



Andrea S. Gutiérrez Moreno

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN

VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN

JESSICA VÉLEZ DURÁN

ROSA LAURA VÉLEZ DURÁN

VIVIANA VÉLEZ DURÁN

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder que obra en autos, por medio del presente escrito me permito en término CONTESTAR LA DEMANDA, expresando desde ya que me OPONGO a todas las pretensiones planteadas en ella pues las mismas carecen de fundamento fáctico y legal.

I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO. Así consta en la compraventa protocolizada en Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016 de la Notaría Única del Círculo de Calima (El Darién) Valle del Cauca. No obstante, si bien el predio obra registrado a nombre del señor Ferney Vélez Fernández (Q.E.P.D.), lo cierto es que su adquisición emerge como fruto del trabajo en conjunto con mi cliente, MARTHA LUCIA PAREDES.

Es de destacar, tal instrumento de compraventa especifica en la parte final de la cláusula SEGUNDA que: *“Este lote cuenta con infraestructura para servicios públicos domiciliarios”*; Es decir, al momento de su enajenación no contaba con construcción alguna, pues lo vendido se limitó a *“Un lote de terreno rural”*.

AL HECHO SEGUNDO: PARCIALMENTE CIERTO. Es cierto que las señoras LEIDY TATIANA, JESSICA, LAURA Y VIVIANA VÉLEZ DURÁN reputándose herederas universales de los bienes de su padre adelantaron proceso de sucesión mediante NOTARIA y adquirieron los gananciales de su madre señora, DORY DURÁN DE VELEZ, pues así lo describe la Escritura Pública No. 0295 del 19 de febrero de 2022 de la Notaría Única del Círculo de Calima-Valle.

Aprobación que obtuvieron mediante Notaría, ocultando la existencia de la relación concubiniaria constituida entre su padre, señor Ferney Vélez Durán y

la señora Martha Lucía Paredes, quien como se apreciará en el caudal probatorio era reconocida por él hace más de diez (10) años como ESPOSA; donde si bien, aquél había contraído nupcias con la señora Dory Durán, tal vínculo había fenecido con anterioridad y hace muchos años con aquella, sin que como en muchos casos en Colombia y da cuenta la Jurisprudencia hubiese realizado la liquidación de la sociedad conyugal. Empero, ello no le impedía **formar la relación tanto personal como societaria (de hecho)** que sostuvo con mi poderdante hasta el día de su muerte.

En línea, debe SUBRAYARSE la mencionada escritura que aprueba la partición y adjudica “la herencia” se limita y especifica a la compraventa del Lote de terreno rural, el que solo cuenta con infraestructura para servicios públicos.

De tal modo, que la construcción que obra en el predio, no se encuentra definida en los bienes que integraron la sucesión por Notaría llevada por las demandantes; nótese no se encuentra planteada siquiera sumariamente, pues el monto definido para el activo bruto o acervo bruto sucesoral se concentra en la apreciación del valor para el Lote Rural. **Y es que en mi entender debe ser así por cuanto como se probará, esa construcción o mejora nació fruto del trabajo mancomunado de mi poderdante con el causante a través de una sociedad comercial de hecho que se reclamará y se hará valer ante los jueces de la república y de la cual se mantendrá informado a su señoría.**

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO. Así da cuenta el registro civil de defunción.

AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO. La señora MARTHA LUCÍA PAREDES, habitaba con anterioridad de la muerte del causante y continúa habitando la edificación construida en el Lote distinguido con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-119043, en calidad de **TENEDORA**, como quiera que era la reconocida esposa del señor Ferney Vélez Durán hasta el día de su fallecimiento; por lo que en momento alguno ha ingresado al predio como usurpadora tras la muerte de aquél, sin que puede asignársele mala fe, pues ingresó al mismo como **TENEDORA** en gracia de la unión y relación concubinaria que había formado a lo largo de los años con el señor Vélez, ejerciendo actos mancomunados que emergieron en la construcción que hoy por hoy obra en la heredad, tales como: coordinar los obreros, estar pendiente de la realización efectiva del trabajo, desplegando los oficios de aseo, trabajo doméstico y sobrellevando en conjunto con el señor Vélez las contingencias que pudieren surgir de la construcción.

Por demás, con los elementos de juicio que soportaran este escrito se puede evidenciar el causante, elevó querrela contra personas que afectaban las buenas condiciones del inmueble, dado que arrojaban aguas residuales con heces fecales que contaminaban su vivencia en el predio y la relación concubinaria sostenida con la señora Martha Lucía Paredes, quien sufrió las consecuencias objeto de denuncia, padeciendo de nacidos o accesos en su humanidad. Es de agregar, en tal misiva claramente el señor Vélez reconoce a mi cliente como su esposa. (Numeral Sexto, Documento Querrela)

Luego entonces, es latente la falta de reconocimiento de las demandantes de la relación concubinaria que llevaba la señora Paredes con su señor padre, pese que de antaño sabían de su existencia y nada enuncian en su libelo demandatorio; por lo que no se encuentra obligada mi mandante en su calidad

de **TENEDORA** a desalojar el bien hasta la decisión de Juez Ordinario que reconozca la sociedad civil de hecho entre concubinos constituida entre los señores Ferney Vélez Durán y Martha Lucía Paredes; máxime si edificación que obra en el Lote Rural siquiera hizo parte de la sucesión intestada que aquí de forma amañada se pretende hacer valer.

AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA. Toda vez que mi cliente no tuvo conocimiento de ninguna de esas publicaciones; manifestación que solo obra enunciada en la Escritura Pública No. 0295 del 19 de febrero de 2022 de la Notaría Única del Círculo de Calima- Valle.

AL HECHO SEXTO: NO ES UN HECHO. Pues se limita aducir que para obtener el desalojo de la heredad por parte de mi mandante, debe versar orden judicial, circunstancia que hace parte del ejercicio del derecho y en nada adiciona sus pretensiones; sin que obre en el plenario prueba de proceso policivo.

AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO. Como quiera que las demandantes fraguadas en la Escritura Pública No. 0295 del 19 de febrero de 2022 de la Notaría Única del Círculo de Calima- Valle, pretenden desconocer la relación entre concubinos que hace más de diez (10) años sostenía mi poderdante con su padre, Ferney Vélez Fernández; esta revelada a la comunidad y de conocimiento de aquellas de la vida que llevaban como marido y mujer, del trabajo mutuo para la consecución de bienes, la colaboración intangible, armónica y permanente extendida por la señora Martha Lucía Paredes en aras de formar un patrimonio común. De manera que, si bien el causante figura como propietario o comprador del Lote de Terreno Rural, lo cierto es que para el 28 de abril de 2.016, calenda en la que se materializó el acuerdo negocial, mi mandante con años de anterioridad, ya había conformado una comunidad de vida con aquél, caracterizada por lazos afectivos, cohabitación e interés de conformar un patrimonio en conjunto.

En el afán de las convocantes de desplazar a la señora Paredes Rodríguez, pasaron por alto que la Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016 de la Notaría Única del Círculo de Calima (El Darién), da cuenta y especifica la compraventa SOLAMENTE se circunscribe al Lote de Terreno Rural con infraestructura para servicios públicos domiciliarios, sin que en la actualidad tal bien se encuentre en referidas condiciones, pues la construcción en el realizada fue el resultado del trabajo y esfuerzo mutuo de los señores Martha Lucía Paredes y Ferney Vélez, sin que en el paso de su transformación tuvieren injerencia o ayuda de las señoras Leidy, Tatiana, Jessica, Laura y Viviana Vélez Durán, quienes ante el estado primigenio de la heredad manifestaban su desdén a su padre, desplazándolo completamente.

Así pues no puede admitirse son dueñas y propietarias universales del predio distinguido con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-119043, cuando el mismo fue adquirido y construido en sociedad con mi cliente, figura que a riesgo de ser reiterativos se adelantará ante el Juez Ordinario para su reconocimiento y liquidación. De tal modo, la señora Martha Lucía Paredes no puede ser despojada de la tenencia de buena fe que ejerce sobre el inmueble hasta que no sea definida la sociedad civil de hecho entre concubinos.

AL HECHO OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO. Como bien alude en este presupuesto fáctico, la señora Martha Lucía Paredes, no tiene posesión, pues

ingresó al inmueble como tenedora al ser reconocida por el señor Ferney Vélez como esposa, de ahí que la tenencia del bien en momento alguno puede reputarse de mala fe. Motivo por el cual, no se configuran los presupuestos de la acción reivindicatoria.

AL HECHO NOVENO: ES CIERTO.

2.- SOBRE LAS PRETENSIONES

Mi poderdante se opone a todas y cada una de las pretensiones planteadas en la demanda, advirtiendo desde ya, el predio que fue objeto de sucesión conforme la Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2016 de la Notaria Única del Círculo de Calima (El Darién) y Escritura Pública No. 0295 del 19 de febrero de 2022 se contrae estrictamente al lote de terreno rural adquirido bajo la titularidad del señor Ferney Vélez; teniendo en cuenta por demás lo manifestado en la contestación de los hechos y en las excepciones de fondo que seguidamente se exponen:

3.- EXCEPCIONES DE FONDO:

3.1.- CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA SEÑORA MARTHA LUCIA PAREDES RODRIGUEZ.

En armonía de los argumentos esbozados contra los presupuestos fácticos de la demanda, cumple decir, la Acción Reivindicatoria consagrada en el artículo 946 y s.s. del Código Civil es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión para que el POSEEDOR de ella sea condenado a restituirla. Luego entonces, su petición a voces de lo establecido en el artículo 952 ibíd, debe dirigirse contra el actual poseedor de la cosa que reclama, este entendido como el extremo procesal, que debe reunir los requisitos definidos por la Ley para ser convocado con tales veces.

Así pues, la calidad de POSEEDOR no la tiene cualquier persona que en un momento dado detente el predio de disputa, si no una con las condiciones jurídicas y materiales necesarias para disputar el derecho de dominio, no sólo por llegar al proceso amparada por una presunción legal de dominio (art. 762 ibídem), que debe desvirtuarse, sino porque su situación de hecho sumada al tiempo le permitiría eventualmente consolidar un derecho de propiedad cierto, ganado, como bien se sabe, por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, ordinaria o extraordinaria (arts. 2518 y 2527 del C. Civil).

Sobre el punto, La Corte Suprema de Justicia expresó lo siguiente:

*“Al tenor de lo dispuesto por el artículo 762 del Código Civil, “La posesión es la tenencia de una cosa determinada **con ánimo de señor o dueño**, sea que el dueño o el que se de por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él...”, de ahí que emergen tres elementos el animus y el corpus en aras de diferenciar al detentador y al poseedor, a saber, la voluntad de este último es tener la cosa para sí, con prescindencia de cualquier mediación ajena.*

De ahí que, refulge la característica más importante en el presente asunto, toda vez que la calidad de mi poderdante no se erige bajo tales particularidades, si no como detentador (a) con la voluntad de poseer para otro, lo que deriva la

plurimencionada TENENCIA como ha sido sostenido en líneas que preceden; habida cuenta, mi poderdante ingresó al predio en virtud de la relación entre concubinos que a lo largo de los años sostenía con el propietario inscrito señor Ferney Vélez, no ingresando al predio en provecho del fallecimiento de aquél, pues ha habitaba y habita en el inmueble en desarrollo de la comunidad de vida que había iniciado hace más de diez (10) años con el causante.

Por lo tanto, se constituye en el presente proceso **falta de legitimación en la causa por pasiva**, pues carece mi poderdante de la calidad de *animus domini*, no desconoció en ningún momento el derecho la titularidad de su pareja, por lo que no ejerció, ni ha sido alegado por el extremo actor conductas que reputaran una manifestación visible de la señora Martha Paredes de señoría, no encontrándose inmersa dentro de la calidad de poseedora que exige el proceso reivindicatorio, pues aquella continúa ejerciendo la tenencia del bien conforme la aquiescencia del *cujus*, dado que el mismo integra la sociedad civil de hecho entre concubinos conformada con el señor Vélez y por ello, ejerce la tenencia a nombre de la sociedad.

Para tales efectos, establece el artículo 775 del Código Civil: *“se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. “Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”.*

Conduce claramente lo anterior, la acción ejercida por el extremo actor se encuentra llamada al fracaso, toda vez que reluce en el contradictorio carencia de legitimación en la causa por pasiva frente la señora MARTHA LUCÍA PAREDES, toda vez que no detenta la cosa para sí misma, si no en calidad de tenedora a nombre de la sociedad civil de hecho construida con el señor Vélez; encontrándose decantado por la Jurisprudencia y establecida en los artículo 946 y 952, la acción reivindicatoria debe dirigirse directamente contra el ACTUAL POSEEDOR, situación que aquí no ocurre.

Luego entonces, en armonía con lo regulado en el Artículo 278 del estatuto general del proceso **SOLICITO** se dicte **SENTENCIA ANTICIPADA**, pues se encuentra probado LA CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA SEÑORA MARHA LUCÍA PAREDES.

De otro lado, pese la omisión del extremo actor de la relación y reconocimiento como esposa a mi cliente por parte del señor Vélez, no puede en ningún escenario perderse de vista con el paso de los años la unión Vélez – Paredes originaron en gracia de la colaboración mutua, realización coordinada de actos y esfuerzo mancomunado una sociedad civil de hecho que deberá ser declarada por un Juez; que en desarrollo de las misma se construyeron las mejoras o edificación que hoy por hoy obra en la heredad, todo con el propósito de vivir ahí y lograr beneficios económicos mutuos.

3.2.- AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE INDEMNIZAR EXPENSAS NECESARIAS Y MALA FE.

Teniendo en cuenta la petición quinta del libelo genitor, errático es el togado actor al señalar mi mandante se encuentra obligada al pago de expensas

necesarias con base lo normado en el canon 965 *ibid.*, por cuanto como se expuesto en líneas que preceden en momento alguno puede asignársele a la señora Martha Lucía Paredes mala fe, quien NO INGRESÓ al inmueble a la muerte del señor Ferney Vélez, como de forma amañada asevera en su escrito, toda vez que desde su adquisición por el causante aquella habita el predio en conjunto con aquél en calidad de esposa, de modo que en momento alguno ha ejercido actos contrarios contra el derecho de dominio sobre el inmueble, pues fue en gracia de esa relación mancomunada que lo habitó y ayudo a construir en el estado en que se encuentra.

En esa medida, patente es la señora Martha Paredes NO HA INCURRIDO en MALA FE, surgiendo conveniente en gracia de discusión de la acción que enarbó traer a colación lo regulado en el inciso 3° del artículo 964 del C. Civil que dice:

“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos civiles percibidos antes de la contestación de la demanda...”

De ahí que, al haber dirigido la demanda contra tenedora, quien no tiene calidad de poseedora, no surgiría obligación de pago de expensa alguna.

3.3.- LA GENÉRICA O INNOMINADA. Si en el transcurso del proceso se llegare a demostrar alguna excepción a favor de mi poderdante no relacionada y no mencionada, muy respetuosamente solicito señor juez la decrete de oficio con fundamento en lo reglado en el artículo 281 del Código General del Proceso.

4.- SOLICITUD DE MEJORAS SOBRE EL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 373-119043.

En vista que el extremo actor, se reputa como titulares de derecho de dominio del Lote de terreno rural de que trata la Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016, SE REITERA en armonía con los argumentos esbozados en el presente escrito, a la hora de ahora, obra construcción realizada hombro a hombro y en colaboración conjunta de los señores Paredes – Vélez; en aplicación de lo establecido en el Artículo 966 del Código Civil, que indica el poseedor -entiéndase en este caso el tenedor- de buena fe vencido, tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda, concebidas por tales las que hagan venal el inmueble, las cuales estimo en la suma de **\$ 327.371.488.oo Mcte.**, conforme el **dictamen pericial PARCIAL** realizado por el perito Wilman Franco Castro.

Emerge aclarar el dictamen pericial en mención fue realizado avaluando solo una fracción del predio, pues debido a particular interpretación del perito en su momento, estableció el área construida en 149.60 metros cuadrados, cuando en realidad el área construida son 500.00 metros cuadrados, realidad palpable al compás de las fotografías que apporto como prueba con el presente escrito, mismas que no fueron tenidas en cuenta en el avalúo inicial, no obstante, comprenderán el dictamen pericial actualizado e integral a presentar, cual conforme las voces del Artículo 227 del C.G.P. se **SOLICITA** respetuosamente a su señoría desde ya, a fin de que para tal fin se me conceda un término prudencial, que en todo caso no podrá ser inferior a diez (10) días, en aras de allegar avalúo pertinente que valore de forma global las mejoras realizadas en el inmueble, esto es construcción de 500.00 metros cuadrados,

como refleja el material fotográfico que comprende el caudal probatorio arribado por este extremo procesal.

Aunado debe señalarse, las mejoras concedidas en trámite del presente proceso es decir las construidas mediante la realización coordinada de actos y esfuerzo mancomunado sobre el bien inmueble distinguido con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-119043, **SOLICITO** se **ORDENE** integren la sociedad civil de hecho entre concubinos que ante Juez Ordinario formularé; así mismo, para los efectos pertinentes, informaré al despacho oportunamente el operador de cognoscente del asunto.

Tenga en cuenta señor juez, las mejoras aquí solicitadas, corresponden un 50% a la sociedad civil de hecho entre concubinos conformada entre mi cliente y el señor Ferney Vélez.

5.- JURAMENTO ESTIMATORIO.

Con base lo establecido en Artículo 206 del C.G.P. la parte que pretenda el reconocimiento de indemnización, frutos o mejoras deberá estimarlo razonadamente mediante juramento estimatorio, cual procedo a realizar en armonía con el **DICTAMEN PERICIAL PARCIAL** realizado por el perito Wilman Franco Castro, como quiera que dado su interpretación para el momento, no avaluó el bien inmueble de forma global con los 500 metros de área total construida; entre tanto se estima bajo juramento las mejoras así:

ÁREA CONSTRUIDA: 149.60 Metros cuadrados

VALOR: \$177.381.488.oo Mcte

VALOR LOTE RESTANTE CONSTRUIDO: \$150.000.000.oo Mcte

PARA UN TOTAL DE: \$327.371.488.oo Mcte.

Se subraya, las mejoras enunciadas en líneas que preceden serán actualizadas conforme el dictamen que se aportará dentro del término solicitado al despacho en aplicación de lo consagrado en el Artículo 227 del C.G.P., cual no podrá ser inferior a diez (10) días.

6.- PRUEBAS

6.1. DOCUMENTALES.

6.1.1. Escrito de Denuncia Penal ante la Fiscalía General de la Nación contra Lindelia Osorio de Toro y Julio César Toro Osorio, en formato PDF.

6.1.2. Material fotográfico en formato PDF que da cuenta de la relación entre concubinos por más de diez (10) años.

6.1.3. Material fotográfico en formato PDF que da cuenta el área total construida no avaluada y el estado en que se encuentra.

6.1.4. Poder para actuar en el presente asunto conferido a los doctores Andrea Stephania Gutiérrez Moreno y Orlando Moreno Echavarría, en formato PDF.

6.2. TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, las siguientes personas, todas mayores de edad y quienes además podrá citarse a través de la oficina ubicada en la Carrera 35 A No. 3 A – 33 Barrio San Fernando de esta ciudad de Cali, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre los hechos que constituyen la contestación de la demanda Y EN ESPECIAL sobre el conocimiento que tienen sobre la relación sentimental, vida en pareja, comunidad de vida y construcción mancomunada de las mejoras realizadas sobre el bien inmueble que da cuenta la Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016.

- **LUZ MARINA SALAZAR MONTOYA**

C.C. No. 25.021.061

Celular: 3143480159

Dirección: Calle 42 # 41 e 19. Barrio: Unión de vivienda popular.

- **MARÍA EUGENIA RODRÍGUEZ**

C.C. No. 66.832.351

Correo: marucharo@hotmail.es

Dirección: Carrera 39 A # 27-26. Barrio: Torres de Maracaibo.

- **MELIDA RODRIGUEZ**

C.C. No. 31.286.051

Celular: 3167765841

Dirección: Calle 57 BN # 2 EN 23. Barrio. Los Álamos.

- **JOSÉ HONRIO PIZO VELASCO**

C.C. No. 6.266.087

Celular: 3157550472

Dirección: Calle 7 # 13-13. Barrio: Bella vista – Darién

- **DIANA PATRICIA SALAZAR**

C.C. No. 66.938.348

Celular: 3183169942

Correo: dianasalazar1974.ds@gmail.com

- **JEISEN ESTIVEN CASTRO PAREDES**

C.C. No. 1.006.072.584

Celular: 3217235332

Correo: jeisenstivencastro@gmail.com

6.3. DICTAMEN PERICIAL

Solicito respetuosamente a su señoría conforme las voces del Artículo 227 del C.G.P. se me conceda de un término prudencial que en todo caso no podrá ser inferior a diez (10) días, en aras de allegar un NUEVO AVALÚO que valore de forma global y pertinente las mejoras realizadas en el inmueble, esto es construcción en los 500.00 metros cuadrados que da cuenta la Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016.

Entre tanto, procedo arribar DICTAMEN PERICIAL **PARCIAL** realizado por el perito Wilman Franco S.A.S. quien en su momento no avaluó el área total del inmueble limitándose a una fracción, esto es señalando área construida

149.60 metros cuadrados, cuando a la hora de ahora el predio cuenta con 500 metros cuadrados construidos.

6.4.- INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite y haga comparecer a la parte actora, para que absuelva el interrogatorio de parte que en audiencia se le formulará, con el fin de probar los hechos de esbozados en esta contestación a la demanda, esto es, la relación entre concubinos sostenida por los señores Ferney Vélez y Martha Lucía Parades, el tiempo de convivencia, los medios y actos que dieron origen a las mejoras que obran hoy por hoy en el predio, entre otros. Para lo cual deben ser citadas en la Calle 10 No. 3-18 de Calima – El Darién; correo electrónico tubylala26@hotmail.com.

7.- NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Mi poderdante en la Calle 6 No. 1-116 E. Barrio: El Canadá- Calima, El Darién.
Correo electrónico: mp3598654@gmail.com.

La suscrita en la secretaría del juzgado o en la Carrera 35 A No. 3 A – 33 Barrio San Fernando de Cali. Tel. 558-2873 Cel. 310-5386872
Correo electrónico: ome_asesoriajuridica@hotmail.com;
andrea25_165@hotmail.com

Atentamente,



ANDREA S. GUTIÉRREZ MORENO

C.C. No. 1.144.157.482 de Cali

T.P. No. 239.468 del C. S. de la Judicatura



Orlando Moreno Echavarría

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUEZ 1° PROMISCOU MUNICIPAL DE CALIMA EL DARIÉN

j01pocalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

CIUDAD:

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA DURÁN Y OTROS

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089 001 2022 00082 00

ASUNTO: PODER ESPECIAL

Yo, **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** (mp3598654@gmail.com), mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la C.C. No. 66.980.116 de Cali, por medio del presente escrito manifiesto a Ud., que confiero poder especial, amplio y suficiente como apoderada principal a **ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO** mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali y Tarjeta Profesional de abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura y como apoderado sustituto al Doctor, **ORLANDO MORENO ECHAVARRÍA**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 16.626.978 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 98.142 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ASUMA MI DEFENSA dentro del asunto de la referencia y en tal virtud, CONTESTE EL PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO enarbolado en mi contra por las señoras LEYDI TATIANA VÉLEZ DURÁN, JESSICA VÉLEZ DURÁN, ROSA AURA VÉLEZ DURÁN Y VIVIANA VÉLEZ DURÁN, proponga excepciones tanto previas como de mérito que considere necesarias y todas las actuaciones pertinentes para la defensa de mis derechos e intereses.

Así mismo, mis apoderados además de las facultades generales contenidas en el artículo 77 del C. G. del Proceso, tendrá las especiales de conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir y reasumir el presente poder, aportar y pedir pruebas, interponer recursos, objeciones, nulidades y en general, para tomar cualquier clase de determinación dentro del proceso.

Manifiesto que el número celular de mis apoderados son 318 3589260 y 310 5386872 y su correo electrónico andrea25_165@hotmail.com y ome_asesoriajuridica@hotmail.com.

Atentamente:


MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ
C.C. No 66.980.116

ACEPTO PODER,

Carrera 35 A No. 3 A – 33 Barrio San Fernando de Cali. Tel. 558-2873 Cel. 310-5386872
ome_asesoriajuridica@hotmail.com



Andrea Gutierrez

ANDREA STEPHANIA GUTIÉRREZ MORENO

2 NOTARIA 19 DEL CIRCULO DE CALI
ESTHER DEL CARMEN SANCHEZ MEDINA
30720638 -7
Calle 27 N 43 A - 83 Villa del Sur
IMPUESTO A LAS VENTAS - IVA

FACTURA DE VENTA FVV-175142
FECHA 07/Sep/2022 1:34 pm

CONCEPTO	FACTURACION	CANT	VALOR
5. Biometria	1		\$ 3,500
6. Testimonio De Aut	1		\$ 2,100
1. Folio Hoja	2		\$ 420
Subtotal:			\$ 6,020
IVA:			\$ 1,144
TOTAL:			\$ 7,164

FORMA DE PAGO: Efectivo

C.C. 222222222222

CONSUMIDOR FINAL

Recibido: \$ 7,500
Cambio: \$ 336

Jenny Johana Gomez
Resolucion I.C.A 304
Formulario Autorización No. 187640271
88091 desde FVV 138,472 a FVV 200,000
vigente desde 2022-03-30 hasta 2022-09-29

Impresor: Corporación Avance
NIT. 804010424-9
SIGNO MR! Resol. SIC 18886 2017-04-19

Orlando Moreno Echavarría
ORLANDO MORENO ECHAVARRIA

19 REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DIECINUEVE DE CALI
AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Cali, 2022-09-07 13:30:02
Compareció ante el Notario Diecinueve de esta ciudad:
PAREDES RODRIGUEZ MARTHA LUCIA
a quien identifiqué con C.C. 66980116
Y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie, es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

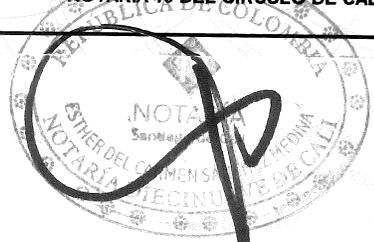

Cod. e1yk4



X *Martha Paredes Rodriguez* 7902-cb86db28
COMPARECIENTE

Esther del Carmen Sanchez Medina
ESTHER DEL CARMEN SANCHEZ MEDINA
NOTARIA 19 DEL CIRCULO DE CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DIECINUEVE DE CALI
(la presente diligencia se surtió por solicitud reiterada y expresa del compareciente)



WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049
DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP´204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968

AVALUO PREDIO MARTHA LUCIA PAREDES

CONSIDERACIONES GENERALES

Este trabajo se propone dar valor comercial en pesos colombianos a un predio urbano ubicado en el municipio Calima Darien .

Por valor comercial debe entenderse como la suma que está dispuesto a pagar y recibir de contado en igualdad de conocimientos sobre el inmueble en una transacción bajo circunstancias normales.

El valor comercial responde necesariamente a la situación del mercado, pues la oferta y la demanda la que finalmente determina el precio.

1-INFORMACION BASICA

1-1 Dirección del inmueble-El predio en mención se encuentra ubicado en el costado sur-occidental del Barrio Canadá ,municipio de Calima Darién ,Valle del Cauca

1-2 Tipo de inmueble –Casa de habitación semi-campestre

1-3 Clase de avaluo Comercial

1-4 Solicitante Martha Lucia Paredes

1-5 Destinacion Actual Vivienda familiar

1-6 Ciudad Calima –Darién Departamento del valle del Cauca

1-7 Fecha de inspección ocular Septiembre 27 2021

1-8 Fecha de Avaluo Septiembre 28 2021

1-9 Documentos suministrados

Certificado de tradición y libertad Matricula Inmobiliaria 373- 119043.

Escritura pública No 132 de 20 Abril de 2018 Notaria Unica de Calima Darien

Licencia de construcción ASP 286-18 DE FECHA Septiembre 6 2018

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049
DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968

Certificado de concepto de uso como área de actividad urbana.

1-10 Propietario

1-11 **Titulo de adquisición** Escritura pública No 132 de 20 Abril de 2018 Notaria Unica de Calima Darien

1-12 **Gravámenes** Ninguno

2.CARACTERISTICAS

2-1 –**Características y módulos del inmueble** -Construcción en concreto, pisos en ceramica,paredes en bloque Klahr repellido con apliques, techos en láminas metálicas metaldec,instalaciones eléctricas ,hidráulicas y sanitarias en perfecto estado.

Cerramiento en malla eslabonada.

VIAS DE ACCESO: Pavimento hasta la carrera 1E con calle 6-Sin via demarcada hasta la casa.

SERVICIOS PUBLICOS- Energia EPSA ,acueducto Emcalima,sin servicio de alcantarillado.

USO PREDOMINANTE-Residencial tipo campestre.

ESTRATO SOCIO ECONOMICO Dos (2)

2-2 **Modulo UNICO**-Conformado por sala múltiple, cinco alcobas , tres baños, cuarto de servicio y sala de estar.

Área 149.60 mts 2

Fecha de construcción Septiembre 6 2018

SISTEMA DE CONSTRUCCION-

VIDA UTIL 70 AÑOS-

ESTADO DE CONSERVACION

FACTOR 2

AREA

149.60 mts 2

ESTRATIFICACION

2

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968

VALOR METRO CUADRADO INTEGRAL		1.600.000
MODULO UNICO	149.60 MTS 2	
VETUSTEZ	TRES AÑOS	
SISTEMA DE CONSTRUCCION-	VIDA UTIL 100 AÑOS-	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR 1	
AREA	149.60	
ESTRATIFICACION	2	
VALOR METRO CUADRADO INTEGRAL		1.100.000
FACTOR DE AVANCE DE VIDA		0.03
FACTOR DE DEPRECIACION -TABLA FITTO CORVINI		1.02
EDAD UTIL		97
CALCULO DEL VALOR DE DEPRECIACION M2		
FACTOR DE AVANCE DE VIDA		0.03
FACTOR DE DEPRECIACION -TABLA FITTO CORVINI		1.02
CALCULO DEL VALOR DE DEPRECIACION M2		
$1.100.000 \times 1.02 \% = 11.220.00$		
VALOR REAL METRO CUADRADO	\$1.088.780	
VALOR INMUEBLE	$149.60 \times 1.088.780$	162.881.488
AVALUO DE ZONAS ADICIONALES		
3-1 Piscina AREA 31.55 MTS 2 x Valor promedio \$200.000 mto		6.310.000
Jacuzzi Area 5.85 con accesorios Valor promedio \$ 700.000		4.095.000
AVALUO AREA CONSTRUIDA		177.381.488

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP´204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968

LOTE MARTHA LUCIA PAREDES

AVALUO DEL LOTE .

CODIGO CATASTRAL	76126-010000720037000
MATRICULA INMOBILIARIA	373-119043
AREA	500.00 MTS 2

SECTOR Y UBICACIÓN

El lote se encuentra localizado dentro del perímetro urbano del municipio de Calima Darien en las coordenadas N 3°55'31.12" W -76°28'51.01" W WGS.

Sector con gran futuro residencial ,Actualmente estrato 2,

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial de Calima ,se encuentra en zona urbana.

Conformación geométrica irregular pero con linderos rectos, topografía absolutamente plano

Ubicado en la prolongación de la calle 6 a tres cuadras y media de la plaza de toros de Calima Darien

METODO DE AVALUACION

Para obtener el valor comercial aplicamos el método comparativo ,el cual toma en cuenta las transacciones de predios similares en el sector en los últimos meses y compara con el inmueble a fin de obtener un precio razonable.

Esto nos ubica respecto a la situación del mercado en el momento del avalúo y nos brinda parámetros para aplicar el método de costo de reposición.

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA

REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698

NIT: 900710968

En este caso se calcula con base en la ubicación y posición geográfica, pues reúne las condiciones ideales para el propósito residencial.

AVALUO COMERCIAL

Terreno

AREA	500 mts 2	300.000,00 mto	150.000.000,00
------	-----------	----------------	----------------

Resumen del presente avaluo

1-Avaluo construcciones	177.371.488,00
-------------------------	----------------

2-Avaluo lote	150.000.000,00
---------------	----------------

AVALUO PREDIO MARTHA LUCIA PAREDES	327.371.488.00
---	-----------------------

Atentamente



Wilman Franco Castro

CC 14.955.626 Cali Registro nacional avaluador profesional

Registro Nacional de Avaluador Profesional S 001459

Registro matricula asociado Corpolonjas RNA c-02-8049

Calima Darien Septiembre 28 2021

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049
DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968

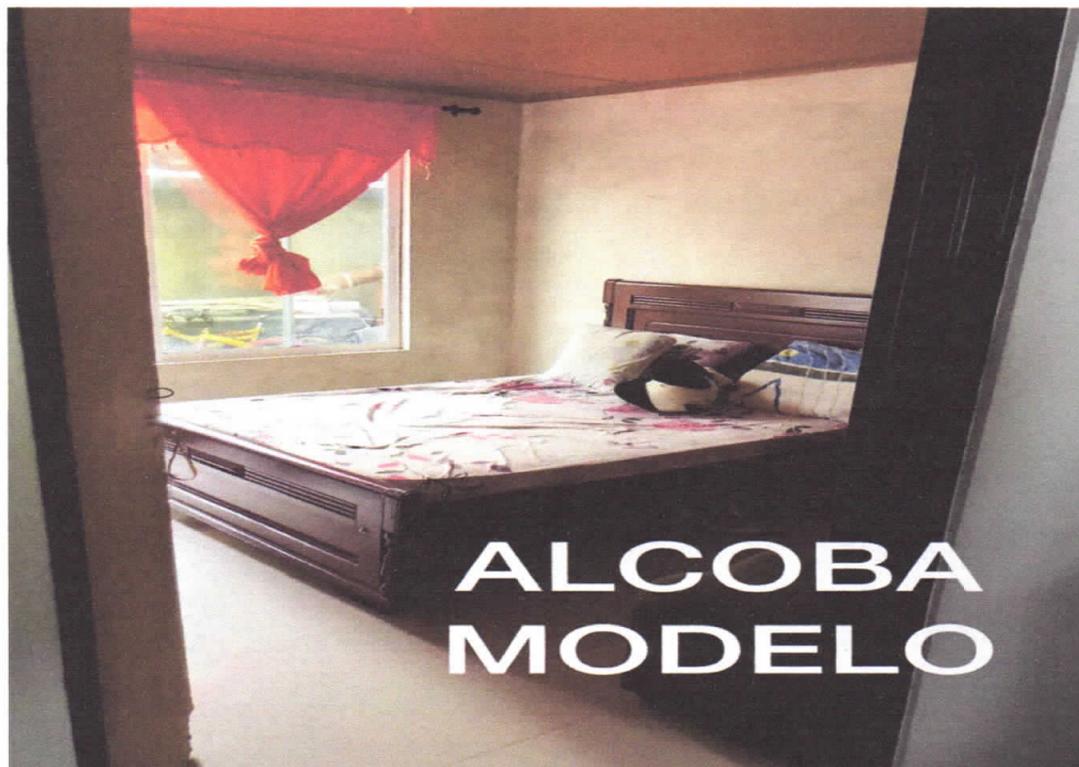
The screenshot displays the 'Consulta Catastral' (Cadastral Consultation) interface on the website geportal.igac.gov.co. The main window shows a map of a property in Cali, Colombia, with parcel 0072 highlighted in blue. A detailed information panel on the left provides the following data:

Resultado	
Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio:	126 - CALIMA
Código Predial Nacional:	76126010000000720037000000000
Código Predial:	76126010000720037000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	LO C
Área de terreno:	500 m2
Área construida:	105 m2

Below the table, a button labeled 'Construcción 1' is visible. On the right side of the map, a panel titled 'Calastro Colombia' shows the parcel number 'r. terreno.2483629' and its corresponding codes: 'codigo: 76126000000000010801800000509', 'vereda_codigo: 761260000000000001', 'numero_subterranos: 0', and 'codigo_anterior: 76126000000010809801'. A message at the bottom of the map area states: 'No hay features para las siguientes capas: Catastro'. The interface includes a search bar, a scale of 1:1,000, and coordinates (Lat: 03° 55' 30.22" Lng: -076° 28' 49.09"). The bottom of the screen shows the Windows taskbar with various application icons and the system tray displaying the time as 04:49 p.m. on 10/10/2021.

WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049
DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698
NIT: 900710968



WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP'204 CEL 315 5289698

NIT: 900710968



WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP´204 CEL 315 5289698

NIT: 900710968



WILMAN FRANCO S.A.S

TOPOGRAFIA- ADECUACION DE TIERRAS-GESTION INMOBILIARIA

REGISTRO NACIONAL AVALUADOR PROFESIONAL C-02-8049

DARIEN, CALLE 7N° 1-31 – CALI, CALLE 1B 60-03 AP´204 CEL 315 5289698

NIT: 900710968

























POLIMARF

POLICARBONATO ALVEOLAR

10 AÑOS DE GARANTÍA CON PROTECCIÓN UV MATERIAL VIRGEN DE BAYER INNOVATIVE TECHNOLOGY ISO 9001:2008 EXPONER ESTE LADO A LA LUZ SOLAR!

10 AÑOS DE GARANTÍA CON PROTECCIÓN UV MATERIAL VIRGEN DE BAYER INNOVATIVE TECHNOLOGY ISO 9001:2008 EXPONER ESTE LADO A LA LUZ SOLAR!

POLIMARF

POLICARBONATO ALVEOLAR

10 AÑOS DE GARANTÍA CON PROTECCIÓN UV MATERIAL VIRGEN DE BAYER INNOVATIVE TECHNOLOGY ISO 9001:2008 EXPONER ESTE LADO A LA LUZ SOLAR!

10 AÑOS DE GARANTÍA CON PROTECCIÓN UV MATERIAL VIRGEN DE BAYER INNOVATIVE TECHNOLOGY ISO 9001:2008 EXPONER ESTE LADO A LA LUZ SOLAR!









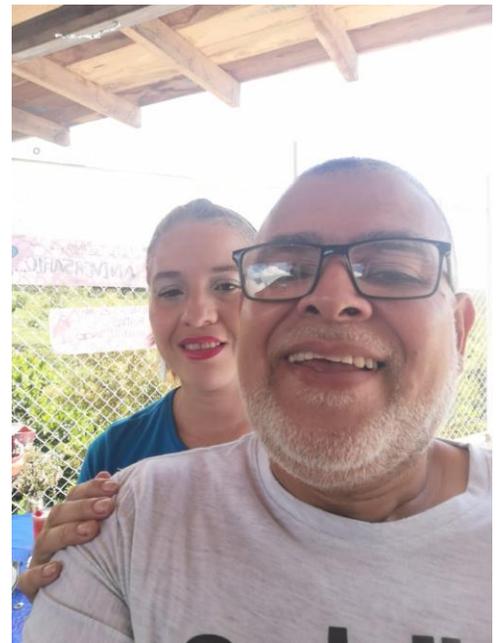
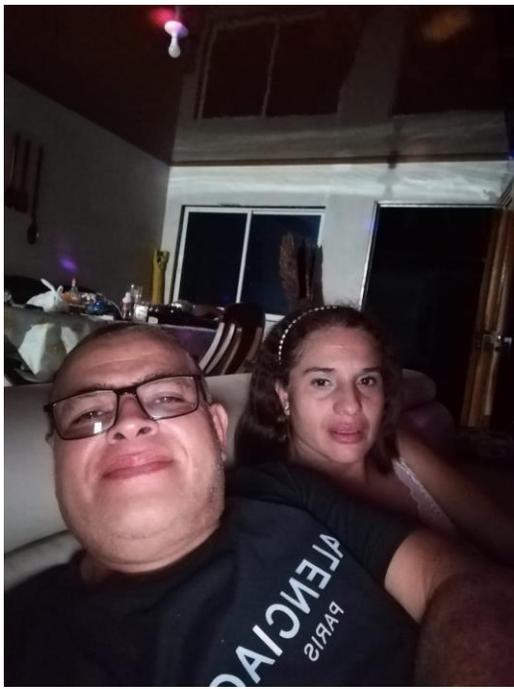












① Las papeletas
un paquete.
están numeradas

Santiago de Cali, 17 de mayo de 2019

Señores
FISCALIA GENERAL DE LA NACION.
Unidad de Fiscalías
Asignaciones
Ciudad

2 do
Cauca
22/05/2019
11:40
58 folios + 2 copias

REF: DENUNCIA PENAL

Denunciante: FERNEY VELEZ FERNANDEZ

Denunciados: LINDELIA OSORIO DE TORO identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), y **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago.

Conducta punible: Estafa, e Invasión de Tierras, y las demás que se configuren.

Respetado Doctor

FERNEY VELEZ FERNANDEZ mayor y vecino de Cali (Valle del Cauca), identificado con la cedula de ciudadanía numero 16. 636.492 de Cali (Valle del Cauca), persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali Valle, en la Calle 33 Nro. 4-18 Barrio El Porvenir de, ante su Despacho comedidamente me permito formular bajo la gravedad de juramento denuncia de carácter penal contra los Señores **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), **ANDRÉS MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como, administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca) y **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago, personas mayores de edad y domiciliados en esta ciudad en la Carrera 8 Nro. 8-04 El Darién Municipio de Calima Departamento del Valle del Cauca por el delito de **ESTAFA y los demás que este Despacho considere**, de conformidad con el artículo. Ley 599 del año 2000 artículo 246, con base en los siguientes:

2

HECHOS

PRIMERO: En el año de 2014, por intermedio de un comisionista de nombre **EUGENIO** residente en la localidad del Darién pude constatar por los avisos clasificados que aparecían la venta de lotes en el Corregimiento del Darién, jurisdicción de Calima Departamento del Valle del Cauca que vendían los señores **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago (Valle del Cauca), **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como, administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca) siendo ella la propietaria de dichos lotes de terreno.

SEGUNDO: Con base en el precitado aviso y a través del comisionista **EUGENIO** el 26 de agosto de 2014 celebré en mi calidad de comprador Contrato de Promesa de Compraventa con el señor **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago (Valle del Cauca) con el AVAL y supervisión de los señores **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), y **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como, administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), personas mayores de edad y capaces domiciliados en esta ciudad, consistente en la compra de un lote de terreno sin construcción que lo sostenga, con un área de 500 metros cuadrados, situado en la Calle 6 Nro 1-116E, esquinero, en el Municipio del Calima - El Darien, identificado con la matricula inmobiliaria numero 373-108834 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga por valor de **TREINTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$30.000.000)** a la firma del contrato de promesa de compraventa se hizo entrega de la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$5.000.000)** y el saldo de **VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$25.000.000)** a pagarse en el transcurso de seis meses contados a partir de la firma del contrato promesa de compraventa es decir a partir del 26 de agosto de 2014 cuya identificación y linderos son los que aparecen en el plano que adjunto.

TERCERO: El precio de **TREINTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$30.000.000)** por el terreno que se identifica en el acápite anterior debía entregarse con los servicios públicos domiciliarios de energía y agua. Desde que inicie con el compromiso de pagar el lote cumplí a cabalidad hasta pagar la totalidad del terreno dentro del tiempo estipulado en el contrato promesa de

3

compraventa y tan cierto es este cumplimiento que dio origen a la expedición de la escritura publica de compraventa definitiva radicada bajo el número 132 del 28 de abril de 2016 en la Notaria Única Municipio de Calima- El Darién, pero aquí es de anotar que desde la fecha en que inicie los pagos pertinentes el señor **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago (Valle del Cauca) con el AVAL y supervisión de los señores **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), y **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como, administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), sistemáticamente incumplió desde la fecha del contrato promesa de compraventa hasta la actualidad de entregarme el terreno con la instalación de los servicios públicos domiciliarios que rezan en la **NOTA** del precitado contrato. Por otra parte el señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), personalmente me comunica que el metraje cuadrado del lote vendido a mi objeto del contrato promesa de compraventa pactado en una área total de 500 metros se reducen a 480 metros cuadrados sin ninguna escritura publica de reducción debidamente registrada de mutuo acuerdo, indicando además el señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como, administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), que el valor del contrato del promesa de compraventa del lote de terreno en cuestión seguía siendo el mismo de **TREINTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$30.000.000)**.

CUARTO: Al causarme como es lógico un perjuicio le reclame al señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca), y al señor **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago el motivo por el cual me había recortado el área del terreno, para lo cual el señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** me respondió que tranquilo que con las acometidas de los servicios públicos domiciliarios que el realizaría arreglaba esa actuación hecho que hasta la fecha **NUNCA CUMPLIO**.

QUINTO: Con lo anterior el señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila

(4)

(Valle del Cauca), y al señor **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago **RECONOCE** que no cumplió con lo pactado en el contrato promesa de compraventa de entregar el lote con los servicios públicos domiciliarios.

SEXTO: De igual manera debo anotar aquí que en la tozudez del señor **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca) y **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 16.225.857 de Cartago de incumplir lo pactado arriba señalado en el contrato promesa de compraventa **INVADIERON MI TERRENO** con la construcción de una cañería de aguas negras a vertirse en mi propiedad causando en la humanidad de mi señora esposa la señora **MARTHA LUCIA PAREDES RODRIGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía número 66.980.116 de Cali abscesos comúnmente llamados nacidos en los dos brazos y en el pecho dejándole cicatrices de carácter permanente incurriendo de esta forma en el delito de justicia ambiental y con relación a este delito la Corte Constitucional señala: *Desde 1998 Colombia adoptó una política para la gestión integrada de residuos sólidos (PGIRS) integrada por los siguientes componentes: (i) reducción en el origen, (ii) aprovechamiento y valorización, (iii) tratamiento y transformación y (iv) disposición final controlada. Dentro de este último componente se inscribe la construcción de rellenos sanitarios como sitios de disposición final de residuos sólidos, destinados a reemplazar los botaderos a cielo abierto o la práctica de arrojar las basuras a los cauces de agua.*

El componente de equidad distributiva de la justicia ambiental, en relación con la ejecución de proyectos de desarrollo, ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial hasta el momento a través de las siguientes reglas: (i) La sostenibilidad ecológica, social, cultural y económica de los proyectos de desarrollo, la cual incorpora la exigencia de que estos sean equitativos "dentro y entre generaciones. (ii) Las personas y comunidades afectadas por la ejecución de proyectos de desarrollo tienen derecho a que su condición sea reconocida al momento en que se manifieste el impacto correspondiente y a obtener una adecuada compensación por los daños. (iii) La acción de tutela procede para lograr el reconocimiento de la condición de afectado y ser incluido en los censos correspondientes, más no para obtener el pago efectivo de las compensaciones que se derivan de tal condición. Para esto último deberá acudir a los mecanismos ordinarios o a las demás acciones constitucionales previstas para el efecto, salvo que la subsistencia o

5

el mínimo vital del accionante puedan estar comprometidos de un modo inminente.

Esta Corte ha tenido en cuenta la dimensión participativa de la justicia ambiental, a través del reconocimiento del derecho fundamental a la participación de las poblaciones que reciben de manera directa las cargas ambientales derivadas de la realización o inadecuado funcionamiento de obras de infraestructura (oleoductos, hidroeléctricas, carreteras). Derecho que comprende de manera específica: (i) La apertura de espacios de participación, información y concertación, y no de mera información o socialización, que impliquen el consentimiento libre e informado, en el momento de la evaluación de los impactos y del diseño de medidas de prevención, mitigación y compensación, de modo tal que en ellas se incorpore el conocimiento local y la voz de los afectados. (ii) La participación en el proceso de elaboración de los censos de afectados y a todo lo largo de la realización del proyecto. (iii) El cumplimiento de los compromisos acordados en los espacios de concertación. (iv) La financiación de la asesoría que requieran las comunidades afectadas por el proyecto, a fin de que estas puedan ejercer su derecho a la participación efectiva. (v) La participación de las comunidades afectadas por daños ambientales en las actividades de monitoreo y control.

SEPTIMO: A pesar de mis requerimientos y de la **RENUENCIA** de dichos señores de que no siguieran utilizando mi terreno para el deposito de sus **HECES FECALES** provenientes de su de su casa porque estaban ocasionándonos a cada uno de los integrantes de la familia deterioros en nuestra salud, me vi en la obligación por los olores tan fuertes a tomar la decisión a favor de la salud familiar de tapar dicha cañería de aguas negras; hecho este ante el cual lo **señores TORO OSORIO** arremetieron verbalmente con intención de causarme maltratos físicos les respondí **“que como me agredían verbalmente si quien estaba soportando los fuertes olores y percances en la salud eran mi familia y yo “**, parece ser que entraron en razón y no volvieron a enviar sus heces por la cañería.

OCTAVO: Dado lo anterior el Despacho puede deducir que desde la fecha de la suscripción de la promesa contrato de compraventa no han cumplido con las instalaciones de los servicios públicos domiciliarios y como es lógico nadie puede vivir sin estos servicios en su casa de habitación por lo cual estoy asumiendo los gastos pertinentes de dichas acometidas publicas domiciliarias los cuales deben ser reconocidos por los señores **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.240.097 de Águila (Valle del Cauca) como administrador de los bienes de su señora madre **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila

6

(Valle del Cauca), la señora **LINDELIA OSORIO DE TORO** identificada con la cedula de ciudadanía número 29.446.623 de Águila (Valle del Cauca) y el señor **JULIO CESAR TORO OSORIO** identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.225.857 de Cartago

PETICION

Respetuosamente solicito al Señor Fiscal se investigue exhaustivamente los hechos motivos de esta denuncia y se me reconozcan los daños y perjuicios de salud, morales, sociales y patrimoniales causados.

ANALISIS JURIDICO

De conformidad con las legislaciones penal y civil los afectados con la conducta punible tienen derecho a reclamar y obtener la reparación o compensación debida por los daños causados. De esa manera aparece regulado en el Código Penal, Libro Primero, Título IV, Capítulo Sexto, sobre la responsabilidad civil originada en el hecho delictivo y la consecuente obligación de reparar los daños materiales y morales causados con la infracción. De tal manera que el tratamiento dado por las normatividades penal y civil a la obligación de reparar económicamente a las víctimas los daños ocasionados con el delito, permite concluir de manera cierta que la acción correspondiente es de naturaleza esencialmente civil, bien que se tramite en el mismo proceso penal o de manera independiente de éste, luego el procedimiento que la rige habrá de consultar ese carácter. En relación con los daños causados por el delito, precisó la Sala (CSJ SP, 10 nov. 1993, rad. 8087): "Es tan clara la naturaleza civil, que no penal, de los perjuicios ocasionados con el delito, que su resarcimiento puede pretenderse alternativamente por la vía civil o mediante el ejercicio paralelo de la acción civil dentro del proceso penal.

Artículo 246. Estafa Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004 a partir de a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente: > El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado. La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Partiendo del principio de la buena fe realice este negocio y al respecto la Corte ha indicado que el principio de la buena fe incorpora el valor ético de la confianza

7

y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos. Por ello ha sido concebido como una exigencia de honestidad, rectitud y credibilidad a la cual se encuentra sometido el actuar de las autoridades públicas y de los particulares, bajo una doble connotación, ya sea a través de las actuaciones que surgen entre la Administración y los particulares, o de estos últimos entre sí

Con respecto a este principio la jurisprudencia ha sido reiterativa en definir que el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada". tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.

PRUEBAS

Las pruebas documentales le conceda el valor que la ley les otorgue

Testimoniales:

Desde ya Señor Fiscal, solicito se llame a declarar a los Señores: **ROSA LAURA VÉLEZ DURAN** identificada con la cedula de ciudadanía número 38.610.548 de Cali, **JESSICA VÉLEZ DURAN** identificada con la cedula de ciudadanía número 1.144.155.533 de Cali, **DORY DURAN DE VÉLEZ** identificada con la cedula de ciudadanía número 31.906.159 de Finlandia, **MARTHA LUCIA PAREDES RODRÍGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 66.980.116 de Cali, **JAVIER LÓPEZ FIGUEROA** identificado con la cedula de ciudadanía número 14.678.788 de Cali y **JOSÉ HONORIO PISO VELASCO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.266.087 de El Darién.

Documentales:

8

- 1 Copia simple del contrato promesa de compraventa del 26 de agosto de 2014.
- 2 Copia de la escritura publica numero 132 del 28 de abril de 2016 de la Notaria Única Municipio de Calima- El Darién ubicada en la Calle 11 Nro 4-28 Teléfono 2533326. Telefax 2534377 del departamento del Valle del cauca República de Colombia.
- 3 Copias simples de las actas de declaración de los señores **ROSA LAURA VÉLEZ DURAN** identificada con loa cedula de ciudadanía número 38.610.548 de Cali, **JESSICA VÉLEZ DURAN** identificada con la cedula de ciudadanía número 1.144.155.533 de Cali, **DORY DURAN DE VÉLEZ** identificada con la cedula de ciudadanía número 31.906.159 de Finlandia, **MARTHA LUCIA PAREDES RODRÍGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 66.980.116 de Cali, **JAVIER LÓPEZ FIGUEROA** identificado con la cedula de ciudadanía número 14.678.788 de Cali y **JOSÉ HONORIO PISO VELASCO** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.266.087 de El Darién. Dirección calle 33 número 4-18 Barrio El Porvenir Cali Valle.
- 4 Copia del Certificado de Tradición
- 5 Copia plano del lote de terreno objeto de la compraventa
- 6 CD Fotografías.
- 7 Relación de Gastos que ascienden en la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)**
- 8 Copia cedula de ciudadanía del señor **FERNEY VELEZ FERNANDEZ**

Inspección Judicial:

Desde ya respetuosamente solicito al Despacho se practique **INSPECCION JUDICIAL** al lote de terreno motivo de esta demanda.

Las demás que este despacho ordene de oficio.

NOTIFICACIONES

A los denunciados **ANDRES MAURICIO TORO OSORIO, LINDELIA OSORIO DE TORO y JULIO CESAR TORO OSORIO** reciben notificaciones en la carrera octava número 8-04 EL DARIEN – Municipio Calima.

Del suscrito: Recibo notificaciones personales en la calle 33 numero 4-18 Barrio El Porvenir Cali Valle.

9

Desde ya manifiesto que el presente denuncia lo hago bajo la gravedad de juramento y que no he interpuesto denuncia igual al mismo ante otra autoridad por los mismos hechos aquí denunciados.

Con todo respeto,

Ferney Velez

FERNEY VELEZ FERNANDEZ
C.C. Nro. 16.636.492 De Cali (Valle)

CONTESTACION DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO RAD: 2022-00082-00

Orlando Moreno Echavarría <ome_asesoriajuridica@hotmail.com>

Lun 19/09/2022 14:46

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Calima <j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: tubylala26@hotmail.com <tubylala26@hotmail.com>;jomara576@hotmail.com

<jomara576@hotmail.com>;Martha Paredes <mp3598654@gmail.com>

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN

VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN Y OTRAS

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder adjunto, por medio de la presente según documento adjunto, me permito contestar la demanda enarbolada por Leidy Tatiana Vélez Duran y otras contra mi poderdante; informando y SOLICITANDO desde ya se prescinda del traslado por secretaria que da cuenta el C.G.P. como quiera que ha sido remitido con copia a la contraparte en aplicación de lo regulado en el Artículo 9° de la Ley 2213 de 2022.

atte.

ANDREA GUTIERREZ MORENO.

ENVIO DICTAMEN PERICIAL MEJORAS VERBAL RAD. 2022-0082-00

Orlando Moreno Echavarría <ome_asesoriajuridica@hotmail.com>

Mar 27/09/2022 17:00

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Calima <j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co>

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN

VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN Y OTRAS

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: REMISIÓN DICTAMEN PERICIAL.

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder remitido al expediente, por medio de la presente procedo a remitir AVALÚO de la construcción realizada en el predio materia de controversia en el proceso de la referencia; ello, teniendo en cuenta que en escrito de contestación de la demanda solicité el término concedido por el Artículo 227 del C.G.P., que no puede ser inferior a diez (10) días para aportar el dictamen respectivo.

No obstante, dado que el despacho aún no se ha pronunciado del escrito de contestación de la demanda remitida en término conforme notificación y constancia secretarial obrante en el expediente, al momento de decidir lo correspondiente según lo establecido en la norma mencionada, me pronunciaré en la oportunidad legal respectiva.

Muchas gracias por la atención brindada a la presente.

atte.

ANDREA GUTIERREZ MORENO.

De: Orlando Moreno Echavarría**Enviado:** lunes, 19 de septiembre de 2022 2:46 p. m.**Para:** j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co <j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** tubylala26@hotmail.com <tubylala26@hotmail.com>; jomara576@hotmail.com <jomara576@hotmail.com>; Martha Paredes <mp3598654@gmail.com>**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO RAD: 2022-00082-00

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN

VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN Y OTRAS

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder adjunto, por medio de la presente según documento adjunto, me permito contestar la demanda enarbolada por Leidy Tatiana Vélez Duran y otras contra mi poderdante; informando y SOLICITANDO desde ya se prescinda del traslado por secretaria que da cuenta el C.G.P. como quiera que ha sido remitido con copia a la contraparte en aplicación de lo regulado en el Artículo 9° de la Ley 2213 de 2022.

atte.

ANDREA GUTIERREZ MORENO.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



AVALÚO No. 20092022

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO VIVIENDA CAMPESTRE

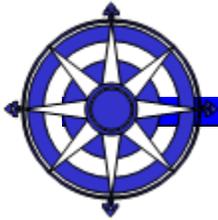


DIRECCIÓN:
Calle 6 No. 1 – 116E
Barrio Canadá
Calima Darién – Valle del Cauca

SOLICITADO POR:
MARTHA LUCIA PAREDES

DARIEN, 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



PORTADA AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 Información vivienda de dos pisos
- 1.2 Marco legal regulatorio

2. CONSIDERACIONES GENERALES

- 2.1 Objetivo del estudio valuatorio
- 2.2 Definiciones

3. ASPECTOS JURIDICO

- 3.1 Tipo de propiedad
- 3.2 Identificación de los propietarios
- 3.3 Títulos de adquisición
- 3.4 Identificación de las características jurídicas
- 3.5 Documentación suministrada

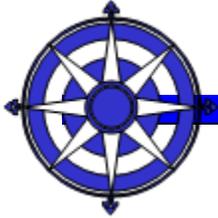
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- 4.1 Generalidades
- 4.2 Actividades predominantes
- 4.3 Entorno del sector
- 4.4 Estratificación socioeconómica
- 4.5 Vías de acceso
- 4.6 Infraestructura urbanística
- 4.7 Servicios públicos
- 4.8 Topografía
- 4.9 Geo ubicación

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES

- 6.1 Características del inmueble
 - 6.1.1 Identificación urbanística
 - 6.1.2 Ubicación geográfica
 - 6.1.3 Linderos vivienda de dos pisos
 - 6.1.4 Forma geográfica del terreno



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



6.2 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

- 6.2.1 Vivienda de dos pisos
- 6.2.2 Servicios públicos

7. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DEL MERCADO, DE LOS METODOS DE VALUACION Y ARGUMENTACIÓN QUE LOS RESPALDA.

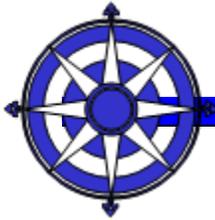
- 8.1 Metodología valuatoria empleada
- 8.2 Justificación de la metodología
- 8.3 Método de costo de reposición

9. ESTUDIO DE CÁLCULO INVESTIGACIÓN Y ANALISIS DE VALORES DE MERCADO

10. APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

11. AVALÚO COMERCIAL

12. CONCLUSIONES



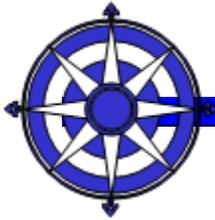
INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



1. INFORMACION GENERAL

FECHA DE INSPECCIÓN	17 de septiembre del 2022
SOLICITADO POR	MARTHA LUCIA PAREDES
ÁREA TOTAL LOTE	500 m2 (verificados en inspección física)
ÁREA CONSTRUIDA	500 m2
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	FERNEY VELEZ FERNADEZ
UBICACIÓN	Costado sur-Occidental Barrio Canadá
CIUDAD	Calima – Darién, VALLE DEL CAUCA
TIPO DE INMUEBLE	Urbano
DESTINACIÓN ACTUAL	Residencial
VÍAS DE ACCESO	Carrera 1E con cl. 6
SERVICIOS PÚBLICOS	Cuenta con todos servicios disponibles en el sector.
ESCRITURA PÚBLICA	132 del 28 de abril de 2018 de la Notaría única de Calima (Darién).
MATRICULA INMOBILIARIA	373 – 119043 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
FICHA CATASTRAL	76126-010000720037000
USO DE SUELO	Área Residencial a consolidar, ubicado en la periferia del municipio.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



1.2 MARCO LEGAL REGULATORIO

Se tiene en cuenta para los estudios de tasación valuatoria, lo normativo en el marco legal de regulación para los avalúos.

Ley 1682 de 2013: Sobre Procedimiento y método valuatorio

Ley 1742 de 2014: Sobre Medidas y disposiciones para proyectos de infraestructura del estado que requieran expropiación.

Resolución 316 de 2015: Fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura,

Resolución 898 del IGAC del 2014: Fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte referidos en la ley 1682 de 2013.

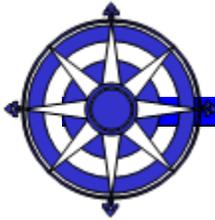
Código civil colombiano: Sobre las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles.

Ley 57 de 1.987: “Por la cual se reviste al presidente de la República de facultades extraordinarias para expedir el Código de Minas, para ajustar y adecuar a sus preceptos algunas funciones del Ministerio de Minas y Energía y de sus organismos adscritos o vinculados, para dictar normas de carácter tributario, cambiario y otras disposiciones, de conformidad con el numeral 12 del Artículo 76 de la Constitución Nacional.”

Título XI, artículo 879 a 945: De las servidumbres: Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Ley 9 de 1.989, Artículo 37: Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.

Ley 388 de 1.997: El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



Decreto 1420 de 1.998: Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria

Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.

Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa

Determinación del efecto de plusvalía

Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación

Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.

Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

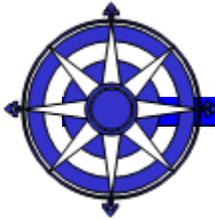
Resolución 620 de 2008 del IGAC: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo

Decreto 738 de 2.014: El presente Decreto tiene por objeto definir los términos en que deben surtirse las etapas para la constitución de servidumbres, mediante el agotamiento previo de la negociación directa o su imposición por vía administrativa, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013.

Resolución 898 de 2.014 del IGAC: Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Resolución 1044 de 2014 del IGAC: Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013

Ley 1673 de 2013: Denominada, ley que rige al evaluador, tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, que brinde las garantías legales y profesionales exigidas, en idoneidad, procedimientos, código de ética y demás aspectos de la disciplina valuatoria a fin de existir el debido control, para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



2. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el presente avalúo se define como **valor de mercado** *“es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”*. NTS S 01.

El objetivo buscado con el presente estudio pericial, es poder estimar el valor comercial del bien inmueble objeto del presente avalúo, dentro del mercado actual calculando el valor comercial que pueden alcanzar los bienes, para cualquier transacción o requerimiento, comercial que las partes solicitantes requieran.

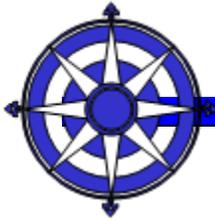
2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO VALUATORIO

Hallar el valor comercial estimado del inmueble aquí avaluado, correspondiente a un lote de 500 m2 del cual se levanta la construcción de un inmueble de un piso con piscina y yacusi de 500 m2 construidos que cuenta con construcciones adicionales (piscina y Yacusi) ubicada en el barrio Canadá de Calima - Darién en el Valle del Cauca.

El inmueble aquí tasado, cuyo propietario figura como el señor FERENY VELEZ FERNADEZ identificada con cédula de ciudadanía 16.636.492, Obedece al estudio solicitado a nuestra firma de inspecciones y avalúos comerciales INVERGLOBAL INMOBILIARIA, afiliados a la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS (ASOLONJAS) con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en cumplimiento de lo exigido por la ley para la práctica de la actividad valuatoria a nivel nacional. (Ley 1673 del 2013).

La vigencia normativa estimada de un avalúo comercial dados los atípicos factores influyentes y las diversas situaciones económicas cambiantes en nuestro territorio nacional, es de un año (12 meses) a partir de la fecha de expedición del informe pericial del avalúo comercial.

Los valores conceptuados en el presente estudio pericial se consideran como un valor razonable, que no obliga a las partes involucradas, dentro de una posible transacción comercial a acogerse a estos, por los que se reservan el libre derecho de aceptarlos o no.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



2.2 DEFINICIONES

VALOR DE MERCADO (V M)

“Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”. NTS S 01.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V R N)

Se entenderá como el valor de la cotización o estimado de mercado de una construcción o equipo igual o equivalente más los gastos en que incurriría en la actualidad por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, gastos de instalación eléctrica, mecánica, civil, de ingeniería, maniobras, etc.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V N R)

Se entenderá como el valor a la fecha en que se practica el avalúo, y se determinará a partir del valor de reposición nuevo corregido por los factores de depreciación debidos a las vidas consumidas respecto a su vida útil de producción y económica, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa en cuestión.

VIDA ÚTIL REMANENTE (V U R)

Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor. Cuando se refiere a obras de ingeniería, como carreteras, puentes, edificios, etc., se calcula en años.

DEPRECIACIÓN

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

SUELO URBANO

“Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial”. Ley 388 del año 1997 Artículo 31.

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

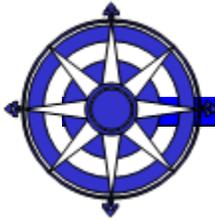
“Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas”. Ley 388 del año 1997 Artículo 32.

SUELO RURAL

“Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas”. Ley 388 del año 1997 Artículo 33.

SUELO DE PROTECCIÓN

“Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”. Ley 388 del año 1997 Artículo 35



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 TIPO DE PROPIEDAD

Inmueble urbano de un piso unifamiliar tipo semi campestre destinado para uso residencial ubicado en el área periférica del municipio de Calima - Darién.

3.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Vivienda de un (01) piso en la cual figura como propietario el señor FERNEY VELEZ FERENANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.492

3.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.018 de la notaría Única del Calima Darién.
Naturaleza de los actos o contratos: Compra venta.

3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURIDICAS

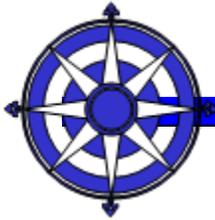
INMUEBLE	No. MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL
Vivienda de un piso	373 - 119043	76126-010000720037000

3.5 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

Para el presente estudio valuatorio se suministró por parte de la solicitante la siguiente documentación:

- Certificado de tradición No. 373 – 119043 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. Del 17 de julio de 2.018.
- Escritura Pública No. 132 del 28 de abril de 2.016 de la notaría Única del Calima Darién.
- Paz y salvo Municipal No. 1257 de Calima - Darién

NOTA: el presente análisis de documentos, no se constituye como un estudio de títulos.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 GENERALIDADES

La superficie total del municipio es de 1.154 Km², lo cual hace de Calima el tercero en extensión en el departamento del Valle del Cauca. Su densidad es la menor del departamento 8,9 habitantes por Km². Posee 76,6% en territorios húmedos, fríos, cubiertos de espesa vegetación; lo cual ha impedido que su colonización avance a pesar de su relativo desarrollo agrícola y ganadero. Comprende las cuencas del río Bravo y del río Calima y la mayor parte de la cordillera de la Cerbatana, tierras virtualmente desoladas.

Se considera que 27000 hectáreas son tierras debidamente explotadas e intervienen activamente en la vida económica del municipio.

El municipio de Calima se encuentra localizado al centro occidente del departamento del Valle del Cauca, Comparte vecindad con los municipios de Dagua, Yotoco, Restrepo, Río Frío y con el departamento del Chocó. Debido a su posición sobre la cordillera occidental, con Buenaventura y las estribaciones orientadas hacia el Pacífico, compartiendo la cuenca del Río Calima.

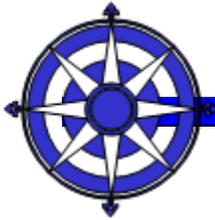
Desde el punto de vista de vecindad y en relación con las dinámicas de comercio, servicios, centros docentes, agroindustria, se observa una marcada influencia de Guadalajara de Buga sobre los municipios antes mencionados. De otra parte, mantiene relaciones comerciales a través de las veredas limítrofes, con los municipios de Yotoco, Río Frío y con Restrepo, aprovechando la red vial existente (Corredor Inter Regional Darién – La Unión – Diamante – La Gaviota – La Guaira – Río Frío) sobre la cual se proyecta ampliar la “Red Cordillerana”.

4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Su economía está repartida en el sector agrario, cultivos de café, lulo, tomate, plátano y también en el sector turístico.

4.3 ENTORNO DEL SECTOR

El sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, se caracteriza por ser una zona residencial a consolidar, El cual cuenta con un producto inmobiliario de inmuebles desarrollados compuesto por viviendas, a su vez cuenta con equipamientos deportivos, recreativos, escolares entre otros.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector tiene una estratificación 2.

4.5 VIAS DE ACCESO

Carrera 1E.

4.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

Se identifican los diferentes tipos de infraestructuras urbanísticas importantes con las que cuenta el sector donde está ubicado el inmueble objeto del presente estudio valuatorio.

INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

- Vías internas sin pavimentadas, cuenta con servicio de transporte informal.

INFRAESTRUCTURAS ENERGETICAS

- Redes eléctricas de alta tensión, transformación y alumbrado publico

INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS

- Acueducto

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

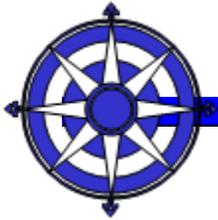
- Red de celdas de telefonía celular
- Redes de televisión de señal cerrada
- Internet

INFRAESTRUCTURAS DE EDIFICACIÓN

- Inmuebles de uso residencial de uno y dos pisos.
- Equipamientos deportivos y recreativos.

4.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector se encuentra dentro del perímetro urbano y cuenta con la disponibilidad de servicio de energía por la empresa EPSA y Acueducto



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



4.8 TOPOGRAFIA.

El sector cuenta con una topografía variada entre plana con leve inclinación. El inmueble tasado cuenta con un terreno relativamente plano.

4.9 GEOUBICACIÓN

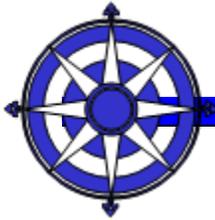


Sector (marca rojo inmueble avaluado)
LATITUD 3°55'31.12"N y LONGITUD 76°28'51.01"O
Fuente de las imágenes: Google Earth

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

No se presenta por parte del solicitante certificado de usos de suelos del inmueble materia del presente estudio valuatorio, no obstante, el suscrito realiza las investigaciones pertinentes en la oficina de Planeación obteniendo como resultado la información de este terreno, el que aparece ubicado conforme al EOT, definido su uso en parte como residencial ubicado en la periferia del municipio.

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES

TERRENO URBANO

El inmueble objeto del presente estudio cuentan con un terreno semi plano de forma regular, con un área registrada en el certificado de tradición, de la siguiente forma:

Vivienda de un piso tipo campestre con piscina y yacusi.

Frente promedio: 17,16 ml

Fondo promedio: 37,48 ml

Área: 500,00 m²

Nota: Las medidas registradas son tomadas de la documentación suministrada y verificadas en la inspección física realizada al predio.

DESTINACION ACTUAL

Actualmente la vivienda es utilizada exclusivamente para uso residencial.

USO DE SUELOS

El predio tasado se encuentra en una zona denominada por el EOT como Residencial, ubicado en la periferia del municipio.

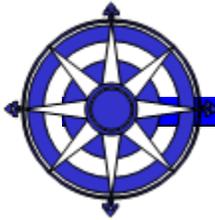
Nota 2: El solicitante no suministra certificado de uso de suelos, se procede a consultar el P.D.T de Calima Darién de donde se obtiene la información antes mencionada; no obstante, se recomienda al propietario que solicite el respectivo certificado.

6.1.1 IDENTIFICACION URBANÍSTICA

El inmueble objeto del presente estudio se identifica de acuerdo a la documentación suministrada con el lote C en la calle6 No. 1-116E del Barrio Canadá de Darién, Calima - Valle del Cauca.

6.1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble está ubicado en el Municipio de Calima Darien, Barrio Canadá del Darién. Coordenadas son LATITUD 3°55'31.12"N y LONGITUD 76°28'51.01"O



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



6.1.3 LINDEROS VIVIENDA DE UN PISO

Descritos en el certificado de Escritura Pública No. 132 del 20 de abril de 2.016 de la Notaría Única de Calima.

NORTE: En longitud de 17,16 ml con el lote B.

SUR-OCCIDENTE: En longitud de 37,48 ml con el predio de Beatriz Aragón.

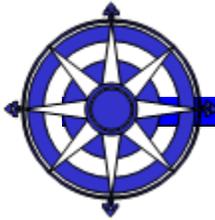
ORIENTE: En longitud de 42,00 ml con predio del señor William Serra Palacios.

OCCIDENTE: En longitud de 9,45 ml con vía de acceso a los predios.

la Escritura Pública No.2.270 del 17 de Octubre de 2.015 : NORTE, colindante 1, en longitud de 17,16 metros, lindando con lote denominado B; SUR-OCCIDENTE, colindante 2, en longitud de 37,48 metros, lindando con predio que fue de Beatriz Aragón hoy de otro; ORIENTE, colindante 3, en longitud de 42.00 metros, lindando con predio del señor William Serra Palacio; y OCCIDENTE, colindante 4, en longitud de 9,45 metros, con vía de acceso a los predios, la cual será cedida al municipio. Este lote cuenta con Infraestructura

6.1.5 FORMA GEOMETRICA DEL TERRENO

El terreno presenta una forma geométrica irregular.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



6.2 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.2.1 VIVIENDA DE DOS PISOS: cuenta con un área construida de 151,28 m2.

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	
Año de construcción	2015
Vetustez	7 años
Número de pisos	01
Numero de terrazas	N/A
Estado	Terminado
Terminado	100 %
Remodelado	si
Estructura	Tipo Pórticos
Fachada	Mampostería
Cubierta	Estructura metálica con tejas en lámina de aluminio

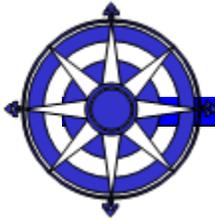
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN – DEPENDENCIA DE INMUEBLE PRIMER PISO.

Sala	1	Baño social	2	Baño privado	1	Baño Serv.	0	Jardín	0
Comedor	1	Estar Hab.	0	Patio posterior	1	Patio Interior	0	Balcón	0
Cocina	1	Habitaciones	5	Antejardín	0	Garaje	0	Terraza	0

6.2.2 DEPENDENCIAS VIVIENDA DE UN PISO CON PISCINA Y YACUSI

El inmueble tasado corresponde a un inmueble de uso residencial tipo campestre de un piso, el cual consta de un frente construido de 17,00 m y un fondo de 35,00 m. el cual cuenta con las siguientes dependencias y acabados generales:

- **Salón múltiple:** Donde se ubica la sala y el comedor, con pisos en porcelanato, paredes estucadas, repelladas y pintadas en buen estado, cielo raso en pvc, puertas en madera de alta calidad.
- **Cocina:** cuenta con pisos igualmente en porcelanato, cielo raso en pvc y gabinetes.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



- **Alcobas:** Cuenta con ventanales en marco de aluminio blanco, cielo raso en pvc, puertas en madera, la alcoba principal cuenta con baño enchapado en porcelanato, baterías sanitarias de poco consumo de agua, división interna en marco de aluminio con vidrio, puerta en madera entamborada.
- **Baño social:** Cuenta con enchapes en porcelanato, cielo raso en pvc, lavamanos en vidrio de alto calibre, grifería cromada.
- **Corredores:** cuentan con cubierta en estructura metálica con losa sobre lámina de stilldeck, pisos cerámico, la zona del patio cuenta con piso en tableta de gres y espacio destinado como parqueadero con piso cerámico.
- **Zona de piscina:** Se encuentra una piscina de 31,55 m2 totalmente enchapada tabletas cerámicas, corredor enchapado en piso cerámico antideslizante. También cuenta con un yacusi con estructura en mampostería enchapado en su interior y exterior en tabletas cerámica.
- **Cerramiento:** La propiedad en las áreas libres cuenta con cerramiento en tubería de aluminio con malla eslabonada que cubren 60 ml de estas zonas.

6.2.3 SERVICIOS PUBLICOS

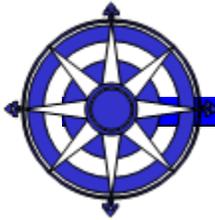
El inmueble tasado cuenta con los servicios públicos de Acueducto, energía eléctrica y recolección de basura.

7. DESCRIPCION DE LAS CONDICIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas en los puntos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 7.1 La localización general del inmueble.
- 7.2 Las vías de acceso con las que cuenta el inmueble en la actualidad.
- 7.3 La valorización del inmueble, debido a factores externos e internos tales como el uso, localización, desarrollo de la zona, modernización de las vías y servicios. Los bienes pueden sufrir desvalorización por un deterioro rápido, tales como desastres naturales, disminución de los medios de pago por restricción de créditos, incertidumbre en las inversiones, estancamiento en la zona, cambio en los usos del sector y suelos, etc.
- 7.4 Factor de Comercialidad, valor actual de la inversión existente determinada en los inmuebles.

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



- 7.5 Posibilidades de valorización en el sector, explotación comercial, posibilidades de uso de los bienes.
- 7.6 Otros factores de observación y análisis.

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DEL MERCADO, DE LOS METODOS DE VALUACIÓN Y ARGUMENTACIÓN QUE LOS RESPALDA

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

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.

8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

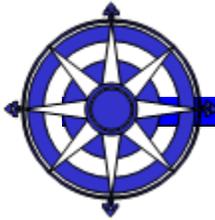
El inmueble tasado corresponde a la categoría número 1 (Inmuebles Urbanos) dentro de las 13 categorías que establece el **DECRETO 556 DE 2014 (marzo 14) Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.**

Teniendo en cuenta que se trata de un inmueble urbano se considera que el método de comparación de mercado.

8.3 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el Criterio de actualización del **costo** histórico que representa el precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que se tiene, o el **costo** actual estimado de reemplazo de los bienes en condiciones semejantes a los existentes.

El **costo de reposición** de un activo concreto **se determina**, normalmente, a partir del **costo** actual de adquisición de un activo similar, nuevo o usado, y con una capacidad productiva o un potencial de servicio equivalentes.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
 CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
 NIT: 9.086.007-3



9. ESTUDIO DE CÁLCULO INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE VALORES DE MERCADO

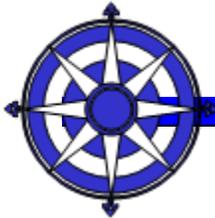
Comparables terrenos:

FUENTE	SECTOR	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	VR.M2 TERRENO	AJUSTE FACTOR NEGOCIACIÓN	AJUSTE FACTOR ÁREA	AJUSTE FACTOR UBICACIÓN	AJUSTE FACTOR AGUA	VR.M2 TERRENO AJUSTADO	
Top. Wilman Franco	Portal del Dorado	\$1.012.500.000	2.250,00	\$450.000	0,80	1,10	0,90	0,80	\$285.120	
Inverglobal	Urb. Tulio Ocampo	\$2.200.000.000	4.400,00	\$500.000	0,90	1,00	0,80	0,90	\$324.000	
Inverglobal	Urb. Hernando Gutierrez	\$1.214.500.000	3.470,00	\$350.000	1,00	1,00	1,10	0,80	\$308.000	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO			500,00		media aritmética				\$305.707	
MÁXIMO PERMITIDO POR EL IGAC: 7,5%									coeficiente de variación:	6,39%
									Desviación Estándar:	19.541
									Límite Inferior:	\$285.120
									Límite Superior:	\$324.000
									Valor M2 de terreno adoptado:	\$304.560

TABLA DE FACTORES A "MULTIPLICAR"

EN:		MUCHO	+ 0 -	POCO	
UBICACIÓN	EL DATO INVESTIGADO ES:	0,7	0,8	0,9	MEJOR
VÍAS DE ACCESO					
TAMAÑO					
SUELOS		1,3	1,2	1,1	PEOR
AGUAS					
TOPOGRAFIA					
CLIMA					
INFRAESTRUCTURA INTERNA		1			IGUAL
PRODUCTIVIDAD					
SEGURIDAD					
OTROS: TURISMO, PATRIMONIO CULTURAL					
RELACIÓN CON LA FUENTE DE INFORMACIÓN (Factor de comercialización)	EL DATO INVESTIGADO ESTÁ:	DEMASIADO	LEVEMENTE		
		0,7	0,8	0,9	SOBREVALUADO
		1,3	1,2	1,1	REBAJADO
		1			REAL

NOTA 4: Una vez verificados, confrontados y ajustados las ofertas de mercado homogéneas, se obtiene que el coeficiente de variación cumple con lo requerido en el Artículo 11 de la resolución 620 del año 2008 del IGAC y por lo tanto se toma la media aritmética como el más probable valor del bien por metro cuadrado de terreno equivalente a **\$304.560 m2**.



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



MEDIA ARITMÉTICA

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

DESVIACIÓN ESTANDAR

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$s^* = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

- \bar{X} = media aritmética
- X_i = dato de la encuesta
- N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

COEFICIENTE DE VARIACIÓN

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

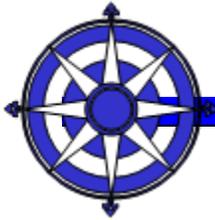
Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

- V = coeficiente de variación
- S = desviación estándar

De acuerdo al Artículo 11 de la Resolución 620 del año 2008 del IGAC, *“Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.”*



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



10. APLICACIÓN DEL METODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de reposición a nuevo por metro cuadrado de las construcciones se tomó como referencia la base de datos propia que se tiene para construcciones de este tipo y datos de literatura especializada en temas constructivos, entre estas construdata.

MÉTODO DE REPOSICIÓN A NUEVO (Fitto y Corvini)

Área total construida vivienda de un piso: 462,6 m²

Edad: 7 años Vida útil: 70 años Vida útil remanente: 63 años

Depreciación por edad y estado (Fitto y Corvini)

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 462,6 m²

% Vida= $Va/Ve=7/70=0,100$

Calificación de 2,0 (el inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados en lo referente al enlucimiento).

depreciación de 0,100

\$ 1.100.000 / M ² X 0.9649	\$	\$ 1.061.390
VR. DE REPOSICIÓN APROX / M ² .		\$ 1.061.390
VR. DE REPOSICION x F.C (N/A)	\$	\$ 1.061.390

Nota 2: Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción a razón de **\$ 1.061.390**

Área total construida piscina: 31,55 m²

Edad: 7 años Vida útil: 70 años Vida útil remanente: 63 años

Depreciación por edad y estado (Fitto y Corvini)

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 462,6 m²

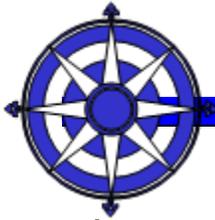
% Vida= $Va/Ve=7/70=0,100$

Calificación de 2,0 (el inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados en lo referente al enlucimiento).

depreciación de 0,100

\$ 850.000 / M ² X 0.9895	\$	\$ 820.165
VR. DE REPOSICIÓN APROX / M ² .		\$ 820.165
VR. DE REPOSICION x F.C (N/A)	\$	\$ 820.165

Nota 2: Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción a razón de **\$ 820.165**



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



Área total construida jacuzzi: 5,85 m2

Edad: 7 años Vida útil: 70 años Vida útil remanente: 63 años

Depreciación por edad y estado (Fitto y Corvini)

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 5,85 m2

% Vida= $Va/Ve=7/70=0,100$

Calificación de 2,0 (el inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados en lo referente al enlucimiento).

depreciación de 0,100

\$ 1.200.000 / M2 X 0.9895	\$	\$ 1.157.880
VR. DE REPOSICIÓN APROX / M2.		\$ 1.157.880
VR. DE REPOSICION x F.C (N/A)	\$	\$ 1.157.880

Nota 2: Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción a razón de **\$ 1.157.880**

Área total construida cerramiento: 60ml

Edad: 7 años Vida útil: 70 años Vida útil remanente: 63 años

Depreciación por edad y estado (Fitto y Corvini)

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 60 ml

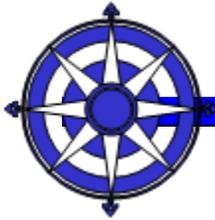
% Vida= $Va/Ve=7/70=0,100$

Calificación de 2,0 (el inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados en lo referente al enlucimiento).

depreciación de 0,100

\$ 38.254 / M2 X 0.9895	\$	\$ 36.911
VR. DE REPOSICIÓN APROX / M2.		\$ 36.911
VR. DE REPOSICION x F.C (N/A)	\$	\$ 36.911

Nota 2: Se adopta el valor por metro cuadrado de construcción a razón de **\$ 36.911**



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



11. AVALUO COMERCIAL

A continuación, se presenta el cálculo valuatorio realizado en el estudio pericial del inmueble inspeccionado.

Para el presente estudio se utilizó el método de comparación de mercado, a fin de reunir la mayor información posible de valores de mercado reales que influyen en el sector portuario de Buenaventura.

Se tuvo en cuenta los valores de venta actuales de predios en lo posible comparables al aquí tasado en cuanto a ubicación, superficie, forma, topografía, entre otros factores.

Para el cálculo del valor del terreno se adopta el valor que arroja el método comparativo de mercado obteniendo el valor de **\$\$ 304.506 m2**

El valor del terreno por metro cuadrado asumido se aplica a los dos inmuebles por ser estos colindantes.

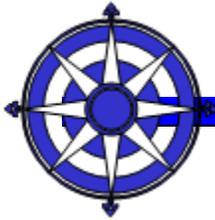
ITEM	UND.	AREA	VALOR \$ PROMEDIO	VALOR \$ COMERCIAL
Terreno	M2	500,00 m2	\$ 304.506	\$ 152.253.000
Vivienda de un piso tipo campestre	M2	462,60 m2	\$ 1.061.390	\$ 490.999.014.00
Piscina	M2	31,55 m2	\$ 820.165	\$ 25.876.205.00
Jacuzzi	M2	5,85 m2	\$ 1.157.880	\$ 6.773.598.00
Cerramiento en malla eslabonada	ML	60 ml	\$ 36.911	\$ 2.214.677.00
VALOR TOTAL (aprox. a miles)				\$ 678.116.000.00

SON: SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL PESOS M/CTE.

Firma,

MARCO FIDEL CRUZ MARTINEZ
Perito Avaluador
Gerente
RAA – AVAL-0986007

MILMAN FRANCO CASTRO
Inspector Profesional
L.P No. 01 – 1003
Topógrafo



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



12. CONCLUSIONES

El presente documento de avalúo comercial fue elaborado mediante una investigación de mercado comparativo obteniendo de esta manera un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado para estimar así su valor comercial.

Se tuvo en cuenta para tal fin, la documentación suministrada por el solicitante del estudio valuatorio, las normas en materia de tierras establecidas en el lugar del bien inmueble y los parámetros establecidos en el tema de avalúos.

Se deja constancia expresa que el presente avalúo se refiere exclusivamente al bien inmueble que en él se describe; las áreas y elementos jurídicos han sido tomados de documentos que el propietario del inmueble ha suministrado y que asumimos verdaderos dentro del principio legal de presunción de buena fe.

Se certifica haber elaborado el presente estudio valuatorio de conformidad con las normas actuales y dentro de la situación real comercial existente en el Distrito de Buenaventura.

Finalmente declaramos no tener, ni haber tenido interés particular alguno sobre la propiedad aquí avaluada, que en algún momento pudiere haber influido en nuestro imparcial y justo concepto.

El presente informe fue hecho sin perjuicio y por cuenta de quien ha de concernir en Calima Darién, a los veinte (20) días del mes de septiembre del año 2022.

Firma,

MARCO FIDEL CRUZ MARTINEZ

Perito Avaluador
Gerente
RAA – AVAL-0986007

MILMAN FRANCO CASTRO

Inspector Profesional
L.P No. 01 – 1003
Topógrafo



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



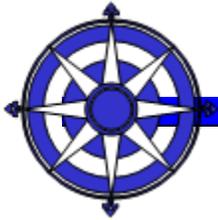
REGISTRO FOTOGRAFICO VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá



Vista general de la fachada



Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



REGISTRO FOTOGRAFICO VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá

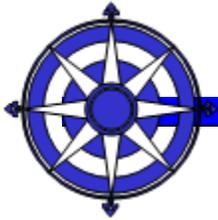


Vista general de corredores y área de esparcimiento



REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá

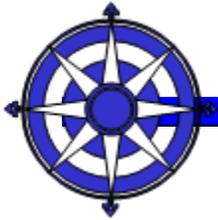


Piscina



Jacuzzi

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



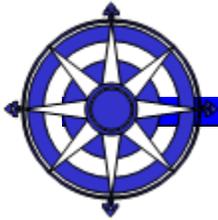
REGISTRO FOTOGRAFICO VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá



Baño social 1 y 2



Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

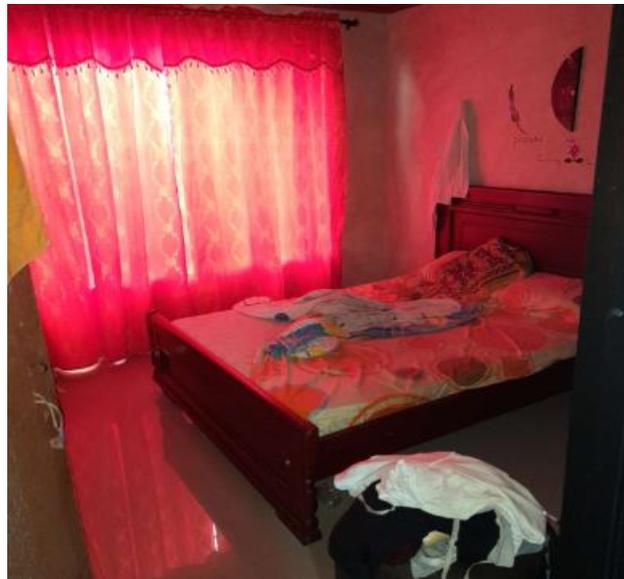
AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



REGISTRO FOTOGRAFICO VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá



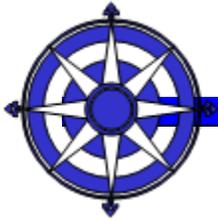
Habitación con baño privado



Habitación 2

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá



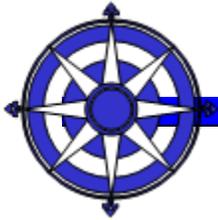
Habitación 3



Habitación 4

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



INVERGLOBAL INMOBILIARIA

AFILIADOS A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS "ASOLONJAS"
CON REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES RNA – MI 1537
NIT: 9.086.007-3



VIVIENDA DE UN PISO Calle 6 No. 1-116E Barrio Canadá



Salón general



Pasillo

Calle 8 No. 3-86 Ofic. 201 B/Las Mercedes
Tel. 244 33 18 - 315 630 5493 – 315 798 3356
E-mail: inverglobalbun@gmail.com - Buenaventura, Valle



Andrea S. Gutiérrez Moreno

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN
VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN

JESSICA VÉLEZ DURÁN

ROSA LAURA VÉLEZ DURÁN

VIVIANA VÉLEZ DURÁN

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: SUBSANACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder que obra en autos, por medio del presente escrito procedo A SUBSANAR ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA de la referencia, teniendo en cuenta los puntos señalados por el despacho judicial a su digno cargo mediante providencia adiada siete (7) de Octubre de los corrientes, notificada en Estado el diez (10) del mismo mes y año.

• CONSIDERACIONES PREVIAS.

Se aclara al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN el nombre correcto la cédula de ciudadanía de la suscrita es 1.144.157.482 y no 1.114.157.482 como se indicó en el auto relacionado en líneas que preceden; para tal efecto, nótese la individualización realizada en el memorial de mandato y contestación a la demanda.

De otro lado, emerge necesario subrayar, en escrito de defensa conforme lo regulado en el Artículo 206 del C.G.P., se efectuó en el punto cinco (5) el JURAMENTO ESTIMATORIO correspondiente, acápite donde se estimó razonadamente cada uno de los conceptos de las mejores pretendidas en armonía con el dictamen pericial realizado por el perito Wilman Franco Castro, esto es Área Construida y avalúo del lote.

Ahora bien, en apego de lo dispuesto por el despacho, se procede a sanear la falencia señalada, para lo cual se tendrá en cuenta el dictamen pericial actualizado allegado oportunamente al proceso por este extremo procesal, según lo establecido en el Artículo 227 del C.G.P.

1.- En relación con el punto uno, se procede ajustar el juramento estimatorio de la siguiente manera:

1.1.- JURAMENTO ESTIMATORIO.

Con base lo establecido en el Artículo 206 del C.G.P. la parte que pretenda el reconocimiento de indemnización, frutos o mejoras deberá estimarlo razonadamente discriminando cada uno de sus conceptos mediante juramento estimatorio, cual procedo a realizar en armonía con el **DICTAMEN PERICIAL ACTUALIZADO** aportado oportunamente al presente proceso y elaborado por Inverglobal Inmobiliaria a través del Perito Avaluador Marco Fidel Cruz Martínez con RAA-AVAL 0986007 y el Inspector Profesional – Topógrafo Milman Franco Castro con L.P. No. 01-1003; de ahí que se estima bajo juramento las mejoras así:

- **TERRENO** con un Área de 500 Metros cuadrados
VALOR COMERCIAL TOTAL: \$152.253.000 Mcte

- **VIVIENDA DE UN PISO TIPO CAMPESTRE** con Área de 462.60 Metros Cuadrados
VALOR COMERCIAL TOTAL: \$ 490.999.014.00 Mcte

- **PISCINA** con Área de 31.55 Metros Cuadrados
VALOR COMERCIAL TOTAL: \$ 25.876.205.00 Mcte

- **JACUZZI** con Área de 5.85 Metros Cuadrados
VALOR COMERCIAL TOTAL: \$ 6.773.598.00 Mcte

- **CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA** con Área de 60 ML
VALOR COMERCIAL TOTAL: \$ 2.214.677.00 Mcte

PARA UNA SUMA TOTAL DE: \$678.116.000.00 Mcte.

En este orden de ideas, en aplicación de lo consagrado en el estatuto general del proceso, se estima bajo juramento que las mejoras solicitadas en escrito de contestación de la demanda obrantes en el predio distinguido con el folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 373-119043**, ascienden a la **SUMA DE \$678.116.000.00 Mcte.**

Lo anterior, con base la experticia realizada por expertos en la materia y plasmada en el dictamen pericial aportado al plenario dentro del término oportuno a voces del precepto 227 del C.G.P. y numeral quinto de la providencia notificada en Estado el diez (10) de Octubre de la anualidad que avanza.

2.- PETICIÓN: Conforme lo expuesto en líneas que preceden, SOLICITO respetuosamente a su señoría tenga por ajustada conforme a derecho la falencia indicada en el numeral primero del auto calendado siete (07) de octubre de 2022, como quiera que reúne los requisitos consagrados en el Artículo 206 de C.G.P.

De la señora Juez,

Atentamente,



ANDREA S. GUTIÉRREZ MORENO

C.C. No. 1.144.157.482 de Cali

T.P. No. 239.468 del C. S. de la Judicatura

SUBSANACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA - VERBAL- RAD. 2022-00082-00

Orlando Moreno Echavarría <ome_asesoriajuridica@hotmail.com>

Mar 11/10/2022 14:51

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Calima
<j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co>; tubylala26@hotmail.com
<tubylala26@hotmail.com>; jomara576@hotmail.com <jomara576@hotmail.com>

DOCTORA

MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CALIMA EL DARIÉN

VALLE DEL CAUCA

j01pmcalima@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LEIDY TATIANA VELEZ DURÁN Y OTRAS

Demandado: MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ

RADICADO: 761264089001 2022 00082 00

ASUNTO: SUBSANACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA

ANDREA STEPHANÍA GUTIÉRREZ MORENO mayor de edad y vecina de Cali, identificado con la C.C. No. 1.144.157.482 de Cali, y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 239.468 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la demandada señora **MARTHA LUCÍA PAREDES RODRÍGUEZ** según poder adjunto, por medio de la presente según documento adjunto, me permito sanear las falencias indicadas en providencia notificada en Estado el diez (10) de octubre de los corrientes.

Aunado, **emerge memorar**, al momento de contestar la demanda, se dio traslado a la contraparte del mismo para los efectos consagrados en el C.G.P., como quiera que fue remitido con copia al extremo procesal actor en aplicación de lo regulado en el Artículo 9º de la Ley 2213 de 2022.

atte.

ANDREA GUTIERREZ MORENO.