

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 19 de Agosto del 2021

HORA: 10:18:37 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 4 archivos suscritos a nombre de; **DANILO SALAZAR OCAMPO**, con el radicado; **202000353**, correo electrónico registrado; **abogados17d@gmail.com**, dirigidos al **JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
AnexoJJPava.pdf
AportaPeritazgoJJPava.pdf
PeritazgoJJPava.pdf
silviojjpava.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210819101838-RJC-1149

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIUPAL
Manizales

REF. Proceso Verbal por Perturbación a la Posesión
De JOHN JAIRO PAVA VILLEGAS
Contra CONSUELO GONZALEZ Y OTRO
Asunto Aportar pericia
Radicado. 2020- 0035300

DANILO SALAZAR OCAMPO, conocido en el proceso de la referencia como Apoderado de la Parte Demandante, respetuosamente me dirijo a Usted, por medio del presente escrito con el fin de aportar la correspondiente pericia elaborada por el señor SILVIO MAYA, quien es perito evaluador quien cumple todas las exigencias estimadas por la ley para esta clase de conceptos.

Se anexa lo enunciado.

Cordialmente.

DANILO SALAZAR OCAMPO
C. C. No. 10.264.191 de Manizales
T. P. No. 352.619 del C. S. de la J.

66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121

por las partes. **OCTAVA.- ENTREGA:** En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. **NOVENA.- GASTOS:** Los gastos que ocasione la firma de este contrato, así como los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los de beneficencia, serán a cargo de **LOS COMPRADORES**. Los gastos provenientes de registro y anotación serán a cargo de

DECIMA.- LINDEROS: Los linderos del inmueble objeto de la presente promesa son los siguientes:
POR LACABECERA: Con Diocelina González, lindando con camino al Bosque.- **POR UN COSTADO:** Con el Vendedor camino hacia abajo a la vuelta del mismo camino al bosque, camino abajo con a la esquina hacia arriba a salir al camino al bosque con Megala González Parriño. De camino al bosque a hacer esquina y baja al camino con propiedad de Janeth Cortés a caer al camino del bosque.

CLAUSULAS ADICIONALES quedan pendientes la suma de DOS MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MC (\$2.050.000.00) pagaderos así: UN MILLON DE PESOS MC. (\$1.000.000.00) el día 30 de mayo de 2004.- Y UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS MC (\$1.050.000.00) pagaderos en carne y en dinero efectivo.

En constancia de lo anterior, se firma en dos (2) ejemplares con destino a las partes, el día veintisiete (27), del mes de Febrero del año dos mil cuatro (2004)

PROMETIENTE VENDEDOR

PROMETIENTE COMPRADOR

X *Diocelina González* X *José Luis Ocampo*

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, de un aparte **ELKIN DARIO OCAMPO BOTERO** y/o **JOSE RENE OCAMPO ORREGO**, mayores de edad y vecinos de Manizales e identificados como aparece al pie de sus firmas y quienes para efectos de este contrato se denominaran los vendedores y de otra parte, el señor **JHON JAIRO PAVA VLEGAS**, mayor de edad y vecino de Manizales, e identificado como aparece al pie de su firma y quien para efectos de este contrato se denominara el comprador, se ha celebrado el siguiente contrato de compraventa regido por las siguientes clausulas :

Los primeros transfieren a titulo de venta a el segundo un lote de terreno ubicado en la ciudad de Manizales, Corregimiento El Tablazo, Vereda **ALTO DEL NARANJO** cuyos linderos son : POR LA CABECERA con **DIOCELINA GONZALES** lindando con camino al bosque . POR UN COSTADO con el señor **OCTAVIO GONZALES**, camino hacia abajo a la vuelta del mismo camino al bosque. CAMINO ABAJO con la esquina hacia arriba a salir a camino al bosque con **MAGOLA GONZALES PATIÑO**. DE CAMINO AL BOSQUE A HACER ESQUINA Y BAJAR AL CAMINO con propiedad de **JANETH CORTEZ** a caer a camino del bosque -

Manifiestan los vendedores que el citado lote es de su exclusiva propiedad y cuya tradición fue adquirida de manera licita y se encuentra libre de todo gravamen que afecte su libre comercio por compra hecha a el señor **OCTAVIO GONZALES** de un lote de mayor extensión el cual se encuentra registrado según escritura publica numero 100-0100025 en la notaria tercera de la ciudad de Manizales y de fecha 18 de enero del 2000 a nombre de **CANDIDA ROSA GONZALES DE CARDONA**, según consta en documento forma minerva de numero CI 0911603 firmado por los contrayentes

El precio de la presente compraventa es la suma de \$ 5.000.000 (CINCO MILLONES DE PESOS M/cte) los cuales manifiestan los vendedores haber recibido de manos del comprador en dinero en efectivo y a entera satisfacción

La presente compraventa se firma en Manizales a los 13 días de mes de enero de 2005 por quienes en ella intervinieron



Jose René Ocampo
JOSE RENE OCAMPO ORREGO

C.C# 4.334.906 de Aguadas

VENDEDOR

Elkin Dario Ocampo Botero
ELKIN DARIO OCAMPO BOTERO

C.C# 75.048.253 de Aguadas

VENDEDOR



20200519151327...



Octavio Gonzalez Patino
OCTAVIO GONZALES PATINO

C.C # 4.310.969 de Manizales

COADYUBA

JHON JAIRO PAVA VILLEGAS

C.C # 10.273.650 de Manizales

COMPRADOR

JOSE JAVIER OSORIO NOTARIO CUARTO MANIZALES CALDAS COLOMBIA JOSE JAVIER OSORIO

NOTARIA CUARTA DE MANIZALES Calle Comercio 24 número 20-10
teléfono 3-2-1310 Fax 3-845083 correo electron *Jose Rene*
Ocampo Orrego y *Elkin Dario Ocampo Botero*
con cédula 4.334.906 Aguadas 75.048 253 Aguadas
y dijeron: Que las firmas puestas en el documento anterior son suyas y
reconocen su contenido. - Los comparecientes estampan las huellas de
sus - indices derechos - en esta diligencia. En constancia se autoriza.

Jose Rene Ocampo | *ELKIN DARIO OcamPO Botero*

FECHA: 13 ENE. 2005

JOSE JAVIER OSORIO
NOTARIO CUARTO MANIZALES CALDAS COLOMBIA

SE JAVIER OSORIO NOTARIO CUARTO MANIZALES CALDAS COLOMBIA JOSE JAVIER OSORIO

NOTAR
MANIZA

JOSE JAV
NOT.

NOTARIA CUARTA
Derechos cancelados
Fecha 13-ENE-2005

JOSE JAVIER DOMINGO, NOTARIO CUARTO CIRCUITO DEL DISTRITO FEDERAL, CALDAS DE CALDERA, CDMX, C.F. NOTARIA JOSE JAVIER DOMINGO

NOTAFIA CUENTA DE MANIZALES (C) CUENTA No. Numero 20-10

telefono 8 841340, FAX 8-843085, CALDAS DE CALDERA, CDMX, C.F. NOTARIA JOSE JAVIER DOMINGO

Gonzalez Patiño

con cédulas 4.310.969 Manizales,

y dijeron: Que las firmas puestas en el documento anterior son suyas y reconocen su contenido - Los comparecientes estampan las huellas de sus - indices derechos - en esta diligencia. En constancia se autoriza.

Stobo y Lopez

FECHA: 13 JUN 2005

JOSE JAVIER DOMINGO, NOTARIO CUARTO CIRCUITO DEL DISTRITO FEDERAL, CALDAS DE CALDERA, CDMX, C.F. NOTARIA JOSE JAVIER DOMINGO

NOTARIA CUARTA
 Cuchos cancelados
 fecha 13- de Enc-2005



CA - 1

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1 Entre los suscritos a saber: OCTAVIO GONZALEZ PATIÑO,
2 de Manizales, quién Para efectos del presente document
3 el PROMETIENTE VENDEDOR y JOSE ALDEMAR TANGARIFE y MA
4 CIA, con cédulas 4.326.819 de Manizales y 24.838.595 c
5 nes Para efectos del presente documento se denominará
6 TES COMPRADORES, hemos convenido en celebrar el CONTRA
7 COMPRAVENTA que se consigna dentro de las siguientes c
8 RA: El primero de los nombrados promete dar a título d
9 de los segundos el derecho de dominio y la posesión re
10 que tiene y ejerce sobre el siguiente bien: Un lote de
11 do cincasa de habitación ubicado en la Vereda Alto de
12 dicción de Manizales, determinado dentro de los siguie
13 // Camino al Bosque, en 11.50 metros, y Octavio Gonzá
14 tros, lindero con Jairo N.//, en 19.60 y parte con Oct
15 5.60 metros//. Distinguido con ficha catastral 00-02-0
16 radicadoa folio de matrícula inmobiliaria 100-0100025.
17 anterior la venta se hace como cuerpo cierto. TRADICIO
18 vendedor el bien por medio de la escritura 031 de Ener
19 la Notaría Tercera de Manizales. SEGUNDO: Que, el prec
20 será en la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.
21 cancelarán de contado y en dinero efectivo a la firmad
22 cumento. TERCERO: Este documento será elevado a escrit
23 brede 2009 a las 10.00 a.m. y se otorgaráen la Notaría
24 zales. CUARTO: Manifiesta el vendedor que hace entrega
de todo gravamen y a paz y salvo por todo concepto que
sentarse algo saldrá a su saneamiento conforme a la le
mente que el bien se encuentra exento de patrimonio de
tancia se firma en Manizales a nueve (9) de Diciembre
(2008).



MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE DESPUES DE EFECTUADA LA VENTA
ANTES MENCIONADO LE QUEDA UN PORCENTAJE DE APROXIMADAMENTE
DEL LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION.- **TERCERO: PRECIO**

PAGO: El precio acordado por las partes por concepto de esta compraventa es de
ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000.00) MONEDA

colombiana, las cuales declara recibidos LA PARTE VENDEDORA en dinero de contado a
de manos de LA PARTE COMPRADORA a la firma del presente contrato.

CUARTA: SANEAMIENTO DEL INMUEBLE: LA PARTE VENDEDORA garantiza la
posesión y las mejoras transferidas por este documento se encuentran libres de
gravámenes en general, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, impuestos
públicos y valorizaciones, obligándose en todo caso a su saneamiento y a
Igualmente entrega el inmueble a paz y salvo por todo concepto, obligándose a
saneamiento en los casos y términos de ley.- **QUINTA: GASTOS.** Los gastos
del presente contrato de compraventa serán cancelados en su totalidad por la parte compradora.

SEXTA: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA hará entrega material de la posesión y las mejoras en el inmueble a la PARTE COMPRADORA, el día
del presente contrato de compraventa, en el estado actual de conservación, gozando
gozarlas plenamente el comprador como amo, señor y dueño de todos los bienes que
transfieren. Agregan los contratantes que este contrato respalda la escritura pública
del 10% del inmueble de mayor extensión del cual hace parte el inmueble objeto de
constancia firmamos en Manizales, a los cinco (05) días del mes de Agosto
nueve (2009).

LOS COMPARECIENTES:

Otávio González Patiño
OCTAVIO GONZALEZ PATIÑO

MIA MYA NYA MYA MI
NOTARIA TERCERA

31

MYA MYA-MYA.

DECLARACION DE RECONOCIMIENTO (CON
LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE M
CERTIFICA

Que el día

05 AGO. 2009

Comparecieron

Octavio Gonzalez
Mercedes Paez de Ba

Quienes se identificaron con

4.310.969 y

y manifestaron que reconocen expresamente
documento y que las firmas que en él apa
En constancia firman nuevamente y estampan
dedo indice derecho.

(La certificación de huella causa derechos not



Octavio Gonzalez

cc.

4310969



MERCEDES PAEZ de

cc.

35'331.395 de for

MYA * * MYA-MYA. 3MYA. MYA-MYA

ACTA DE DEVOLUCION DE TRAMITE NOTARIAL

Nu

El Abogado **GUILLERMO CASTRO LOZADA**, identificado con la cédula de ci número **10.221.724** de Manizales y portador de la Tarjeta Profesional numero del Consejo Superior de la Judicatura, presentó ante el Despacho de la Notaría solicitud de liquidación notarial de herencia, del señor **OCTAVIO GONZALEZ** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía numero **4.310.96** términos previstos en el Decreto 902 de 1988, el cual seguía su curso normal l se presentó el Abogado **LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE**, identificado con (ciudadanía numero **10.248.200** y portador de la Tarjeta Profesional numero **7** Consejo Superior de la Judicatura, quien actua en nombre y representación **JOHN JAIRO PAVA VILLEGAS**, identificado con cédula de ciudadanía 10.273.650 de Manizales, según memorial presentado ante este Despacho e Agosto de 2019, en el que se manifiesta la objeción a los inventarios y presentados por el Abogado **GUILLERMO CASTRO LOZADA**, toda vez que l predios inventariados fue enajenado por el causante **OCTAVIO GONZALEZ F** los señores **ELKIN DARIO OCAMPO BOTERO Y/O JOSE RENE OCAMPO OI** éstos a su vez lo transfirieron al señor **JOHN JAIRO PAVA VILLEGAS**, por virtud de lo dispuesto por el Numeral 5° del Artículo 3° del mencionado D dispone la devolución del expediente al apoderada de la parte actora.

Manizales Caldas, 12 de Agosto de 2019.

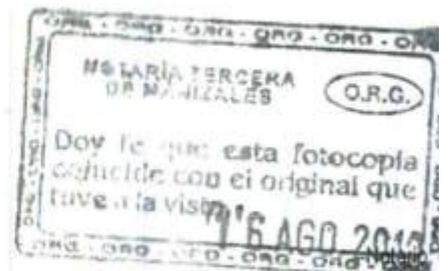

OTILIA RIVERA GONZALEZ
NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO
MANIZALES CALDAS.



Sara Maria.




C.C. 10221724
D.P. 102.177 C.S. de la J.



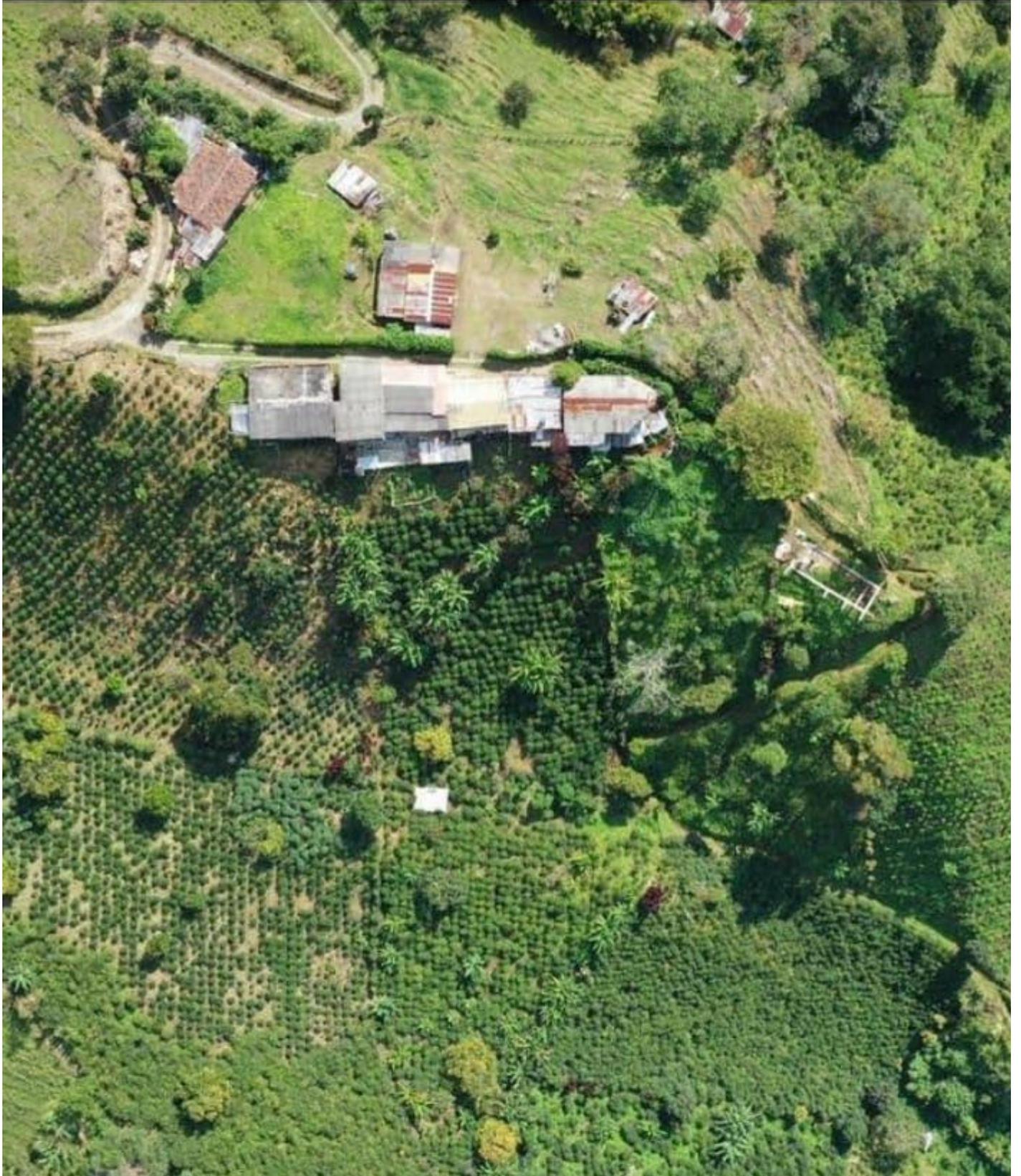


H+ 35% 2:58 PM

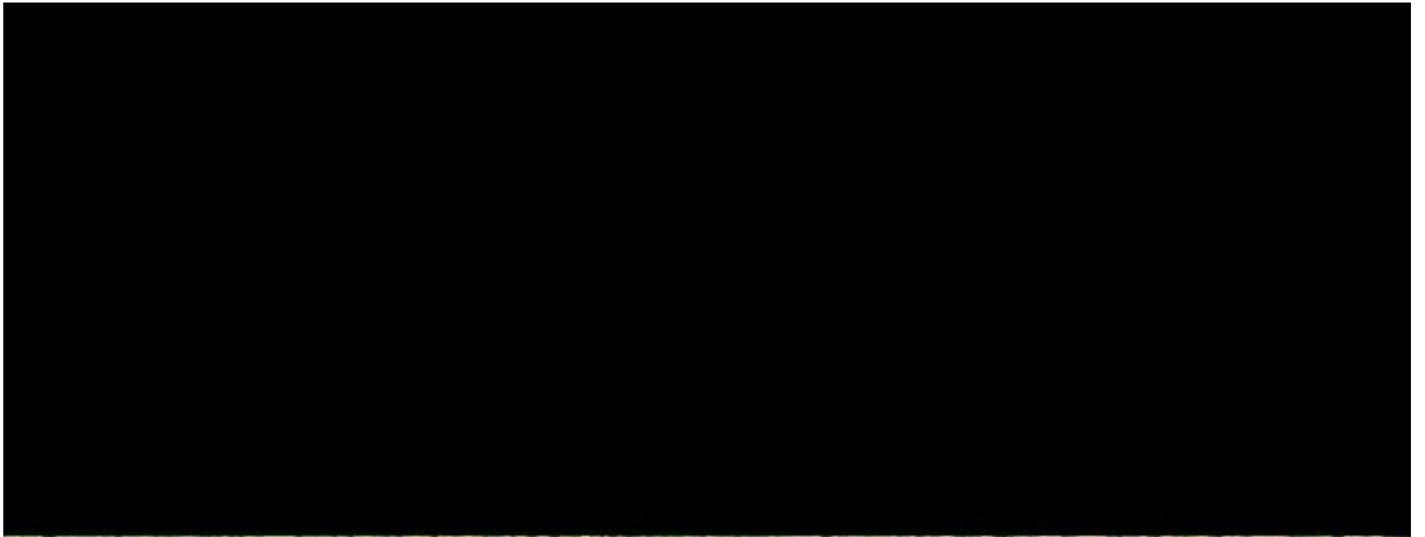


Tú

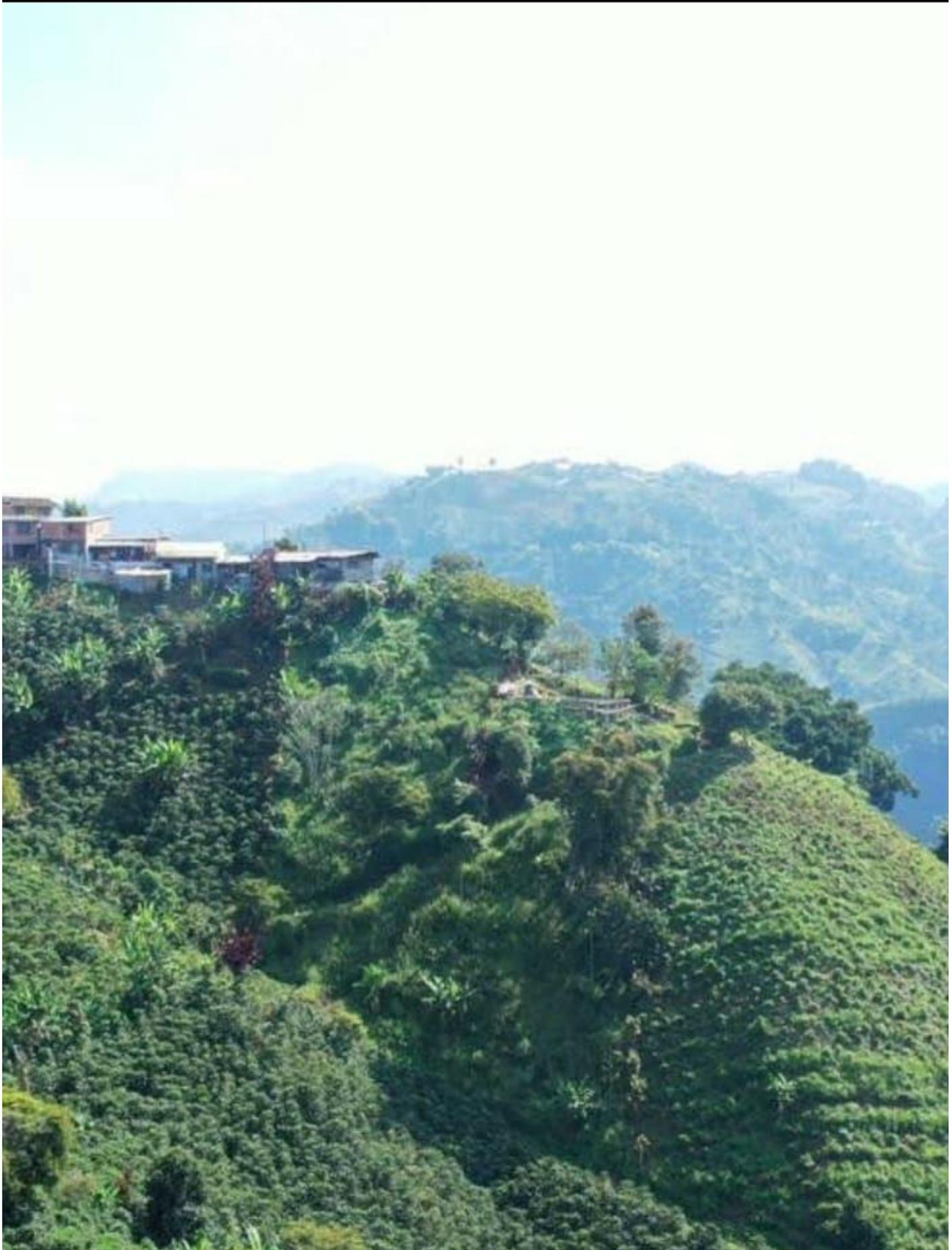
Hoy 6:36 a. m.













CI - 0911603

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: **Manizales, Febrero 27 de 2004**

PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES):

Nombre e identificación **OCTAVIO GONZALEZ PATIÑO** C.C No. **4.310.969 Mzles.**

Nombre e identificación

Nombre e identificación

PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES):

Nombre e identificación **JOSE RENE OCAMPO URREGO** C.C No. **4.334.906 Aguadas,**

Nombre e identificación **ELKIN DARIO OCAMPO BOTERO** C.C No. **75.048.253 Aguadas,**

Nombre e identificación

PRECIO: TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MC (\$3.050.000.00)

PRIMERA.- OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación:
Un lote de terreno de otro de mayor extensión, ubicado en principio de Manizales. Lote rural, Vereda El naranjo, irregular

El inmueble objeto de esta promesa está ubicado en la ciudad de **Manizales, Vereda El Naranjo**, identificado en su puerta principal de entrada con el número

(), cuyos linderos se determinan en la cláusula décima de esta promesa. **SEGUNDA.- TRADICION:** El inmueble prometido en venta, lo adquirió EL PROMETIENTE VENDEDOR por compra a **CANDIDA ROSA GONZALEZ DE CARDONA**, mediante la Escritura Pública número **031**, del día **dieciocho** (**18**), del mes de **Enero**, del año, **dos mil** (**2000**), de la Notaría **Tercera** (**3a.**) del Círculo Notarial de

Manizales, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **100-0100025**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Manizales**.

TERCERA.- OTRAS OBLIGACIONES: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. **CUARTA.- PRECIO:** El precio del inmueble prometido en venta es de **TRES MILLONES CINCUENTA MIL**

PESOS MC (\$ 3.050.000.00), suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: a) a la fecha de firma de este contrato la suma de **UN MILLON DE**

PESOS MC. (\$1.000.000), el día **veintiocho**

(**28**), del mes de **Febrero**, del año **dos mil cuatro**

en la empresa autorizada escritura de LEGIS, bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la Ley anterior.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

TIPO DE INMUEBLE

**LOTE EL RESPLANDOR – VEREDA EL NARANJO,
MUNICIPIO DE MANIZALES CALDAS**

SOLICITADO POR

JOHN JAIRO PAVA VILLEGAS

C.C. No. 10.273.650 DE MANIZALES.

PRESENTADO POR

CARLOS SILVIO MAYA HENAO

T.P. 4401- CP PROLONJAS. RAA. AVAL – 4474601 DE ANAV.

REGISTRO 03-51280-2-0 SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO

FECHA DE VISITA

16 DE AGOSTO DE 2021.

FECHA DE INFORME

AGOSTO 17 DER 2021.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPIETARIO

JOHN JAIRO PAVA VILLEGAS

C.C. No. 10.273.650 DE MANIZALES.

1.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble motivo del presente estudio está ubicado en el Municipio de Manizales, sector -Sur, Vereda el Naranjo, Denominado EL RESPLANDOR.

1.3 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES:

Ubicación: Flanco Occidental de la cordillera central

Subsistema: Andino Colombiano, al sur del departamento de Caldas

Latitud Norte: en 04 grados, 59 minutos, a 05 grados 10 minutos

Longitud Oeste: 75 grados, 42 minutos

Altitud sobre el nivel del mar: 2.150 metros

Superficie: 50.788 Hectáreas

División Política: Urbana 11 comunas

Rural 7 corregimientos

Límites: Norte: Municipio de Neira.

Oriente: Municipio de Marulanda

Occidente: Municipio de Chinchiná, Palestina, Anserma

Sur: Municipio de Villamaría

1.4. DESCRIPCION DEL SECTOR

El sector dela Vereda el Naranjo, es un sector de Bajoflujo vehicular y poco peatonal.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

1.5. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con los servicios públicos en forma eficiente atendidos en esta área por aguas de Manizales, Acueducto y Alcantarillado, CHEC Energía Eléctrica, gas natural, Emas, telefonía UNE y otras empresas.

1.6. NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO Y FORMA DE LLEGAR AL PREDIO

El inmueble está ubicado en la veredal El Naranjo– a 3 Kilómetros de Manizales a Buenavista donde está el predio al lado izquierdo bajando.

1.7. ZONIFICACION DEL SECTOR

De conformidad con el de desarrollo de Manizales, este sector es una zona Rural.

1.8. SISTEMA DE TRANSPORTE

El sector de la Vereda EL Naranjo, tiene servicio de trasporte público buseta – ruta que tiene la empresa Unitrans , adicional a ello existe el servicio de Chivas o Camperos y taxis.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

2. ASPECTOS JURÍDICOS

TITULACIÓN. TIENE CONTRATO DE COMPRAVENTA FIRMADO EN MANIZALES EL 13 DE ENERO DE 2005, LOTE DENOMINADO EL RESPLANDOR DE LA VEREDA EL NARANJO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA

100-100025.

2.2 FICHA CATASTRAL

ANT. IGAC 00020000001600780000000000

.

3. LINDEROS Y DIMENSIONES

3.1 LINDEROS SEGÚN VISITA

TITULACIÓN. TIENE CONTRATO DE COMPRAVENTA FIRMADO EN MANIZALES EL 13 DE ENERO DE 2005, LOTE DENOMINADO EL RESPLANDOR DE LA VEREDA EL NARANJO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.

LINDERO SEGÚN VISITA:

ORIENTE: JANETH CORTES EN 19.20 METROS

SUR: CAMINO AL BOSQUE EN 20,00 METROS

JANETH CORTES EN 29,00 METROS

MAGDA GONZALEZ EN 47.60 METROS

NORTE: MERCEDES PAEZ EN 39.20 METROS

NOROCCIDENTE: CAMINO AL BOSQUE EN 51.80 METROS.

3.2 ÁREA DEL LOTE

ÁREA DE 1.468.00 M2.

3.3 ÁREA CONSTRUIDA

NO TIENE.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

4. CONSIDERACIONES GENERALES DEL INMUEBLE

El inmueble motivo del presente Informe es un LOTE DE TERRENO, DENOMINADO EL RESPLANDOR, UBICADO EN LA – VEREDA EL NARANJO, MUNICIPIO DE MANIZALES CALDAS

LOTE DE FORMA IRREGULAR. PENDIENTE.

LOTE EN RASTROJO Y SIN NINGUN CULTIVO

5.0 NOTA:

NO HAY CULTIVOS EN EL LOTE, SOLO ES MONTE Y RASTROJO, PRODUCTO DE LA ORDEN POLICIVA DE 2 AÑOS ATRÁS DE NO PODER ENTRAR AL LOTE O SEA POR EL PROCESO JUDICIAL.

LOS LINDEROS SON REALES Y CIERTOS PORQUE EL SEÑOR JOHN JAIRO FUE EL COMRADOR DE ESE LOTE Y ESOS SON LOS LINDEROS.

EL TRAMITE HERENCIAL DE SUCESION A LA SEÑORA CONSUELO GONZALEZ, EL ABOGADO DE ELLA QUIERE AMPARAR CON LO DEJADO POR EL CAUSANTE TAMBIEN DE ESE LOTE Y TODA VEZ QUE EN LA NOTARIA LE HICIERON RETIRAR ESE LOTE DEL INVENTARIO SUCESORIAL YA HABIENDO SIDO VENDIDO POR EL CAUSANTE.

6.0 SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces, está bastante influido por lo que ocurre a su alrededor, su ubicación, porque los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área pues la mayor parte de la tierra rural o urbana tiene valor por razón de su posibilidad presente o futura, informes reales permiten llegar a conclusiones de valores inmobiliarios pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se le someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existente, categoría de los servicios públicos, categoría de las vías existentes, su conductividad, factores agrológicos y de topografía, existencia de aguas, geometría del predio.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

6.1 PROPÓSITO

El objeto del presente informe es conocer el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario, los inmuebles motivo de los presentes informes se entienden por valor real o justo precio de los inmuebles, el valor por el cual podría negociarse en tiempo razonable y condiciones normales del mercado inmobiliario, sin que medie fuerza alguna en su transacción.

7.0 EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

Se tuvo en cuenta el desarrollo de la zona y el consecuente cambio de destinación de los predios circunvecinos y que los inmuebles motivo del presente informe se encuentran ubicados en una zona de buena comercialización y valorización.

Se utilizan procesos técnicos, lógicos y coherentes, que permitan analizar, procesar e interpretar la información obtenida mediante las investigaciones directas e indirectas, mercadeo de la zona, vetustez, que permitan determinar un valor comercial especial de un inmueble o un intangible en términos monetarios y en un mercado abierto.

Los avalúos corresponden al precio comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuesto a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, actuando ambas partes libres de toda necesidad, urgencia o presión.

METODO DE COMPARACION Y MERCADO

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

8.0 ASIGNACION DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	1.468	\$ 10.218.00	\$ 15.000.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 15.000.000.00

SON: QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE.

9.0 CONSTANCIA

El Avaluador deja constancia de que no tiene interés actual o contemplado con la persona solicitante de este estudio, ni en el inmueble avaluado.

IDONEIDAD – ART. 226 CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

Exigencias de tópicos formales.

10.0 La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

CARLOS SILVIO MAYA HENAO.

C.C. No. 4.474.601 de Pacora.

R.N.A.03-51280-2-0. TP. 4401 – CP PROLONJAS.

PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

11.0 La Dirección, El número del teléfono, Número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

CARLOS SILVIO MAYA HENAO.

C.C. No. 4.474.601 de Pacora.

Carrera 43 No. 68 C 61 Vivienda. Barrio Aranjuez Manizales Caldas.

Celular 3144911745 y Teléfono Fijo 8963275.

12.0 Profesión oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberían anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

CARLOS SILVIO MAYA HENAO.

Perito Avaluador Profesional – Auxiliar de la Justicia.

Oficio No. DESAJMAO18-3274 del 23 de Julio de 2018.

Resolución No. DESAJMAR 19-204 del 1 de Marzo de 2019.

Anexo Diploma de Bachiller y Estudios y seminarios de Avaluador.

13.0 Lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos (10) años, si las tuviere.

Relación de los últimos 10 años.

JUZGADO SEGUNDO PENAL MUNICIPAL CON FUNCION DE
CONOCIMIENTO – MANIZALES.

RADICADO 17001-61-801-2010-01431-00 HURTO CALIFICADO.

DEMANDANTE: CLUDIA MABEL MONCADA TARAZONA.

DEMANDADO: FERNEY GARCIA QUINTERO.

MANIZALES – DICIEMBRE 4 DE 2012.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES.

LOCAL COMERCIAL EDIFICIO DOÑA MARIA PH. CAR 24 No. 15-02 SAN
ANTONIO MANIZALES.

DEMANDADOS: MARIA DEL TRANSITO SEGUARDE GALEANO Y LIGIA
GALEANO SEGURA.

DEMANDANTES: CESAR GOMEZ ESTRADA Y CONSTANZA
GUTIERREZ DE GOMEZ.

HACE PARTE DE LA DEMANDA LA SOCIEDAD HOTEL TAMA
INTERNACIONAL.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

14.0 La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos (4) años. Dicha lista deberá incluir el JUZGADO o despacho en donde se presento, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la que verso el dictamen.

Relación procesos últimos 4 años.

-- JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA RIS.
DEMANDADO ANDRES FELIPE MAHECHA REYES.
APTO PH. 1 No. 1101 EDIFICIO PORTAL DE PINARES. (Ed. CRISTALES)
Car 17 No. 13-15 PEREIRA.
OCTUBRE 22 DE 2015.

--DEMANDANTE: DIAN.
AVALUO MOTO.
MARZO 1 DE 2016.

--GOBERNACION DE CALDAS.
AVALUO CUATRO LOTES VILLAMARIA.
PROPIEDAD GOBERNACION DE CALDAS.
Dr. JUAN CARLOS GOMEZ M. SECRETARIO GENERAL.
AÑO 2016.

--JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION SENTENCIAS. MANIZALES.
PROCESO HIPOTECARIO.
FINCA BUENOS AIRES. VEREDA MUNDO NUEVO, PARAJE VENTANAS
MUNICIPIO DE VILLA HERMOSA, TOLIMA.
SOLICITADO: BEATRIZ SUAREZ ALONSO Y OTROS HERMANOS.
MAYO 19 DE 2016.

--JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PALESTINA CDS
DEMANDADOS: GIRALDO GONZALES SERGIO Y MARCELA GIRALDO
GONZALES.
DEMANDANTE WEIMAR AUGUSTO GONZALES JARAMILLO.
APODERADO: Dr. OMAR VALENCIA CASTAÑO
T.P. 98801.CSJ.12 LOTES VEREDA SANTAGUEDA- PALESTINA.
MAYO DE 2017.

—JUZGADO CINCO CIVIL DEL CIRCUITO- MANIZALES.
LESION ENORME.

DEMANDANTE: FABIO ABADIA.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

DEMANDADO: ANTONIO GOMEZ.
OFICIO 1191 ABRIL 26 DE 2017.

--JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES.
FONDA RESTAURANTE BAR MAYDAY.
DEMANDADO: JUAN CARLOS BOTERO HINCAPIE.
DEMANDANTE: JHON JAIRO GONZALES.
APODERADO DR.OMAR VALENCIA CASTAÑO T.P. No. 98.801 CSJ.
UBICADO- CERRO DE ORO MANIZALES.
RADICADO 7001-31-03-002-2017-00043-00.

—JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINA CDS.
PROPIETARIO: JHON HENRY HERNANDEZ RODRIGUEZ.
FINCA VEREDA EL TREBOL –CHINCHINA CDS.
ENERO 25 DEL 2018.

--JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO –MANIZALES CDS.
PREDIO LOTE DE TERRENO B Y C PESEBRERA CASA ROJA-
VIA PANAMERICANA, VEREDA SAN ANTONIO – MANIZALES.
PROPIETARIO: ARGEMIRO NARANJO NOREÑA.
PROPIETARIO: INVIAS
FEBRERO 26 DE 2018.

--JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO – MANIZALES CDS.
PREDIO VALLECITOS Y BELLAVISTA.
VEREDA CAMBIA- MUNICIPIO DE FREDONIA ANTIOQUIA.
DEMANDADOS: JUAN FERNANDO HOYOS ALZATE Y SEBASTIAN
FLORES ALZATE.
RADICADO 2017- 047
ABRIL 30 DE 2018

—JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CHINCHINA CALDAS
LOTE 7 VEREDA LA ROCHELA. MUNICIPIO DE PALESTINA CDS.
PROPIETARIO RICARDO AMAYA LAPORTE.
RADICADO: No. 2016- 162.
MAYO 31 de 2018.

—JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL PALESTINA CDS.
LOTE No. 5 DENOMINADO LA FLORIDA-
VEREDA LA MULETA PALESTINA CDS.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

PROPIETARIO: TONY JOSAME AMAR.

APODERADO: DR. OMAR VALENCIA CASTAÑO T.P. No. 98.801 CSJ.
JULIO 16 DE 2018.

—JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES CDS.
PISO DECIMO SEPTIMO- EDIFICIO BANCO DE CALDAS. CENTRO.
CAR 22 C. 21 No. 21-45 MANIZALES.

APODERADO: DR. OMAR VALENCIA CASTAÑO T.P. No. 98.801 CSJ.
DEMANDANTE MARCELO GUTIERREZ VILLEGAS.
DEMANDADO: DAVID RICARDO CANO BAENA.

RADICADO: 2018- 65.
FEBRERO 29 DE 2019.

—JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL –NEIRA CALDAS.
FINCA RONDANELA- VEREDA AGUACATAL. NEIRA CALDAS.
DEMANDANTE: MURICIO ARIAS RENDON.
DEMANDADO: NAPOLEON ZULUAGA CASTRILLON EL 82.5%.
RADICADO: 2018- 182.
AÑO 2019.

15.0 Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicado el objeto del dictamen.

No he sido designado.

16.0 Si se encuentra en curso en las causales contenidas en el Art. 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso.

17.0 Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidas en anteriores procesos que versen sobre la misma materia. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes y/o métodos que he presentado son los mismos.

18.0 Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPROLONJAS

Es la misma utilizada para dicho avalúo.

19.0 Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

ASPECTOS JURÍDICOS

TITULACIÓN. TIENE CONTRATO DE COMPRAVENTA FIRMADO EN MANIZALES EL 13 DE ENERO DE 2005, LOTE DENOMINADO EL RESPLANDOR DE LA VEREDA EL NARANJO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.

MATRICULA INMOBILIARIA

100-100025.

FICHA CATASTRAL

ANT. IGAC 00020000001600780000000000

.

LINDEROS Y DIMENSIONES

LINDEROS SEGÚN VISITA

TITULACIÓN. TIENE CONTRATO DE COMPRAVENTA FIRMADO EN MANIZALES EL 13 DE ENERO DE 2005, LOTE DENOMINADO EL RESPLANDOR DE LA VEREDA EL NARANJO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.

ÁREA DEL LOTE

ÁREA DE 1.468.00 M2.

ÁREA CONSTRUIDA

NO TIENE.

Investigación de valores de ventas de predios semejantes del sector.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPPROLONJAS

MARCO LEGAL

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos en la normatividad vigente, que se relaciona a continuación.

- 1- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998: Por el cual se reglamenta parcialmente el Art. 37 de la Ley 9 de 1989 Art. 27 decreto –Ley 2150 de 1995 la Ley 388 de 1997 y Art. 11 del decreto Ley 151 de 1998 , que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2- Resolución IGAC 620 DEL 23 DE Septiembre de 2008, que establecen los procedimientos ordenados dentro del marco legal de la Ley 388 de 1997. LA Resolución 629 de 2020 del Igac listado de peritos auxiliares de la Justicia.
- 3- La Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, sobre la actividad del Avaluador y el RAA.
- 4- Decreto 556 del 14 de Marzo de 2004 por lo que se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5- La Ley 388 del 18 de Julio de 1997 por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991.

CARLOS SILVIO MAYA HENAO

T.P. 4401-CP PROLONJAS y RAA- AVAL 4474601 DE ANAV.

REGISTRO No. 03-51280-2-0 DE LA SUPER-INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCION 629 DE 2020 LISTADO PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

Carlos Silvio Maya Henao

Avaluador Profesional. RAA. AVAL-4474601 DE ANAV.

R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio

T.P4401-CPPROLONJAS

20.0 FOTOS

21.0 ANEXOS

RAA. AVAL – 4474601 DE AVAL.

Fotocopia Tarjeta de evaluador.

Fotocopia certificación de la Lonja

Anexos Y planos.



PROLONJAS



Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías

CERTIFICACION

El suscrito presidente de la firma Corporación Lonja de Avaluadores Profesionales "ProLonjas" con Nit 810.004.713-1, certifica por medio de la presente que el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.474:601 de Pácora, con tarjeta Profesional vigente No.4401-CP con vencimiento de Diciembre 31 de 2021 y RNA No. 03-51280-2-0 posee idoneidad y experiencia para realizar avalúos técnicos de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, maquinaria, equipos y maquinaria pesada y avalúos especiales desde diciembre del año 2001 hasta el 31 de diciembre de 2021.

Dado en Manizales, a los seis (6) días del mes de marzo de 2021.

Atentamente,



HUGO CANDAMIL CALLE
Presidente

Carrera 21 No. 30-03 Oficina 410 Edif. Sociedad Colombiana de Arquitectos
Tel. 8905375 -3148897944 Manizales – Caldas
corpoprolonjas@gmail.com

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA 0850797 DECRETO 2150/95 Y 1420/98



**CARLOS SILVIO
Maya Henao**

C.C. 4.474.601 de Pácora
T.P. 4401-CP
RNA 03-5180-2-0

VENCE: Febrero 28 - 2022
RAA Aval 4.474.601 Expedido ANAV

CORPORACION LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES, "PROLONJAS"

Esta credencial es personal e intransferible. Es válida como identificación nacional ante lonjas y registros obligándose así el titular al cumplimiento de las normas estatutarias, a los principios éticos y a los reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad inmobiliaria y valuatoria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.
Cualquier novedad comunicarla, por favor, a la Cll 68 # 27 - 45
Telefax: 8873518 Manizales - Caldas / Correo Electrónico: lorocorolonjas@gmail.com

HUGO CANDAMIL CALLE
PRESIDENTE



PIN de Validación: aa820a6f



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) CARLOS SILVIO MAYA HENAO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4474601, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Enero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4474601.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS SILVIO MAYA HENAO 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 02 Ene 2020	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 02 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales	Fecha 02 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 02 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		



Id de Validación: aa820a6f

Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 02 Ene 2020	Régimen 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 02 Ene 2020	Régimen Régimen Académico

égimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
os datos de contacto del Avaluador son:

udad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 43 N° 68 C - 61
Teléfono: 3144911745
Correo Electrónico: carlossilviomaya@hotmail.com

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) CARLOS SILVIO MAYA HENAO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4474601.

El(la) señor(a) CARLOS SILVIO MAYA HENAO 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 VALIDACION

aa820a6f

El presente certificado es emitido por...



PIN de Validación: aa820a6f



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal