley la que asigna una carga para que, ante la materialización de un determinado hecho, los interesados actúen con diligencia en cuanto a la reclamación efectiva de sus derechos, sin que las partes puedan convenir en su desconocimiento, modificación o alteración.

En cuanto a lo que tiene que ver con la caducidad de la acción por hechos de perturbación, bien sea de inmuebles de uso público o privado, el artículo 81 del CNPC establece un término para acudir ante el personal uniformado de la policía, para el ejercicio de la acción preventiva por perturbación, el cual es de cuarenta y ocho horas siguientes a la ocupación. Este tipo de procedimiento es complementario al que nos trae en su artículo 80 el CNPC, pues su naturaleza se deriva de la obligación por parte del Estado de proteger la posesión y la tenencia, así como las servidumbres, dentro de las distintas modalidades que tiene el Código Civil en sus artículos de 879 al 945, de forma provisional.

Al ser consideradas estas conductas como una especie del género perturbación, y más específicamente como una perturbación por despojo, cuando se presenten los actos de invasión, perturbación por despojo o similares puede acudirse a la Policía Nacional a pedir el amparo sobre estos inmuebles. En el evento que se haya producido la caducidad de este término —cuarenta y ocho horas contadas desde la ocupación—, se puede acudir ante el inspector de policía para solicitar la protección respectiva, pues esta protección para el trámite del proceso verbal abreviado tiene el mismo término de caducidad que cualquier otro tipo de comportamiento que afecte a la tenencia y posesión de los bienes inmuebles, que

## RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

aparece en el parágrafo del artículo 80 del CMPC, que respecta a predios particulares y es de cuatro meses desde el momento de la perturbación u ocupación ilegal.

*Que el Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre. El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.*

*Parágrafo. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.*

Con respecto a lo anterior, se tiene que para el caso concreto no opera el fenómeno jurídico de la caducidad de conformidad con el Artículo 80 de la ley 1801 de 2016, ya que bien como lo especifica el parágrafo de dicho articulado "La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal." Para lo cual dentro del asunto en que nos ocupa, y una vez analizado dicha figura jurídica dentro de la integridad del acervo probatorio se tiene que: Dentro de los Argumentos por la parte querellante y su apoderado, los argumentos rendidos por la parte querellada y su apoderado y finalmente, las versiones de los tres testigos que rindieron testimonio en audiencia pública, queda claro que se suscitó por primera vez la perturbación en el mes de septiembre, como muchos de los testigos adujeron que les constaba en ese momento un inconveniente con el predio y que a partir de ese momento, en el que se le comunica dicha situación al señor Oscar Humberto este tenía un término de 4 meses para iniciar la acción policía, y dentro de lo cual le consta a este despacho, la querrela se recibió el 24 de septiembre de 2021, termino oportuno para que no caducará la acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres del inmueble.

## CONCLUSIONES DE LAS VALORACIONES PROBATORIAS

De conformidad con la normatividad Civil, la posesión es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él"; en relación a esta definición normativa, claramente, y de acuerdo a lo probado al interior del presente asunto, se tiene que el poseedor del predio ubicado en la calle 36 nro. 23-03, identificado con matrícula inmobiliaria 280-21540, es quien se reconoce en las presentes diligencias como el querellante, es decir, el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS, quien además, acreditó la condición de propietario a través del título idóneo. Lo anterior, para significar nuevamente, que el querellante se encuentra legitimado para acudir a la presente acción policiva como extremo activo, toda vez que tal y como se descubrió en los testimonios agotados, el querellado, señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, si bien es cierto se acreditó que ocupaba el bien inmueble aludido, igualmente cierto es que lo hacía en nombre del propietario y poseedor. En este punto es menester señalar que la mera tenencia de acuerdo al artículo 775 del Código Civil es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño, tal y como se verificó en el presente asunto.



NIT: 090000464-3

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA****RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022**

Igualmente necesario es recordar que, las autoridades de policía no están investidas de facultades para definir quienes tienen derechos sobre el bien específico, ya que el papel se limita a hacer respetar los derechos ajenos y evitar que los sujetos abusen de él. En el caso que ocupa la atención del despacho, quien acudió a la acción policiva pertinente, es quien consideraba que se estaban abusando de los derechos que logró acreditar como suyos, y precisamente de acuerdo a las facultades de esta autoridad, se debe evitar este abuso. Para llegar a esta conclusión, existen en el plenario diferentes argumentos que conducen a ella; verbigracia, diferentes testimonios escuchados dirigen al despacho a determinar con certeza que el señor OSCAR HUMBERTO GALVIS es conocido de antaño como poseedor. Pero aunado a ello, se tiene que los dichos del querellado dirigen a la misma conclusión. Veamos, la defensa del señor JOSSIMAR señaló que éste último había adquirido a título de préstamos, recursos por parte del propietario del bien, para realizar mejoras en el mismo; no obstante, no demostró que dichos recursos hayan sido fruto de un contrato de mutuo, pues no aportó ninguna prueba que permitiera concluir lo pertinente. Adicionalmente, el testimonio del señor Giraldo Vallejo, decretado como prueba solicitada por la defensa del querellado, manifestó que existieron préstamos bancarios como fuente de recursos para mejoras realizadas en el predio, situación que o fue omitida por la misma parte querellada, o que fue confundida por el testigo traído a juicio. Lo relevante de lo anteriormente expuesto, es que no se demostró que el origen de los recursos utilizados para realizar construcciones en el predio, fueran diferentes a recursos propios del propietario y poseedor, señor Oscar Humberto Galvis. Ello para significar que es un elemento que refuerza la teoría planteada por el despacho, que JOSSIMAR GALVIS VELANDIA ocupaba el bien inmueble aludido, igualmente cierto es que lo hacía en nombre del propietario y poseedor, señor OSCAR HUMBERTO GALVIS, hasta que este último se enterara que las intenciones de su sobrino, era tener el carácter de poseedor.

Esto nos lleva de manera directa, a fortalecer la conclusión mencionada líneas arriba, relacionada con la caducidad que fuera alegada por la defensa al interior del presente proceso. Lo anterior, entendiéndose que la contabilización del término para la operancia del fenómeno jurídico de la caducidad, debe ser o desde el día siguiente al de la ocurrencia de la acción u omisión causante del daño, ora desde cuando el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo si fue en fecha posterior y siempre que pruebe la imposibilidad de haberlo conocido en la fecha de su ocurrencia. Entonces, OSCAR HUMBERTO GALVIS tiene su residencia en el extranjero, por lo tanto, es notable la imposibilidad de haber conocido las intenciones de su sobrino Jossimar. Empero, luego de adelantar una negociación truncada por las argucias del querellado, el querellante tuvo conocimiento a partir del mes de septiembre del año 2021 de la perturbación del derecho de posesión que ostentaba en el inmueble de su propiedad, y dentro del mismo mes interpuso la acción correspondiente; de tal forma que termino sea más que oportuno para que no operara en el presente caso el fenómeno jurídico de la caducidad de la acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres del inmueble. En ese sentido es viable acceder a las pretensiones elevadas por la parte querellante.

**IMPOSICION DE LA MEDIDA**

Una vez surtido el trámite correspondiente establecido en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 y teniendo en cuenta lo anteriormente manifestado, la Inspección Decima Municipal de



Nº: 090000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

Policía procederá a declarar probado el comportamiento contrario a la posesión consagrado en el con los numerales 1 y 2 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016, procedo a declarar el statu quo a favor de la parte querellante OSCAR HUMBERTO GALVIS

**ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES.** Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

**1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.**

PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS      MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR

**Numeral 1    Restitución y protección de bienes inmuebles.**

Por las razones anteriormente expuestas, la Inspectora decima de Policía.

RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** En virtud de los fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados que se presentaron en el desarrollo del proceso, **CONCEDER el amparo del STATO QUO** presentado por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles a favor de **OSCAR HUMBERTO GALVIS**, identificado con la cedula de ciudadanía No 7.545.609 quien actuó por intermedio de su apoderado el doctor **SILVIO LEON CASTAÑO**, de conformidad con el numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016.

**ARTICULO SEGUNDO:** **DECLARAR INFRACTOR** al señor **JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**, identificado con cedula de ciudadanía No 1.094.903.622, respecto del comportamiento contrario a la posesión en concordancia con el numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO TERCERO:** **ORDENAR** dentro del término establecido en el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 al señor **JOSSIMAR GALVIS VELANDIA**, para que devuelva las cosas a su estado anterior, respecto del predio ocupado ilegalmente ubicado en el barrio Santander carrera 23 No. 36-00 y calle 36 No. 23-03 de la ciudad de Armenia.

**ARTÍCULO CUARTO:** **NOTIFICAR** a las partes de la presente resolución en audiencia pública según lo dispuesto en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

**ARTICULO QUINTO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición y apelación en los términos del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

Policía procederá a declarar probado el comportamiento contrario a la posesión consagrado en el con los numerales 1 y 2 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016, procedo a declarar el statu quo a favor de la parte querellante OSCAR HUMBERTO GALVIS

**ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES.** Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

**1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.**

PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS      MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR

**Numeral 1 Restitución y protección de bienes inmuebles.**

Por las razones anteriormente expuestas, la Inspectora decima de Policía.

RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** En virtud de los fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados que se presentaron en el desarrollo del proceso, CONCEDER el amparo del STATO QUO presentado por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles a favor de OSCAR HUMBERTO GALVIS, identificado con la cedula de ciudadanía No 7.545.609 quien actuó por intermedio de su apoderado el doctor SILVIO LEON CASTAÑO, de conformidad con el numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016.

**ARTICULO SEGUNDO:** DECLARAR INFRACTOR al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, identificado con cedula de ciudadanía No 1.094.903.622, respecto del comportamiento contrario a la posesión en concordancia con el numeral 1 del artículo 77 de la ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO TERCERO:** ORDENAR dentro del término establecido en el numeral 5 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 al señor JOSSIMAR GALVIS VELANDIA, para que devuelva las cosas a su estado anterior, respecto del predio ocupado ilegalmente ubicado en el barrio Santander carrera 23 No. 36-00 y calle 36 No. 23-03 de la ciudad de Armenia.

**ARTÍCULO CUARTO:** NOTIFICAR a las partes de la presente resolución en audiencia pública según lo dispuesto en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

**ARTICULO QUINTO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición y apelación en los términos del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.



NIT: 890000464-3

SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN DÉCIMA MUNICIPAL DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 010 DEL 20 DE ABRIL DE 2022

Dada en Armenia, Quindío, a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintidós (2022).

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

LILIANA CASTAÑO HENAO  
Inspectora

Proyectó, elaboró, Revisó: LILIANA CASTAÑO HENAO, Inspectora Decima de Policía

Oscar Humberto Galvis  
Querellante

Silvio León Castaño  
Apoderado Querellante

Josimar Galvis Velandia  
Querellado

Hernán Herrera Giraldo  
Abogado Querellado

Stefanía Díaz Rendón  
Abogado Querellado

Armenia, octubre 10 de 2021

Señores  
EMPRESAS PÚBLICAS DE ARMENIA

<i>epa</i>	GERENCIA GENERAL
	RECIBIDA
	FECHA: 27 OCT 2021
	HORA: 11:28
FUNCIONARIO: <i>La R</i>	

Asunto: solicitud información predio derecho de petición artículo 23

Saludo cordial

Yo OSCAR HUMBERTO GALVIS en calidad de único propietario del predio con identidad catastral No 63001010200000201002200000000063001 ubicado en el barrio Santander calle 36 carrera 23 esquina , solicito de la manera más respetuosa, se me sea informado sobre tramites o solicitudes que estén cursando a la fecha por ,personas ajenas y que no posean mi autorización o poder para solicitar el servicio de disponibilidad de agua del predio en mención ,nombrando que en días pasados se descubrió que dicho predio posea el servicio de agua ,siendo un fraude ya que dicho predio tenía el servicio a sabiendas que en ningún momento yo como propietario había autorizado dicho servicio ,es de anotar que el predio en mención a la actualidad se realizo un proceso jurídico por perturbación a la propiedad ,ya que se realizaron allí obras y actividades por personas inescrupulosas las cuales en ningún momento autorice

Gracias por su atención

Atentamente

*Oscar Humberto Galvis*  
OSCAR HUMBERTO GALVIS

Cc 7545609 armenia

Balcones del edón apt 401 torre 3



OFICIO PQRDS - 3577

Armenia, 03 de noviembre de 2021.

Señor:

Oscar Humberto Galvis

Dirección del predio: balcones del edén apto 404 torre3

Correo: ninguno

Armenia, Quindío.

Asunto: Respuesta Petición Rad.2021PQR285053 DEL DIA 21 DE OCTUBRE 2021

Cordial Saludo,

De acuerdo a la Petición Con Radicado 2021PQR285053 y de conformidad con el escrito relacionado en el asunto de referencia, es menester de Empresas Públicas de Armenia E.S.P, Informarle que, una vez consultado con el área técnica de la entidad nos indican que el predio con identidad catastral No. 6300101020000020100220000000063001.

Que, verificado en el sistema de la entidad comercial a la fecha no hay tramites activos sobre el predio ubicado BARRIO SANTANDER CALLE 36 CARRERA 23,ESQUINA.

Que el 27 de octubre de 2021 por medio del OFICIO PQRDS 3347, se NOTIFICO DEL RECHAZO DE SOLICITUD DE SERVICIOS, argumentando lo siguiente:

*"Apreciado usuario empresas públicas de armenia EPA ESP le informa que una vez realizada la revisión técnica de su solicitud para LEGALIZACION DE SERVICIO, la misma ha sido RECHAZADA por las causales que expone en el anexo 1 de la presente comunicación. La solicitud se devuelve por INCONSISTENCIA EN LA TITURALIDAD DEL PREDIO."*

Por último, se aclara al usuario que si el predio cuenta con la prestación de servicio de acueducto es debido a que se conecto de manera fraudulenta, por lo cual se procederá a oficiar al Área De Gestión Control Peridas con la finalidad de que tomen las medidas pertinentes para el caso.

Igualmente, se le informa que puede solicitar cualquier información adicional por vía chat Institucional en la página [www.epa.gov.co](http://www.epa.gov.co) link chat o a la línea 7411780 ext. 1110

En los anteriores términos se da por tramitada su solicitud

Comunicación  
7411780 ext. 1110  
www.epa.gov.co