

RV: RAD. 2020-00139 CONTESTACION DEMANDA , SU REFORMA Y EXCEPCIONES.

abogado_jamesorejuela@hotmail.com <abogado_jamesorejuela@hotmail.com>

Lun 12/09/2022 14:24

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

Doctora**CAROLINA HURTADO GUTIERREZ****JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA****Armenia**

Asunto: Contestación de la DEMANDA INICIAL Y DE LA REFORMA DE LA DEMANDA CON EXCEPCIONES.

Radicado: 2020-00139-00

Proceso: Verbal Lesión Enorme.

Demandante: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS

Demandada: NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO y JOSE OMAR MONTENEGRI GRISALES.

Anexo: Copia PDF Contestación demanda y su Reforma, escrito excepciones, poder y copia notificación.

Cordial Saludo:

Como apoderado de la parte demandada señor JOSE OMAR MONTENEGRI GRISALES. me permito en los términos del artículo 96 del CGP, a dar contestación de la demanda y su reforma dentro del proceso de la referencia, en atenta solicitud de conocimiento y tramite de los documentos adjuntos en formato de archivo PDF.

Copia simultanea del presente correo y anexos, se remite a las partes en cumplimiento al Numeral 14, Art. 78 del CGP.

James Hery Orejuela Mogollón

Abogado Especializado y Conciliador

Orejuela & Orejuela Abogados

Carrera 8a Nro. 18-60 Oficina 606 Pereira

Tlf: **3244218 -3113677098**

Si acaso doblares la vara de la justicia; que sea por el peso de la misericordia, y no por el de la dádiva.

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

"Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información protegida por el privilegio de cliente-abogado. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío o cualquier acción tomada sobre este email y puede ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente"

De: James Hery Orejuela Mogollon <abogado_jamesorejuela@hotmail.com>

Enviado: lunes, 12 de septiembre de 2022 12:35 p. m.

Para: cserjudcfarm@cendojramajudicial.gov.co <cserjudcfarm@cendojramajudicial.gov.co>

Cc: csepulvs@cendoj.ramajudicial.gov.co <csepulvs@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jkarildsanchez@hotmail.com <jkarildsanchez@hotmail.com>; jose omar grisales montenegro <grisales071@gmail.com>

Asunto: RAD. 2020-00139 CONTESTACION DEMANDA , SU REFORMA Y EXCEPCIONES.

Doctora

CAROLINA HURTADO GUTIERREZ

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia

Asunto: Contestación de la DEMANDA INICIAL Y DE LA REFORMA DE LA DEMANDA CON EXCEPCIONES.

Radicado: 2020-00139-00

Proceso: Verbal Lesión Enorme.

Demandante: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS

Demandada: NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO y JOSE OMAR MONTENEGRI GRISALES.

Anexo: Copia PDF Contestación demanda y su Reforma, escrito excepciones, poder y copia notificación.

Cordial Saludo:

Como apoderado de la parte demandada señor JOSE OMAR MONTENEGRI GRISALES. me permito en los términos del artículo 96 del CGP, a dar contestación de la demanda y su reforma dentro del proceso de la referencia, en atenta solicitud de conocimiento y tramite de los documentos adjuntos en formato de archivo PDF.

Copia simultanea del presente correo y anexos, se remite a las partes en cumplimiento al Numeral 14, Art. 78 del CGP.

James Hery Orejuela Mogollón

Abogado Especializado y Conciliador

Orejuela & Orejuela Abogados

Carrera 8a Nro. 18-60 Oficina 606 Pereira

Tlf: **3244218 -3113677098**

Si acaso doblares la vara de la justicia; que sea por el peso de la misericordia, y no por el de la dádiva.

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

12/9/22, 15:05

Correo: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio - Outlook

"Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información protegida por el privilegio de cliente-abogado. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío o cualquier acción tomada sobre este email y puede ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente"

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIERREZ
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Armenia

Asunto : Contestación de la Demanda y su reforma
Radicado : 2020-00139-00
Proceso : Verbal Lesión Enorme
Demandante : MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS
Demandada : NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO
CC.52.273.340

JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON, mayor y vecino de Pereira, abogado en ejercicio identificado con la CC: 16.275.788 de Palmira Valle, portador de la T.P Nro. 133.646 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando conforme al poder otorgado por la parte demandada señor **JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO**, que acepto expresamente, me permito en los términos del artículo 96 del CGP, a dar contestación de la demanda y de la reforma de la demanda, dentro del proceso de la referencia, de conformidad con el auto de fecha 08 de julio de 2002, en los siguientes términos:

1. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL:

1.1. Primera: Me opongo a la pretensión, porque mi mandante me ha indicado que en calidad de acreedor hipotecario de la demandante, aceptó una propuesta de la deudora y propietaria del inmueble objeto del proceso, para que en dación en pago formalizada con la tradición del 50% del derecho de propiedad o dominio de dicha propiedad a favor de su esposa NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO, se saldaran las acreencias causadas por capital, e intereses respaldados con la hipoteca desde el 25 de enero de 2011 que se otorgó dicha hipoteca, hasta el 17 de febrero de 2016, fecha de traspaso en dación en pago del 50% del inmueble. No se trató de una compraventa simplemente, y el valor del precio indicado en la escritura, corresponde el 50% del avalúo catastral al momento de la tradición. La demandante en la misma escritura de traspaso acepta mantener el gravamen hipotecario en respaldo de préstamos posteriores, que se inician el mismo día de la formalización del pago con la compraventa.

1.2. Segunda: Nos oponemos a la pretensión, por las mismas razones indicada para la pretensión anterior, además por considerar que no se reúnen en la demanda los presupuestos legales y facticos de la acción de rescisión de la compraventa por lesión enorme.

1.3. Tercera: Sin oposición, por tratarse de una consecuencia de la decisión judicial que resuelva favorablemente el pedido de la demanda, nos atenemos al resultado del proceso, no obstante que la posesión de la cuota parte del 50%, se ha perdido, siendo ejercida actualmente por la demandante, por entrega voluntaria a favor de un eventual comprador del otro 50%, recomendado por la vendedora, señor CRISTIAN FABIAN BEDOYA LONDOÑO.

1.4. Cuarta: Nos oponemos a esta pretensión, porque la propiedad se encuentra hipotecada en su totalidad, dicho gravamen fue constituido previamente a la cesión o dación en pago por compraventa de los derechos de cuota del 50% y la parte demandante en la escritura de compraventa Nro. 455 del 17 de febrero de 2016, otorgada en la notaría primera de armenia, en el numeral TERCERO del precitado documento hace la salvedad expresa respecto al gravamen señalado en la anotación 10 del certificado de tradición, aceptando que la obligación hipotecaria es de su exclusiva responsabilidad hasta su cancelación total, según las condiciones pactadas con la parte acreedora.

1.5. Quinta: Es una reiteración de la pretensión tercera, que ya fue contestada, con oposición.

2. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA INICIAL:

2.1. Primero: Se niega: Explico. En la cónyuge de mi mandante JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, y la demandante, NUNCA SE CELEBRO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL 50% DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO; la demandante ofreció al señor GRISALES MONTENEGRO, la tradición del 50% de sus derechos sobre el inmueble, como dación en pago de las obligaciones hipotecarias vigentes entre ellos por valor de \$116.625.000, correspondientes a la obligación liquidada a la fecha de compraventa por valor de \$101.625.000, por concepto de capital e intereses respaldados con la hipoteca desde el 25 de enero de 2011 que se otorgó dicha hipoteca, hasta el 17 de febrero de 2016, más \$15.000.000, que se le entregaron en efectivo ese mismo día de la compraventa y los gastos notariales y de registro, e impuestos que le correspondían a la demandante por concepto de perfeccionamiento de la compraventa, que se hizo a nombre de la cónyuge de mi mandante, como se aprecia en documentos aportados con la demanda constitutivos del título y el modo, en los cuales se indicó como precio el valor equivalente al 50% del avalúo catastral del inmueble para esa fecha.

2.2. Segundo: Se admite parcialmente, me explico: La venta se perfeccionó respecto a derechos de cuota del 50% en común y proindiviso del derecho de propiedad del inmueble objeto del proceso, sin embargo, el título contiene la salvedad que la venta se hace como “**cuerpo cierto**” no obstante la cabida y linderos, es decir no existió acuerdo respecto a la cabida superficial, por tratarse de una dación en pago formalizada de hecho o acuerdo verbal con la compraventa a nombre de la cónyuge de mi mandante.

2.3. Tercero: Se admite, por estar demostrado en el documento escritura pública aportado con la demanda, tal y como se indica en el hecho.

2.4. Cuarto: Se admite parcialmente, me explico: como se dijo antes, este negocio fue realizado entre la demandante y el señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, como dación en pago de una obligación hipotecaria liquidada a la fecha del acto, por un valor muy superior al

precio reportado en la escritura, el que correspondió estipularlo en el 50% del avalúo catastral vigente por razones fiscales y de impuestos, como precio de compraventa – dación en pago, por otro lado no es cierto que la compradora le haya entregado ninguna suma de dinero, por tratarse de una dación en pago de obligaciones de mutuo respaldadas en derecho real de hipoteca, gravamen hipotecario que se mantuvo vigente y cargo de la demandante para seguir respaldando contratos de mutuo con el acá demandado señor GRISALES MONTENEGRO, como lo demuestra el texto de la escritura que contiene el acto que se pretende rescindir.

2.5. Quinto: No le consta a mi mandante: me explico: Coherente con lo afirmado en nombre de mi mandante al responder a la demanda, la demandante al momento de ofrecer en dación en pago el 50% de su derecho de propiedad sobre el inmueble hoy objeto del proceso, consideró que la deuda liquidada por \$101.650.000 hasta esa fecha, más los gastos de notaria, impuestos y registro que le correspondían por ese acto, más los \$15.000.000 entregados en efectivo, correspondían al valor comercial de esa cuota parte y así lo aceptó con el otorgamiento de la escritura, además de mantener el gravamen a su cargo y de su exclusiva responsabilidad para respaldar obligaciones posteriores, cuyo capital asciende hoy a la suma de \$26.000.000, acordando además con su acreedor mantener el gravamen para proteger su patrimonio ante otros acreedores con títulos quirografarios que pretendieran perseguir el bien, como en efecto paso y motivó la demanda ejecutiva, Me atengo al avalúo comercial para esa fecha, que se allegue válidamente al proceso.

2.6. Sexto: **No le consta a mi mandante,** Me explico: La demandante durante un buen tiempo desde la fecha de la compraventa, y hasta que autorizó a un tercero comprador del otro 50% de su propiedad, percibió frutos correspondientes al arrendamiento de pastos y de parte de la casa de habitación, pues posteriormente a la supuesta promesa de compraventa mi mandante y su cónyuge perdieron la posesión en manos de ese tercero y por solicitud de la demandante, entonces no existen presupuestos facticos ni jurídicos y a mi prohijado no le constan los perjuicios que se invocan en este hecho. haya sufrido ella quien en calidad de copropietaria, siguió ejerciendo sus derechos de explotación económica de su predio, y actualmente tiene la posesión material de la totalidad del predio, debe probarse esta afirmación.

2.7. Séptimo: **Es cierto parcialmente,** me explico: Al momento de la compraventa, la casa de habitación de la finca se encontraba ocupada por unos inquilinos que la vendedora tenía allí, y solo pasados varios meses, la casa les fue entregada, pero la vendedora como copropietaria ejercía conjuntamente posesión del predio, y actualmente es la vendedora demandante junto con su promitente comprador quienes ostentan la posesión del inmueble, posesión de la que ha sido despojada la demandada señora NUBIA.

3. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA REFORMA DE LA DEMANDA:

3.1. Primera: **Me opongo a la pretensión,** Tal y como se indicó la pretensión primera de la demanda inicial, porque mi mandante me ha indicado que en calidad de acreedor hipotecario de la demandante, aceptó una propuesta de la deudora y propietaria del inmueble objeto del proceso, para que en dación en pago formalizada con la tradición del 50% del derecho de propiedad o dominio de dicha propiedad a favor de su esposa NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO, se saldaran las acreencias causadas por capital, e intereses respaldados con la hipoteca desde el 25 de enero de 2011, fecha en que se otorgó dicha hipoteca, hasta el 17 de febrero de 2016, fecha de traspaso en dación en pago del 50% del inmueble. No se trató de una compraventa simplemente, y el valor del precio indicado en la escritura, corresponde el 50% del avalúo catastral al momento de la tradición. La demandante en la misma escritura de traspaso acepta mantener el gravamen hipotecario en respaldo de préstamos posteriores, que se inician el mismo día de la formalización del pago con la compraventa.

3.2. Segunda: Nos oponemos a la pretensión, por las mismas razones indicada para la pretensión 2ª de la demanda inicial, al considerar que no se reúnen en la demanda los presupuestos legales y facticos de la acción de rescisión de la compraventa por lesión enorme, al ser la compraventa una manifestación del negocio subyacente de dación en pago, como lo ha confesado la demandante en proceso ejecutivo entre las mismas partes, cuyo traslado integro al presente proceso, lo han solicitado la actora y su apoderado.

3.3. Tercera: Sin oposición, por tratarse de una consecuencia de la decisión judicial que resuelva favorablemente el pedido de la demanda, nos atenemos al resultado del proceso, no obstante que la posesión de la cuota parte del 50% transferida como pago a mi mandante a través de su cónyuge, se ha perdido en sus manos, siendo ejercida actualmente por la demandante, por entrega voluntaria a favor de un eventual comprador del otro 50%, recomendado por la vendedora, señor CRISTIAN FABIAN BEDOYA LONDOÑO.

3.4. Cuarta: Sin oposición, por tratarse de una consecuencia procesal, que no depende del demandante, sino de la decisión del juez.

4. SOBRE LOS HECHOS DE LA REFORMA DE LA DEMANDA:

4.1. Primero: **Se admite parcialmente, me explico:** La demandante acudió a los servicios de préstamo de dinero ante el señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, ofreciendo como garantía HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, a favor del señor GRISALES MONTENEGRO, gravando el inmueble objeto de la presente demanda, según escritura pública Nro. 239 del 25/ENE/2011, otorgada en la Notaría Primera de Armenia, registrada como anotación Nro. 010 del 28 de enero de 2011 en el certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria Nro. 290-28495 de la ORIP de Pereira, además suscribió varios títulos valores – letras de cambio con espacios en blanco e instrucciones verbales de diligenciamiento, como se ha indicado previamente en otros apartes del presente escrito.

Desde el otorgamiento de la escritura de hipoteca en el año 2011 y la firma de las letras, se dieron varios momentos de desembolsos de dinero por contrato de mutuo, durante varios años, no obstante, la deudora y hoy demandante, empezó a entrar en mora de pago de la obligación, a pesar de los requerimientos del acreedor, y asumiendo otras deudas con entidades financieras.

Para cumplir con el pago del capital acumulado e intereses causados, la demandante, ofreció en dación en pago, los derechos de cuota del 50% del derecho de propiedad o dominio sobre el inmueble dado en garantía, ofrecimiento que aceptó su acreedor hipotecario y mediante escritura pública Nro. 455 del 17 de febrero de 2016, otorgada en la Notaria Primera de Armenia, efectuó el traspaso de derechos de cuota del 50% a favor de la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELASCO, cónyuge de mi mandante y codemandada, y para efectos fiscales, reportaron como precio de dicho acto, el equivalente al 50% del avalúo predial o catastral que tenía el inmueble para esa fecha, que era de \$106.334.000, además se acordó, mantener el negocio de mutuo dejando los títulos valores como respaldo de futuros prestamos, no reducir la hipoteca como era lo exigible, y como se afectaban los derechos de cuota transferidos, a la cónyuge de mi mandante, la vendedora manifestó en la escritura de compraventa en la página -3-, numeral tercero: que los derechos de cuota vendidos estaban libres.. "salvo una hipoteca anotación 10. Del certificado de tradición, la cual LA PARTE VENDEDORA, seguirá asumiendo en su totalidad hasta su cancelación total, en los términos y condiciones inicialmente pactados con la parte acreedora, lo cual la parte COMPRADORA, conoce y acepta"

Todo lo anterior se demuestra con los documentos aportados con la demanda y su reforma, constitutivos del título y el modo, lo que indica la existencia de contrato de compraventa descrito en el hecho, pero se niega que en este negocio haya habido presiones o ventajas indebidas como maliciosamente lo expresa la demandante y su apoderado; y finalmente se insiste, que subyace un acuerdo de pago o dación en pago de obligaciones de mutuo respaldadas con hipoteca, celebrado entre la parte vendedora y el señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, y que el precio que toman en la demanda para soportar las pretensiones de rescisión, falta a la verdad y a la buena fe de los negocios celebrados válidamente, es simplemente enunciativo para efectos fiscales del acto, pero no constituyen el valor verdadero de la transacción que motivó el acto que se pretende rescindir.

4.2.Segundo: Se admite parcialmente, me explico: La venta se perfeccionó respecto a derechos de cuota del 50% en común y proindiviso del derecho de propiedad del inmueble objeto del proceso, indicando para efectos fiscales el valor del avalúo catastral de ese momento, tal y como lo señala la escritura de compraventa, sin embargo, el negocio celebrado es como se indicó en la respuesta al hecho primero de la demanda inicial y de la reforma.

4.3.Tercero: Se niega: Por estar demostrado en el documento escritura pública de compraventa aportado con la demanda inicial, que la aquí demandante, con la compraventa de derechos de cuota del 50%, canceló parcialmente la obligación que tenía con el señor GRISALES, manteniendo incólume el gravamen hipotecario sobre la totalidad del predio, y comprometiéndose en el texto de la escritura como se indicó anteriormente a responder por la totalidad de la deuda hipotecaria vigente, si fuera como lo afirma, no hubiera otorgado escritura de compraventa sin cancelar la hipoteca, la demandante actúa de mala fe.

4.4.Cuarto: Se niega: me explico: La Demandante al momento de la compraventa, tal como lo acepta en la escritura correspondiente, refiere que la obligación hipotecaria se mantiene y se hace responsable de la misma en su totalidad; es tendenciosa la afirmación de la demandante al desconocer los negocios y acuerdos previos, pues la demanda se hizo por las sumas desembolsadas por el señor GRISALES MONTENEGRO a la señora MARTHA, después de la compraventa, respaldadas con los títulos firmados con espacios en blanco desde el 2011 y ante la amenaza de su garantía, pues así estaba acordado, que al entrar alguna medida cautelar por proceso ejecutivo como aparece en la anotación 12 del certificado de tradición, la señora MARTHA convino previamente en ser demandada por el señor GRISALES, en caso de quedar en riesgo la garantía hipotecaria, para levantar el embargo ordinario con el hipotecario, como en efecto sucedió en aplicación del numeral 6 Art. 468 del C.G.P, como lo indica la anotación 13 del certificado de tradición. No es cierto entonces y actúa con temeridad y mala fe la demandante con las afirmaciones contenidas en este hecho.

4.5.Quinto: Se admite, por estar demostrado en la escritura pública de compraventa.

4.6.Sexto: No es un hecho: Es una manifestación del demandante, que es el objeto del proceso y debe probarse, además surge posterior a la contestación de buena fe de la demanda inicial por parte de la demandada inicial, debe probarse que el negocio cuya rescisión se demanda, fue una compraventa por ese valor, cuando se infiere de los documentos aportados y las manifestaciones de la demandante, que efectivamente realizó el traspaso de los derechos de cuota en pago parcial de una obligación hipotecaria y por eso la misma limitación al dominio, aún con el traspaso a través de la compraventa se mantuvo incólume, y en el texto de la escritura la VENDEDORA, acepta mantener la hipoteca y además hacerse cargo de la totalidad de la obligación hipotecaria hasta su cancelación total, para salvaguardar los derechos de la señora NUBIA, copropietaria, que hoy no ha cumplido. En ese momento no se acordó realizar un avalúo comercial, porque ambas partes tenían claro el valor de la cuota parte a entregar mediante compraventa así como el valor de la deuda, y el precio que aparece en la escritura corresponde al valor catastral y así se acordó señalar para efectos fiscales, que beneficiaron a las partes, y hoy actuando de manera temeraria, se pretende estructurar los fundamentos de la

pretensión, además como no se trató de compraventa real, sino de un acuerdo de dación en pago de obligaciones dinerarias – mutuo – el precio indicado en el título no representa el precio o valor real del derecho de cuota enajenado.

4.7. No hay hecho siete.

4.8. Octavo: No le consta a mi mandante, que la demandante haya sufrido perjuicios económicos, por cuanto ella en calidad de copropietaria, siguió ejerciendo sus derechos de explotación económica del predio, recibiendo arrendamiento por el 50% de su derecho de propiedad, nunca tuvo negocio de ganado en el predio, pues se encontraba en el exterior y actualmente tiene la posesión material de la totalidad del predio, pues al parecer simuló promesa de compraventa de su 50% con un tercero, quien fraudulentamente ingresó al predio para ejercer la posesión en su nombre, y los demandados, fueron despojados de la posesión material de la cuota parte de la cual es propietaria la señora NUBIA. Debe probarse esta afirmación.

5. EXCEPCIONES DE MERITO FRENTE A TODAS LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL Y LAS DE LA REFORMA DE LA DEMANDA:

5.1. FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 621 DEL CGP, que modifica el artículo 38 de la Ley 640 de 2001.

5.1.1. Por ser un proceso verbal, en el que no se solicitaron medidas cautelares, y teniendo en cuenta que si bien las pretensiones de la demanda persiguen la rescisión del contrato y la consecuente restitución de la cuota parte del inmueble objeto del proceso, este proceso conlleva prestaciones mutuas y es asunto conciliable, por cuanto la nulidad invocada es eventualmente saneable y permite que previo a la demanda, el comprador y vendedor puedan consentir según sea el caso en la lesión enorme y puedan insistir en el contrato completando el precio o devolviendo el vendedor el precio recibido.

5.2. MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE: Al tratar por medio de la presente acción de configurar una lesión enorme que no existe, ni ha existido y pretender obtener beneficios económicos, sin que exista causa jurídica que sirva de soporte para tales exigencias, que se encuentran huérfanas de presupuestos probatorios de los supuestos de hecho presentados con la demanda inicial y su reforma.

5.3. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD: Las partes son libres para contratar y por ello la demandant, y el demandado, jamás consintieron en una compraventa pura y simple de los derechos de cuota, como se ha explicado, se trató de una dación en pago de tales derechos para cumplir una obligación de mutuo respaldada con hipoteca entre la demandante y el señor GRISALES MONTENEGRO, como acreedor, dación que se materializó con la compraventa de derechos de cuota a favor de la señor NUBIA; ello con base en el principio jurídico de la autonomía de la voluntad, por lo que no se generaron las afectaciones

que invoca la demandante para estructurar la lesión enorme que invoca.

5.4. NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA INMORALIDAD ANTE LA JUSTICIA EN BENEFICIO PROPIO:

No es posible que se le patrocine al demandante, que, con su mala fe y mentiras al momento de demandar, omitiendo obligaciones procesales como el requisito de procedibilidad, además de desconocer el negocio subyacente que derivó en la compraventa de los derechos de cuota, donde se consignó en el título – escritura pública - su voluntad de mantener el gravamen hipotecario sobre la totalidad del inmueble y asumir exclusivamente su responsabilidad respecto de las obligaciones con el señor GRISALES MONTENEGRO, y adicional ratificar los títulos valores constituidos desde el nacimiento de la hipoteca, con autorización verbal al señor GRISALES, de diligenciar los espacios en blanco de la fecha de vencimiento para ejecutarlos por las obligaciones pendientes al momento de ser ejecutada y perseguidos sus bienes por otros acreedores, como en efecto paso, y seguir asumiendo obligaciones dinerarias que respaldaba con dicho gravamen y que al ser ejecutada negó de forma maliciosa dichos acuerdos, aunque allí reconoció la deuda pendiente cuyo capital asciende a \$26.000.000.

5.5. CADUCIDAD DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME: PRESCRIPCIÓN.

Sin que ello signifique reconocimiento de las pretensiones que solicita la demandante, invoco la presente excepción, teniendo en cuenta que la presente demanda no obstante haber sido presentada el 17 de febrero de 2020, último día de los 4 años de caducidad, la misma adolece del requisito de procedibilidad, además que respecto del señor GRISALES MONTENEGRO, el auto admisorio de la demanda inicial y de la reforma de la demanda, no solo se notificó ya vencido el término de caducidad, cuando carecía de los requisitos formales como, el requisito de procedibilidad que al subsanarlos ya habría transcurrido el término de caducidad.

Además, la notificación entregada¹ a mi mandante adolece de los autos a notificar, y la misma engaña al demandado al indicar un término de traslado inferior al ordenado en el auto que admite la reforma de la demanda, que el suscrito conoció por estar representando a la codemandada, y n porque se haya surtido en debida forma la notificación personal del señor GRISALES, como es deber procesal del demandante.

5.6. INNOMINADA: La hago consistir en que se declare cualquier excepción que no se haya invocado con la presente contestación de demanda inicial y de la reforma, pero que se logre demostrar en el proceso y sea útil para negar el reconocimiento de las pretensiones solicitadas.

¹ [/Users/jamesorejuelam/OneDrive/ABOGADO/DEMANDAS/OFCINA 2022/ASUNTOS CIVILES 2022/ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME ARMENIA/ACTUACIONES PARTE DEMANDADA LESION ENORME/NOT DEMANDA JUZ 07 CIVIL MPAL ARM RAD 2020 00139 DDO JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO ABOG JHON KARILD SANCHEZ CADAVIDDOC ANEXOS FOLIOS 44.pdf](#)

6. RESPECTO A LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA DEMANDANTE:

6.1. Debe negarse el testimonio del señor HERNANDO SATIVA TORRES, porque el apoderado demandante en la reforma de la demanda, en su solicitud incumple los requisitos que para el efecto contiene el artículo 212 del C.G.P, y en consecuencia por desconocer los hechos objeto de la prueba solicitada, esta se torna rechazable de plano al tenor del artículo 168 del C.G.P.

7. SOLICITUD DE PRUEBAS: Solicito tener como tales las documentales aportadas con la demanda inicial, su reforma y decretar las siguientes, para demostrar los hechos de la contestación de la demanda, su reforma y los fundamentos de las excepciones, así:

7.1. Documentales:

7.1.1. Copia PDF del poder otorgado para la representación del señor JOSE OMAR GRISALES.

7.1.2. Escrito de excepciones previas. (anexo)

7.2. Interrogatorio de parte:

7.2.1. De conformidad con el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete interrogatorio de parte a la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, para que declare sobre los hechos de la demanda y su contestación, según interrogatorio que formularé en fecha y hora que el despacho fije.

7.3. Prueba Pericial:

Ante la imposibilidad física de acceder al predio por parte de mi mandante por no estar en posesión material del mismo, y con el fin de poder controvertir en audiencia el avalúo comercial presentado por la parte demandante con una evaluadora cuya sede es de Armenia, y la experiencia aportada en su informe corresponde a predios de ARMENIA, cuando el que es objeto del proceso se ubica en zona rural de Pereira, solicito a costa de mi mandante, se decrete el avalúo comercial del inmueble para la fecha en que se transfieren los derechos de cuota del 50%, avalúo para el cual debe oficiarse a la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.

8. NOTIFICACIONES:

8.1. El demandado las recibirá en la manzana 2 casa 22, Etapa II, Barrio el Limonar de Armenia, email: grisales071@gmail.com

8.2. El suscrito apoderado, las recibirá en la carrera 8ª Nro. 18-60 Oficina 606 de Pereira, teléfono 3113677098 y/o en el email: abogado_jamesorejuela@hotmail.com

8.3. La demandante y su apoderado en los correos indicados con la demanda inicial y su reforma.

9. ANEXOS:

- 9.1. Poder para actuar
- 9.2. Escrito de excepciones previas.
- 9.3. Copia de la notificación.

De la señora Juez, atentamente,



JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON
CC. 16.275.788 Palmira
TP.133.646 C.S.J

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIERREZ
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Armenia

Asunto : EXCEPCIONES PREVIAS
Radicado : 2020-00139-00
Proceso : Verbal Lesión Enorme
Demandante : MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS
Demandada : NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO
JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO

JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON, mayor y vecino de Pereira, abogado en ejercicio identificado con la CC: 16.275.788 de Palmira Valle, portador de la T.P Nro. 133.646 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando conforme al poder otorgado por la parte demandada JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente solicito a su despacho, que previo el trámite del proceso correspondiente con citación y audiencia de la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, persona mayor y de esta vecindad, demandante dentro del proceso referido, proceda su despacho a efectuar las siguientes.

1. DECLARACIONES Y CONDENAS.

- 1.1. **PRIMERO:** Declarar probada la excepción previa de inepta demanda, por haberse omitido el requisito de procedibilidad para este tipo de proceso, al tenor del artículo 621 del C.G.P.
- 1.2. **SEGUNDO:** Condenar a la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del proceso.

2. HECHOS

- 2.1. **PRIMERO:** La señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS impetró ante su despacho demanda VERBAL, contra mi poderdante JOSE OMAR GRISALES MOTENEGRO, acción dirigida a la RESCISION DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE POR LESION ENORME, realizada con la codemandada NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO
- 2.2. **SEGUNDO:** Tal como puede observarse de la revisión de la demanda y su reforma, tanto en su contenido y requisitos formales, la misma adolece del agotamiento del requisito de procedibilidad, necesario para poder incoar la acción jurisdiccional que pretende.
- 2.3. **TERCERO:** En la demanda inicial se omitió indicar la cuantía, acción necesaria del litigante para radicar la competencia funcional, pues de las pretensiones se infieren reclamaciones patrimoniales y prestaciones mutuas.

2.4. **CUARTO:** En la reforma de la demanda, se indicó una cuantía que supera la competencia del señor Juez Municipal que conoce del asunto, y en virtud del artículo 27 del C.G.P, incisos 2 y 3, deberá remitirse al competente superior.

3. PETICION:

3.1. Por lo anterior me permito invocar la excepción previa de inepta demanda, por haberse omitido el requisito de procedibilidad para este tipo de proceso, al tenor del artículo 621 del C.G.P, en concordancia con el artículo 100 numeral 5 del C.G.P.

3.2. Por lo anterior me permito invocar la excepción previa de falta de competencia por razón de la cuantía, al tenor del artículo 100 numeral 1 del C.G.P, por reunirse los requisitos del artículo 27 del C.G.P, incisos 2 y 3.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 100 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

5. PRUEBAS: Solicito se tengan como tales:

5.1. La actuación del proceso principal, la reforma de la demanda y sus contestaciones.

5.2. Las aportadas con la contestación de la demanda y su reforma.

6. PROCESO y COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los Artículos 100 y ss. del Código General del Proceso. Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

7. NOTIFICACIONES

7.1. Mi poderdante en la dirección registrada en la demanda inicial.

7.2. El demandante en la dirección aportada en la demanda.

7.3. El suscrito en la secretaría del juzgado o en la carrera 8ª Nro. 18-60 Of. 606 Pereira, email: abogado_jamesorejuela@hotmail.com,

Del Señor Juez, atentamente,



JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON
CC. 16.275.788 Palmira
TP.133.646 C.S.J

James Hery Orejuela Mogollón
Abogado

Señor (a) Doctor (a)
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
E.S.D.

Ref: PODER ESPECIAL

JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, mayor y vecino de armenia, identificado con cedula de ciudadanía N° 89.004.594 de Armenia, domiciliado y residente en el Barrio limonar etapa 2 manzana 2 casa 22 en Armenia Quindío, correo Electrónico: grisales071@hotmail.com; por el presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON**, **abogado en ejercicio** identificado con la C.C. No: 16.275.788 expedida en Palmira Valle y T.P. No 133.646 del C.SJ. y Correo Electrónico abogado_jamesorejuela@hotmail.com, para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis intereses y hasta la culminación del proceso VERBAL DE RESCISION POR LESION ENORME, que se adelanta en ese despacho bajo radicado **63001-4003-007-2020-00139-00**, por parte de la señora **MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS**.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, allanarse, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, promover incidente de y/o excepción de caducidad de la acción y presentar los recursos de ley contra los autos y providencias que dicten dentro del presente proceso y demás actos propios en procura de la defensa de mis intereses, de igual manera el presente poder se extiende a todas las acciones pertinentes y demás estipulados en el art 77 CGP.

Sírvase señor(a) juez, reconocer personería a mi apoderado en los términos, facultades y las condiciones dadas en el presente poder.

Atentamente,



JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO
CC. N° 89.004.594 de Armenia

ACEPTO:



JAMES HERY OREJUELA MOGOLLON
CC. 16.275.788 Palmira
TP. 133.646 C.S.J

Edificio Esteban Valencia
Carrera 8ª Nro. 18-60 Oficina 606 Pereira Tel. 3244218 - 3113677098
abogado_jamesorejuela@hotmail.com

667



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



11979667

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el treinta (30) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Armenia, compareció: JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 89004594 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



32zjgv8qk7z1
30/07/2022 - 09:23:22



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

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

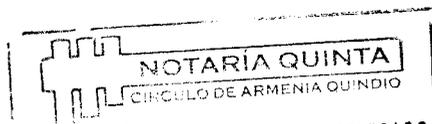
Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente.

JOSE RAMIRO GARCIA LADINO

Notario Quinto (5) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 32zjgv8qk7z1



JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia Quindío

Asunto: **NOTIFICACION PERSONAL** PARA TRASLADO DE LA REFORMA DE DEMANDA AL DEMANDADOS Y SUS ANEXOS.

Radicado: 630014003007-2020-00139-00

Proceso: Verbal Lesión Enorme

Demandante: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS

Demandada: NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO y **JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO**

Anexo: Copia PDF Reforma de la Demanda, pruebas y anexos

Cordial Saludo:

JHON KARILD SANCHEZ CADAVID, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 93.371.786 Expedida en Ibagué Tolima y portador de la Tarjeta Profesional N°. 224-755 acreditada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, registro de correo electrónico para dar cumplimiento establecido en la ley N° 2213 del 13 de junio de 2022, jkarildsanchez@hotmail.com obrando como apoderado conforme al poder otorgado por la parte demandante señora **MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS**, de conformidad con lo establecido en el C.G.P y la modificación que realizó la ley 2213 del 13 de Junio de 2022, transcurrido dos días hábiles de este envío usted queda notificado dentro del proceso de la referencia y sus términos comenzarán a correr al día siguiente al de la notificación, para que según los términos del Código General del Proceso en su artículo 391 "El término para contestar la demanda será de diez (10) días. Si faltare algún requisito o documento, se ordenará, aun verbalmente, que se subsane o que se allegue dentro de los cinco (5) días siguientes".

Notificar personalmente al demandado el señor **JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 89.004.594; correo electrónico grisales071@gmail.com

Aporto traslado de la demanda, pruebas y anexos de la misma, copia simultanea del presente correo y anexos, se remite a las partes en cumplimiento al Numeral 14, Art. 78 del CGP.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por

otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jhon Karild Sanchez Cadauid', with a long horizontal stroke extending to the right.

JHON KARILD SANCHEZ CADAVID

C.C. N° 93.371.786 de Ibagué T.

T.P. N° 224-755 del C. S. de la J.



Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

Señores:

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Armenia Quindío.

E. S. D.

Demandante: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS
Demandados: **NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO**
JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO

Radicado número: 630014003007-2020-00139-00

Ref. Proceso: ACCION DE RESCISION POR LESION ENORME

ASUNTO: **REFORMA DE LA DEMANDA INICIAL**

JHON KARILD SANCHEZ CADAVID, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 93.371.786 Expedida en Ibagué Tolima y portador de la Tarjeta Profesional N°. 224-755 acreditada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, registro de correo electrónico para dar cumplimiento establecido en la ley N° 2213 del 13 de junio de 2022, por medio del cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020, en su artículo 5°, jkarildsanchez@hotmail.com obrando como apoderado conforme al poder otorgado por la parte demandante señora **MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS**, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía N° 42.075.838 de Pereira, correo electrónico para notificaciones: marthicaog@hotmail.com en cumplimiento del mandato de poder a mi conferido, entablo ante su Honorable despacho en los términos del artículo 93 del Código General Proceso y demás normas concordantes, a presentar y subsanar de REFORMA de demanda en términos, en el PROCESO VERBAL DE LESION ENORME, como lo establece ese despacho en Auto que inadmite reforma de demanda del día 10 de junio de 2022, providencia notificada en Estado N° 100 del día 13 de Junio de 2022.

Por consiguiente dicha reforma demanda quedara así:

Demanda en contra de la señora **NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO**, mayor de edad identificados con las cedula de ciudadanía N° 52.273.340 de Bogotá y correo electrónico nulumave@hotmail.com y el señor **JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO**, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía N° 89.004.594; correo electrónico grisales071@gmail.com donde se pide la rescisión del contrato de compraventa celebrado el día 17 de febrero de 2016, mediante Escritura Pública número 455 de la Notaria Primera del Circulo de Armenia Quindío, por haberse presentado lesión enorme.

HECHOS:

Primero: la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS mayor de edad identificados con las cedula de ciudadanía N° 52.273.340 de Bogotá, le pidió dinero prestado al señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía N° 89.004.594, con soporte en letras de cambio que la señora MARTHA OCAMPO firmó dejándolas en blanco y ella le otorgó a él hipoteca abierta sobre el inmueble finca la Ponderosa, con matrícula inmobiliaria número **290-28495**. Luego ella al no poder pagarle. Con la insistencia y presiones del señor GRISALES MONTENEGRO, la señora MARTHA OCAMPO se vio forzado y sometida a la propuesta de Señor Grisales que le pagara con el 50 % de la finca, que equivale a 4,75 hectáreas, que con eso, le



Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

pagaba toda la deuda incluyendo intereses y otros conceptos que hayan surgido, con tal de quedar a paz y salvo por todo concepto y levantar la hipoteca que pesa sobre el predio finca la Ponderosa, la señora MARTHA OCAMPO acepto dicha propuesta. Por consiguiente el señor Omar Grisales le manifiesta a la señora Martha Ocampo que las escritura de dicho predio la hicieran a nombre de su esposa la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO.

Segundo: Por consiguiente el señor JOSÉ OMAR GRISALES determina que el 50% de la finca como pago de lo que debe la señora MARTHA OCAMPO, sea escriturada a su esposa, la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO, mediante Escritura Pública número 455 del 17 de febrero de 2016 de la Notaría Primera de Armenia Q, en las que consta en su manifestación o cláusula CUARTO que la venta fue por la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$53´500.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Tercero: Con este pago del 50% de la finca la Poderosa, la señora MARTHA OCAMPO, quedaba a paz y salvo por todo concepto con el señor JOSE OMAR GRISALES y este se compromete a levantar la cancelar la hipoteca y a destruir las letras que estaba firmadas en blanco, pues no las presentó en el momento de la firma de la Escritura Publica numero 455 mencionada, lo cual no hizo, y por el contrario llenó, no levantó la hipoteca.

Cuarto: Aprovechando que la señora MARTHA OCAMPO salió del país, en año 2019, el señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO presentó demanda en proceso ejecutivo hipotecario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira Risaralda, con radicado N° 660014003006-2019-00458-00 con las mismas letras de Cambio con la que pago con su finca y donde la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO en interrogatorio de parte realizado por el Juez, en audiencia en el minuto 57 en adelante en dicho video, manifiesta que con esas letras ellos **pagaron una finca** de propiedad de la señora Martha Ocampo, ese pago de esa finca fue por una deuda que su esposo, el señor José Omar Grisales tenía con la señora Martha en unas letras de cambio. Proceso ejecutivo que aún está vigente y en este quedaran pagos los dineros de la hipoteca con la que se pagó 50% de la finca la Poderosa, a la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO.

Quinto: los linderos del predio aparecen indicados en la escritura de compraventa ya mencionada.

Sexto: el 50% del inmueble objeto del contrato, que está manifestado en la **cláusula Primera** que la parte vendedora transfiere a la parte compradora el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los derechos de cuota **equivalente a un 50% del bien inmueble** y para la fecha de la venta ese 50% del predio tenía un justo precio de trecientos seis millones ochocientos siete mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos m/cte. (**\$ 306´807.446.5 m/cte.**), como lo afirma en su informe el evaluador, el ingeniero **HERNAN SÁNCHEZ GUTIERREZ**, identificado con la cedula de ciudadana N° 6.207.169 de la empresa AVALUEMOS S.A.S, domicilio en edificio Baleares en la calle 1° N° 12-36 apartamento 604 de Armenia Q., correo electrónico avaluando@gmail.com. Donde se prueba en dicho avalúo escrito, que el 100% de la finca la Ponderosa con matrícula inmobiliaria N° 290-28495 y con ficha catastral N° 0005000000010111000000000 ubicada en el paraje YARUMAL que es fracción de Arabia, municipio de Pereira Risaralda, para el día 29 de febrero de 2016 tenía un valor de justo precio de seiscientos trece millones seiscientos catorce mil ochocientos noventa y tres pesos m/cte. (**\$613.614.893.00**). Lo cual hace que el precio que se pagó por el 50% del predio por la suma de (**\$53´500.000.00**), contenga una desproporción tal, que dé él se puede tipificar lesión enorme, como podrá ser confirmado por los peritos que se presenten o se designen por el despacho y según avalúo que se acompañaba con la presentación de esta demanda.



Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

Octavo: Con la celebración de la anterior transacción mi poderdante ha sufrido perjuicios económicos, representados en la desproporción del precio pactado y recibido, por ser un predio rural de actividad agrícola y ganadera, afirmación que se encuentra plasmada en el informe del evaluador, del ingeniero **HERNAN SÁNCHEZ GUTIERREZ**.

PRETENSIONES

En consideración a la descripción de los hechos, solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones y condenas:

Primera: Que la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, se declare que sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa contenido en la escritura Publica N° 455 del día 17 de febrero del año 2016, de la Notarla Primera del Circulo de Armenia Quindío, que sobre el 50% del bien inmueble, celebrado con la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO.

Segunda: Que como efecto de lo anterior declaración queda rescindido, por causa de lesión enorme, el contrato de compraventa contenido en la escritura Pública, anteriormente descrito.

Tercero: Que en virtud de la declaración de rescisión del contrato de compra venta, elevado a escritura pública, la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO debe restituir a la demandante, la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS el inmueble objeto de la venta y a mi poderdante devolver el precio recibido.

Cuarta: Que se condene en costas y gastos de este proceso a los demandados.

FUNDAMETOS EN DERECHO

Invoco como fundamento de derecho las siguientes normas:

1. Sustitutivos: Capitulo XIII de la venta por lesión enorme, artículos 1946, 1947, 1948 y demás concordantes, del CODIGO CIVIL.
2. Formales De La Demanda; Arts. 82 al 84 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012).
3. procedimentales generales; Arts. 368 al 373 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012).
4. procedimentales propios de este negocio Jurídico; Arts. 61, 93, 206, 227 y 228, 374 de CODIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012).

Pronunciamiento de la corte Constitucional sobre demanda de lesión enorme del artículo 1947 y 1948 del Código Civil. Escrito entre comillas.

Sentencia No. C-222/94

LESION ENORME-Naturaleza/PRINCIPIO DE EQUIDAD

“La lesión enorme no constituye una institución de aplicación generalizada en nuestro derecho civil, y se ha consagrado como un instrumento adecuado de control y defensa del principio de "equidad", que puede verse comprometido no sólo en la compraventa, sino también en otros actos o convenios jurídicos.

LESION ENORME-Naturaleza



Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

El comprador como adquirente de un inmueble se encuentra en una posición mucho más ventajosa que el vendedor, porque la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización; por consiguiente, aun cuando el comprador pague en exceso por el inmueble, se supone que con el transcurso del tiempo puede recuperar el mayor valor del precio que ha pagado. En cambio, el vendedor que recibe el dinero del precio de la compraventa, está más expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición más desventajosa. Si se mira con detenimiento el contenido normativo de la disposición en referencia, se infiere que lo que es diferente en cada caso, esto es, frente al vendedor o al comprador para efectos de que opere la lesión, es el precio básico que configura el detrimento patrimonial lesivo. Así, tomando el mismo ejemplo que trae la demanda si el justo precio del bien es \$ 100.000, el vendedor sufre lesión si recibe como precio de éste la cantidad de \$ 49.000; a su vez, el comprador sufre lesión cuando paga por dicho bien la suma de \$ 201.000; pero nótese que la relación, en cada caso, es de 1 a 2, lo cual conduce a afirmar que desde el punto de vista de la justicia compensatoria la relación es siempre la misma.”

Sentencia No. C236 de 2014

“FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME EN EL PRECIO-Exequibilidad de expresiones contenidas en el artículo 1948 del Código Civil/FACULTADES DEL VENDEDOR Y COMPRADOR FRENTE A LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA POR LESION ENORME EN EL PRECIO, SEGUN SEA EL LESIONADO EL VENDEDOR O EL COMPRADOR-No configuran una vulneración del derecho a la igualdad”

PRUEBAS:

Ruego al señor juez tener como pruebas las siguientes y las que ya están aportadas en la demanda inicial y que vuelvo a enunciar en su totalidad.

Testimoniales:

El señor Hernando Sativa Torres, mayor de edad identificado con la cedula ciudadanía N° 29.990.044, correo electrónico Hernando.sativa@gmail.com

Documentales:

1. Escritura de compraventa N° 455 de fecha 17 de febrero de 2016 de la Notaría Primera de Armenia.
2. Certificado de libertad y tradición número 290-28495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira Risaralda.
3. Avalúo del inmueble en el que se expresa válidamente el valor comercial del inmueble para el mes de febrero del año 2016. del evaluador, el ingeniero **HERNAN SÁNCHEZ GUTIERREZ**, identificado con la cedula de ciudadana N° 6.207.169 de la empresa AVALUEMOS S.A.S, domicilio en edificio Baleares en la calle 1° N° 12-36 apartamento 604 de Armenia Q., correo electrónico avaluando@gmail.com.
4. Se incorpora link para abrir en mp4 el audio de la referencia de la audiencia, en el minuto 57 en adelante del Proceso ejecutivo hipotecario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira Risaralda, con radicado N°



Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

660014003006-2019-00458-00 con las mismas letras de Cambio con la que pago con su finca.

https://drive.google.com/file/d/1Wtd84H9mXwmuMC0sshLzvXvRDeiKV-iX/view?usp=drive_web

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA

Por razón de la cuantía, La estimo tal como está relacionado en el paz y salvo de impuesto predial, del avalúo catastral por la suma de treientos seis millones ochocientos siete mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos m/cte. (**\$ 306'807.446.5 m/cte.**). Es usted competente Señor Juez para conocer el presente proceso, teniendo en cuenta que esta ciudad es el domicilio de las partes y lo manifestado por la corte Constitucional. por la naturaleza del asunto según el artículo 374 del Código General del Proceso.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos y enlaces enunciados en el acápite de las pruebas, poder a mi conferido.

NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS en el barrio RECREO manzana 1 casa 11 de Armenia Quindío, celular: 3178841255; correo electrónico marthicaog@hotmail.com

LOS DEMANDADOS:

NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO; domicilio Manzana 2 casa 22 II Etapa Barrio Limonar Armenia; correo electrónico nulurnave@hotmail.com teléfono 3178764206.

JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO; domicilio Manzana 2 casa 22 II Etapa Barrio Limonar Armenia; correo electrónico grisales071@gmail.com

El suscrito: Calle 22 N° 13-52 Oficina 305; Armenia Quindío; Teléfono Celular 300 3711498; Correo electrónico: jkarildsanchez@hotmail.com

Con respeto. Del Señor(a) Juez.

Atentamente,

JHON KARILD SANCHEZ CADAVID

C.C. N° 93.371.786 de Ibagué T.

T.P. N° 224-755 del C. S. de la J.



AVALÚO N° 0089 DE 2022

Armenia, Quindío, 20 de mayo de 2022

Señor Juez

NESTOR HERRERA LOPEZ

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Ciudad

REF: DICTAMEN TÉCNICO A PREDIO RURAL LA PONDEROSA, VEREDA O REGIÓN DE YARUMAL, CORREGIMIENTO DE ARABIA, MUNICIPIO DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DEL RISARALDA.

SOLICITANTE (S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	C.C.	42.075.838
RADICADO N°	630014003007-2020-00139-00		
CLASE DE PROCESO	VERBAL (DE MENOR CUANTÍA) - ACCION DE RESCISION POR LESION ENORME.		
DEMANDANTE (S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	C.C.	42.075.838
DEMANDADO (S)	NUBIA LUCIA MARTÍNEZ VELAZCO	C.C.	52.273.340
PROPIETARIO (S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	C.C.	42.075.838
	NUBIA LUCIA MARTÍNEZ VELAZCO	C.C.	52.273.340
INSTANCIA			
APODERADO (S)	JHON KARILD SANCHEZ CADAVID	T.P. 224-755 C.S.J C.C.	93.371.786

El presente trabajo aborda el dictamen pericial para determinar encaminados, a la luz del imperativo del conocimiento, de la buena práctica y experiencia de la valuación, y, a partir del acervo de los documentos entregados por el interesado y de las pruebas periciales de campo, obtener con los criterios certeros e indubitados útiles para los fines determinado en parágrafo "objetivo del avalúo", sobre un lote de terreno rural conjuntamente con sus construcciones y cultivos, denominado LA PONDEROSA, ubicado en la vereda o paraje de YARUNAL, corregimiento de ARABIA, municipio de PEREIRA, departamento de RISARALDA, al sur de Pereira.

La sociedad AVALUANDO S.A.S es una compañía especializada en la realización de proyectos crediticios, asesorías, avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, renta, especiales, intangibles, pruebas periciales y otros, en la que, para la determinación del valor dependiendo de la solicitud del cliente según sea el caso, se acuerdan corporativamente los valores expuestos, entendiéndose corporativo como relativo, concerniente y perteneciente a la entidad AVALUANDO S.A.S, sociedad u organismo pero de manera independiente a una administración estatal y que agrupa a varias personas que ejerce la misma actividad.

Inquietudes, aclaraciones o ampliación de informes, nos satisfaría hacerlo, si fuere necesario, fieles al propósito de contribuir una vez más en la mejora de servicio a nuestros distinguidos usuarios, objetivo fundamental en nuestra gestión inmobiliaria.

Este estudio se elaboró con los derroteros de la Norma Técnica Sectorial MTS, enmarcada y contextualizada de las normas internacionales de valuación del IVSC, al interior colombiano, y regulada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, INCONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

El informe se encuentra en nuestros archivos para cualquier aclaración que se considere conveniente, o para ampliar la información suministrada, de conformidad con el Art. 15 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir y estamos a sus ordenes para suministrarle la información adicional que considere necesaria.

Cordialmente,

HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ

Gerente

AFLIADO CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

Proyectó y aprobó: hersagu



INFORME DE AVALÚO RAZONABLE - PREDIO RURAL

INFORMACIÓN BÁSICA

ENTIDAD:	JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL	ARMENIA, QDÍO	TEL	NIT
SOLICITANTE (S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	TEL	3178841255	C.C. 42.075.838
CLASE DE PROCESO	VERBAL (DE MENOR CUANTÍA) - ACCION DE RESCISION POR LESION ENORME.			
RADICADO N°	630014003007-2020-00139-00			
DEMANDANTE(S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	C.C.	42.075.838	C.C.
DEMANDADO(S)	NUBIA LUCIA MARTÍNEZ VELAZCO	C.C.	52.273.340	C.C.
PROPIETARIO (S)	MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS	C.C.	52.273.340	NUBIA LUCIA MARTÍNEZ VELAZCO
		C.C.	52.273.340	C.C. 52.273.340
INSTANCIA				
APODERADO	JHON KARILD SANCHEZ CADAVID	T.P.	224-755	C.S.J C.C. 93.371.786
F.VISITA	6/05/2021	F.VISITA 2		F.INFORME 20/05/2022
				F.ACTUALIZACIÓN
				F.INVESTIGACIONES 6/05/2021
AL	20/05/2022	F.APLICACIÓN	20/05/2022	CLASE DE SUELO
				RURAL
				COD DANE 66001
N. PREDIO (S)	LA PONDEROSA	VDA y/o PARAJE	YARUMAL	CORREG. ARABIA
				CIUDAD-DPTO PEREIRA, RISARALDA
ORIENTACIÓN	Sur	CLASE VÍAS	Vía Veredal	Comentarios: Vía veredal - vehicular constante.

OBJETO DEL ESTUDIO DE AVALÚO ORIGINACIÓN - COMERCIAL RETROTRAER A FECHA DETERMINADA BASES DE VALORACIÓN
El objeto básico del presente dictamen pericial es determinar, a la luz del imperativo del conocimiento, de la buena práctica y experiencia de la valuación, y, a partir del acervo de los documentos entregados por el interesado y de las pruebas periciales de campo, lo más exacto posible, determinar su valor comercial del ciento de un lote de terreno con sus construcciones y cultivos, sobre un lote terreno rural denominado LA PONDEROSA, ubicado al Sur de la ciudad de PEREIRA, departamento de RISARALDA, rodeado de fincas para el uso agropecuarios y diversión bien sea de sus propietarios, arrendamiento, etc., con fines de estimar su valor ponderado a la fecha retrotraído a febrero de 2016, para que obre dentro del PROCESO VERBAL (DE MENOR CUANTÍA) - ACCION DE RESCISION POR LESION ENORME.

El termino adecuado de una valuación comercial, es "más probable" porque en términos generales un avalúo es el resultado de un estudio sobre las probabilidades de su valor en el mercado en equilibrio, en tanto que el precio "más favorable" buscaría el mejor (en este caso mayor), pero solo para uno de los dos intervinientes, o el comprador o el vendedor, lo cual es contrario al concepto de mercado. Por lo contrario, el "más probable" se apoya en las condiciones de igualdad para ambas partes. En la literatura existente sobre avalúos, en las normas internacionales y las normas técnicas colombianas se encuentran contenidos que sustentan la línea de pensamiento del valor más probable.

Entre otros, el objetivo que pudiera tener una valuación comercial es el de determinar el valor aproximado de mercado de una propiedad raíz, para posibles efectos de conocimiento de Base de Valoración para una posible venta toda vez que se trata de un concepto valorativo y no de una BASE que tenga valor.

Aquí, resulta interesante observar que se hace referencia a una propiedad raíz, es decir, a una propiedad sui-generis. La referencia involucra pues, un procedimiento de valuación individualizada.

BASES DE LA VALUACIÓN. El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

> NTS S 03 - Contenido de Informes de Valuación

Referencias > NTS S 03 - Código de Conducta del Tasador

normativas: > GTS G 02 - Conceptos y principios generales de valuación

> NTS I 02 - Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales

AVALUADOR. Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (Art. 3 Ley 1673 de 2013).

QUE ES UN AVALÚO. Es una estimación técnica y metodológica de valor de un activo tangible, como un inmueble, maquinaria, mueble, equipo, infraestructura, obra de arte, o un activo intangible como una marca, una patente, el flujo de caja de un proyecto o de una empresa en marcha entre otros, en síntesis, cualquier activo sujeto de una operación mercantil es objeto de realizar un avalúo, valoración o tasación, cuyo dictamen realizado sirva para el objeto de avalúo ordenado por el solicitante.

Hoy en día, la valuación no es una actividad empírica; si no que es una profesión donde se requiere de conocimientos de grados profesionales como especialidades o maestrías.



Los avalúos agropecuarios por su grado de complejidad y por la escasa información de operaciones de compraventa, deberán realizarlos profesionales, que utilicen metodologías adecuadas, que les permitan concluir valores reales que protejan los intereses de los propietarios de los bienes inmuebles.

Según la **Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador manifiesta en su Artículo 3°**. **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO. Valor de mercado es “el mayor precio estimado en términos de moneda circulante, que una propiedad puede producir al ser ofrecida a la venta en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones requeridas para llegar a una venta justa y considerando que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento de causa y suponiendo que el precio de la operación no es afectado por estímulos improcedentes.

En esta definición queda implícita la consumación de la venta a una fecha determinada y la traslación dominio por escritura, de vendedor a comprador, bajo las siguientes condiciones:

- > Comprador y vendedor están típicamente motivados. Ambas partes están bien informadas o bien asesoradas y cada una de ellas actúa como considera ser su propio y mejor interés.
- > Se permite un tiempo razonable para que la propiedad sea expuesta en el mercado competitivo y abierto.
El pago se efectúa de contado o su equivalente.
- > El financiamiento, si existiere, está acorde con las modalidades y plazos generalmente disponibles en la comunidad a la fecha especificada, y es típico para el tipo de propiedad y ubicación.

El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida, sin afectación alguna por cantidades especiales por financiamiento y/o plazos servicios, honorarios, costos o créditos en los que se haya incurrido en la transacción”

En la definición precedente se habla acerca de la prudencia de vendedor y comprador, conocimiento de causa que ambas partes están bien informadas o bien asesoradas y que cada una actúa acorde con su mejor interés. Tales condiciones no siempre están presentes en las transacciones inmobiliarias, por lo que las ventas efectivamente realizadas, en ocasiones no son representativas del valor de mercado.

TIPO DE ACTIVO. En un contexto mundial alrededor de las normas internacionales de contabilidad. La globalización cada vez, busca información unificada o al menos es lo que se pretende con las normas internacionales de contabilidad. La NIC 16 como finalidad prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de La empresa pueda (n) conocer la información financiera acerca de la inversión que la empresa tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. *“Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que: a) Posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y b) Cuyo uso durante más de un periodo contable se espera. Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si y sólo si: a) Sea probable que la empresa obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y b) El costo del activo para la empresa pueda ser valorado con fiabilidad.”* Dice la NIC 41 que *“Esta Norma se aplica a los productos agrícolas, que son los productos obtenidos de los activos biológicos de la entidad, pero sólo hasta el punto de su cosecha o recolección. A partir de entonces son de aplicación la NIC 2 Inventarios, o las otras Normas relacionadas con los productos.”*

DEFINICIÓN DE INMUEBLE. El término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

El inmueble es un bien, considerado como bien raíz, como consecuencia que se encuentra estrechamente ligado al suelo o terreno en el cual se halla, de modo que resultará imposible de separar tanto en lo físico como en lo jurídico. Es decir, el inmueble es un bien inmóvil al cual no se podrá trasladar de ninguna manera o separarlo del suelo sin que ello no ocasione perjuicios y daños al mismo, ya sea porque forma parte del terreno o porque se encuentra anclado en él.

AVALÚO COMERCIAL. Según el Artículo 2° del Decreto 1420 DE 1998, se entiende por valor comercial de un inmueble el precio probable por el cual éste se transaría en un mercado en que el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones física y jurídicas del bien.

De acuerdo a las normas internacionales IVSC uno de los conceptos más importantes en la valuación de bienes es “el mayor y mejor uso el cual se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado”. fuente: conceptos y principios de valuación GTS G02.

Si bien es cierto que, a los peritos, y entre ellos a los avaluadores, no le es dado que en sus informes técnicos expresen opiniones legales, sino que el peritaje debe tratar solo sobre los hechos que lo motivan, o avalúo, no lo es menos que además de interpretar correcta y adecuadamente la normativa aplicable la conozcan sin dar lugar a equívocos.

En la publicación de las normas se pueden cometer errores sin que medie mala fe por parte de quienes tienen a su cargo la tarea. Lo que, si no es permitido, desde la mirada de los responsables y garantes de la integridad del sistema normativo legal, es que un defecto se pueda convertir en lo válido en remplazo de un concepto establecido en una norma a partir de las consideraciones técnicas que lo generan. Nos referimos al concepto de valor comercial de un inmueble.



Circula en publicaciones de distinto orden el texto del artículo en el cual se ha remplazado la palabra "probable" por "favorable". Se insiste en que, bajo la presunción de la buena fe, el yerro no es motivado por razones de tipo económico sino a errores de lectura del documento original o en la transcripción de la misma. Sin embargo, lo que sí es inaceptable que universidades prestigiosas del país generen un producto académico sobre el tema como una "tesis" (trabajo de pregrado) para optar al título de abogado con un error de ese tipo. No es entendible que tanto el alumno como los directores y asesores del trabajo y los jurados no hayan elaborado una revisión minuciosa de las fuentes, siendo su título y objeto "De los avalúos inmobiliarios en Colombia: un estudio sobre la incongruencia en sus elementos orientadores y los efectos en la seguridad jurídica". El trabajo analiza de manera somera el contenido de los componentes del concepto de avalúo comercial contenido en el artículo 2° del precitado decreto. Pero no compara lo que cita y analiza con la literatura existente, así como tampoco con las normas internacionales y las normas técnicas colombianas.

QUE ES UN AVALÚO. Es una estimación técnica y metodológica de valor de un activo tangible, como un inmueble, maquinaria, mueble, equipo, infraestructura, obra de arte, o un activo intangible como una marca, una patente, el flujo de caja de un proyecto o de una empresa en marcha entre otros, en síntesis, cualquier activo sujeto de una operación mercantil es objeto de realizar un avalúo, valoración o tasación, cuyo dictamen realizado sirva para el objeto de avalúo ordenado por el solicitante.

Hoy en día, la valuación no es una actividad empírica; si no que es una profesión donde se requiere de conocimientos de grados profesionales como especialidades o maestrías.

Los avalúos agropecuarios por su grado de complejidad y por la escasa información de operaciones de compraventa, deberán realizarlos profesionales, que utilicen metodologías adecuadas, que les permitan concluir valores reales que protejan los intereses de los propietarios de los bienes inmuebles.

TIPO DE ACTIVO. El Inmueble según NIC 16, P6, es un Activo Tangible que tiene el propietario para Generación de renta; de acuerdo con la NIC 16 (P 8 y 9) el inmueble es tipo 1.

En un contexto mundial alrededor de las normas internacionales de contabilidad. La globalización cada vez, busca información unificada o al menos es lo que se pretende con las normas internacionales de contabilidad. La NIC 16 como finalidad prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de La empresa pueda (n) conocer la información financiera acerca de la inversión que la empresa tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. "Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que: a) Posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y b) Cuyo uso durante más de un periodo contable se espera. Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si y sólo si: a) Sea probable que la empresa obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y b) El costo del activo para la empresa pueda ser valorado con fiabilidad." Dice la NIC 41 que "Esta Norma se aplica a los productos agrícolas, que son los productos obtenidos de los activos biológicos de la entidad, pero sólo hasta el punto de su cosecha o recolección. A partir de entonces son de aplicación la NIC 2 Inventarios, o las otras Normas relacionadas con los productos."

DEFINICIÓN Y TIPO VALOR. Valor Razonable. Es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

VIGENCIA DE LOS VALORES COMERCIALES. Un mercado competitivo y abierto, sujeto entre otros factores a la oferta y la demanda, constituye un elemento dinámico, cambiante día con día. La valuación comercial efectuada hoy puede no ser representativa del valor de un bien en el mercado el día de mañana.

La vigencia de un avalúo comercial, por tanto, estará sujeta a múltiples y cambiantes condicionantes que rigen el comportamiento de los mercados.

INFORMACIÓN DEL SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS				VÍAS DE ACCESO	ESTADO	SERVICIOS COMUNALES			
DETALLE	SECTOR	PREDIO	COMENTARIOS - INMUEBLE	DETALLE		ESCUELA APROX	3,1 km	PTO.POLICÍA APROX	4,9 km
ACUEDUCTO	Vdal	√	√	Asociación de Usuarios de Yarumal	PAVIMENTADA	B	DISTANCIA CABECERA MPAL APROX	8,0 km	
					AFIRMADA	B	ORDEN PÚBLICO.	Sin alteraciones	
ALCANTARILLADO	√	√	Pozo (s) séptico (s) diseñado (s) con toda (s) la (s) exigencias legales	HUELLAS CONCRETO			TRANSPORTE PÚBLICO.	Toda clase de	
ENERG ELÉCTRICA	√	√	Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC. S.A. E.S.P	CON MATERIAL	B		vehículos convencionales.		
QUEBRADAS (RÍOS)	√		Rio Barbas	HERRADURA					
GAS NATURAL	√	√	Recarga por intermedio de pipas	PISO NATURAL			OBSERVACIONES.		
TELEFONÍA - CEL	√	√	Celular	CABALLAR					

VÍAS DE ACCESO. Como punto de referencia salida de Yarumal, Risaralda, vía al predio La Ponderosa por carretera asfaltada a 4,9 km encontramos el predio sobre la margen izquierda.

DESARROLLO Y NIVEL SOCIOECONÓMICO EN EL SECTOR. El entorno está configurado por fincas y/o haciendas ganaderas en su mayoría producción de leche, con buen rendimiento y pastos mejorados. En el sector encontramos en proporción de otros cultivos permanentes



y transitorios; así mismo, en algunos inmuebles se desarrollan programas de agroturismo más que todo a orilla de carretera con excelentes comodidades, ventajas y a su fácil acceso; otras son utilizadas además para el descanso de sus propietarios y/o para arrendar. A manera de comentario, sobre la vía visualizamos la cancha deportiva de golf.

Por consiguiente, se está dentro de un conglomerado poblacional con un nivel socioeconómico medio y medio alto de enormes perspectivas de desarrollo agrícola, pues tradicionalmente ha impulsado la actividad cafetera con programas de diversificación y hoy como se manifestó, el cultivo de aguacate.

COMERCIALIZACIÓN DEL SECTOR. Lo expresado en el acápite Desarrollo y Nivel Socioeconómico, concatenado a los conceptos aquí expuestos, dan soporte para afirmar que el sector y el mismo predio de nuestro estudio, está ubicado en el GRADO A DE COMERCIALIZACIÓN, de 0 a 6 meses. Su porvenir está cimentado en las siembras de cultivos semipermanentes y permanentes, con un aliciente de corto a mediano plazo.

OFERTA	Estable	DEMANDA	Estable	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Normal
---------------	---------	----------------	---------	-------------------------------------	--------

REGLAMENTACIÓN SOBRE USO DEL SUELO Y SU FUENTE. ACUERDO NUMERO TREINTA Y CINCO (35) DE 2016 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pereira".

SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL: ARTÍCULO 371. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. Son las zonas del Municipio que deben ser mantenidas y preservadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Son zonas potencialmente productivas determinadas con base en las clases agrológicas reconocidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, como clases III, IV, VI y VII; la clase agrologica VIII se considera como suelo de protección.

Estas están representadas por:

1. Zonas de Alta Productividad (Clases Agrológicas III).
2. Zonas de Producción Sostenible Agroforestal (silvoagrícola y silvopastoril)
3. Zonas de Producción Sostenible Forestal.
4. Zonas de Producción Sostenible mineras.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual o el cambio de su destino principal de usos de producción agropecuaria sostenible.

ARTÍCULO 507. PARCELACIÓN PREDIAL EN SUELO RURAL: Las parcelaciones con área inferior al mínimo predial en suelo rural no suburbano o de categoría de protección, solo podrán proyectarse como unidades productivas.

PARÁGRAFO: No se podrán expedir licencias de subdivisión, parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre y/o unidades habitacionales tipo condominio.

ARTÍCULO 509. SUBDIVISIÓN RURAL. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en las normas del presente documento y en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1: Los predios resultantes de aplicar excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima definida, sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el presente plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o

PARÁGRAFO 2: En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

ARTÍCULO 510. PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL PARA VIVIENDA CAMPESTRE. No se podrán expedir licencias de Subdivisión autorizando vivienda campestre en suelo rural.

INFORMACIÓN DEL (LOS) INMUEBLE (S)

CENTRO MERCADEO	Pereira, Risaralda			CPS	Latitud	N 4° 42' 55,1"	 GPS COORDINATES
DISTANCIA APROX. VEH	Yarumal	4,9 km	Pereira	8,0 km	COORDINANTES	Longitud	

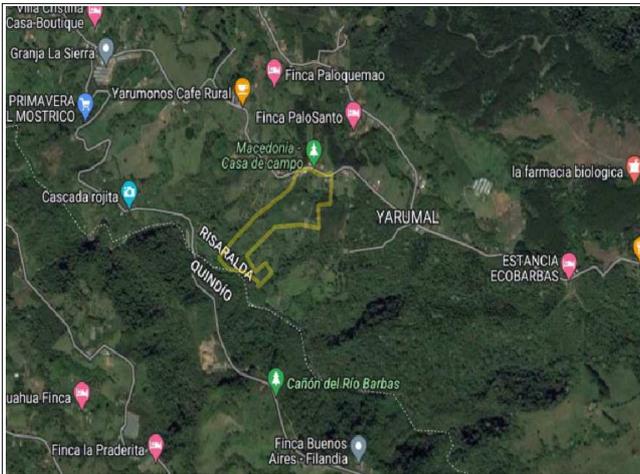
OBSERVACIONES: Flujo constante de toda clase de vehículos convencionales.

CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METODOLÓGICAS ALTITUD (m.s.n.m) 1.679 TEMP (prom) °C 18 a 24 PRECIPITACIÓN AÑO mm 2.000 a 2.500 PISO TÉRMICO: Templado **FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES.** No se visualizaron cambios bruscos de temperatura.

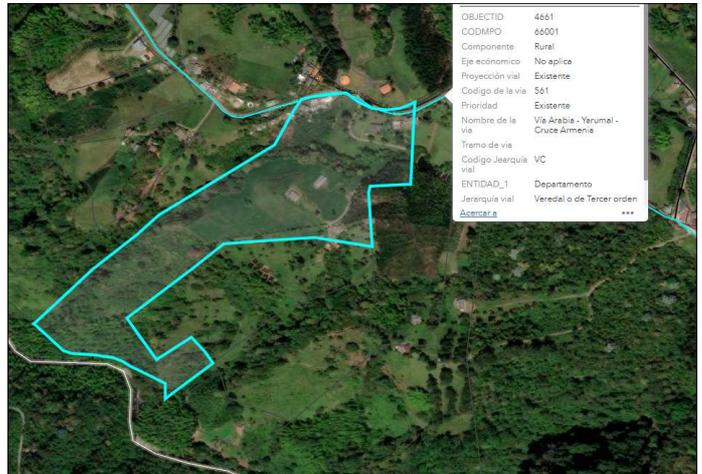
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS MESES. ÉPOCAS INVIERNO: Finales de marzo, abril, mayo, septiembre, octubre y noviembre. **TRANSICIÓN:** Principios de marzo y septiembre. **VERANO:** Diciembre, enero, febrero, junio, julio y agosto.



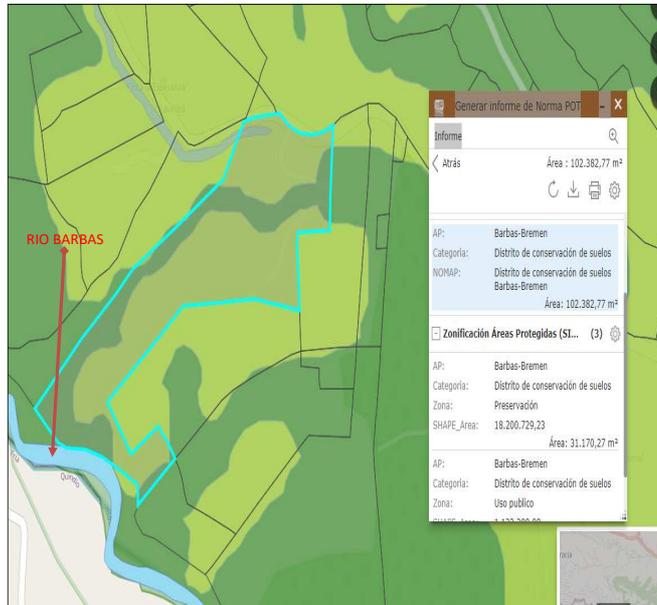
UBICACIÓN DEL (LOS) INMUEBLE (S) CON RELACIÓN AL SECTOR



PLANO DEL INMUEBLE



ZONIFICACIÓN ÁREAS PROTEGIDAS



VÍA FRENTE AL INMUEBLE Vía veredal asfaltada
VÍAS INTERNAS De acceso a las instalaciones piso natural
TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.

ESC N°	FECHA	NOTARIA (S) - JUZG	M. INMOB.	FICHA PREDIAL	ACTO
893	15/04/2005	6ª Armenia Qdío	290-28495	660010005000000010111000000000	Compraventa 100% \$ 42.000.000
455	17/02/2016	1ª Armenia Qdío			Venta Derechos Martha Lucía Ocampo G -50% \$ 53.500.000

ASPECTOS DE TENENCIA, SERVIDUMBRES, AFECTACIONES Y COMO AFECTAN CADA UNA. Cuando se realizó el reconocimiento del predio, no fueron presentados documentos o soportes que establecieran aspectos de tenencia, arrendatarios, colonos, invasores, posesiones, servidumbres, sucesiones ilíquidas, aparceros, pleitos y/o otros gravámenes, ni tampoco afectaciones como: vial, ronda de río, reserva ambiental o cualquier otra, sin embargo, en la anotación 14 del Certificado de Tradición TURNO: 2022-290-1-27561 de FECHA: 18-03-2022, presenta EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2019-00458 propuesto por Grisales Montenegro José Omar C.C. 89004594 a Ocampo Galvis Martha Lucía C.C. 42075838.

NOTA: No hemos hecho un estudio de títulos, por lo que asumimos que la propiedad está libre de problemas legales, de restricciones en su uso, de reservas de dominio, impuestos y otras obligaciones.

NOMBRES DE LOS PREDIOS	ÁREA HAS DEL (S) PREDIO (S)				VEGETACIÓN NATURAL.
	SEG. ESC.	SEG. CERT.	SEG. IGAC.	SEG PLANO	
LA PONDEROSA		9,5000	6,2500		
TOTAL	0,0000	9,5000	6,2500		



CLASE AGROLÓGICA - CLASE VI. PRINCIPALES: Esta subclase se localiza en el piso térmico medio, húmedo y cubre áreas de relieve quebrado cuyas pendientes dominantes varían entre 12 y 50%. Los suelos se han derivado en su mayor parte de espesos mantos de cenizas volcánicas. Presentan como cara.

PRINCIPALES I: La susceptibilidad a la erosión, las pendientes pronunciadas, el poder de fijación fosfórica y la pobreza en bases de cambio son los factores limitantes de mayor importancia en el uso de estas tierras.

USOS RECOMENDADOS. No obstante, con adecuadas prácticas de conservación estas tierras se han dedicado con excelentes resultados a cultivo de café, hasta el punto de que constituyen pieza fundamental del engranaje económico del departamento de Risaralda.

PRACTICAS: Entre las prácticas de manejo que deben implementarse en estas tierras tenemos las siguientes: Efectuar las siembras siguiendo las curvas de nivel. Aplicar fertilizantes que suministren principalmente fósforos y potasio.

CLASE AGROLÓGICA - CLASE VIII. CARACTERÍSTICAS: La clase VIII abarca todas aquellas áreas que carecen de aptitud de uso agrícola, pecuario o forestal

PRINCIPALES I: Tierras de nieves perpetuas, relieves escarpados con pendientes mayores del 75%

USOS RECOMENDADOS: El sector de nieves perpetuas representado en el mapa por el símbolo (NP) presenta únicamente interés turístico y/o científico. Las otras unidades por tratarse de tierras de relieves escarpados con pendientes mayores del 75%.

PRACTICAS: En estas tierras se debe evitar a toda costa cualquier intento de explotación agropastoril o forestal.

FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Risaralda, plataforma del Gestor Catastral del municipio de Pereira, Risaralda.

TOPOGRAFÍA DEL INMUEBLE		%	ÁREA
(calculada macroscópicamente por el perito)		Clase Agrologica	APROX has
Fuertemente inclinado. Tierras con inclinación fuerte y pendientes variables entre 12-25%	VI	62%	5,8900
Muy escarpados. Tierras con inclinaciones muy fuertes con pendientes superiores al 50%	VIII	38%	3,6100
TOTAL GENERAL		100%	9,5000



Nota 1: El área total descrita en este numeral fue (ron) extractada (s) del certificado de tradición; para su distribución en porcentajes, se midió dentro del plano de la Plataforma del Gestor Catastral para el municipio de Pereira, Risaralda, que debe tornarse como área (s)

Nota 2: Para efectos de establecer con precisión la clase agrologica, deberán realizarse los estudios de suelos que existan en el predio, o de otros predios con similares características, ubicado (s) en el mismo sector, o en zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta el año en que se realizó el estudio respectivo y verificar si se presentan diferencias físicas o químicas del predio con respecto a los estudios referenciados. Lo anterior, con el propósito de no incurrir en error grave.

Nota 3: Es de anotar que la clasificación agrologica no es estática, podría cambiarse al tenerse conocimientos más detallados de los suelos, se logre experiencia en cultivos y se obtengan nuevas informaciones. También se modificaría la clasificación cuando se hagan obras de recuperación, tales como diques para controlar inundaciones, nivelaciones, remoción de piedras, etc., o se produzcan degradaciones de los suelos tales como salinización, inundaciones o fenómenos erosivos.

El perito deja plena constancia de que lo descrito anteriormente en la clasificación de suelos, es definición calculada y no real, de acuerdo con su experiencia, por cuanto para ello son necesarios los estudios de suelos del predio, como se comentó anteriormente.

FORMA GEOMÉTRICA. Irregular.

OFERTA Moderada **DEMANDA** Moderada **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN** En Alza

COMENTARIOS: Predio destinado para el cultivo de pastos.

METODOLOGÍA VALUATORIA Y SU JUSTIFICACIÓN

Comparativo o de Mercado Costo de Reposición Técnica residual Homogeneizado por época Otro Retroproyección

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:



Metodología Valuatoria. Comparativo (mercado): Artículo 1º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. **Justificación de la metodología.** Efectuada la visita al predio objeto del avalúo, se procedió a realizarse el proceso de consultas de mercado en forma indirecta con el hecho o fenómeno a través de observaciones realizadas por revistas, libros, informes, grabaciones, fotografías, páginas en internet, inmobiliarias, etc., relacionadas con el predio que estamos investigando, teniendo en cuenta para el estudio factores de homogenización como: negociación, tamaño, ubicación, área, construcciones, cultivos, etc. para que en esta forma de como resultado el valor unitario homogenizado del valor del inmueble.

INVESTIGACIONES ECONÓMICAS POR CONSULTAS Y/O ESTUDIO DE MERCADO - TERRENO										9,5000 ha(s)						
FUENTE	N°	PROCEDENCIA	TELÉFONO	Vr OFERTA	% DEPURACIÓN	Vr DEPURADO	Vr CONST+CULT	Vr TERRENO	ÁREA ha(s) TERRENO	ÁREA m ² CONST	Vr ha TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	Vr ha TERRENO HOMOGENIZADO	Vr m ² CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN
Oferta	1	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-863135324-hermosa-finca-en-el-paisaje-cultural-cafetero-corregimiento-de-arabia-pereira JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=1691050e-08f2-44a3-8f73-d7c8a4919bc9		\$1.380.000.000	10,0%	\$1.242.000.000	\$993.600.000	\$248.400.000	3,0000	500,00	\$82.800.000	0,85	0,95	\$66.861.000	\$ 1.987.200	\$2.484.000
Oferta	2	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-573167904-venta-finca-arabia JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=1691050e-08f2-44a3-8f73-d7c8a4919bc9	3016240001	\$480.000.000	10,0%	\$432.000.000	\$345.600.000	\$86.400.000	1,2800	600,00	\$67.500.000	0,85	1,15	\$65.981.250	\$ 576.000	\$720.000
Oferta	3	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-607910997-se-vende-espectacular-finca-altagracia-risaralda JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=1691050e-08f2-44a3-8f73-d7c8a4919bc9	3126740344	\$1.400.000.000	10,0%	\$1.260.000.000	\$882.000.000	\$378.000.000	4,5000	400,00	\$84.000.000	0,90	0,95	\$71.820.000	\$ 2.205.000	\$3.150.000
Oferta	4	http://www.doomos.com.co/de/7488283-venta-de-hermosa-finca-con-dos-casas-en-vereda-varumal-pereira.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	REF 4245551	\$560.000.000	10,0%	\$504.000.000	\$352.800.000	\$151.200.000	1,9200	120,00	\$78.750.000	0,85	0,90	\$60.243.750	\$ 2.940.000	\$4.200.000
Oferta	5	https://www.aplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/7607152-casa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Código: 7607152	\$1.800.000.000	10,0%	\$1.620.000.000	\$810.000.000	\$810.000.000	11,5200	300,00	\$70.312.500	1,00	0,90	\$63.281.250	\$ 2.700.000	\$5.400.000
Oferta	6	http://viviendo.la/inmueble/1912898/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3013877508	\$1.800.000.000	10,0%	\$1.620.000.000	\$810.000.000	\$810.000.000	11,0000	1.200,00	\$73.636.364	1,00	0,90	\$66.272.727	\$ 675.000	\$1.350.000
Para efecto del cálculo del valor por ha se realiza una operación que permite obtener un RANGO DEL PROMEDIO ARITMÉTICO, LA MODA SUPERIOR Y/O INFERIOR a tener en cuenta para la valoración respectiva del terreno. Asumimos para el caso el RANGO PROMEDIO ARITMÉTICO para el valor del m ² del inmueble objeto de este avalúo.											PROMEDIO	65.637.450				
En estadística que es una disciplina que sistematiza las técnicas de recolección y análisis de datos, nos permite obtener los límites inferiores y superiores, es decir, los valores mínimos y máximos de lo investigado a fin de que el cliente pueda conocer estadísticamente a que valor pueda acogerse entre PROMEDIO, MODA (si la hay), LÍMITE SUPERIOR Y LÍMITE INFERIOR.											DESVIACIÓN	4.315.173				
OFERTA. "La ley de la oferta y la demanda refleja la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido en base al precio que se establezca "Debitoor"											COEF. DE VARIACIÓN	6,57%				
											N° DE DATOS	6				
											RAÍZ	2,449				
											t(N)	1,6915				
											LIMITE SUPERIOR	\$68.617.301				
											LIMITE INFERIOR	\$62.657.599				
											VALOR ADOPTADO	\$65.637.450				



Artículo 3º.- Métodos de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. **Justificación de la Metodología.** El método denominado de reposición o del costo, método que se utiliza en el avalúo de edificaciones o de mejoras, partiendo de la base del costo para rehacer las mismas.



Artículo 29, Avalúos en las zonas rurales. A través del informe, se detalló la clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud; fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria; vías internas y de acceso; topografía; clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual; posibilidades de adecuación; cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario y bosques protectores.

INFORMACIÓN DE LA (S) CONSTRUCCIÓN (S).

DETALLE	ÁREA	EDAD APROX	VIDA ÚTIL	EDAD EN % VIDA	CLAS	L	DEPRECIACIÓN	FITTO Y CORVINI				A NUEVO
								VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR CONSTRUCCIÓN	
Vivienda - Obra negra. Estructura tradicional; Pisos en concreto gris rústico; Cubierta plancha de concreto; Muros ladrillo arcilla a la vista; Sin puertas ni acabados. PARA SU CONTINUACIÓN SE RECOMIENDA UN ESTUDIO DE PATOLOGÍA EN VISTA DE LA GRAN CANTIDAD DE HUMEDADES Y DETERIORO.	176,00	12	100	12,00%	4,5		76,86%	750.000	\$576.419	\$173.582	\$ 30.550.344	**
Corredores de la vivienda anterior	38,93	12	100	12,00%	4,5		76,86%	450.000	\$345.851	\$104.149	\$ 4.054.517	**
TOTAL VIVIENDA	214,93										\$ 34.604.861	**
Bodega o ramada. Estructura tradicional; Pisos en concreto rústico; Cubierta en teja de fibrocemento y mal estado; Sin puertas ni acabados; PARA SU CONTINUACIÓN SE RECOMIENDA UN ESTUDIO DE PATOLOGÍA EN VISTA DE LA GRAN CANTIDAD DE HUMEDADES Y DETERIORO.	19,84	12	100	12,00%	4,5		76,86%	450.000	\$345.851	\$104.149	\$ 2.066.314	*
Vivienda Principal. Estructura tradicional; Pisos en cerámica; Cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura metálica; Muros ladrillo arcilla a la vista; Puertas en madera lo mismo sus marcos; Cocina sencilla con muros en concreto y enchape.	72,60	15	100	15,00%	2,5		16,01%	950.000	\$152.126	\$797.874	\$ 57.925.627	*
Corredores de la vivienda anterior	24,20	15	100	15,00%	2,5		16,01%	450.000	\$72.060	\$377.940	\$ 9.146.152	**
TOTAL VIVIENDA	96,80										\$ 67.071.779	
Pesebrera - Marranera. Estructura tradicional; Pisos en concreto; Cubierto en teja de fibrocemento; Puertas en tubo y otras metálicas. Cubículos 7 para pesebrera y 7 para la marranera, además un cuarto para productos.	191,33	15	100	15,00%	2,5		16,01%	450.000	\$72.060	\$377.940	\$ 72.309.475	*
TOTAL GENERAL	522,90										\$ 176.052.428	

* CATÁLOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS "IGAC" ** PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN N° 193 *** OTROS INTERNET PRESUPUESTOS

ADECUACIÓN DE TIERRAS

> EXPLOTACIÓN ECONÓMICA. TIERRAS PRODUCTIVAS.

> POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN Parcial > SISTEMA DE RIEGO N/A POSIBILIDADES DE INSTALACIÓN Sí

Existe la posibilidad inmediata de la irrigación artificial, utilizando aguas del río Barbas.

VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENO			
DETALLE	ÁREA ha	VALOR ha	VALOR TOTAL
Clase Agr VI y VIII Fuertemente inclinado. Tierras con inclinación fuerte y pendientes variables entre 12-25%	5,8900		
Muy escarpados. Tierras con inclinaciones muy fuertes con pendientes superiores al 50%	3,6100	\$ 65.637.450	\$ 623.555.775
TOTAL GENERAL	9,5000		\$ 623.555.775

MEJORAS DEL INMUEBLE

CERRAMIENTOS, CERRAMIENTO ÁREA SOCIAL, CERCAS, PUERTAS, TANQUES Y LAGOS							
TIPO	MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA	ESTADO	mts²	mts. L (Aprox)	\$ M.L	\$ Mts²	VALOR TOTAL
TOTAL GENERAL			0,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ -

COMENTARIOS:

JAGÜEYES, LAGOS, CANALES INTERNOS O COMUNITARIOS Y ESTANQUES.					
Tipo	Díámetro Aprox	Profundidad Aprox	Materiales y Mano de obra empleada	ESTADO	VALOR TOTAL
				Acceptable	0
TOTAL GENERAL					\$ 0

COMENTARIOS:

RESERVORIOS					
Detalle	Profundidad Aprox	MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA	m³ Aprox	ESTADO	VALOR TOTAL
Área m²					\$ 0
TOTAL GENERAL					\$ 0

COMENTARIOS:

CÁMARAS SEGURIDAD					
Cantidad	Cableado ml	MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA	Vr ml	ESTADO	VALOR TOTAL
					0
TOTAL GENERAL					\$ 0

COMENTARIOS:



TIPO	REDES ELÉCTRICAS, REDES ACUEDUCTO, RED DE RIEGO, TUBERÍA CENTRAL MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA	ESTADO	mts. L (Aprox)	\$ M.L.	VALOR TOTAL
Redes eléctricas subterráneas					
TOTAL GENERAL					\$ -

COMENTARIOS:

CLASE	USO ACTUAL DEL SUELO CULTIVO	EDAD (MESES) (P/MEDIO)	ESTADO	ÁREA (HA(S))	\$ POR HA (P/MEDIO)	TOTAL GENERAL	
Permanente						0	
Semipermanente						0	
Transitorios						0	
Pastos			B	5,8050		0	
Otros						0	
ÁREAS APROX. CONS. OTROS	0,0850	VÍA		BOSQUE + GUADUA	3,6100	RONDA RÍO	3,6950
TOTAL GENERAL					9,5000	\$0	

Nota: Las áreas descritas en este numeral fueron calculadas macroscópicamente por el perito valuador de acuerdo con su experiencia, por no poseer otro documento que afirme su exactitud; por lo tanto, debe tomarse como áreas aproximadas. Para una mayor exactitud, se recomienda efectuar la medida correspondiente.

MAQUINARIA Y EQUIPO.						
Detalle	Marca	Edad	Modelo	Vida Útil	Capacidad de producción	\$
TOTAL GENERAL MAQUINARIA						\$ 0

CÁLCULO DE PONDERACIÓN

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA	FAVORABLE <input type="checkbox"/>	DESFAVORABLE <input type="checkbox"/>	ACEPTABLE <input type="checkbox"/>
Valor del terreno	623.555.775	OBSERVACIONES.			
Valor mejoras	0				
Valor de cultivos	0				
Valor construcciones	176.052.428				
Valor maquinaria	0				
TOTAL GENERAL	\$ 799.608.203				

NOTA. Lo valorado incluye el valor de las cercas perimetrales y cerramiento área social, jagüeyes, lagos, transformación de montaña a tierra, socola y derriba, adecuación a pastos naturales o mejorados, rastros, bosques nativos, vías internas, canales de riego, drenaje, zona social, pocetas, alcantarillado, energía eléctrica, nacimientos, ramada o construcciones que por su estado de conservación no ameritaron su valoración o cualquier elemento que pueda valorizar el terreno.

TÉCNICA HOMOGENEIZACIÓN POR ÉPOCA.

Esta técnica consiste en traer o retrotraer a valores del día, los valores o precios de las operaciones o avalúos tomados como referencia y que supuestamente fueron realizados en diferentes momentos en el tiempo. (Avalúos de bienes inmuebles Diter R Castrillón Oberndorfer - Francisco Ochoa Ochoa - Ricardo Castrillón Restrepo).

Como se trata de establecer un indicador que reúna todos los requisitos para que la actualización de los valores se convierta en un factor de máxima credibilidad, encontramos que, en la práctica, tal indicador se convierte en una variable de difícil identificación, por cuanto no existe el indicador que determine la variación de los precios de los bienes inmuebles a través de factores fijos como: tiempo, ubicación y tipo de inmueble. Cada uno de los anteriores factores presenta un comportamiento específico que da como resultado un valor acorde al comportamiento de las mismas variables quiere esto decir, que no es técnicamente viable realizar generalizaciones, cuando los factores a analizar son diferentes para cada región a través del tiempo.

Parámetros. - Analizadas las fuentes obtenidas e interpretadas con criterio valuatorio (avalúo a la fecha), se procedió a tener en cuenta los factores del Índice de Precios del Consumidor "I.P.C" con todos sus componentes (período e índice) dados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística "DANE", para los años correspondientes, y de esta forma buscar los factores de los Índice Inicial e Índice Final para efectuar el ajuste u homogeneización, aplicando la siguiente fórmula:

Aplicación de la fórmula.-	
VA:	$\frac{II \times Capital}{IF}$ (Índice Inicial sobre Índice Final por Capital)
En donde:	VA = Valor a conocer a determinada fecha
	II * C = Índice Inicial por capital.
	IF = Índice Final



Retroproyección. Para el efecto de la cuantificación de la Retroproyección, ésta se hará aplicando las tablas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el cual determina que para actualizar un valor monetario desde una fecha cualquiera hasta otra, se multiplica por el IPC hoy INFLACIÓN de la primera fecha y se divide por el IPC hoy INFLACIÓN de la segunda fecha; es decir, se aplica la actualización anual con base en la variación del índice de precios al Consumidor hoy Inflación, según certificado expedido por el DANE, obedeciendo para una mayor comprensión de cálculo la aplicación de la siguiente formula:

$$VA = II / IF * C$$

En donde el valor a traer o retrotraer (capital) se obtiene o determina multiplicando el valor actual, que es el correspondiente valor del avalúo, por el guarismo que resulta de dividir el índice inicial de precios al consumidor hoy inflación certificado por el DANE, por el índice final.

Entonces, se procede a continuación a efectuar las operaciones matemáticas, actualizando el valor del avalúo, obteniendo el resultado que se observa en la siguiente tabla:

Proyección: Índice Final sobre Índice Inicial por Capital

	DETALLE	FECHA	DANE
VA = II / IF * C	Índice Inicial	29/02/2016	90,33
	índice Final	30/04/2022	117,71
	Capital		\$ 799.608.203
	29/02/2016	\$ 613.614.893	

Índice Inicial. Se toma el mes de febrero 29 de 2016 y no la fecha de la escritura de compraventa nro. 455 fechada el 17/02/2016, Notaría 1ª de Armenia, Quindío, por cuanto el Índice es por meses completos y para ello se toma el último día del mes de febrero de 2016.

Índice Final. Se toma el día 30 mes de abril de 2022 y no la fecha de aplicación del estudio (20/05/2022) de avalúo, por cuanto el Índice es por meses completos y para ello se toma el último día del mes.

Índice Final. Se toma el día 30 mes de abril de 2022 y no la fecha de aplicación del estudio (20/05/2022) de avalúo, por cuanto el Índice es por meses completos y para ello se toma el último día del mes.

Capital. Este valor corresponde al arrojado en el avalúo a la fecha mayo 20 de 2022.

Valor Retroproyectado y/o regresado . Valor arrojado después de aplicarse los factores del Índice de Precios del Consumidor "I.P.C" con todos sus componentes (período e índice) dados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística "DANE".

DANE		El futuro es de todos																			
Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
Índices - Serie de empalme																					
2003 - 2022																					
Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Enero	50.42	53.54	56.45	59.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	78.28	79.95	83.00	86.19	94.07	97.53	100.60	104.24	105.91	113.26	
Febrero	50.98	54.18	57.02	59.41	62.53	66.50	70.80	72.28	74.57	77.22	78.63	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	115.11	
Marzo	51.51	54.71	57.46	59.83	63.29	67.04	71.15	72.46	74.77	77.31	78.79	80.77	84.45	91.18	95.46	98.45	101.62	105.53	107.12	116.26	
Abril	52.10	54.96	57.72	60.09	63.85	67.51	71.38	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.63	95.91	98.91	102.12	105.70	107.76	117.71	
Mayo	52.36	55.17	57.95	60.29	64.05	68.14	71.39	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	99.16	102.44	105.36	108.84		
Junio	52.33	55.51	58.18	60.48	64.12	68.73	71.35	72.95	75.31	77.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	108.78		
Julio	52.26	55.49	58.21	60.73	64.23	69.06	71.32	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14		
Agosto	52.42	55.51	58.21	60.96	64.14	69.19	71.35	73.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	92.73	96.32	99.30	103.03	104.96	109.62		
Septiembre	52.53	55.67	58.46	61.14	64.20	69.06	71.28	72.90	75.62	77.96	79.73	82.01	86.39	92.68	96.36	99.47	103.26	105.29	110.04		
Octubre	52.56	55.66	58.60	61.05	64.20	69.30	71.19	72.84	75.77	78.08	79.52	82.14	86.98	92.62	96.37	99.59	103.43	105.23	110.06		
Noviembre	52.75	55.82	58.66	61.19	64.51	69.49	71.14	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	99.70	103.54	105.08	110.60		
Diciembre	53.07	55.99	58.70	61.33	64.82	69.80	71.20	73.45	76.19	78.05	79.56	82.47	88.05	93.11	96.92	100.00	103.80	105.48	111.41		

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 5 de Mayo de 2022

VIGENCIA DEL ESTUDIO DE AVALÚO

- > Según el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tendrá una vigencia de un año, contado desde la fecha de su expedición, o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, para lo cual deberá realizarse una nueva tasación, entendiéndose esta como nueva operación y no un reevalúo.
- > De acuerdo con lo establecido por la superintendencia financiera de Colombia (circular externa n° 043 de octubre 6 de 2011), el presente estudio para el banco tendrá una vigencia de tres años a partir de la fecha de realización del presente estudio, teniendo en cuenta que este hecho no es motivo de modificación a lo reglamentado por el artículo 18 del decreto 1420 de 1998, para lo cual deberá realizarse una nueva tasación y se entenderá como una nueva avalúo.



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

- > Sin el consentimiento escrito del evaluador no se podrá publicar parte o la totalidad del informe pericial, ni hacer referencia al dictamen, cifras del valor del bien, o el nombre o afiliación profesional del autor del informe.
- > Así mismo, el evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

- > La valuación se realizó bajo el marco jurídico y de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio, como también, la información consignada en los títulos de propiedad y documentos legales suministrados por el interesado y/o recolectados en el proceso de investigación.
- > *El valor cancelado de parte del interesado, fue única y exclusivamente por concepto de honorarios y/o remuneración que recibe el perito tasador por su trabajo independiente, al realizar el estudio de avalúo para el fin solicitado y descrito en la parte superior; Igualmente, no podrá obligarse a prestar testimonio o a comparecer ante un despacho judicial, en razón a esta valuación, con referencia a la propiedad en cuestión, a menos que se haya realizado el pago de honorarios con anterioridad de acuerdo a lo estipulado en la Ley 1561 de 2012 Art. 20, en donde, los honorarios del perito, si hubiere lugar a su intervención, serán de un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) más los correspondientes impuestos, siempre y cuando sea en la sede del perito, fuera de esta, se cancelará el valor de los transportes y los pernoctación de los peritos siempre y cuando fuere necesario.*
- > Para la construcción se estableció el área del (los) certificado (s) de tradición
- > Para la elaboración del presente informe se tuvo en cuenta:
 - Para el trabajo se tuvo en cuenta los diferentes métodos de valoración universales para obtener conclusiones sobre qué método es el más adecuado, ya sea debido al consenso de los expertos o bien por ser los más usados y aceptados.
 - Decreto 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".
 - Decreto 3600 de 2007 "Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones".
 - Resolución 620 de 2008. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" (establecen las normas metodológicas para la realización de los avalúos).
 - Ley 1454 de 2011. "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones".
 - Ley 1561 de 2012 Art. 20. "Por la cual se debe cancelar honorarios al perito por su intervención en audiencia".
 - Ley 1673 del 2013. "Por la cual se reglamentan las actividades del Avaluador".
 - Decreto 556 de 2014. "Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013".

DECLARACIÓN, CUMPLIMIENTO Y CRITERIOS

- > El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- > En ningún momento se ha tenido conocimiento, en forma directa o indirecta, sobre interés alguno en la propiedad materia de la tasación, ni conocemos por parte de familiares nuestros, que haya existido interés en la misma, que en un momento dado pudiera influir en nuestro concepto.
- > Es importante hacer notar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los valores no coincidan, porque a pesar que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, las necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.
El valor resultante es el criterio personal que se tuvo y como tal debe utilizarse correspondiendo a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.
- > El valor estimado de la propiedad se refiere únicamente a lo descrito, resultante de criterios objetivos y del análisis razonable de las transacciones actuales y futuras.
- > Los valores de ponderación asignados al inmueble, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el cliente.



- > En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamientos o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- > Con Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. N°. 1347 (se anexa certificado) - R.A.A. AVAL-6207169
- > Estamos certificados por el Servicio de Aprendizaje "SENA" con la norma de Competencia Laboral SGC2011NC02130 de fecha 09/08/2011.
- > Queremos hacer énfasis en el sentido de que el espíritu de un avalúo es tratar de conocer el valor razonable de un inmueble, de acuerdo con las características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado inmobiliario, y sin que medie fuerza alguna en la transacción.
- > Se deja expresa constancia que el valuador no es responsable por la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado al inmueble.
- > La acción de avaluar no es una ciencia exacta; es la deducción de un experto luego de consideradas una serie de variables, tanto objetivas como subjetivas. No es un valor único sino una franja de valores probables, dentro de las cuales se puedan mover los negociadores de un bien.
- > En ningún momento se ha tenido conocimiento, en forma directa o indirecta, sobre interés alguno en la propiedad materia de la tasación, ni conocemos por parte de familiares nuestros, que haya existido interés en la misma, que en un momento dado pudiera influir en nuestro concepto.
- > Para el estudio fue tomado los datos del certificado aludido anteriormente; por lo tanto no asumo responsabilidad de que el inmueble a la fecha del avalúo presente otro titular y/o otros gravámenes.
- > La sociedad AVALUANDO S.A.S es una compañía especializada en la realización de proyectos crediticios, asesorías, avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, renta, especiales y otros, en la que, para la determinación del valor del bien que nos ocupa, se acordaron, corporativamente, los valores expuestos.
- > El perito actuante manifiesta que se encuentra registrado en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, valuador profesional e inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de Colombia R.N.A 1347, y a la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio, creada a raíz de la expedición de Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y Decreto 1074 de 2015 que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del valuador, y se dictan otras disposiciones, la convierte en la única norma que regula el oficio de los avaluadores estableciendo los requisitos que deben cumplir estos para ejercer la actividad. Esta ley crea las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que deben representar a todo el Gremio Valuatorio a nivel nacional y el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), protocolo único cuya consulta debe ser abierta a cualquier interesado. Por lo tanto las entidades que venían ejerciendo labores de autorregulación o de registro de avaluadores, incluyendo el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ya no podrán seguir llevando dicho registro o listado.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

- De conformidad con lo expresado en la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Decreto 1736 de 2012 paralelo con la legislación anterior, este dictamen se rinde de acuerdo al Artículo 226. Procedencia:
 - > Manifiesto que no me encuentro excluido de la lista de auxiliares de la justicia ni presento investigaciones e inhabilidades para ejercer el cargo de perito, ni incurso en ninguna de las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.
 - > De acuerdo al numeral 6°, Art 226, declaro: que es la primera vez que participo con el apoderado de la parte demandante en peritajes de avalúos.
 - > Como se manifestó anteriormente, soy valuador profesional e inscrito en la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores y en LA CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV, al REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A, creada a raíz de la expedición de Ley 1673 del 19 de julio de 2013 Y Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del valuador) con la cual se Reglamenta la Actividad del Avaluador), y se dictan otras disposiciones, la convierte en la única norma que regula el oficio de los avaluadores estableciendo los requisitos que deben cumplir estos para ejercer la actividad. Esta ley crea las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que deben representar a todo el Gremio Valuatorio a nivel nacional y el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), protocolo único cuya consulta debe ser abierta a cualquier interesado. Por lo tanto, las entidades que venían ejerciendo labores de autorregulación o de registro de avaluadores, incluyendo el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ya no podrán seguir llevando dicho registro o listado.

• CASOS DE AVALÚOS PRESENTADOS DE BIENES INMUEBLES (COMERCIAL), MEJORAS, DIVISIONES, SERVIDUMBRES, ETC:

<u>ENTIDAD</u>	<u>PROCESO</u>	<u>DEMANDANTE (S)</u>	<u>DEMANDADO (S)</u>
> JUZ 5° CIVIL MPAL, ARMENIA	2014-00440	YANETH MEJÍA	JAIME E. BUSTOS T.
> JUZ 3° CIVIL CTO, ARMENIA	2015-00339-001	ABELARDO DE JESÚS VÁSQUEZ GÓMEZ	PARAFINAS DEL QUINDÍO S.A.S.
> JUZ 5° CIVIL MPAL EN ORALIDAD, ARMENIA	216-00122-00	HEROÍNA HERNÁNDEZ DE RÍOS	MARÍA M. BALLESTEROS DE R
> JUZ CIVIL MPAL, SEVILLA	215-001117-00	SUC. ANA J. GUTIÉRREZ	FERNANDO A. ECHEVERRY G



ENTIDAD	PROCESO	DEMANDANTE (S)	DEMANDADO (S)
> JUZ CIVIL MPAL, CALARCÁ	2016-00104	ACTUAR FAMIEMPRESAS	LILIANA VIVIANA AMAYA CRUZ
> JUZ 1° ADMINISTRATIVO EN HONORABILIDAD- REPARTO ARMENIA	63-001-33-33-755-2014-00278-00	AMBIENTE ECOLÓGICO S.A.S. - ARTHA CECILIA CALDERÓN	MUNICIPIO ARMENIA - AMABLE
> JUZ 3° PROMISCO MPAL, MONTENEGRO	2014-161	ADONIRÁN CORREAL B	EDGAR MONTES
> JUZ 2° PROMISCO MPAL, LA TEBAIDA	2016-00278-00	ELVIRA BARRIOS DE R Y OTRO	ROBER FABIÁN JARA
> JUZ 2° PROMISCO MPAL LA TEBAIDA	2017-00043	MIGDONIA CORREO L Y OTRO	BRISEIDA CORREA Y OTRO
> JUZ 3° CIVIL CTO ARMENIA	2010-0204-00	JAIRO VALENZUELA MOSQUERA	DIEGO PAVA BETANCUR
> JUZ 9° CIVIL MPAL ARMEIA LABORAL DEL CIRCUITO ARMENIA	2017-0619-00	CARLOS ONOFRE ORJUELA RODRÍGUEZ	CARMEN LILIANA SALAZAR SALAZAR
> JUZ 4° LABORAL DEL CIRCUITO ARMENIA	2016-0097	HÉCTOR HERNÁN MERA HERMIDA	MÁRQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S.
> JUZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	6300131030012017-00236-00	JAIME MARÍN VINASCO	LARRY YEPES MORALES
> JUZ 2° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	216-00356	LUZ MARINA CIRO PATIÑO	ANA TULIA RENDÓN ECHEVERRI
> JUZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD ARMENIA	2015-0018-00	ADONIRÁN CORREAL BARRIOS	FAJAD INVERSIONES S.A.
> JUZ 3° CIVIL DEL CTO DE ORALIDAD ARMENIA	2016-00034-00	DANIEL ESTEBAN CIRO RINCÓN OTRO	ADRIANA PATRICIA ACOSTA SAENZ
> JUZ 2° CIVIL MPAL EN ORALIDAD ARMENIA	2016-00354-00	JULIETA MARULANDA FLÓREZ	DIANA PATRICIA CUBILLOS CARDONA
> JUZ 2° CIVIL DEL CTO ARMENIA	2018-00056	LEONARDO BUITRAGO MARÍN	MARCELA BUITRAGO MARÍN
>	2017-00315-00	MÓNICA MARCELA FAJARDO	MARÍA DONELIA VALDERRAMA DE GARAY
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2017-00325-00	MARÍA UBANÍ CARDONA DE MONCAYO	LUÍS ALFONSO CARDONA JARAMILLO OTROS
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2018-211	MIGUEL ÁNGEL JARAMILLO VÉLEZ	MARÍA ARACELLY DÍAZ SUÁREZ
> JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SALENTO	2017-00134	CORPORACIÓN ACTUAR FAMIEMPRESAS	BLANCA NELLY PINILLA TORRES
> JUZGADO LABORAL SEVILLA	R76 736 31 03 001 2018 00007 00	HUGO FERNELLY LENIS FANDIÑO	MARCO BENICIO CARVAJAL BERNAL OTRO
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	ROSALBA ARIAS GALVIS	EDGAR JOSÉ OSORIO NIETO OTROS
> JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL CAICEDONIA	REPARTO	MARÍA AURORA ARBOLEDA BERMÚDEZ OTROS	SANDRA MILENA CEBALLOS ARBOLEDA
> JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	REPARTO	HUGO GÓMEZ GONZÁLEZ	CAROLINA ARISTIZÁBAL GONZÁLEZ
> JUZGADO CIVIL MPAL CALARCÁ	REPARTO	GLADYS CAMELO PINZÓN	JAIME ESTEBÁN CAMELO GUERRERO
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	CONSUELO OSPINA ESCOBAR	SUCESORES DEL SEÑOR JESÚS ALBERTO DURÁN DURÁN
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2017-00325-00	MARÍA UBANÍ CARDONA DE MONCAYO	LUÍS ALFONSO CARDONA JARAMILLO OTROS
> JUZ 2° PROMISCO MUNICIPAL MONTENEGRO	2017-00076	ESTHER JULIA MURILLO ÁNGEL	DULIA LÓPEZ LÓPEZ
> JUEZ 2° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA	63001-400300220180067800	YULIETH ALEXANDRA QUINTERO MARULANDA OTRO	MARÍA ROSALBA OTÁLVARO MUÑOZ
> JUZ CIVIL CTO REPARTO ARMENIA	REPARTO	INÉS VÉLEZ SÁNCHEZ	SOC ING ASESORIAS INGREAER LTDA OTRO
> JUZ CIVIL CTO REPARTO ARMENIA	REPARTO COMPLEMENTO	INÉS VÉLEZ SÁNCHEZ	SOC ING ASESORIAS INGREAER LTDA OTRO
> JUZ 2° DE FAMILIA ARMENIA	2017-336-99	ELIANA SIRLEY CORTÉZ SEPÚLVEDA	ABRAHAM HERNANDO DOVALE OSSÉS
> JUZ 3° CIVIL CTO ARMENIA	REPARTO	ANA MARÍA RIQUETT CURREA	GLORIA CONSUELO DÍAZ TRILLOS
> JUZ PROM FLIA SEVILLA	2018-00018-00	LUZ AIDA LÓPEZ HERRERA	WALTER SOTO RUÍZ
> JUZ 2° CIVIL MPAL EN ORALIDAD CALARCÁ	2017-004374	GLICERIO GARCÍA LÓPEZ	MARÍA ODILIA GALLEGU DE LÓPEZ
> JUZ 1° CIVIL CTO ARMENIA	2015-00199-00	JAIRO ALBERTO GONZÁLEZ GIL	CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS ELÉCTRICOS LTDA
> JUZ 6° CIVIL MPAL ARMENIA	2019-236	ALEJANDRO NARANJO GIL	LUÍS FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ
> JUZ 1° CIVIL MPAL MONTENEGRO	2017-195	ÁLVARO GÓMEZ GONZÁLEZ	CAROLINA ARISTIZÁBAL GONZÁLEZ
> JUZ 2° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	2018-0027700	ÁLVARO GUTIÉRREZ VÉLEZ	CONSTRUCTO DE LA SABANA S.A.S.
> JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO	2018-00015	ANA MARÍA RIQUET CURREA	GARCIA FORERO LILIANA PATRICIA
> JUZGADO REPARTO	REPARTO	ANA MARÍA RIQUET CURREA	GARCIA FORERO LILIANA PATRICIA
> JUZ DE FAMILIA (Dos informes)	2018-270	JOSÉ OLVERTH LÓPEZ DUQUE OTROS	SUCESORES DE LA SEÑORA LAURA DUQUE DE LÓPEZ (QEPD)
> JUZ 4° LABORAL DEL CIRCUITO ARMENIA	2016-0097	HÉCTOR HERNÁN MERA HERMIDA	KALUA APARTAMENTOS S.A.S. OTRO
> JUZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	6300131030012017-00236-00	JAIME MARÍN VINASCO	LARRY YEPES MORALES
> JUZ 2° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	216-00356	LUZ MARINA CIRO PATIÑO	ANA TULIA RENDÓN ECHEVERRI
> JUZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD ARMENIA	2015-0018-00	ADONIRÁN CORREAL BARRIOS	FAJAD INVERSIONES S.A.
> JUZ 3° CIVIL DEL CTO DE ORALIDAD ARMENIA	2016-00034-00	DANIEL ESTEBAN CIRO RINCÓN OTRO	ADRIANA PATRICIA ACOSTA SAENZ
> JUZ 2° CIVIL MPAL EN ORALIDAD ARMENIA	2016-00354-00	JULIETA MARULANDA FLÓREZ	DIANA PATRICIA CUBILLOS CARDONA
> JUZ 2° CIVIL DEL CTO ARMENIA	2018-00056	LEONARDO BUITRAGO MARÍN	MARCELA BUITRAGO MARÍN
> JUZ PROMISCO MPAL CAICEDONIA	2017-00315-00	MÓNICA MARCELA FAJARDO	MARÍA DONELIA VALDERRAMA DE GARAY
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2017-00325-00	MARÍA UBANÍ CARDONA DE MONCAYO	LUÍS ALFONSO CARDONA JARAMILLO OTROS
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2018-211	MIGUEL ÁNGEL JARAMILLO VÉLEZ	MARÍA ARACELLY DÍAZ SUÁREZ
> JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SALENTO	2017-00134	CORPORACIÓN ACTUAR FAMIEMPRESAS	BLANCA NELLY PINILLA TORRES
> JUZGADO LABORAL SEVILLA	R76 736 31 03 001 2018 00007 00	HUGO FERNELLY LENIS FANDIÑO	MARCO BENICIO CARVAJAL BERNAL OTRO
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	ROSALBA ARIAS GALVIS	EDGAR JOSÉ OSORIO NIETO OTROS
> JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL CAICEDONIA	REPARTO	MARÍA AURORA ARBOLEDA BERMÚDEZ OTROS	SANDRA MILENA CEBALLOS ARBOLEDA
> JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	REPARTO	HUGO GÓMEZ GONZÁLEZ	CAROLINA ARISTIZÁBAL GONZÁLEZ
> JUZGADO CIVIL MPAL CALARCÁ	REPARTO	GLADYS CAMELO PINZÓN	JAIME ESTEBÁN CAMELO GUERRERO
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	CONSUELO OSPINA ESCOBAR	SUCESORES DEL SEÑOR JESÚS ALBERTO DURÁN DURÁN
> JUZ CIVIL MUNICIPAL SEVILLA	2017-00325-00	MARÍA UBANÍ CARDONA DE MONCAYO	LUÍS ALFONSO CARDONA JARAMILLO OTROS
> JUZ 2° PROMISCO MUNICIPAL MONTENEGRO	2017-00076	ESTHER JULIA MURILLO ÁNGEL	DULIA LÓPEZ LÓPEZ
> JUEZ 2° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA	63001-400300220180067800	YULIETH ALEXANDRA QUINTERO MARULANDA OTRO	MARÍA ROSALBA OTÁLVARO MUÑOZ



ENTIDAD	PROCESO	DEMANDANTE (S)	DEMANDADO (S)
> JUZ CIVIL CTO REPARTO ARMENIA	REPARTO	INÉS VÉLEZ SÁNCHEZ	SOC ING ASESORÍAS INGREASER LTDA OTRO
> JUZ CIVIL CTO REPARTO ARMENIA	REPARTO COMPLEMENTO	INÉS VÉLEZ SÁNCHEZ	SOC ING ASESORÍAS INGREASER LTDA OTRO
> JUZ 2° DE FAMILIA ARMENIA	2017-336-99	ELIANA SIRLEY CORTÉS SEPÚLVEDA	ABRAHAM HERNANDO DOVALE OSSES
> JUZ 3° CIVIL CTO ARMENIA	REPARTO	ANA MARÍA RIQUETT CURREA	GLORIA CONSUELO DÍAZ TRILLOS
> JUZ PROM FLIA SEVILLA	2018-00018-00	LUZ AIDA LÓPEZ HERRERA	WALTER SOTO RUÍZ
> JUZ 2° CIVIL MPAL EN ORALIDAD CALARCÁ	2017-004374	GLICERIO GARCÍA LÓPEZ	MARÍA ODILIA GALLEGO DE LÓPEZ
> JUZ 1° CIVIL CTO ARMENIA	2015-00199-00	JAIRO ALBERTO GONZÁLEZ GIL	CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS ELÉCTRICOS LTDA
> JUZ 6° CIVIL MPAL ARMENIA	2019-236	ALEJANDRO NARANJO GIL	LUÍS FERNANDO VALENCIA RODRÍGUEZ
> JUZ 1° CIVIL MPAL MONTENEGRO	2017-195	ÁLVARO GÓMEZ GONZÁLEZ	CAROLINA ARISTIZÁBAL GONZÁLEZ
> JUZ 2° CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	2018-0027700	ÁLVARO GUTIÉRREZ VÉLEZ	CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.
> JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO	2018-00015	ANA MARÍA RIQUET CURREA	GARCÍA FORERO LILIANA PATRICIA
> JUZGADO REPARTO	REPARTO	ANA MARÍA RIQUET CURREA	GARCÍA FORERO LILIANA PATRICIA
> JUZ DE FAMILIA (Dos informes)	2018-270	JOSÉ OLVERTH LÓPEZ DUQUE OTROS	SUCESORES DE LA SEÑORA LAURA DUQUE DE LÓPEZ (QEPD)
> JUZ 4° LABORAL DEL CIRCUITO ARMENIA INF.2	2016-0097	HÉCTOR HERNÁN MERA HERMIDA	KALUA APARTAMENTOS S.A.S. OTRO
> JUZGADO DE FAMILIA ARMENIA		ANA GABRIELA GÓMEZ TASCON OTROS	JULIO CÉSAR GÓMEZ CASTAÑO
> JUZGADO CIVIL MPAL ARMENIA		ALEJANDRO GONZÁLEZ ROBLEDO	HEREDEROS DEL SEÑOR GONZALO TORO PATIÑO OTROS
> JUZ 1° PROMISCOU MPAL CIRCASÍA	2019 - 103	CARLOS ALBERTO LONDOÑO CORREA OTROS	PAOLA MARTÍNEZ CORREA
> JUZ FAMILIA ARMENIA	REPARTO	JOSÉ IGNACIO ESCOBAR	BLANCA DEYSI LEÓN GUTIÉRREZ
> CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	REPARTO	LIGIA GONZÁLEZ DE YÉPEZ	JAIRO ALBERTO ZULUAGA GÓMEZ
> TERCERO CIVIL MUNICIPAL	63-001-3103001-201900148-00	JOSÉ JAVIER OSORIO	LUZ MARY HERRERA ÁLZATE OTRO
> JUZ CUARTO DE FAMILIA	6300131100042020-00037-00	MAGDA VIVIANA SALAZAR GIRALDO	JHON FREY AGUIRRE GARCÍA
> JUZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	2019-154	ZELMAN SCHAPIRA CARVAJAL	ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA
> JUZ CIV DEL CIRCUITO PEREIRA	REPARTO	PEDRO JOSE MEJIA SANTAMARIA OTROS ASIA L-2	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
> JUZ CIV DEL CIRCUITO PEREIRA	REPARTO	PEDRO JOSE MEJIA SANTAMARIA OTROS -ASIA L-1	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
> JUZ CIV DEL CIRCUITO PEREIRA	REPARTO	PEDRO JOSE MEJIA SANTAMARIA OTROS -VERDUN	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
> JUZ PROMISCOU MPAL CAICEDONIA VALLE	REPARTO	LUÍS HUMBERTO BAZZANI ROMERO OTROS	EFRAÍN CAMACHO TORRES
> JUZ PROMISCOU MPAL QUIMBAYA QUINDÍO	REPARTO	GUILLERMO PIEDRAHITA GIRALDO	PIEDRAHITA DUQUE OLGA LUCIA
> JUZ PROMISCOU MPAL QUIMBAYA QUINDÍO	REPARTO	GUILLERMO PIEDRAHITA GIRALDO	PIEDRAHITA DUQUE OLGA LUCIA
> JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA	REPARTO	DANIEL RICARDO GUEVARA GARCÍA	JAVIER GUEVARA FRANCO
> PROMISCOU MUNICIPAL CAICEDONIA V.	REPARTO	LUÍS HUMBERTO BAZZANI ROMERO OTRO	EFRAÍN CAMACHO TORRES
> PROMISCOU MUNICIPAL CALARCÁ Q.	REPARTO	AMELIA PARRA DE CORREA OTROS	ESTHER JULIA SAENZ JIMÉNEZ
> JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA	2018-279-98	VIVIANA ANDREA MARTÍNEZ VICTORIA_ALTAMIRA	JUAN CARLOS GÓMEZ PAEZ
> JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA	2018-279-98	VIVIANA ANDREA MARTÍNEZ VICTORIA_ALTAMIRA	JUAN CARLOS GÓMEZ PAEZ
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	DIEGO FABIÁN RAMÍREZ HERRERA _LA ISABELA	CARMEN ELISA HENAO ALVIS
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	DIEGO FABIÁN RAMÍREZ HERRERA _CTRO FILANDIA	CARMEN ELISA HENAO ALVIS
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	DIEGO FABIÁN RAMÍREZ HERRERA _GRANADA	CARMEN ELISA HENAO ALVIS
> JUZGADO CIVIL ARMENIA	REPARTO	DIEGO FABIÁN RAMÍREZ HERRERA _GRANADA	CARMEN ELISA HENAO ALVIS
> JUZGADO 2° ADMINISTRATIVO BUGA CIVIL ARMENIA	76-111-33-31-002-2019-00226	MARIA DEL CARMEN GARCIA DAVILA Y OTROS	MUNICIPIO DE TULUÁ E INFITULUA.
> JUZGADO 2° ADMINISTRATIVO BUGA CIVIL ARMENIA	76-111-33-31-002-2019-00218	CAROLINA CARDONA OSPINA Y OTROS	MUNICIPIO DE TULUÁ E INFITULUA.
> JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO	76-147-31-03-002-2020-00059-00	AMPARO WILCHEZ LAMPREA	LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA Y OTROS
> JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA	REPARTO	ISLANDA PÉREZ MAYORGA	JHON JAIRO VILLA CASTRILLÓN OTRO
> JUZGADO PROMISCOU MUNICIAPAL CAICEDONIA	REPARTO	JORGE IVÁN CÁRDENAS VALENCIA	LUZ MARY CUARTAS GONZÁLEZ OTRO
> JUZGADO MUNICIPAL	REPARTO	JOSÉ WILMAR QUICENO ESCOBAR	GODEARDO NARANJO OTROS
> JUZGADO MUNICIPAL	REPARTO	ANA MARÍA RIQUETT CURREA	GLORIA CONSUELO DÍAZ TRILLOS
> JUZGADO MUNICIPAL - RURAL	2015-00199-00 - HIPOTECARIO	JAIRO GONZÁLEZ GIL	MARI HURTADO DE BELTRÁN
> JUZGADO MUNICIPAL - RURAL	REPARTO DONACIÓN	DONANTE -AMPARO BEDOYA TABARES	DONATARIO-NÉSTOR RAMÍREZ GIRALDO
> SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA - RURAL	2019-0059 - DIVORCIO	JULIETA GALVÍS VELÁSQUEZ OTRO	GERMÁN OCAMPO OROZCO
> SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA - URBANO	2019-0059 - DIVORCIO	JULIETA GALVÍS VELÁSQUEZ OTRO	GERMÁN OCAMPO OROZCO
> JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONTENEGRO QUINDÍO	REPARTO -PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	GUILLERMO LÓPEZ PALACIOS-PAULA ANDREA ZARTA PEÑA	LUÍS ALFONSO GÓMEZ CORREA
> JUZGADO 5° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA, QUINDÍO	630014003003-2013-00136-00	MARTHA LUCÍA SALGADO CARDONA	HORACIO ARTURO RUBIO LÓPEZ
> PROMISCOU CIVIL MUNICIPAL MONTENEGRO	REPARTO - PERTENENCIA	ORLANDO SOSA AVENDAÑO	YOBANY ALBERTO LOPEZ QUINTERO

> El presente informe consta de 22 páginas numeradas y membretadas con logotipo e identificación de AVALUANDO S.A.S. INMOBILIARIA, 24 fotografías relacionadas con el inmueble y el sector donde está ubicado, Tarjeta Profesional y Registro como perito evaluador profesional.



INFORME ENVIADO POR CORREO ELÉCTRICO

<p>NOMBRE DEL PERITO ACTUANTE HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-6207169 - LEY 1673 DE 2013 - DECRETO 556 DE 2014 CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES PROYECTO: hersagu</p>	<p>FIRMA DEL PERITO ACTUANTE</p>  <p>HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ</p>	<p>CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES</p> 
---	---	---

ESTUDIO FOTOGRÁFICO

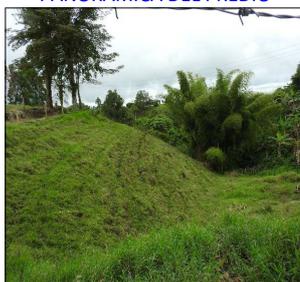
VÍA DE ACCESO



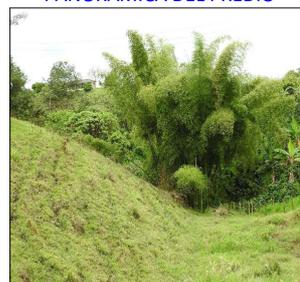
AVISO DE REFERENCIA



PANORÁMICA DEL PREDIO



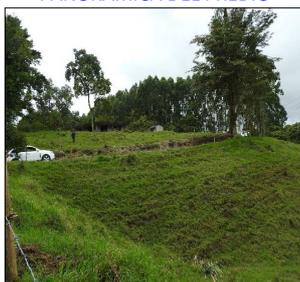
PANORÁMICA DEL PREDIO



PANORÁMICA DEL PREDIO



PANORÁMICA DEL PREDIO



PANORÁMICA DEL PREDIO



PANORÁMICA DEL PREDIO



CASA EN OBRA NEGRA



CASA EN OBRA NEGRA



CASA EN OBRA NEGRA



CASA EN OBRA NEGRA



RAMADA O BODEGA



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL





ESTUDIO FOTOGRÁFICO

CASA PRINCIPAL



PESEBRERA - COCHERA



CASA PRINCIPAL



PANORÁMICA DEL PREDIO



PESEBRERA - COCHERA



PANORÁMICA DEL PREDIO



PESEBRERA - COCHERA



PANORÁMICA DEL PREDIO



ANEXOS





PIN de Validación: b6000b00



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6207169, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6207169.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ 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
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, 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
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6000b00



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
02 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b6000b00



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
02 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6000b00



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 1 N° 12 - 36, APTO. 604, BALEARES
Teléfono: 3104227365
Correo Electrónico: avaluando@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas
Técnico Laboral por Competencias en Técnico en avalúos - Incatec

El avaluador registra un traslado el 16 Dic 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6207169.

El(la) señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b6000b00



PIN DE VALIDACIÓN

b6000b00

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

https://drive.google.com/file/d/1Wtd84H9mXwmuMC0sshLzvXvRDeiKV-iX/view?usp=drive_web

Se incorpora link para abrir en mp4 el audio de la referencia de la audiencia, en el minuto 57 en adelante del Proceso ejecutivo hipotecario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira Risaralda, con radicado N° 660014003006-2019-00458-00 con las mismas letras de Cambio con la que pago con su finca.



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

Certificado generado con el Pin No: 220318712056514734

Nro Matrícula: 290-28495

Pagina 1 TURNO: 2022-290-1-27561

Impreso el 18 de Marzo de 2022 a las 02:04:44 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: YARUMAL

FECHA APERTURA: 11-07-1983 RADICACIÓN: 83004925 CON: SIN INFORMACION DE: 27-06-1983

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE NAS NUEVE HECTAREAS Y MEDIA DE SUPERFICIE MAS O MENOS, QUE LINDA: ##### POR EL ORIENTE, LINDA CON PREDIO DE LA DOCTORA CONSUELO PULGARIN Y EL SE'OR JESUS SALVADOR LEON, POR EL OCCIDENTE, POR UN AMAGAMIENTO SE LLEGA AGUITA O QUEBRADITA DE NOMBRE "CHILLONA" DE PROPIEDAD DE JAIR LOAIZA, POR EL SUR, CON EL RIO BARBAS Y POR EL NORTE, LINDA CON LA CARRETERA, QUE CONDUCE DE ARABIA A LA CENTRAL PARA ARMENIA:

#####

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LUIS ROBERTO GOMEZ GOMEZ, Y JESUS SALVADOR LEON HERNANDEZ ADQUIRIERON EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION, DE LA SIGUIENTE MANERA: LUIS ROBERTO GOMEZ GOMEZ ADQUIRIO LA MITADA POR COMPRA QUE HIZO A MANUEL ANTONIO LEON HERNANDEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 2.396 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.982, REGISTRADA EL 17 NOVIEMBRE DEL MISMO AIO, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0035941. ----- LUEGO POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 2859 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 1.982, Y REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS MES Y AIO MANUEL ANTONIO LEON HERNANDEZ, ACLARO LA ESCRITURA N. 2396 EN CUANTO A LO VENDIDO ES LA MITAD DEL REMANENTE. ----- MANUEL ANTONIO LEON HERNANDEZ, ADQUIRIO EL PREDIO EN ASOCIO DE JESUS SALVADOR LEON HERNANDEZ, POR COMPRA QUE HICIERON A LUCIANO RIVERA MEJIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 1.560 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 9 DE JULIO DE 1.959, REGISTRADA EL 10 DE LOS MISMOS MES Y AIO, EN LA MATRICULA ANTES ANOTADA. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA PONDEROSA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 35941

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1253 DEL 13-05-1983 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GOMEZ GOMEZ LUIS ROBERTO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220318712056514734

Nro Matrícula: 290-28495

Pagina 2 TURNO: 2022-290-1-27561

Impreso el 18 de Marzo de 2022 a las 02:04:44 PM

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

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

DE: LEON HERNANDEZ JESUS SALVADOR

A: GOMEZ GOMEZ LUIS ROBERTO

CC# 1289399 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-12-1994 Radicación: 21861

Doc: ESCRITURA 5311 DEL 26-10-1994 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$16,350,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ GOMEZ LUIS ROBERTO

A: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

CC# 24926722 X

A: GOMEZ PUERTA GERMAN

CC# 4501452 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-12-1994 Radicación: 21861

Doc: ESCRITURA 5311 DEL 26-10-1994 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

X

DE: GOMEZ PUERTA GERMAN

X

A: GOMEZ GOMEZ LUIS ROBERTO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-01-2000 Radicación: 2000-1820

Doc: OFICIO 002 DEL 12-01-2000 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL EN PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: GOMEZ TAMAYO NHORA ARBELIA

A: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

CC# 24926722 X

A: GOMEZ PUERTA GERMAN

CC# 4501452 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-03-2005 Radicación: 2005-4968

Doc: OFICIO 0300 DEL 07-03-2005 JUZGADO 5 CV CTO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: GOMEZ TAMAYO NHORA ARBELIA

A: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

CC# 24926722

A: GOMEZ PUERTA GERMAN

CC# 4501452

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-04-2005 Radicación: 2005-7910



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220318712056514734

Nro Matrícula: 290-28495

Pagina 3 TURNO: 2022-290-1-27561

Impreso el 18 de Marzo de 2022 a las 02:04:44 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 0893 DEL 15-04-2005 NOTARIA 6 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

CC# 24926722

DE: GOMEZ PUERTA GERMAN

CC# 4501452

A: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-03-2008 Radicación: 2008-290-6-4847

Doc: ESCRITURA 1085 DEL 29-02-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 5311 DEL 26/10/1994 DE LA NOTRARIA 1A DE PEREIRA

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

DE: GOMEZ GOMEZ LUIS ROBERTO

CC# 1289399

A: GOMEZ FRANCO GLORIA CRISTINA

CC# 24926722

A: GOMEZ PUERTA GERMAN

CC# 4501452

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-04-2008 Radicación: 2008-290-6-7135

Doc: ESCRITURA 407 DEL 04-04-2008 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838 X

A: SANCHEZ RESTREPO TERESA INES

CC# 24805615

A: TORRES RUEDA CRISOSTOMO

CC# 2099588

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2010 Radicación: 2010-290-6-4205

Doc: ESCRITURA 072 DEL 05-02-2010 NOTARIA UNICA DE MONTENEGRO

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ RESTREPO TERESA INES

CC# 24805615

DE: TORRES RUEDA CRISOSTOMO

CC# 2099588

A: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-01-2011 Radicación: 2011-290-6-1741

Doc: ESCRITURA 239 DEL 25-01-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220318712056514734

Nro Matrícula: 290-28495

Pagina 4 TURNO: 2022-290-1-27561

Impreso el 18 de Marzo de 2022 a las 02:04:44 PM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838 X

A: GRISALES MONTENEGRO JOSE OMAR

CC# 89004594

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-02-2016 Radicación: 2016-290-6-3702

Doc: ESCRITURA 455 DEL 17-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$53,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838

A: MARTINEZ VELAZCO NUBIA LUCIA

CC# 52273340 X 50 %

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-01-2017 Radicación: 2017-290-6-799

Doc: OFICIO 2493 DEL 08-11-2016 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA EN PROCESO EJECUTIVO RAD: 2016-00219.

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

DE: ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN COBRANZAS S.A. - AECSA

NIT# 8300597185

A: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-290-6-12126

Doc: OFICIO 2602 DEL 19-06-2019 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO OFICIO 2493 DEL 08/11/2016

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIR EN PROCESO EJECUTIVO RAD: 2016-00219. EN APLICACION AL NUMERAL 6 ART. 468 DEL C.G.P.

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

DE: ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN COBRANZAS S.A. - AECSA

NIT# 8300597185

A: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-06-2019 Radicación: 2019-290-6-12126

Doc: OFICIO 2602 DEL 19-06-2019 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2019-00458

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

DE: GRISALES MONTENEGRO JOSE OMAR

CC# 89004594

A: MARTINEZ VELAZCO NUBIA LUCIA

CC# 52273340

A: OCAMPO GALVIS MARTHA LUCIA

CC# 42075838



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

Certificado generado con el Pin No: 220318712056514734

Nro Matrícula: 290-28495

Pagina 5 TURNO: 2022-290-1-27561

Impreso el 18 de Marzo de 2022 a las 02:04:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-01-2020 Radicación: 2020-290-6-1489

Doc: ACUERDO 17 DEL 17-06-2011 CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE RISARALDA " CARDER" DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0945 DECLARACIÓN, ALINDERACIÓN Y CREACIÓN DE DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS POR EL CUAL SE
REATEGORIZALA DENOMINACIÓN DE PARQUE REGIONAL NATURAL CON LA CATEGORÍA DE ÁREA PROTEGIDA DEL SINAP DISTRTITO DE
CONSERVACIÓN DE SUELOS BARBAS - BREMEN-

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

A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE RISARALDA - CARDER

NIT# 8914103544

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-290-1-27561

FECHA: 18-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA / QUINDÍO

Calle 21 No. 14-31

Teléfonos: 7441049 / 315-5477267 – 314-7711597 - Telefax: 7441594

e-mail: jaocanotario@yahoo.com

0050

INSTRUMENTO NÚMERO: * * * * * 4 5 5 * * * * * * * * *

) * * * * * CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO * * * * *

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIEZ Y SIETE DE FEBRERO DE 2016

CODIGO Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS: 0307: COMPRAVENTA

DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): No(s). 290-28495

FICHA(S) Y AVALUO(S) CATASTRAL(ES): No(s).

0005000000010111000000000, \$106.334.000.00

NOMBRE O DIRECCION DE EL(LOS) INMUEBLE(S): UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PONDEROSA, UBICADO EN EL PARAJE DE YARUMAL, EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA

VALOR DE LOS ACTOS: \$53.500.000.00

PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN LOS ACTOS:

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDULA(S)
DE: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS	42.075.838 de Pereira / Risaralda
A: NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO	52.273.340 de Bogotá D.C.

ARCHIVO: VENTA-%03/Yaned Z.

INSTRUMENTO No. 455 En la ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia, donde está ubicada la Notaria Primera del círculo de Armenia / Quindío, cuyo Notario es el doctor JAVIER OCAMPO CANO a los DIEZ Y SIETE x (17) días del mes de FEBRERO del año DOS MIL DIECISEIS (2.016), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: **COMPRAVENTA:** Compareció (eron) la señora MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, mayor de edad, domiciliada en Montenegro / Quindío, y de tránsito por esta ciudad de Armenia / Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.075.838 expedida en Pereira / Risaralda, de estado civil



11 SEP 2019

soltera sin unión marital de hecho vigente, hábil (es) para contratar y obligarse(n), quien(es) en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(es), quien(es) en adelante se denominará(n) LA PARTE VENDEDORA; y la señora **NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.273.340 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, vecina y residente en esta ciudad de Armenia / Quindío, hábil (es) para contratar y obligarse(n), quien(es) en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(es), quien(es) en adelante se denominará(n) LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron: **PRIMERO:** Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) siguiente inmueble(s):-----

*******DESCRIPCIÓN DE EL(LOS) INMUEBLE(S):*******

Se trata de **UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PONDEROSA, UBICADO EN EL PARAJE DE YARUMAL, EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA**, constante de **9 Y ½ hectáreas** aproximadamente, mejorado con cultivos de café, plátano y demás mejoras (se hace claridad en que el paraje de Yarumal es fracción de Arabia, municipio de Pereira -sic-), el cual está identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 290-28495**, y con la ficha catastral **No. 0005000000010111000000000**; alinderado así según título: **### POR EL ORIENTE**, lindero con predio de la doctora Consuelo Pulgarín y Jesús Salvador León; **POR EL OCCIDENTE**, por un amagamiento se llega a una agüita o una quebradita de nombre La Chillona, y predios de Jair Loaiza; **POR EL SUR**, con el río Barbas; y **POR EL NORTE**, con la carretera que conduce a Arabia a la central que va para Armenia. **###**

PARAGRAFO.- No obstante la descripción del(los) inmueble(s) por su cabida y linderos, esta venta recae como cuerpo cierto. Declara además LA PARTE VENDEDORA:-----

***** **TRADICIÓN** *****

SEGUNDO: Que LA PARTE VENDEDORA adquirió (eron) los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido(s) inmueble(s) por **COMPRAVENTA** realizada a los señores **GLORIA CRISTINA GOMEZ FRANCO, Y GERMAN GOMEZ PUERTA**, mediante **Escritura Pública No. 893 del 15-04-2005 otorgada en la Notaria 6ª de Pereira Risaralda**, registrada en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Pereira / Risaralda, el 22-04-2005 bajo



la matricula inmobiliaria No. 290-28495. **PARÁGRAFO:** LA PARTE VENDEDORA declara que desde la fecha de la escritura referida, tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el mencionado predio.

0064

OBLIGACIONES, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

TERCERO: Que no ha enajenado por ningún otro contrato subsistente los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble, y garantiza que es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla libre de embargos, demandas, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública o documento privado, servidumbres, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, administración, desmembraciones y limitaciones al dominio en general; salvo una hipoteca anotación No. 10 del certificado de tradición la cual LA PARTE VENDEDORA seguirá asumiendo en su totalidad hasta su cancelación total en los términos y condiciones inicialmente pactados con la parte acreedora, lo cual LA PARTE COMPRADORA conoce y acepta; y desde ahora se compromete a los saneamientos que estipule la Ley. Que hace la venta con todas sus anexidades dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres actuales y futuras que tengan y llegaren a corresponder conforme a la Ley. **CUARTO:**

PRECIO DE LA VENTA

Que lo vende, con todas sus mejoras y anexidades y sin reserva alguna, por suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$53.500.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que declara tener recibido, en dinero de contado, a entera satisfacción, de LA PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: ORIGEN DE FONDOS: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, provienen de su ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara(n) que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ESPECIALMENTE los relativos a delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro y lavado de activos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente las partes contratantes hacen constar que no están incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administrados por autoridad nacional o extranjera.

QUINTO: Que los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble que se enajena(n) está(n) a paz y salvo por todo concepto de Impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de este contrato, los que se causen de esta fecha



en adelante, serán de cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA. **SEXTA:** LA PARTE VENDEDORA se compromete de manera expresa a colocar a LA PARTE COMPRADORA en ejercicio efectivo de la posesión y el dominio de los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble que le transfiere por medio de la presente escritura pública a la firma de la misma.

SÉPTIMA:-----

***** **ACEPTACIÓN** *****

Presente LA PARTE VENDEDORA señora **MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS**, de las condiciones civiles antes mencionadas; y LA PARTE COMPRADORA señora **NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO**, de las condiciones civiles antes mencionadas, y dijo(ERON): **a)** Que acepta(n) la presente escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ellas se le(s) hace, por estar de acuerdo a todo lo convenido; **b)** Que la parte compradora da(n) por recibido a entera satisfacción los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble que por esta escritura adquiere(n); y **c)** Que serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA, los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble decreten o liquiden la nación y/o este municipio a partir de la fecha de entrega del inmueble. **OCTAVA:**-----

***** **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** *****

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagado(s) por el Notario el(la)(los) vendedor(a)(es) manifiesta(n) que los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble que transfiere(n) no se encuentra afectado a vivienda familiar; e igualmente indagado (a)(s) por el Notario el(la)(los) comprador(a)(es) manifiesta(n): Que es de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, pero en virtud a que solo adquiere los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) referido inmueble por medio de la presente este(os) **NO QUEDA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR**. Acto seguido, el notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.-----

***** **AUTORIZACION** *****



En este para qu Oficina despach ejecutor para dili **COMPR INSTRUM DE HAC 2016, VALOR FINANZ 11-02-2 42.075. 000500 \$106.33 960 /70 Esta es (\$535.0 ***** Que lo prodesa compra asumid. in e ***** **NOTA:** 1. Certi- 2. El o **Notaria ADVER ANTERI BIEN(E) RESPO****



8

En este estado del instrumento notarial los comparecientes autorizan al Notario 0065 para que en caso de que la presente escritura sea devuelta sin inscribir de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, delegue un funcionario de su despacho para que se notifique de la nota devolutiva y renuncie a términos de ejecutoria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y de igual forma para diligenciar el formulario de inscripción de corrección.

COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO:

PAZ Y SALVO DE PREDIAL UNIFICADO expedido por la SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA / RISARALDA en fecha 11-02-2016, con vencimiento en fecha 31-03-2016; y PAZ Y SALVO DE VALORIZACION No. 198301 expedido por la SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE PEREIRA / RISARALDA en fecha 11-02-2016, con vencimiento en fecha 10-03-2016; *****

***** a favor de MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, con C.C. No. 42.075.838 con relación a la FICHA CATASTRAL 000500000001011100000000, Y CON AVALUO CATASTRAL DE \$106.334.000.00;- DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 44 DEL DECRETO 960 /70.



Esta escritura causó la suma de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$535.000.00) M/CTE., por concepto de Retención en la Fuente.

GASTOS

Que los gastos notariales, retención en la fuente, beneficencia, estampilla prodesarrollo, prohospial y registro de otorgamiento de la escritura de compraventa mediante el cual se perfecciona el presente contrato serán asumidos en partes iguales por LA PARTE VENDEDORA Y COMPRADORA según acuerdo de las partes.

NOTA: Esta escritura se elaboro con base en los siguientes documentos:

- 1. Certificados de tradición de fecha 03-02-2016
- 2. El original de la Escritura Pública No. 239 de 25-01-2011 de esta misma Notaria

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES, NI REVISIONES SOBRE LA SITUACION JURIDICA DE EL(LOS) BIEN(ES) MATERIA DE ESTE CONTRATO SOBRE LO CUAL NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS MISMOS INTERESADOS.

1037505WUKV25AKA 01/07/2015 Cadenas s.a. No. 890.990.0340

6



COMPAR

IMPORTANTE: Los comparecientes dejan expresa constancia de: 1). haber verificado la anotación de sus nombres, apellidos, estados civiles y documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, número de ficha catastral. Además aprueban el presente instrumento, sin ninguna objeción, en la forma como quedó redactado. 2). Declaran conocer que un error no corregido antes de ser firmada la escritura, respecto de los datos anotados en el numeral primero, así como cualquier otro tipo de inconsistencia, su corrección conlleva a una escritura aclaratoria que implica nuevos costos –artículo 102 decreto 960/70-. 3) Haber sido advertidos de la necesidad de presentar esta escritura para su registro en el término perentorio de dos (2) meses. 4). Se deja expresa constancia por la parte vendedora a petición del Notario que los **DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 50%** del(los) inmueble(s) que transfiere es un bien propio, y además se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios.

PAPEL NÚMERO: Aa027418998-Aa027418987-Aa027418990-Aa027418989

DERECHOS RESOLUCION No.: 0726 del 29 de ENERO de 2.016

DERECHOS NOTARIALES: \$ 177.850.00 IDENTIFICACION BIOMETRICA

EXTENSION MAS COPIAS: \$ 72.600.00 \$5.000.00

RETENCION: \$ 535.000.00

I.V.A.: \$ 40.872.00

FONDO Y NOTARIADO: \$ 15.500.00

ENMENDADOS:

x

x

x

COMPARECIENTES: RESOLUCION No. 0726 DE 2016



MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS

C.C. No. 42075838

DIRECCION: cva 6 # 20-66

OCUPACION: independiente

TELÉFONO: 3136358051

LA PARTE VENDEDORA

Nubia L...
NUBIA L...
 C.C. No.
 DIRECCION
 OCUPACION
 TELEFONO
 CORRECCION
 LA PARTE

Javier...
JAVIER
 NOTARIO



República de Colombia

-7-



Aa027418989

9

COMPARECIENTES: RESOLUCION No. 0726 DE 2016

0066

Nubia Lucia Martinez Velazco

NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO



C.C. No. 52.273.340 B10
DIRECCION: LINONAR ETAPA II M22 #22
OCUPACION: BACTERIOLOGA
TELEFONO No. 3198764206
CORREO ELECTRONICO: nulumove@hotmail.com
LA PARTE COMPRADORA

Javier Ocampo Cano

JAVIER OCAMPO CANO



JAVIER OCAMPO CANO
NOTARIO PRIMERO



2 copia Simple (es) 10-10-17
1 COPIA (3 EJEMPLARES)

18 FEB 2016

11 SEP 2019

**NOTARIA PRIMERA
DEL CIRCULO DE ARMENIA**

Esta página es copia simple del
Protocolo de esta Notaría
correspondiente a la Escritura
Pública No. _____ del _____

Se expide a solicitud de los interesados
10374WUK525AKAUA
01/07/2015 Notario Primero del Circulo
de Armenia Quindio

Fecha: _____

cadena S.A. No. 89-99334

7



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10085814

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veinticinco (25) de abril de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Armenia, compareció: MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 42075838 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



xvzx2okr4old
25/04/2022 - 08:45:25



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

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

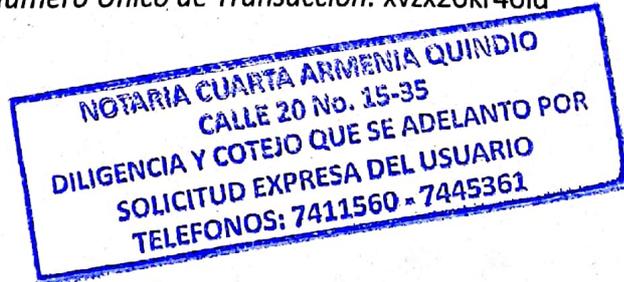
Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente, en el que aparecen como partes MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS .



GILBERTO RAMÍREZ ARCILA

Notario Cuarto (4) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: xvzx2okr4old



Señores:

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA EN ORALIDAD

ARMENIA-QUINDIO

E. S. D

Asunto: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.075.838, quien actuó en este proceso como demandante, con domicilio en el edificio KALUA apartamento 101 avenida centenario en la ciudad de Armenia Q, correo electrónico MARTHICAOG@HOTMAIL.COM, celular 3178841255, **OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **JHON KARILD SANCHEZ CADAVID**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 93.371.786 de Ibagué Tolima y portador de la Tarjeta Profesional Nro. 224-755 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, registro de correo electrónico JKARILDSANCHEZ@HOTMAIL.COM para dar cumplimiento establecido en el decreto ley 806 de 2020 en su artículo 5º, para que lleve hasta su terminación el proceso de ACCION DE LESION ENORME contra la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO, proceso con radicado **630014003007-2020-00139-0**, de igual manera autorizo al apoderado para que formule todas las pretensiones que se considere me benefician en este proceso.

Mi apoderado queda facultado para tramitar, conciliar judicial y extrajudicialmente, interponer acción de tutela, derecho de petición, responder las excepciones previas, para solicitar medidas cautelares, transigir, desistir, recibir, renunciar, sustituir, transar y reasumir el presente poder, notificarse, solicitar copias y desglose de todo lo actuado, interponer toda clase de recursos, tachar documentos, presentar objeciones, así como la facultad especial de conciliar en la audiencia, realizar todo lo que esté conforme a derecho y considere necesario para la debida representación de los intereses encomendados, sin que pueda decidirse en momento alguno que actúa sin poder suficiente, para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, señor Juez reconocer personería a mi apoderado judicial.

Del señor Juez, atentamente,



MARTHA LUCIA OCAMPO GALVIS
C.c. N° 42.075.838 de Pereira R.

Acepto

JHON KARILD SANCHEZ CADAVID.
C.C. N° 93.371.786 de Ibagué T.
T.P. N° 224755 del C.S.J.