

## FIJACION EN LISTA

### JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CHINCHINÁ, CALDAS

En la fecha de hoy siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), a las ocho de la mañana (8:00 am), se corre traslado a los interesados por el término de CINCO (05) días, de las excepciones de mérito propuestas por el vocero judicial del demandado, dentro del presente proceso -DIVISORIO- promovido por GLORIA STELLA TORO CASTAÑO en contra de MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRY, LEONEL SALGADO ECHEVERRY, con radicado No.17174-31-12-001-2023-00319-00.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 370 y 110 del C.G. del Proceso.

  
Scanned with  
CAROLINA VELÁSQUEZ ZAPATA

Secretaría

**Doctor**

**JULIO NESTOR ECHEVERRY ARIAS**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINA CALDAS**

Referencia: Proceso Divisorio radicado bajo el número  
17174311200120220031900

Demandante: GLORIA STELLA TORO CASTAÑO

Demandados: MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA  
SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO  
ECHEVERRI

Asunto: Otorgamiento de poder especial, amplio y  
suficiente

ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES, igualmente mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con la cédula de ciudadanía, número 75.094.337, expedida en Manizales, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional, número 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico valbuena.abogados@gmail.com, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada conformada por MELIDA SALGADO DE MESA, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 24.323.628; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 30.283.690 y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de ciudadanía número 10..236.076, con todo comedimiento y respeto me permito contestar la demanda divisoria, promovida por la Señora GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, para seguidamente proceder a formular las excepciones de mérito, atendiéndose a las informaciones y pruebas que para tales efectos me fueron proporcionadas por mi representado.

Así las cosas, como sustento de la defensa, pasaré a exponer el pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones contenidos en la demanda, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas con su subsanación.

## **I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO. Es cierto

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto parcialmente y explico: En efecto los copropietarios que actualmente figuran como titulares del derecho de dominio son los que se relacionan en este hecho, pero resulta relevante informar para los fines del presente proceso que también existe una poseedora quien ha contribuido por más de 24 años con las expensas comunes, quien también tiene mejora edificada en el predio y quien por tal motivo debe ser vinculada por el legítimo interés que le asiste con ánimo de señora y dueña en la proporción legal que le corresponda, a saber la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com), cuyo reconocimiento debe conllevar inexorablemente a la modificación de la cuota de participación que todos los propietarios actualmente inscritos tengan en la comunidad

AL HECHO TERCERO. Es cierto parcialmente. En efecto a la demandante se le debe reconocer como mejora la casa de mencionada en este hecho en el literal (a) por el valor que resulte finalmente aprobado dentro del presente proceso, no obstante lo anterior, con respecto al literal (b) referente a la piscina principal la demandante aportó el 20% y no el 33% como informa en este hecho y con respecto al literal (c) referente a la casa del agregado la demandante no aportó valor alguno, ya que el convenio entre los comuneros determinó que la misma fuera asumida en un 100% por el copropietario LEONEL SALGADO ECHEVERRI.

En cuanto al valor de las mejoras, a mis poderdantes no les consta y se sujetarán a lo que resulte demostrado en el proceso.

AL HECHO CUARTO. A mis poderdantes no les consta, por ser el avalúo un factor estrictamente técnico por lo cual nos sujetaremos a lo que resulte demostrado en el proceso.

AL HECHO QUINTO. Es cierto.

AL HECHO SEXTO. No es cierto como lo expresa la parte demandante. Lo cierto es que el inmueble no es divisible materialmente por razón de su área y de su naturaleza rural, siendo necesario agregar que la demandante no puede unilateralmente y arbitrariamente realizar cerramientos no autorizados, tal como lo ha venido haciendo.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto que el inmueble no es divisible materialmente por tratarse de un área menor a 4 hectáreas.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto parcialmente según el soporte documental aportado con la demanda, pero en cuanto a la idoneidad, validez y objetividad del avalúo nos atenderemos a lo que resulte probado en el proceso.

## **2..PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA PRETENSIONES**

En nombre de mi representada me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda, bajo los porcentajes de división y valores tal como vienen allí expresados, estando sujetos a lo que se determinen los avalúos y en especial el reconocimiento de los derechos que le correspondan a la señora ADALGISA SALGADO ECHEVERRI.

Respecto a la pretensión (a) me opongo por ser contradictoria además, pues la parte demandante solicita la división material que es improcedente y seguidamente la venta, siendo dos pretensiones incompatibles.

Respecto a la pretensión (b) me opongo por ser controvertible el dictamen presentado por la parte actora, estando sujetos a lo que resulte finalmente demostrado,

Respecto a la pretensión (f) por ahora se considera improcedente el nombramiento de un administrador pues no se trata de un inmueble productivo que actualmente esté generando usufructo, sino que su uso es estrictamente familiar

Por lo demás ruego al despacho se le ordene a la demandante abstenerse de realizar cerramientos no autorizados.

Asimismo ruego al despacho se vincule al presente proceso a la Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI con el fin de integrar el litisconsorcio necesario.

## **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

## **PERTENENCIA DE TERCERO CON VOCACIÓN DE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI es poseedora reconocido por todas las partes intervinientes en el presente proceso con más de 24 años de posesión ininterrumpida y pacífica, con casa de habitación edificada por ella en el predio y con contribuciones equivalentes al 20% sobre las expensas comunes para atender los gastos necesarios que el predio ha requerido tradicionalmente.

En tales circunstancias, el reconocimiento y la vinculación de la mencionada poseedora es indispensable para generar una decisión que sea acorde con la realidad económica y jurídica que debe prevalecer para determinar y actualizar el porcentaje de participación que cada uno de los actuales propietarios y la poseedora tienen con respecto al inmueble cuya venta se solicita en la demanda.

Sobre este particular cabe informar que el artículo 410 del CGP fue declarado exequible condicionalmente en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 410 TRASLADO Y EXCEPCIONES.** <Aparte subrayado **CONDICIONALMENTE** exequible> En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.  
[Jurisprudencia Vigencia](#)

### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado “[s]i el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada” declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE**, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-284-21](#) de 25 de 2021, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado, 'en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio'.

Cabe agregar que en coherencia con lo anterior no se reconoce la participación de la demandante en la piscina principal por un 33% sino por un 20% y adicionalmente cabe decir que la demandante no participó en la mejora referente a la casa del agregado.

## **PETICION DE PRUEBAS**

Para probar los hechos y las pretensiones objetadas además de las excepciones de mérito impetradas, le solicito se decreten, se recauden y tengan como tales, las que más adelante relacionaré,

### **a.- Documentales aportadas.**

1.- Poderes otorgados al suscrito apoderado por los demandados ya fue anteriormente remitido al proceso.

### **b.- Interrogatorio de parte:**

Con sustento legal en lo dispuesto por el artículo 198 del Código General del Proceso, le solicito a la respetada Señora Juez, se decrete como prueba el interrogatorio de parte que rendirá la Señora GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, en la fecha y hora que fije el Despacho, el mismo que el citado absolverá verbalmente, reservándome el derecho de formularlo por escrito, debiéndose notificar al convocado por los medios legales disponibles.

**c.- Declaración de terceros.**

- 1) Con sustento en lo dispuesto por el artículo 212 del Código General del Proceso, solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a los demandados MELIDA SALGADO DE MESA; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, para que en su condición de propietarios del predio cuya división se pretender declaren sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante.
- 2) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ADALGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com) para que declare en cuanto a la posesión por ella ejercida por más de 24 años en común y proindiviso con las demás partes intervinientes en este proceso, así como la determinación de las mejoras en las que ha participado la demandante.
- 3) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a SANIA MAURETH SALGADO CASTAÑO CC. 30.400.730, a quien se puede localizar a través del correo [maureth77@gmail.com](mailto:maureth77@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante.
- 4) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a JESSICA SEPULVEDA CC. 1.053.789.043, a quien se puede localizar a través del correo [jsepulvedasalgado30@gmail.com](mailto:jsepulvedasalgado30@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante.
- 5) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ERNESTO MESA CASTAÑO CC. 4.326.060, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante.
- 6) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ANDRES MAURICIO MEZA SALGADO CC. 75.075.008, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con

respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante.

d) Informe de avalúo que se remitió en medio digital al despacho.

#### **VI. NOTIFICACIONES.**

Mis representados y el suscrito apoderado, recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la Calle 20, Nro. 22-27, Edificio Cumanday, Oficina 606, Manizales; Teléfono: 8847830 correo electrónico: [valbuena.abogados@gmail.com](mailto:valbuena.abogados@gmail.com), celular, número ( 317 ) 647 3276.

Agradezco la atención que se sirva dispensar a la presente.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Valbuena Torres', written over a horizontal line.

**ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES**  
**C.C. 75.094.337 expedida en Manizales**  
**T.P. 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura.**

**Doctor**

**JULIO NESTOR ECHEVERRY ARIAS**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINA CALDAS**

Referencia: Proceso Divisorio radicado bajo el número  
17174311200120220031900

Demandante: GLORIA STELLA TORO CASTAÑO

Demandados: MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA  
SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO  
ECHEVERRI

Asunto: Solicitud de notificación por conducta  
concluyente y complementación a la  
contestación de la demanda, sin perjuicio del  
derecho de allegar el escrito de contestación  
debidamente integrado dentro del término del  
traslado.

ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES, igualmente mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con la cédula de ciudadanía, número 75.094.337, expedida en Manizales, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional, número 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico valbuena.abogados@gmail.com, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada conformada por MELIDA SALGADO DE MESA, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 24.323.628; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 30.283.690 y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de ciudadanía número 10..236.076, de manera respetuosa me permito informar al despacho que la parte actora remitió a los demandados una notificación por aviso que no se ajusta a los estándares procesales legalmente establecidos, como quiera que el apoderado de la parte demandante jamás procuró la notificación personal de los demandados, mediante el envío previo de la comunicación de que trata el artículo 291 del GGP, generando una confusión en cuanto al término del traslado de la demanda, por lo cual se radicó prematuramente el escrito de contestación, sin haber contado hasta ahora con la posibilidad de acceder al expediente digital, pues a pesar de haberse solicitado con la radicación de los poderes que me fueron otorgados, aún no se me reconoce personería para actuar.

De otra parte, es necesario informar al despacho que el aviso remitido por el apoderado de la parte demandante indica textualmente que la notificación se entiende surtida una vez transcurridos **dos** días hábiles siguientes a la entrega del aviso, lo cual no guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 292 del

CGP , generando como ya se dijo una confusión, que debe ser valorada y resuelta por el despacho a efectos de establecer la forma como se ha producido realmente la notificación del auto admisorio de la demanda, en salvaguarda de la garantía fundamental al debido proceso de los demandados, siendo a nuestro juicio, la NOTIFICACIÓN POR CONDUCTA CONCLUYENTE prevista en el artículo 301 del CGP, la que ha venido a configurarse en este caso, disposición que textualmente reza:

“ARTÍCULO 301. NOTIFICACIÓN POR CONDUCTA CONCLUYENTE. La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.

Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad. Cuando se hubiese reconocido personería antes de admitirse la demanda o de librarse el mandamiento ejecutivo, la parte será notificada por estado de tales providencias.

Cuando se decrete la nulidad por indebida notificación de una providencia, esta se entenderá surtida por conducta concluyente el día en que se solicitó la nulidad, pero los términos de ejecutoria o traslado, según fuere el caso, solo empezarán a correr a partir del día siguiente al de la ejecutoria del auto que la decretó o de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior.”

En tales circunstancias, advertidos los yerros en que ha incurrido la parte demandante al intentar la notificación de la demanda por aviso sin intentar primero la notificación personal, ruego al despacho se entienda que mis representados se han notificados por conducta concluyente el día en que se notifique por estado el auto que me reconozca personería para actuar conforme a la disposición legal precitada y a partir de ello se corra el traslado de la demanda para presentar dentro de dicho término el escrito definitivo de contestación de la demanda y las excepciones previas y de mérito a que haya lugar.

No obstante lo anterior, dada la confusión a la que se ha llevado al extremo pasivo y al suscrito apoderado por la forma en que se practicó la notificación por aviso, se presentó en todo caso prematuramente, como ya se dijo, la contestación de la demanda bajo la legítima preocupación de estarse agotando la oportunidad procesal para cumplir con dicha carga procesal, a pesar de no haber logrado hasta ahora acceder al expediente digital como ya se ha solicitado anteriormente al despacho, careciéndose de la parte demandada y del suscrito apoderado, de la información integral para desarrollar la defensa técnica a la que tienen derecho, por tal razón, mientras se resuelve esta solicitud, me permito complementar la contestación de la demanda dentro del término equivocadamente concebido, sin perjuicio de la posibilidad de alegar la nulidad

procesal insanable de la indebida notificación que podría darse en el hipotético caso de acogerse que ya hubiera operado la notificación con el aviso recibido por mis representados.

Me permito adjuntar para revisión del despacho el aviso recibido por mis mandantes el día 24 de febrero de 2022, según información que me ha sido proporcionada por ellos

## COMPLEMENTO A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA,

### I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO. Es cierto

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto parcialmente y explico: En efecto los copropietarios que actualmente figuran como titulares del derecho de dominio son los que se relacionan en este hecho, pero resulta relevante informar para los fines del presente proceso que también existe una poseedora quien ha contribuido por más de 24 años con las expensas comunes, quien también tiene mejora edificada en el predio y quien por tal motivo debe ser vinculada por el legítimo interés que le asiste con ánimo de señora y dueña en la proporción legal que le corresponda, a saber la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com), cuyo reconocimiento debe conllevar inexorablemente a la modificación de la cuota de participación que todos los propietarios actualmente inscritos tengan en la comunidad

AL HECHO TERCERO. Es cierto parcialmente. En efecto a la demandante se le debe reconocer como mejora la casa de mencionada en este hecho en el literal (a) por el valor que resulte finalmente aprobado dentro del presente proceso, no obstante lo anterior, con respecto al literal (b) referente a la piscina principal la demandante aportó el 20% y no el 33% como informa en este hecho y con respecto al literal (c) referente a la casa del agregado la demandante no aportó valor alguno, ya que el convenio entre los comuneros determinó que la misma fuera asumida en un 100% por el copropietario LEONEL SALGADO ECHEVERRI.

En cuanto al valor de las mejoras, a mis poderdantes no les consta y se sujetarán a lo que resulte demostrado en el proceso.

AL HECHO CUARTO. A mis poderdantes no les consta, por ser el avalúo un factor estrictamente técnico por lo cual nos sujetaremos a lo que resulte demostrado en el proceso.

AL HECHO QUINTO. Es cierto.

AL HECHO SEXTO. No es cierto como lo expresa la parte demandante. Lo cierto es que el inmueble no es divisible materialmente por razón de su área y de su naturaleza rural, siendo necesario agregar que la demandante no puede unilateralmente y arbitrariamente realizar cerramientos no autorizados, tal como lo ha venido haciendo.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto que el inmueble no es divisible materialmente por tratarse de un área menor a 4 hectáreas.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto parcialmente según el soporte documental aportado con la demanda, pero en cuanto a la idoneidad, validez y objetividad del avalúo nos atendremos a lo que resulte probado en el proceso.

## **2..PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA PRETENSIONES**

En nombre de mi representada me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda, bajo los porcentajes de división y valores tal como vienen allí expresados, estando sujetos a lo que se determinen los avalúos y en especial el reconocimiento de los derechos que le correspondan a la señora ADALGISA SALGADO ECHEVERRI.

Respecto a la pretensión (a) me opongo por ser contradictoria además, pues la parte demandante solicita la división material que es improcedente y seguidamente la venta, siendo dos pretensiones incompatibles.

Respecto a la pretensión (b) me opongo por ser controvertible el dictamen presentado por la parte actora, estando sujetos a lo que resulte finalmente demostrado,

Respecto a la pretensión (f) por ahora se considera improcedente el nombramiento de un administrador pues no se trata de un inmueble productivo que actualmente esté generando usufructo, sino que su uso es estrictamente familiar

Por lo demás ruego al despacho se le ordene a la demandante abstenerse de realizar cerramientos no autorizados.

Asimismo ruego al despacho se vincule al presente proceso a la Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI con el fin de integrar el litisconsorcio necesario y se reconozcan las mejoras determinadas a favor de mis representados desde el avalúo presentado con la demanda sin perjuicio de la oportunidad que legalmente le asistirá a los demandados de presentar un avalúo diferente en el término respectivo una vez se resuelva sobre la notificación por conducta concluyente,

## **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

### **- PERTENENCIA DE TERCERO CON VOCACIÓN DE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI es poseedora reconocido por todas las partes intervinientes en el presente proceso con más de 24 años de posesión ininterrumpida y pacífica, con casa de habitación edificada por ella en el predio y con contribuciones equivalentes al 20% sobre las expensas comunes para atender los gastos necesarios que el predio ha requerido tradicionalmente.

En tales circunstancias, el reconocimiento y la vinculación de la mencionada poseedora es indispensable para generar una decisión que sea acorde con la realidad económica y jurídica que debe prevalecer para determinar y actualizar el porcentaje de participación que cada uno de los actuales propietarios y la poseedora tienen con respecto al inmueble cuya venta se solicita en la demanda.

Sobre este particular cabe informar que el artículo 410 del CGP fue declarado exequible condicionalmente en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 410 TRASLADO Y EXCEPCIONES.** <Aparte subrayado **CONDICIONALMENTE** exequible> En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

[Jurisprudencia Vigencia](#)

#### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado “[s]i el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada” declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE**, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-284-21](#) de 25 de 2021, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado, ‘en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio’.

Cabe agregar que en coherencia con lo anterior no se reconoce la participación de la demandante en la piscina principal por un 33% sino por un 20% y adicionalmente cabe decir que la demandante no participó en la mejora referente a la casa del agregado.

#### **- MEJORAS QUE DEBEN SER RECONOCIDAS A FAVOR DE LOS DEMANDADOS Y DE LA SEÑORA ADELGISA SALGADO ECHEVERRI**

Tal como obra en el propio avalúo presentado por la Señora demandante, es necesario advertir que los codemandados que represento también edificaron mejoras sobre el predio del que son dueños en común y proindiviso y que en dicho informe aparecen relacionadas y especificadas, incluso en dicho informe también se hace referencia a la mejora construida por la Señora ADELGISA SALGADO cuya vinculación como litisconsorte necesaria por pasiva se solicita al despacho.

En tales circunstancias, habida cuenta la confusión generada por la notificación por aviso, no fue posible al día de hoy, allegar el avalúo respectivo para constatar la veracidad de los valores allí contenidos y presentar la declaración juramentada de las mismas, pero se reitera, en el presentado por la parte demandante, se hace alusión a las mejoras construidas por LEONEL SALGADO

ECHEVERRI, ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI, MÉDILA SALGADO Y ADELGISA SALGADO, tal como puede apreciarse en el numeral 5.2.2. y siguientes del citado informe rendido por el Señor JORGE GIRALDO, en donde se encuentran determinadas, cuyos valores no podemos confirmar por el momento ya que están siendo objeto de nuevo avalúo que espera presentarse en el término de contestación de la demanda que se corra una vez el despacho declare la notificación por conducta concluyente del auto admisorio, con el fin de presentar la contestación de la demanda integrada.

**- PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN**

Ruego al despacho tomar las medidas necesarias para evitar que la señora demandante realice o sostenga actos unilaterales y arbitrarios de cerramientos de áreas comunes por tratarse de un inmueble que no es susceptible de división material, por lo que rogamus al despacho se den las ordenes respectivas a la parte demandante de retirar los cercos o demarcaciones que en el predio se están instalando de manera inconsulta y unilateral

**PETICION DE PRUEBAS**

Para probar los hechos y las pretensiones objetadas además de las excepciones de mérito impetradas, le solicito se decreten, se recauden y tengan como tales, las que más adelante relacionaré,

**a.- Documentales aportadas.**

1.- Poderes otorgados al suscrito apoderado por los demandados ya fue anteriormente remitido al proceso.

**b.- Interrogatorio de parte:**

Con sustento legal en lo dispuesto por el artículo 198 del Código General del Proceso, le solicito a la respetada Señora Juez, se decrete como prueba el interrogatorio de parte que rendirá la Señora GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, en la fecha y hora que fije el Despacho, el mismo que el citado absolverá verbalmente, reservándome el derecho de formularlo por escrito, debiéndose notificar al convocado por los medios legales disponibles.

**c.- Declaración de terceros.**

- 1) Con sustento en lo dispuesto por el artículo 212 del Código General del Proceso, solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a los demandados MELIDA SALGADO DE MESA; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, para que en su condición de propietarios del predio cuya división se pretender declaren sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la

determinación de las mejoras en las que han participado de la demandante y los demandados

- 2) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ADALGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com) para que declare en cuanto a la posesión por ella ejercida por más de 24 años en común y proindiviso con las demás partes intervinientes en este proceso, así como la determinación de las mejoras en las que han participado de la demandante y los demandados
- 3) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a SANIA MAURETH SALGADO CASTAÑO CC. 30.400.730, a quien se puede localizar a través del correo [maureth77@gmail.com](mailto:maureth77@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante y los demandados
- 4) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a JESSICA SEPULVEDA CC. 1.053.789.043, a quien se puede localizar a través del correo [jsepulvedasalgado30@gmail.com](mailto:jsepulvedasalgado30@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante y los demandados
- 5) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ERNESTO MESA CASTAÑO CC. 4.326.060, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante y los demandados.
- 6) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ANDRES MAURICIO MEZA SALGADO CC. 75.075.008, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que ha participado de la demandante y los demandados,

**d.- CITACIÓN AL PERITO A AUDIENCIA PARA INTERROGARLO,**

Ruego al despacho citar al evaluador JORGE HERNAN GIRALDO RINON, para que sustente el informe de avalúo por el presentado y responda las preguntas que al respecto le realizaremos.

## **VI. NOTIFICACIONES.**

Mis representados y el suscrito apoderado, recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la Calle 20, Nro. 22-27, Edificio Cumanday, Oficina 606, Manizales; Teléfono: 8847830 correo electrónico: [valbuena.abogados@gmail.com](mailto:valbuena.abogados@gmail.com), celular, número ( 317 ) 647 3276.

Agradezco la atención que se sirva dispensar a la presente.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Valbuena Torres', written over a horizontal line.

**ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES**  
C.C. 75.094.337 expedida en Manizales  
T.P. 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura.

Rama Judicial Del Poder Público



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
Calle 8, calle 11 esquina CHINCHINA, CALDAS

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

CGP Art. 292

Fecha: DD MM AAAA  
21 DE FEBRERO DE 2023

Señor  
LEONEL SALGADO ECHEVERRY  
Calle 70A No. 27A 60 Mirador de la Colina,  
Manizales, Caldas.  
Teléfono 3155408534

Ciudad: Manizales, Caldas

Radicación Proceso: 171743112001-2022-00319-00

Clase de proceso: PROCESO DIVISORIO

Fecha de Providencia: Dieciséis (16) de febrero de 2023)

Demandante: GLORIA STELLA TORO CASTAÑO

Demandado: LEONEL SALGADO ECHEVERRY Y OTROS 2

Por intermedio de este AVISO le notifico la providencia calendada el día 16 de febrero de 2023, mediante la cual se profirió admitir la demanda especial sobre división por venta de bien común formulada por GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, en contra de MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRY, LEONEL SALGADO ECHEVERRY, demanda a la cual se ordena imprimirle el tramite regulado en el libro tercero, título iii, art. 406 y s.s. del Código General del Proceso.

**Traslado:**

De la presente demanda y sus anexos se ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez (10) días a fin de que le dé respuesta. Traslado que se surtirá mediante la notificación personal de este auto y de las copias que para el efecto se aportaron a la demanda

Se advierte que esta notificación se considerará surtida una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al de la fecha de entrega de este aviso y por tratarse del auto admisorio de demanda, adjunto se allega copia informal de la providencia que se notifica.

Firma del Interesado,

Nombre: CARLOS ALBERTO RESTREPO SERNA  
Dirección: AV. Las Américas, calle 48 No. 19-200  
Teléfono: 3116344425  
Correo electrónico [carlosar2120@hotmail.com](mailto:carlosar2120@hotmail.com)

Rama Judicial Del Poder Público



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
Calle 8, calle 11 esquina CHINCHINA, CALDAS

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

CGP Art. 292

Fecha

DD MM AAAA  
21 DE FEBRERO DE 2023

Señora

ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRY  
Avenida Kevin Ángel, parque Castillas, bloque 1, apartamento 401  
Manizales - Caldas.  
Teléfono 3167437152

Ciudad: Manizales, Caldas

Radicación Proceso: 171743112001-2022-00319-00  
Clase de proceso: PROCESO DIVISORIO  
Fecha de Providencia: Dieciséis (16) de febrero de 2023)  
Demandante: GLORIA STELLA TORO CASTAÑO  
Demandado: LEONEL SALGADO ECHEVERRY Y OTROS 2

Por intermedio de este AVISO le notifico la providencia calendada el día 16 de febrero de 2023, mediante la cual se profirió admitir la demanda especial sobre división por venta de bien común formulada por GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, en contra de MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRY, LEONEL SALGADO ECHEVERRY, demanda a la cual se ordena imprimirle el trámite regulado en el libro tercero, título iii, art. 406 y s.s. del Código General del Proceso.

**Traslado:**

De la presente demanda y sus anexos se ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez (10) días a fin de que le dé respuesta. Traslado que se surtirá mediante la notificación personal de este auto y de las copias que para el efecto se aportaron a la demanda

Se advierte que esta notificación se considerará surtida una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al de la fecha de entrega de este aviso y por tratarse del auto admisorio de demanda, adjunto se allega copia informal de la providencia que se notifica.

Firma del Interesado,

Nombre: CARLOS ALBERTO RESTREPO SERNA  
Dirección: AV. Las Américas, calle 48 No. 19-200  
Teléfono: 3116344425  
Correo electrónico [carlosar2120@hotmail.com](mailto:carlosar2120@hotmail.com)

## 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

### 5.2.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Sobre el predio se encuentran seis construcciones y sus anexidades, cada una de propiedad de un mejoratario o titular propietario del predio, una construcción destinada para el agregado y otros elementos adicionales tales como: piscina con cuarto de planta de tratamiento, dos portadas de ingreso, cerramientos, zonas duras de tránsito, árboles frutales de uso doméstico, todos estos elementos de uso común para los copropietarios.

### 5.2.2 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Para efectos del presente avalúo y con fines de dar mayor claridad a las construcciones que se localizan allí, se nombrarán cada una de ellas con el nombre del propietario mejoratario.

Las características y descripción de las construcciones son:

- A. Casa principal Leonel Salgado: edificación de dos plantas en construcción tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura en madera natural, baños normales con enchapes en cerámica, cocina semi-integral con mesón enchapado en cerámica y muebles en madera aglomerada. Vivienda que consta de: salón comedor, cuatro habitaciones, cocina, tres baños, cuarto útil y terraza. Adicional a esta construcción y a un costado de esta se encuentra una piscina de uso privado. Buen estado en general.
- B. Casa secundaria Leonel Salgado: edificación de dos plantas en construcción tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en aluminio natural, cubierta en teja de asbesto cemento sobre perfilería metálica, baños normales con enchapes en cerámica. Vivienda que consta de: tres habitaciones y dos baños. Buen estado en general.

- C. **Casa Esther Julia Salgado**: edificación de dos plantas en construcción tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista, fachada en pañete y pintura, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura en madera natural, baños lujosos con enchapes en cerámica, cocina integral con mesón en granito de mármol y muebles en madera aglomerada. Vivienda que consta de: salón comedor, cuatro habitaciones, cocina, dos baños y dos terrazas. Adicional a esta construcción y a un costado de esta se encuentra una zona BBQ. Buen estado en general.
- D. **Casa Adalgiza Salgado**: edificación de dos plantas en construcción tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura en madera natural, baños normales con enchapes en cerámica, cocina semi-integral con mesón enchapado en cerámica y muebles en madera aglomerada. Vivienda que consta de: salón comedor, dos habitaciones, cocina, un baño, cuarto útil y balcón. Buen estado en general.
- E. **Casa Mélida Salgado**: edificación de una planta en construcción tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura en madera natural, baños normales con enchapes en cerámica, cocina sencilla con mesón enchapado en cerámica. Vivienda que consta de: tres habitaciones, cocina, dos baños y corredores exteriores. Buen estado en general.

**Casa Gloria Stella Toro:** edificación de dos plantas en construcción de sistema estructural, con vigas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista confinado, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de barro sobre estructura en madera natural, cielo rasos en acabado rústico, baños normales con enchapes en cerámica, cocina semi-integral con mesón enchapado en cerámica y muebles en madera aglomerada. Vivienda que consta de: salón comedor, cuatro habitaciones, cocina, dos baños y balcón o corredor. Adicional a esta construcción y a un costado de esta se encuentra un área de parqueo para un vehículo, cubierta, de uso privado. Buen estado en general.

**G. Casa Agregado:** edificación de una planta en construcción de sistema estructural, con vigas en concreto y muros en ladrillo farol a la vista confinado, fachada en ladrillo a la vista, pisos en baldosa cerámica, puertas exteriores y ventanería en lámina metálica, cubierta en teja de asbesto cemento y teja de barro sobre estructura en madera natural, baño normal con enchapes en cerámica, cocina sencilla con mesón enchapado en cerámica. Vivienda que consta de: dos habitaciones, cocina, un baño, zona de ropas y corredor exterior. Buen estado en general.

**NOTA IMPORTANTE: Debido a que el presente avalúo se solicita para adjuntarse al proceso divisorio que será instaurado en contra de algunos de los copropietarios del inmueble y quienes son mejoratarios de la mayoría de las construcciones, a excepción de las de uso común, y como no se tuvo ingreso a dichas construcciones por petición de la solicitante demandante y copropietaria del inmueble en estudio, la información antes enunciada de tales construcciones fue suministrada por parte de la misma, la cual se asume como la real pero que puede quedar sujeta de verificación futura si es del caso.**

**Doctor**

**JULIO NESTOR ECHEVERRY ARIAS**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINA CALDAS**

**E.S.D.**

Referencia: Proceso Divisorio radicado bajo el número  
17174311200120220031900

Demandante: GLORIA STELLA TORO CASTAÑO

Demandados: MELIDA SALGADO DE MESA, ESTHER JULIA  
SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO  
ECHEVERRI

Asunto: Contestación de la demanda

ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES, mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con la cédula de ciudadanía, número 75.094.337, expedida en Manizales, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional, número 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada conformada por MELIDA SALGADO DE MESA, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 24.323.628; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecina y domiciliada en la ciudad de Manizales, e identificada con cédula de ciudadanía número 30.283.690 y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de ciudadanía número 10..236.076, con todo comedimiento y respeto me permito contestar la demanda divisoria, promovida por la Señora GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, para seguidamente proceder a formular las excepciones de mérito, atendiéndose a las informaciones y pruebas que para tales efectos me fueron proporcionadas por mis representados.

Así las cosas, como sustento de la defensa, pasaré a exponer el pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones contenidos en la demanda.

### **I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO. Es cierto

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto parcialmente y explico: En efecto los copropietarios que actualmente figuran como titulares del derecho de dominio son los que se relacionan en este hecho, pero resulta relevante informar para los fines del presente proceso que también existe una poseedora, reconocida por todos los copropietarios, quien ha contribuido por más de 24 años con las expensas comunes, quien también tiene mejora edificada en el predio y quien por tal motivo debe ser vinculada al presente proceso por el legítimo interés que le asiste con ánimo de señora y dueña en la proporción legal que le corresponda, a saber la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com), cuyo reconocimiento debe conllevar inexorablemente a la modificación de la cuota de participación que todos los propietarios actualmente inscritos tengan en la comunidad.

AL HECHO TERCERO. Es cierto parcialmente. En efecto a la demandante se le debe reconocer como mejora la casa de mencionada en este hecho en el literal (a) por el valor que resulte finalmente aprobado dentro del presente proceso, estando mis poderdantes en desacuerdo con el dictamen pericial aportado con la demanda, por lo que con la presente contestación se aporta uno distinto.

No obstante lo anterior, con respecto al literal (b) referente a la piscina principal la demandante aportó el 20%, no siendo cierto que haya aportado el 33% como informa en este hecho y con respecto al literal (c) referente a la casa del agregado, no es cierto que la demandante haya aportado valor alguno, ya que el convenio entre los comuneros determinó que específicamente esta mejora fuera asumida en un 100% por el copropietario LEONEL SALGADO ECHEVERRI.

En cuanto al valor de las mejoras, como se viene de decir, mis poderdantes no están de acuerdo con el dictamen de avalúo aportado con la demanda, pues los demandados también tramitaron un dictamen pericial que arrojó resultados distintos, dictamen este último que se allega con la presente contestación, siendo en todo caso que de acuerdo a ambos dictámenes los demandados y la señora ADELGISA SALGADO, también construyeron mejoras que deben reconocerse a favor de sus respectivos dueños para los efectos del presente proceso.

Tales mejoras se describen detalladamente como aparece en el dictamen de avalúo elaborado por el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO, según visita realizada el día 08 de marzo de 2023, informe en el cual se determinan los respectivos valores, para lo cual nos remitimos a lo que expresamente se indica en el contenido de dicho documento, así:

**CONSTRUCCION 1:**

De Leonel Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina y baño

Piso 2: Tres alcobas, baño, y salón-corredor

Estructura: Material – Ferro concreto.

Columnas y vigas: Ferro concreto.

Fachada: Ladrillo a la vista.

Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.

Pisos: Cerámica

Entrepisos: Losa concreto.

Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.

Puertas y marcos: metálicos.

Escalas: Granito pulido – bicelería.

Ventanas: Metálicas – rejas.

Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.

Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.

Cielos: Losa concreto.

Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.

Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.

Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres

Área construida. 212 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.**

**CONSTRUCCION 2: De Leonel Salgado Echeverri**

De Leonel Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor) cocina y baño

Piso 2: Dos alcobas.  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Aluminio, metálica en teja colonial color – fibro- cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – tableta gres.  
Ventanas: Metálicas – rejas.  
Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – porcelanato y divisiones en aluminio y vidrio templado.  
Cielos: Losa concreto.  
Área construida. M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

### CONSTRUCCION 3:

De Esther Julia Salgado Echeverri  
Vivienda doble servicio.  
Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina, baño y zona de ropas  
Piso 2: Tres alcobas, dos baños, y salón-corredor  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Bloque de cemento, revocado, estucado y pintado.  
Puerta de acceso: Metálica en teja.  
Cubierta: Colonial color – fibro cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: bloque de cemento, revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – tablón de gres.  
Ventanas: Aluminio, Metálicas.  
Cubierta: Estructura metálica, teja asbesto cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cielos: Losa concreto.  
Cocina: integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.  
Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.  
Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres  
Área construida. 258 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

### CONSTRUCCION 4:

De Adalgisa Salgado Echeverri  
Vivienda doble servicio.  
Piso 1: Salón (sala-comedor), cocina, bodega y baño.  
Piso 2: Dos alcobas, baños, y salón-corredor  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica.  
Cubierta: Estructura madera, teja fibro – cemento..  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista, revocadas, estucadas y pintadas.

Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálica – rejas.  
Cubierta: Estructura madera, teja fibro - cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cielos: Losa concreto.  
Cocina: Semi integral, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica y ladrillo a la vista, gavetas superiores e inferiores.  
Área construida. 84 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

#### CONSTRUCCIÓN 5:

De Mérida Salgado de Mesa  
Vivienda de un piso compuesta de Salón (sala-comedor) tres alcobas, cocina y dos baños  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto y madera.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálicas – rejas.  
Cubierta: Estructura madera, tejas asbesto- cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.  
Área construida. 148,84 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

#### CONSTRUCCION 6:

De Gloria Stella Toro  
Vivienda doble servicio.  
Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina y baño  
Piso 2: Tres alcobas, baño, y balcón  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálicas – rejas.  
Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cielos: Losa concreto.  
Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.  
Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.  
Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres  
Pisos perimetrales: Granito Pulido – tableta gres

Área construida. 132 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

7.1 ASIGNACION INDIVIDUAL DE VALORES

DESCRIPCION	AREA-UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL
Construcción No. 1	212.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 339.200.000
Construcción No. 2	86.00 M2	\$ 2.000.000	\$ 172.000.000
Construcción No. 3	258.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 412.800.000
Construcción No. 4	84.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 134.400.000
Construcción No. 5	148.84 M2	\$ 1.600.000	\$ 238.144.000
Construcción No. 6	132.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 211.200.000
Casa agregado	50.00 M2	\$ 1.000.000	\$ 50.000.000
Piscina principal	72.00 M2		\$ 120.000.000

Piscina casa Sr Salgado			\$ 40.000.000
Zona Bbq – Garaje	18.00 M2		\$ 10.000.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 1.727.744.000.00
TERRENO	7.736.42	\$ 100.000	\$ 773.642.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 2.501.386.000

AL HECHO CUARTO. Mis poderdantes no se encuentran de acuerdo con el dictamen de avalúo aportado con la demanda, pues gestionaron un dictamen elaborado por el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO que arrojó valores distintos y áreas distintas en cuanto a las mejoras.

Cabe decir que aún tomando cualquiera de los dos avalúos en ellos se relaciona la participación de una tercera poseedora, ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, cuyo reconocimiento como propietaria de la casa 4 y aportes de mantenimiento a las áreas comunes, necesariamente vendría a afectar los porcentajes de participación de todos los copropietarios con respecto al terreno y áreas comunes en general, por lo que la aquí demandante ya no podría reclamar un 33% con respecto al terreno como lo indica en este hecho, siendo necesario recalcular los porcentajes de participación de todos los

comuneros atendiendo al derecho de pertenencia que le corresponda a la poseedora cuya vinculación se hace indispensable en el presente proceso para clarificar lo que corresponda.

AL HECHO QUINTO. Es cierto.

AL HECHO SEXTO. No es cierto como lo expresa la parte demandante. Lo cierto es que el inmueble no es divisible materialmente por razón de su área y de su naturaleza rural, siendo necesario agregar que la demandante no puede unilateralmente y arbitrariamente realizar cerramientos no autorizados, tal como lo ha venido haciendo.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto que el inmueble no es divisible materialmente por tratarse de un área menor a 4 hectáreas.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto parcialmente según el soporte documental aportado con la demanda, pero en cuanto a la idoneidad, validez y objetividad del avalúo nos atenderemos a lo que resulte probado en el proceso, ya que a instancia de mis representados se está presentado un dictamen de avalúo distinto, el cual indica valores distintos con relación a las mejoras y al predio en general.

## **II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES**

En nombre de mi representada me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda, bajo los porcentajes de división y valores tal como vienen allí expresados, estando sujetos a lo que se determinen en el proceso a partir del dictamen aportado por mis mandantes y en especial el reconocimiento de los derechos en común y proindiviso que le correspondan a la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI.

Respecto a la pretensión (a) me opongo por ser contradictoria además, pues la parte demandante solicita la división material que es improcedente y seguidamente la venta, siendo dos pretensiones incompatibles.

Respecto a la pretensión (b) me opongo por ser controvertible el dictamen presentado por la parte actora, estando sujetos a lo que resulte finalmente determinado en el proceso,

Respecto a la pretensión (f) por ahora se considera improcedente el nombramiento de un administrador pues no se trata de un inmueble productivo que actualmente esté generando usufructo, sino que su uso es estrictamente familiar.

Por lo demás ruego al despacho se le ordene a la demandante abstenerse de realizar cerramientos no autorizados.

## **III. SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO Y RECONOCIMIENTO DE MEJORAS A FAVOR DE LOS DEMANDADOS**

Ruego al despacho se vincule al presente proceso a la Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI con el fin de integrar el litisconsorcio necesario y se reconozcan las mejoras determinadas a favor de mis representados según el dictamen de avalúo presentado con la contestación de la demanda.

Es necesario tener en cuenta que aún en el dictamen presentado por la parte demandante, allí se refleja el nombre y la legitimación de la Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI para hacerse parte en el presente proceso.

Lo anterior, con fundamento en el artículo 61 del CGP que textualmente reza:

**Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio**

Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.

#### IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

##### - PERTENENCIA DE TERCERO CON VOCACIÓN DE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI es poseedora reconocida por todas las partes intervinientes en el presente proceso con más de 24 años de posesión ininterrumpida y pacífica, con casa de habitación edificada por ella en el predio y con contribuciones equivalentes al 20% sobre las expensas comunes para atender los gastos necesarios que el predio ha requerido tradicionalmente.

En tales circunstancias, el reconocimiento y la vinculación de la mencionada poseedora es indispensable para generar una decisión que sea acorde con la realidad económica y jurídica que debe prevalecer para determinar y actualizar el porcentaje de participación que cada uno de los actuales propietarios y la poseedora tienen con respecto al inmueble cuya venta se solicita en la demanda.

Sobre este particular cabe informar que el artículo 410 del CGP fue declarado exequible condicionalmente en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 410 TRASLADO Y EXCEPCIONES.** <Aparte subrayado **CONDICIONALMENTE** exequible> En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

[Jurisprudencia Vigencia](#)

##### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado “[s]i el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta

*solicitada*” declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-284-21](#) de 25 de 2021, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado, ‘en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio’.

En las circunstancias anotadas, es factible que la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, una vez citada al presente proceso, alegue en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual ameritaría la convocatoria a audiencia para resolver al respecto.

Cabe agregar que en coherencia con lo anterior no se reconoce la participación de la demandante en el terreno y en la piscina principal por un 33% sino por un 20% y adicionalmente cabe decir que la demandante no participó en la mejora referente a la casa del agregado.

- **LAS MEJORAS Y SUS RESPECTIVOS VALORES QUE DEBEN SER RECONOCIDAS A FAVOR DE LOS DEMANDADOS Y DE LA SEÑORA ADELGISA SALGADO ECHEVERRI – DICTAMEN PERICAL QUE ARROJA VALORES DIFERENTES AL PRESENTADO CON LA DEMANDA.**

Tal como quedó demostrado desde el propio avalúo presentado por la Señora demandante, es necesario advertir que los codemandados que represento también edificaron mejoras sobre el predio del que son dueños en común y proindiviso y que en dicho informe aparecen relacionadas y especificadas, incluso en dicho informe también se hace referencia a la mejora construida por la Señora ADELGISA SALGADO cuya vinculación como litisconsorte necesaria por pasiva se solicita al despacho.

En coherencia con lo anterior, el avalúo que se está presentando como prueba con la presente contestación hace una relación detallada de las mejoras que deben ser reconocidas a favor de cada uno de los interesados, arrojando los siguientes valores:

**CONSTRUCCION 1:**

De Leonel Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina y baño

Piso 2: Tres alcobas, baño, y salón-corredor

Estructura: Material – Ferro concreto.

Columnas y vigas: Ferro concreto.

Fachada: Ladrillo a la vista.

Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.

Pisos: Cerámica

Entrepisos: Losa concreto.

Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.

Puertas y marcos: metálicos.

Escalas: Granito pulido – bicelería.

Ventanas: Metálicas – rejas.

Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.

Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.

Cielos: Losa concreto.

Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.

Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.

Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres

Área construida. 212 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.**

## CONSTRUCCION 2: De Leonel Salgado Echeverri

De Leonel Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor) cocina y baño

Piso 2: Dos alcobas.

Estructura: Material – Ferro concreto.

Columnas y vigas: Ferro concreto.

Fachada: Ladrillo a la vista.

Puerta de acceso: Aluminio, metálica en teja colonial color – fibro- cemento.

Pisos: Cerámica

Entrepisos: Losa concreto.

Paredes: Ladrillo farol a la vista.

Puertas y marcos: metálicos.

Escalas: Granito pulido – tableta gres.

Ventanas: Metálicas – rejas.

Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.

Baños: Pisos y paredes cerámica – porcelanato y divisiones en aluminio y vidrio templado.

Cielos: Losa concreto.

Área construida. M2

EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

## CONSTRUCCION 3:

De Esther Julia Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina, baño y zona de ropas

Piso 2: Tres alcobas, dos baños, y salón-corredor

Estructura: Material – Ferro concreto.

Columnas y vigas: Ferro concreto.

Fachada: Bloque de cemento, revocado, estucado y pintado.

Puerta de acceso: Metálica en teja.

Cubierta: Colonial color – fibro cemento.

Pisos: Cerámica

Entrepisos: Losa concreto.

Paredes: bloque de cemento, revocadas, estucadas y pintadas.

Puertas y marcos: metálicos.

Escalas: Granito pulido – tablón de gres.

Ventanas: Aluminio, Metálicas.

Cubierta: Estructura metálica, teja asbesto cemento.

Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.

Cielos: Losa concreto.

Cocina: integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.

Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.

Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres

Área construida. 258 M2

EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

## CONSTRUCCION 4:

De Adelgisa Salgado Echeverri

Vivienda doble servicio.

Piso 1: Salón (sala-comedor), cocina, bodega y baño.

Piso 2: Dos alcobas, baños, y salón-corredor

Estructura: Material – Ferro concreto.

Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica.  
Cubierta: Estructura madera, teja fibro – cemento..  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista, revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálica – rejas.  
Cubierta: Estructura madera, teja fibro - cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cielos: Losa concreto.  
Cocina: Semi integral, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica y ladrillo a la vista, gavetas superiores e inferiores.  
Área construida. 84 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

#### CONSTRUCCIÓN 5:

De Mélida Salgado de Mesa  
Vivienda de un piso compuesta de Salón (sala-comedor) tres alcobas, cocina y dos baños  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto y madera.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálicas – rejas.  
Cubierta: Estructura madera, tejas asbesto- cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.  
Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.  
Área construida. 148,84 M2  
EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

#### CONSTRUCCION 6:

De Gloria Stella Toro  
Vivienda doble servicio.  
Piso 1: Salón (sala-comedor) alcoba, cocina y baño  
Piso 2: Tres alcobas, baño, y balcón  
Estructura: Material – Ferro concreto.  
Columnas y vigas: Ferro concreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista.  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro- cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto.  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas.  
Puertas y marcos: metálicos.  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálicas – rejas.  
Cubierta: Estructura metálica, teja fibro- cemento.  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria.

Cielos: Losa concreto.

Cocina: Semi integral, mesón mármol, barra granito pulido, pisos y paredes cerámica, gavetas superiores e inferiores.

Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro cemento.

Zona acceso: Grava lavada – Tableta gres

Pisos perimetrales: Granito Pulido – tableta gres

Área construida. 132 M2

EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN – ACABADOS BUENOS.

DESCRIPCIÓN	AREA-UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL
Construcción No. 1	212.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 339.200.000
Construcción No. 2	86.00 M2	\$ 2.000.000	\$ 172.000.000
Construcción No. 3	258.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 412.800.000
Construcción No. 4	84.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 134.400.000
Construcción No. 5	148.84 M2	\$ 1.600.000	\$ 238.144.000
Construcción No. 6	132.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 211.200.000
Casa agregado	50.00 M2	\$ 1.000.000	\$ 50.000.000
Piscina principal	72.00 M2		\$ 120.000.000

Piscina casa Sr Salgado			\$ 40.000.000
Zona Bbq – Garaje	18.00 M2		\$ 10.000.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 1.727.744.000.00
TERRENO	7.736.42	\$ 100.000	\$ 773.642.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 2.501.386.000

De lo anterior se desprenden diferencias sustanciales entre los avalúos allegados con la demanda y los que se procuraron por gestión de mis representados debiéndose dirimir las diferencias como corresponda dentro del presente proceso.

**- PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN**

Ruego al despacho tomar las medidas necesarias para evitar que la señora demandante realice o sostenga actos unilaterales y arbitrarios de cerramientos de áreas comunes por tratarse de un inmueble que no es susceptible de división material, por lo que rogamos al despacho se den las ordenes respectivas a la parte demandante de retirar los cercos o demarcaciones que en el predio se están instalando de manera inconsulta y unilateral.

**- LA CASA DEL AGREGADO DEBE SER RECONOCIDA COMO MEJORA EN UN 100% A FAVOR DE LEONEL SALGADO ECHEVERRI**

Por acuerdo entre los copropietarios, la edificación correspondiente a la casa del agregado fue asumida en un 100% por el copropietario LEONEL SALGADO ECHEVERRI, y por tal razón le debe ser reconocida a este codemandado en su totalidad.

**- EXCEPCIÓN GENÉRICA:**

Ruego al despacho se declaren las excepciones que aunque no sean alegadas se lleguen a demostrar en el presente proceso a favor de mis representados.

**OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

El valor de las mejoras y del terreno presentan diferencias sustanciales entre los dictámenes periciales allegados por los extremos procesales.

Debe considerarse que la parte demandante ya no puede ser dueña de un 33% con respecto al lote de terreno y demás áreas comunes habida cuenta que existe una tercera poseedora que debe vincularse al presente proceso como litisconsorte necesaria, a saber la Señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, quien ha edificado en la comunidad según los avalúos presentados y quien ha contribuido con el consentimiento de todos los copropietarios por más de veinte años, a todas las expensas comunes y necesarias del predio cuya división se está pretendiendo en la demanda, comportándose con ánimo de señora y dueña de la proporción que se demuestre y se determine en el presente proceso.

Así las cosas, el participación de los copropietarios sobre la comunidad necesariamente debe ser ajustada, conforme a lo que resulte demostrado en el presente proceso.

Es menester reiterar que la demandante no aportó valor alguno con respecto a la CASA DEL AGREGADO, mejora que le debe ser reconocida en el un 100% al señor LEONEL SALGADO ECHEVERRI.

**V. PETICION DE PRUEBAS**

Para probar los hechos y las pretensiones objetadas además de las excepciones de mérito impetradas, le solicito se decreten, se recauden y tengan como tales, las que más adelante relacionaré,

**a.- Documentales aportadas.**

1.- Poderes otorgados al suscrito apoderado por los demandados ya fue anteriormente remitido al proceso.

2.- Informe de dictamen pericial de avalúos, rendido por el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO, fechado del 10 de marzo de 2023, con respecto al predio denominado "EL CACIQUE" con sus respectivas fotografías y anexos que acreditan la idoneidad y experiencia del perito.

**b.- Interrogatorio de parte:**

Con sustento legal en lo dispuesto por el artículo 198 del Código General del Proceso, le solicito a la respetada Señora Juez, se decrete como prueba el interrogatorio de parte que rendirá la Señora GLORIA STELLA TORO CASTAÑO, en la fecha y hora que fije el Despacho, el mismo que la citado absolverá verbalmente, reservándome el derecho de formularlo por escrito, debiéndose notificar a la convocada por los medios legales disponibles.

**c.- Declaración de terceros.**

- 1) Con sustento en lo dispuesto por el artículo 212 del Código General del Proceso, solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a los demandados MELIDA SALGADO DE MESA; ESTHER JULIA SALGADO ECHEVERRI y LEONEL SALGADO ECHEVERRI, para que en su condición de propietarios del predio cuya división se pretende, declaren sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados
- 2) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, identificada con cédula de ciudadanía número 30.306.552, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [salgadoadalgisa@gmail.com](mailto:salgadoadalgisa@gmail.com) para que declare en cuanto a la posesión por ella ejercida por más de 24 años en común y proindiviso con las demás partes intervinientes en este proceso, así como la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados.
- 3) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a SANIA MAURETH SALGADO CASTAÑO CC. 30.400.730, a quien se puede localizar a través del correo [maureth77@gmail.com](mailto:maureth77@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados.
- 4) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a JESSICA SEPULVEDA CC. 1.053.789.043, a quien se puede localizar a través del correo [jsepulvedasalgado30@gmail.com](mailto:jsepulvedasalgado30@gmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados.
- 5) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ERNESTO MESA CASTAÑO CC. 4.326.060, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO

ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados.

- 6) Solicito al despacho que se fije fecha y hora para llamar a declarar a ANDRES MAURICIO MEZA SALGADO CC. 75.075.008, a quien se puede localizar a través del correo [mauriciomesa2009@hotmail.com](mailto:mauriciomesa2009@hotmail.com), para que declare sobre las relaciones jurídicas que se han desarrollado en la comunidad, en especial con respecto a la posesión ejercida en el tiempo por la señora ADELGISA SALGADO ECHEVERRI, así como en la determinación de las mejoras en las que han participado la demandante y los demandados,

**d.- INSPECCIÓN JUDICIAL CON CITACIÓN DE LOS PERITOS QUE RINDIERON DICTÁMENES PARA INTERROGARLOS,**

Ruego al despacho se practique diligencia de inspección judicial sobre el predio cuya división mediante venta se pretende y citar a esta a los peritos evaluadores JORGE HERNAN GIRALDO RINON y CARLOS SILVIO MAYA HENAO para que sustenten los informes de avalúo por ellos presentados; se expliquen las diferencias en cuanto a las áreas de las construcciones y sus valores; y respondan las preguntas que al respecto les realizaremos.

**VI. NOTIFICACIONES.**

Mis representados y el suscrito apoderado, recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la Calle 20, Nro. 22-27, Edificio Cumanday, Oficina 606, Manizales; Teléfono: 8847830 correo electrónico: [valbuena.abogados@gmail.com](mailto:valbuena.abogados@gmail.com), celular, número ( 317 ) 647 3276.

Agradezco la atención que se sirva dispensar a la presente.

Cordialmente,



**ANDRES MAURICIO VALBUENA TORRES**  
**C.C. 75.094.337 expedida en Manizales**  
**T.P. 129.835 del Consejo Superior de la Judicatura.**

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONJAS**

TIPO DE AVALÚO  
COMERCIAL RURAL

TIPO DE INMUEBLE  
TEMPERADERO "TIPO CONDOMINIO" A 500 METROS PARAJE  
SANTAGUEDA "EL CACIQUE"  
MUNICIPIO DE PALESTINA - CALDAS.

SOLICITADO POR  
SRA. ESTHER JULIA SALGADO

PRESENTADO POR  
CARLOS SILVIO MAYA HENAO  
T.P. 4401-CP PROLONJAS. RAA. AVAL – 4474601 DE ANAV.  
REGISTRO 03-51280-2-0 SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO

FECHA DE VISITA  
MARZO 8 DE 2023.

FECHA DE INFORME  
MARZO 10 DE 2023

**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

**1.0 MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1 PROPIETARIOS**

Leonel Salgado Echeverry, Esther Julia Salgado Echeverri, Melida Salgado de Mesa y Gloria Stella Toro Castaño

**1.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:**

El inmueble motivo del presente estudio está ubicado en el Sector – Paraje vía CEOCAL, aproximadamente a 2.8 kms de la vía principal Manizales Arauca - Medellín, Municipio de Palestina, Caldas.

**1.3 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA.**

Generalidades: Reposa en el flanco oeste de la cordillera Central de los Andes, sobre las rocas meta sedimentarias, esquistos, cretáceos y depósitos fluviovolcanicos que han sido erosionados y de modelados por acción de las fuentes de agua superficial. Abundantes en su territorio. Región Andina. Región Central Cafetera. Está ubicada en la parte centro sur del Departamento de Caldas, la cabecera municipal se encuentra en los 5° 01' 10" latitud norte y 75° 37' 24" de longitud oeste.

Su altitud es de 1630 mts sobre el nivel del mar.

Temperatura media es de 21°C.

Superficie aproximada 116.85 km<sup>2</sup>

La ciudad está unida a Manizales por carretera pavimentada a 27Km. Y de Santagueda 30 kms.

La división política está dividida en área urbana y rural.

Tiene 17.130 habitantes.

Fundado el 20 de Octubre de 1855.

Límites del Municipio:

Norte: Manizales y Anserma.

Occidente: Chinchiná y Risaralda.

Oriente: Manizales.

Sur: Chinchiná.

**1.4. DESCRIPCION DEL SECTOR**

El sector de SANTAGUEDA, es un sector RURAL, de alto flujo vehicular es centro turístico de la Región. MUNICIPIO DE PALESTINA CALDAS.

**1.5. SERVICIOS PUBLICOS**

El sector cuenta con los servicios públicos en forma eficiente atendidos en esta área; Acueducto (EMPOCALDAS) y Alcantarillado, CHEC Energía Eléctrica, gas natural,

**1.6. NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO**

El inmueble está ubicado en zona rural - paraje La Rochela, sector predominantemente turístico de la ciudad de Manizales y Municipios circundantes.

**1.7. VIAS DE ACCESO AL SECTOR**

Como vías de acceso al predio "EL CACIQUE", sobre la via Manizales Arauca a la altura de la Fonda la Cabaña (Glorieta) a margen derecha, acceso a ceocal, aproximadamente a 2.8 kms encontramos el predio denominado "EL CACIQUE" motivo del avalúo.

**1.8. ZONIFICACION DEL SECTOR**

De conformidad con el de desarrollo de Palestina, este sector es una zona Rural - TURISTICA.

**1.9. SISTEMA DE TRANSPORTE**

El sector cuenta con el servicio Intermunicipal de la empresa Transportes Cambia. Camperos de Sotrasan y Transportes Irra.

**2.0 TITULACION.**

Según escritura pública No. 2.288 del 18-12-2013 de la Notaria Primera de Manizales.

**2.1 MATRICULA INMOBILIARIA.**

100- 159389

**2.2 FICHA CATASTRAL**

00-02-0002-0208-000

**3.0 LINDEROS Y AREAS.**

Según Escritura Publica No. 2.288 del 18-12-2013 de la Notaría Primera de Manizales.

**3.1 AREA DEL LOTE.**

7.736.42 M2

**3.2 ÁREA CONSTRUIDA**

TOTAL 7 Viviendas	1.081.00 M2
Piscina No. 1	72.00 M2
Piscina No. 2	15.00 M2

**4.0 CONSIDERACIONES GENERALES DEL INMUEBLE**

El inmueble motivo del presente avalúo es un lote de terreno de topografía ondulada - plana y plana por adecuación.

**PREDIO "EL CACIQUE" PARAJE SANTAGUEDA, VIA CEOCAL - MUNICIPIO DE PALESTINA, CALDAS.**

**INFRAESTRUCTURA**

Seis (6) Viviendas campestres  
Vivienda Casero  
Dos (2) piscinas  
Cerramiento: Cercas vivas (Swingle)

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONJAS**

**Casa No. 1 (Sr. Leonel Salgado)**

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

Vivienda doble servicio

Piso 1: Sal3n (sala-comedor), alcoba, cocina y ba3o  
Piso 2: tres (3) alcobas, ba3o y sal3n -corredor  
Estructura: Material – ferro-concreto  
Columnas y vigas: Ferroconcreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista  
Puerta de acceso: Met3lica en teja colonial color – fibro-cemento.  
Pisos: Cer3mica  
Entrepisos: Losa concreto  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas,  
Puertas y marcos: Met3licos  
Escalas: Granito pulido – biceleria.  
Ventanas: Met3lica – rejas  
Cubierta: Estructura met3lica  
Teja fibro-cemento  
Ba3os: Pisos y paredes cer3mica – enchape porcelana sanitaria  
Cielos: Losa concreto  
Cocina: Semi- integral. Mes3n m3rmar – Barra granito pulido.  
Pisos y paredes: Cer3mica  
Gavetas superiores e inferiores  
Asador: Pisos cer3mica, muros ladrillo a la vista, estructura met3lica y teja fibro-cemento  
Zona acceso: Grava lavada – tableta gres  
Area construida: 212 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACION – ACABADOS BUENOS**

**Carrera 43 No. 68C 61 Tel3fono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

Carlos Silvio Maya Henao  
AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.  
R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio  
T.P.4401-CP PROLONGAS

Casa auxiliar (Sr. Leonel Salgado)

#### CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Vivienda doble servicio (N + 00.00 y N - 2.00)

Piso 1: Sal6n (sala-comedor), cocina y ba6o

Nivel -2.00: Dos (2) alcobas

Estructura: Material - ferroconcreto

Columnas y vigas: Ferro-concreto

Fachada: Ladrillo a la vista

Puerta acceso: Aluminio - Met6lica en teja colonial color - fibro cemento.

Pisos: Cer6mica

Entrepisos: Losa concreto

Paredes: Ladrillo farol a la vista

Puertas y marcos: Met6licos

Escalas: Granito pulido - tableta gres

Ventanas: Met6lica - tejas

Cubierta: Estructura met6lica

teja fibro - cemento

Ba6os: Pisos y paredes cer6mica - porcelanato y divisiones en aluminio y vidrio templado

Losa concreto

Area construida: 86.00 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACION - ACABADOS BUENOS**

Casa No. 3 (Sra. Esther Julia Salgado)

#### CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Vivienda doble servicio

Piso 1: Sal6n (sala-comedor), alcoba, cocina, ba6o y zona de ropas

Carrera 43 No. 680 61 Telefono 8963275. Celular 3144911745  
Manizales

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONJAS**

Piso 2: tres (3) alcobas, dos (2) baños y salón -corredor  
Estructura: Material – ferro-concreto  
Columnas y vigas: Ferrocemento.  
Fachada: Bloque de cemento revocado, estucado y pintado  
Puerta de acceso: Metálica en teja  
Cubierta: Colonial color – fibro-cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto  
Paredes: Bloque de cemento, revocadas, estucadas y pintadas,  
Puertas y marcos: Metálicos  
Ventanería: Aluminio - metálica  
Escalas: Granito pulido – tablón de gres  
Ventanería: Aluminio - metálicas  
Cubierta: Estructura metálica  
Teja Asbesto cemento  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria  
Cielos: Losa concreto  
Cocina: Integral. Mesón mármol  
Barra granito pulido.  
Pisos y paredes: Cerámica  
Gavetas superiores e inferiores  
Asador: Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro-cemento  
Zona acceso: Grava lavada – tableta gres  
Area construida: 258 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACION – ACABADOS BUENOS**

**Casa No. 4 (Sra. Adelgisa Salgado)**

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

Vivienda doble servicio

Piso 1: Salón (sala-comedor), cocina, bodega y baño  
Piso 2: Dos (2) alcobas, baño y salón -corredor  
Estructura: Material – ferro-concreto  
Columnas y vigas: Ferrocemento.

**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONJAS**

Fachada: Ladrillo a la vista  
Puerta de acceso: Metálica  
Cubierta: Estructura madera, teja fibro-cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas,  
Puertas y marcos: Metálicos  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálica – rejas  
Cubierta: Estructura madera – ACABADOS BUENOS  
Teja fibro-cemento  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria  
Cielos: Losa concreto  
Cocina: Semi- integral.  
Barra granito pulido.  
Pisos y paredes: Cerámica y ladrillo a la vista  
Gavetas superiores e inferiores

Area construida: 84.00 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACION – ACABADOS BUENOS**

**Casa No. 5 (Sra. Melida Salgado)**

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

Vivienda de un (1) piso compuesta de Salón (sala-comedor), tres (3) alcobas, cocina y dos (2 baños)

Estructura: Material – ferro-concreto  
Columnas y vigas: Ferroconcreto - madera  
Fachada: Ladrillo a la vista  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial color – fibro-cemento.  
Pisos: Cerámica  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas,  
Puertas y marcos: Metálicos  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálica – rejas

**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONGAS**

Cubierta: Estructura madera  
Teja asbesto- cemento  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria  
Cocina: Semi- integral. Mesón mármol –  
Barra granito pulido.  
Pisos y paredes: Cerámica  
Gavetas superiores e inferiores

Area construida: 148.84 M2

**EXCELENTE ESTADO DE CONSERVACION – ACABADOS BUENOS**

**Casa No. 6 (Sra. Gloria Estella Toro)**

#### **CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

Vivienda doble servicio

Piso 1: Salón (sala-comedor), alcoba, cocina y baño  
Piso 2: tres (3) alcobas, baño y balcon  
Estructura: Material – ferro-concreto  
Columnas y vigas: Ferroconcreto.  
Fachada: Ladrillo a la vista  
Puerta de acceso: Metálica en teja colonial – fibro-cemento.  
Pisos: Cerámica  
Entrepisos: Losa concreto  
Paredes: Ladrillo farol a la vista y revocadas, estucadas y pintadas,  
Puertas y marcos: Metálicos  
Escalas: Granito pulido – bicelería.  
Ventanas: Metálica – rejas  
Cubierta: Estructura metálica  
Teja fibro-cemento  
Baños: Pisos y paredes cerámica – enchape porcelana sanitaria  
Cielos: Losa concreto  
Cocina: Semi- integral. Mesón mármol –  
Barra granito pulido.  
Pisos y paredes: Cerámica  
Gavetas superiores e inferiores

**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

Asador - Pisos cerámica, muros ladrillo a la vista, estructura metálica y teja fibro-cemento  
Zona acceso: Grava lavada – tableta gres  
Pisos perimetrales: Granito pulido – tableta gres

Area construida: 132 M2

#### CASA CASERO

Salón, dos (2) alcobas y baño

Area construida: 50.00 M2

### 5.0 SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

Se consideraron también los centros de atracción económico existentes, categoría de los servicios públicos, categoría de las vías existentes, y su conductividad, factores agrologicos y de topografía, existencia de aguas, geometría del predio, obras en ejecución y proyectadas, materiales de construcción y conservación, como CENTRO TURISTICO del sector.

### 6.0 PROPÓSITO

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

## 6.1 EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

Se tuvo en cuenta el desarrollo de la zona y el consecuente cambio de destinación de los predios circunvecinos y que los inmuebles motivo del

presente informe se encuentran ubicados en una zona de buena comercialización y valorización.

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

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

## METODOLOGIA UTILIZADA- COMPARACION Y MERCADEO

### 7.1 ASIGNACION INDIVIDUAL DE VALORES

DESCRIPCION	AREA-UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL
Construcción No. 1	212.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 339.200.000
Construcción No. 2	86.00 M2	\$ 2.000.000	\$ 172.000.000
Construcción No. 3	258.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 412.800.000
Construcción No. 4	84.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 134.400.000
Construcción No. 5	148.84 M2	\$ 1.600.000	\$ 238.144.000
Construcción No. 6	132.00 M2	\$ 1.600.000	\$ 211.200.000
Casa agregado	50.00 M2	\$ 1.000.000	\$ 50.000.000
Piscina principal	72.00 M2		\$ 120.000.000

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P4401-CP PROLONJAS**

Piscina casa Sr Salgado			\$ 40.000.000
Zona Bbq – Garaje	18.00 M2		\$ 10.000.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$1.727.744.000.00
TERRENO	7.736.42	\$ 100.000	\$ 773.642.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			<b>\$ 2.501.386.000</b>

### MARCO LEGAL

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

- 1- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998: Por el cual se reglamenta parcialmente el Art. 37 de la Ley 9 de 1989 Art. 27 decreto –Ley 2150 de 1995 la Ley 388 de 1997 y Art. 11 del decreto Ley 151 de 1998 , que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2- Resolución IGAC 620 DEL 23 DE Septiembre de 2008, que establecen los procedimientos ordenados dentro del marco

**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

**Carlos Silvio Maya Henao**  
**AVALUADOR PROFESIONAL. RAA. AVAL- 4474601 DE ANAV.**  
**R.N.A.03-51280-2-0 Superintendencia de Industria y Comercio**  
**T.P.4401-CP PROLONJAS**

legal de la Ley 388 de 1997. LA Resolución 629 de 2020 del Igac listado de peritos auxiliares de la Justicia.

3- La Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, sobre la actividad del Avaluador y el RAA.

4- Decreto 556 del 14 de Marzo de 2004 por lo que se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

#### 8.0 INDICADORES ECONÓMICOS

Café	US \$ 1.84 libra
Dólar TRM	\$ 4.718.50
U.V.R.	\$ 327.1816
Café	\$1.980.375

#### 9.0 CONSTANCIA

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

CARLOS SILVIO MAYA HENAO  
T.P. 4401-CP PROLONJAS.RAA. AVAL -4474601 DE ANAV.  
REGISTRO No. 03-51280-2-0 DE LA SUPER-INDUSTRIA Y COMERCIO

#### 10.0 FOTOS

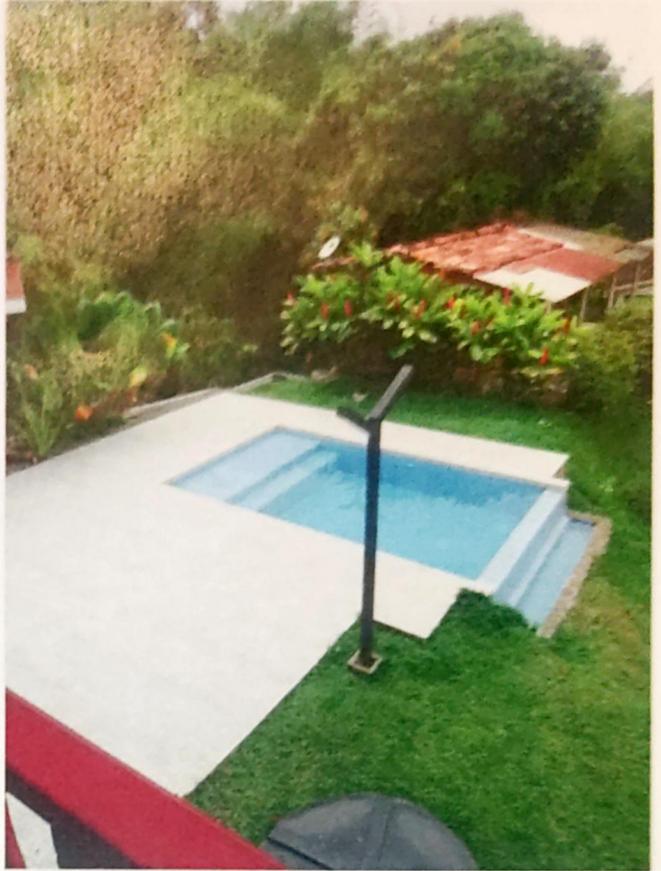
#### 11.0 ANEXOS.

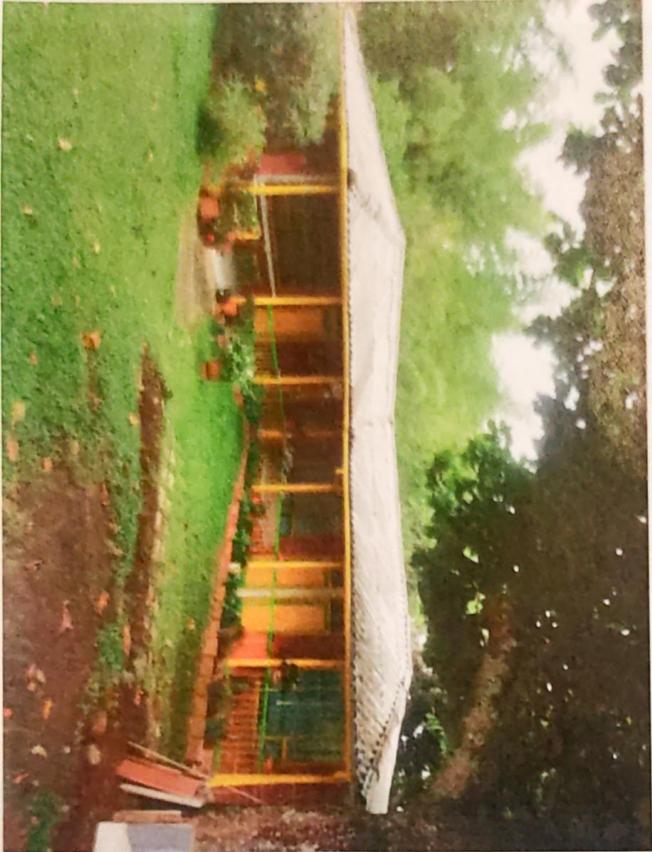
RAA- AVAL- 4474601 DE ANAV.  
FOTOCOPIA TARJETA PROFESIONAL.  
FOTOCOPIA CERTIFICADO LONJA.  
CERTIFICADO DE TRADICION - ESCRITURA PUBLICA

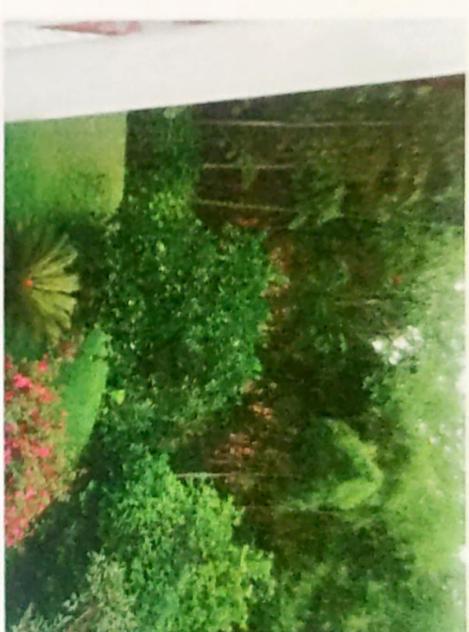
**Carrera 43 No. 68C 61 Teléfono 8963275. Celular 3144911745**  
**Manizales**

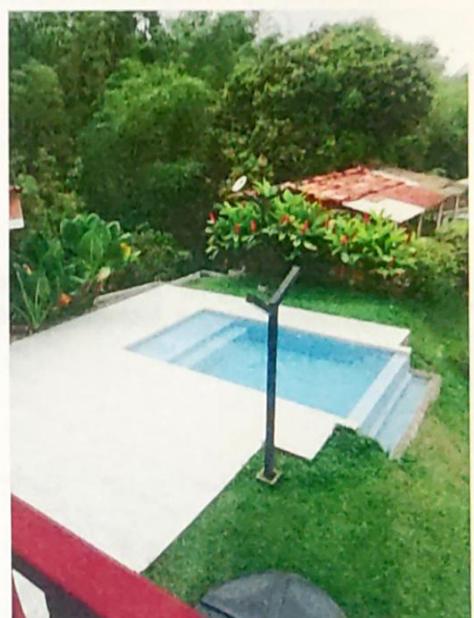














PIN de Validación: ad250a39

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS SILVIO MAYA HENAO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad250a39

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

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
02 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 43 N° 68 C - 61

Teléfono: 3144911745

Correo Electrónico: carlossilviomaya@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS SILVIO MAYA HENAO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4474601.**



PIN de Validación: ad250a39



**El(La) Señor(a) CARLOS SILVIO MAYA HENAO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

CERTIFICACION



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ad250a39**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

HUGO CANOANS GALLE  
Presidente



# PROLONJAS



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

Manizales, 9 de marzo de 2023

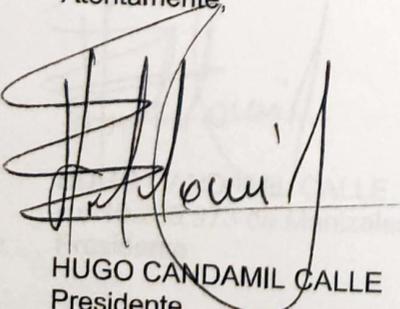
## CERTIFICACION

El suscrito presidente de la firma Corporación Lonja de Avaluadores Profesionales "ProLonjas" con Nit 810.004.713-1, certifica por medio de la presente que el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.474.601 de Pácora, con tarjeta Profesional vigente No.4401-CP con vencimiento de Febrero 28 de 2024 y RAA No. AVAL4.474.601, posee idoneidad y experiencia para realizar avalúos técnicos de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, maquinaria, equipos y maquinaria pesada, avalúos especiales y equipo Biomédico y los que tenga el alcance del Registro Abierto de Avaluadores.

Dicho señor está vinculado a nuestra Lonja desde diciembre del año 2001 hasta la fecha.

Dado a los nueve (9) días del mes de marzo de 2023.

Atentamente,



HUGO CANDAMIL CALLE  
Presidente

Carrera 21 No. 30-03 Oficina 410 Edif. Sociedad Colombiana de Arquitectos  
Tel. 3233265517 Manizales – Caldas  
corpoproлонjas@gmail.com



# PROLONJAS

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



Manizales, 9 de marzo de 2023

Señores  
SUPERCOLOR  
Ciudad

Cordial saludo

Con la presente autorizo para emitir la Tarjeta Profesional al señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO identificado con cédula No 4.474.601 de Pácora, la cual será identificada con el número TP No. 4401-CP con vencimiento febrero 28 de 2024 y RAA AVAL4474601 expedida por ANAV

Atentamente,

HUGO CANDAMIL CALLE  
c.c 10.235.373 de Manizales  
Presidente

# REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL

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



**CARLOS SILVIO  
Maya Henao**

C.C. 4.474.601 de Pácora  
T.R 4401-CP  
RNA 03-5180-2-0  
VENCE: Febrero 28 - 2024  
RAA Aval 4.474.601 Expedido ANAV

CORPORACION LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES, "PROLONJAS"

Esta credencial es personal e intransferible. Es válida como identificación nacional ante lonjas y registros, obligándose así el titular al cumplimiento de las normas estatutarias, a los principios éticos y a los reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad inmobiliaria y valuatoria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad o pérdida del presente debe informarse a la Carrera 21 No 30-03 oficina 410 de Manizales- Caldas, tel:8840594 o al correo electrónico: [corpoprolonjas@gmail.com](mailto:corpoprolonjas@gmail.com)

HUGO CANDAMIL CALLE  
PRESIDENTE

JUEVES, 12 DE  
NOVIEMBRE DE 2020

Buscar



Iniciar sesión Sitemap  
lgacnet Correo

Select Lang

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

# Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

## Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar 10 registros

Filtrar palabra clave: CARLOS SILVIO MAYA

↑↓ Nombre	↑↓ Ciudad	↑↓ Categoría
CARLOS SILVIO MAYA HENAO	MANIZALES	Inmuebles Urbanos,Inmuebles Rurales,Recursos Naturales y Suelos de Protección,Inmuebles Especiales

REGISTRO AVALUADOR: AVAL-4474601

Nombres y Apellidos: CARLOS SILVIO MAYA HENAO

E-mail: carlossilviomaya@hotmail.com

Departamento: CALDAS

Ciudad: MANIZALES

Teléfono: 3144911745

Categorías: Inmuebles Urbanos,Inmuebles Rurales,Recursos Naturales y Suelos de Protección,Inmuebles Especiales

Nombre	Ciudad	Categoría
--------	--------	-----------

Mostrando 1 a 1 de 1 registros (Filtrar por 3,196 total registros)

Anterior | Siguiende

Última actualización Lun, 08/31/2020 - 12:15

### SECCIONES SÍGUENOS NEWSLETTER EN:

- El IGAC
- Transparencia ciudadana
- Centro de investigación Noticias
- Productos Y publicaciones
- Laboratorio Nacional de Suelos
- Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia
- Organizaciones Sindicales
- Soporte Informático - GLPI (interno)
- Trámites pendientes
- Direcciones Territoriales

- Facebook
- Twitter
- Instagram
- YouTube

Ingrese su correo

Pregunta matemática \*  
3 + 3 =

#### SUSCRIBIRSE

Acepto recibir información de correo certificado. \*

### INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC

Bogotá - Carrera 30 N° 48-51  
 Oficinas y Horarios de atención al ciudadano  
 Conmutador 6013773214  
 E-mail de contacto: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co)  
 E-mail de notificaciones judiciales (único): [judiciales@igac.gov.co](mailto:judiciales@igac.gov.co)

**AVISO IMPORTANTE:** El correo [judiciales@igac.gov.co](mailto:judiciales@igac.gov.co) es EXCLUSIVAMENTE para notificaciones judiciales, según lo requerido por el artículo 197 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

#### CONTÁCTENOS

Abierto al público de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m. jornada continua  
 Sede Central y territorial Cundinamarca (Horario de atención temporal acatando las medidas y demás regulaciones de bioseguridad)  
 NIT: 8999990049  
 Encuesta de satisfacción y percepción portal web

Claro | Movistar | Tigo : Línea #367 |

© 2022 Derechos Reservados | [Política de privacidad y condiciones de uso.](#)