

RV: Ref: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO Dte: DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ Y/O Ddo: LIBELLA PERSPECTIVA Y/O Rad: 2022-00191-00

jorge eduardo peña vidal <jorgeepv@hotmail.com>

Jue 18/05/2023 8:46 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cauca - Popayan

<j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>;gloriacruznotificaciones

<gloriacruznotificaciones@gmail.com>;lgirono@hotmail.com

<lgirono@hotmail.com>;libella.ceiba@gmail.com <libella.ceiba@gmail.com>

 5 archivos adjuntos (10 MB)

CONTESTACION DEMANDA RESOLCUION PROMESA DE COMPRAVENTA DEIBY MERA.doc; AV_09_247_22 (1).pdf;
CERTIFICACION DE USO DE SUELOS LOTE NUEMRO 10 PUEBLILLO.pdf; CERTIFICADO TRADICION LOTE 10 PUEBLILLO.pdf;
PODER PARA CONTETSRADEMANDA RESOLCUION CONTRATO DYM.pdf;

De: jorge eduardo peña vidal

Enviado: martes, 16 de mayo de 2023 6:11 p. m.

Para: D&M Development <dymdirec@gmail.com>

Asunto: Ref: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO Dte: DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ Y/O Ddo: LIBELLA PERSPECTIVA Y/O Rad: 2022-00191-00

Popayán mayo de 2023

SEÑORA:

JUEZ PRIMERA (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE POPAYAN

E.S.D

Ref: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO

Dte: DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ Y/O

Ddo: LIBELLA PERSPECTIVA Y/O

Rad: 2022-00191-00

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número: **76. 318. 094** de Popayán, abogado titulado, inscrito y en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número: **142819** del Consejo superior de la judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, representada legalmente por el señor **DEIBY MERA MAMIAN**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número: **1.061. 733. 396** de manera respetuosa y previo reconocimiento de personería, me permito descorrer el traslado de la demanda y presentar las excepciones demerito teniendo en cuenta los siguientes fundamentos:

Popayán mayo de 2023

SEÑORA:

JUEZ PRIMERA (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE POPAYAN

E.S.D

DEIBY MERA MAMIAN, mayor de edad, vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía numero: actuando en nombre y representación de la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, manifiesto al despacho que otorgo poder especial al doctor: **JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL**, mayor de edad, vecino de Popayán, identificad con la cedula de ciudadanía numero: **76. 318. 094** de Popayán, abogado titulado, inscrito y en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número: **142819** del Consejo superior de la judicatura, para que asuma la defensa de mis intereses dentro del proceso **VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO** que se tramita en su digno despacho mediante el radicado número: **2022-00191-000** iniciado en contra de las sociedades **LIBELLA PERSPECTIVA S.A.S** con Nit: **901217830-8** y la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, por los señores **DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ, LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ, Y JORGE ELIECER GIRON ORDOÑEZ**

Mi apoderado queda facultado para contestar, notificarse, presentar recursos, conciliar, transigir, sustituir, reasumir desistir, renunciar y en general para realizar todos aquellos actos inherentes al mandato conferido y en beneficio de mis intereses y los reglados por el código general del proceso

Atentamente:

DEIBY MERA MAMIAN.

CC No:

E – mail:

Cel.

Acepto:

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL

CC No: **76. 318. 094** de Popayán

T.P. No: **142819** del C.S. de la J.

Cel. **311 645 5143**

Email: jorgeepv@hotmail.com

Popayán mayo de 2023

SEÑORA:

**JUEZ PRIMERA (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE POPAYAN
E.S.D**

Ref: DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO

Dñe: DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ Y/O

Ddo: LIBELLA PERSPECTIVA Y/O

Rad: 2022-00191-00

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número: **76. 318. 094** de Popayán, abogado titulado, inscrito y en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número: **142819** del Consejo superior de la judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, representada legalmente por el señor **DEIBY MERA MAMIAN**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número: **1.061. 733. 396** de manera respetuosa y previo reconocimiento de personería, me permito recorrer el traslado de la demanda y presentar las excepciones de merito teniendo en cuenta los siguientes fundamentos:

A LOS HECHOS: Es parcialmente cierto, no fue un contrato de compraventa, lo que se suscribió fue una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, entre los hoy demandados y las sociedades **LIBELLA PERSPECTIVA S.A.S**; la sociedad **DYM DEVELOPMENT S.A.S** y la sociedad **TU KASA GROUPCONSTRUCTORA Y CONSULTORA S.A.S**, promesa que fue suscrita el día **7** de Diciembre del año **2020**. Efectivamente lo prometido en venta es el bien inmueble descrito en el hecho primero.

AL SEGUNDO: ES cierto el precio de la venta del bien inmueble prometido se pacto en la suma de **TRES MIL MILLONES DE PESOS (\$ 3000.000.000)** que se pagarían en instalamentos sucesivos.

AL TERCERO: Es cierto para el día **13** de abril de **2021** se pactó **OTRO SI** a la promesa de compraventa de fecha **7** de diciembre de **2020**, y en esta se desvinculo del negocio a la sociedad **TU KASA GROUPCONSTRUCTORA Y CONSULTORA S.A.S**, de igual manera al parecer los hoy demandantes no eran os dueños de la totalidad del bien inmueble pues en este otro si aclaran que lo que prometen vender son el son el **99.78 %** de las acciones

de dominio radicadas sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria número: **120-107707** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán, finalmente se cambia el precio de lo prometido en venta pactándose un nuevo valor en suma de **DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.800.000.000)**, que se cancelarían de la siguiente manera: **CIEN MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.0000)** a la firma del otro si, la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000)**, para el día **13** de julio de **2021**, la suma de **TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 318.000.000)** para el día **13** de octubre de **2021**, la suma de **TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 318.000.000)** el día **13** de enero de **2022**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de abril de **2022**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** para el día **13** de julio de **2022**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de octubre de **2022**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de abril de **2022**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de enero de **2023**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de abril de **2023**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de julio de **2023**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de octubre de **2023**, la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 218.000.000)** el día **13** de enero de **2024**, y la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000)** el día **13** de abril de **2024**,

AL CUARTO: Es totalmente falso, no ha existido incumplimiento por parte de mis mandantes, por el contrario desde la firma del primer contrato de promesa de compraventa se entregaron unos dineros, y precisamente el nuevo otro si obedeció a que el predio prometido en venta presenta y ha presentado inconvenientes que no le han permitido a mis representados iniciar con las obras para efectos de el objeto de su sociedad como es la organización en los proyectos de urbanización y su concreción en la venta de lotes para su construcción, como más adelante se podrá demostrar.

Ahora bien de estudio del **OTRO SI** se evidencia que nada se dijo acerca de los abonos hechos por los demandados en el contrato de promesa de compraventa inicial de fecha **7** de siembre de **2020**, así las cosas no es cierto como indican los demandados que los demandados se beneficiaron con el nuevo otro sí, porque por ende los demandantes nada dijeron en el nuevo otro si acerca de los abonos hechos en el contrato de promesa de compraventa inicial, además la mentada rebaja del precio seguramente obedeció a que los que prometen en venta el predio no eran los dueños del cien por ciento de los derechos sobre la totalidad del inmueble.

Pues del estudio del certificado de tradición podrá notar el despacho que este también pertenece a señor **ANCIZAR BAMBAGUE MEDINA** tal y como consta en la anotación número cinco **(5)** del certificado de tradición.

AL QUINTO: Es totalmente falso, como más delante podrá observar el despacho la supuesta complacencia de los demandantes obedece a que el predio como tal no es susceptible de ser loteado urbanizado o parcelado por la connotación rural del mismo y de esto nada dicen los demandantes en su escrito contentivo de la demanda.

AL SEXTO: No es cierto, los demandantes sabían que hasta que no se cambiara la calidad de predio rural a urbano del predio sobre el que prometían en venta unos derechos de cuota, los demandados no podrían iniciar con su objeto social que era urbanizar el inmueble, así las cosas si estos suscribieron contratos no de compra si No de intención de compra con constructoras lo hicieron bajo su responsabilidad y no en la errada creencia de que mi poderdante cancelaria las cuotas prometidas sin tener la seguridad del cambio de la naturaleza rural a urbana de lo prometido en venta (lote número 10), hecho que jamás ha ocurrido en el **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE POPAYAN, POT.**

A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS:

Me opongo en nombre de mi representado a todas y cada una de las mismas, al advertir que no ha existido incumplimiento por parte de la sociedad que represento.

En cuanto a las condenas por lucro cesante y daño emergente solicitadas por los demandantes, me opongo por no existir perjuicio alguno que evidencie los supuestos daños alegados, de igual manera no existe prueba alguna que amerite determinar daño alguno como erradamente lo pretende hacer ver la demandante.

A las pruebas solicitadas

Las copias del contrato inicial y del otro si evidentemente demuestran que se pacto un contrato de promesa de compraventa y estos son necesarias para determinar y efectivamente demostrar que no ha existido incumplimiento por parte de mi representada.

La constancias de producción de la ladrillera, son meros documentos informales, que no revelan, no demuestran ni reflejan la supuesta producción de la ladrillera, estos no denotan la cal sede actividad que se

desarrollaba en el predio y finalmente es imposible que este documento refleje la cantidad de material producido en el mismo,. Para ello se solicitara al despacho que quienes suscriben el documento rindan su declaración para efectos de determinar la veracidad del mismo.

Lo que erradamente se anexa como prueba con respecto a promesas de compraventa de la señora **DORA ALIICA GIRON ORDOÑEZ** son cartas de intención de compra y lo único que se refleja es un pago de **13** millones de pesos, por lo tanto no son promesas de compraventa, lo que se anexan son cartas de intención de compra y esto no refleja el perjuicio en la cantidad de dinero que la demandante pretende justificar en sus pretensiones con las condenas pretendidas.

Las fotografías que se anexa en nada prueban si efectivamente la ladrillera funcionaba o existía para el momento de la celebración de la promesa de compraventa en fecha del **7** de diciembre de **2020**.

De los certificados de existencia y representación efectivamente demuestra la existencia de las sociedades que participaron en la negociación y entre ellas la de la sociedad que hoy estoy defendiendo por ello no se anexara con el escrito de contestación, porque dicha prueba ya ha sido allegada al plenario en el escrito contentivo de la demanda.

Efectivamente no existió ánimo conciliatorio antes de la presentación de la demanda entre los demandantes y los demandados.

SIRVASE SEÑORÍA DECLARAR PROBADAS LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE MERITO:

EXCEPCION DE AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE MI REPRESENTADO

Señoría esta excepción se fundamenta en las siguientes razones:

Mi representada en su objeto social se dedica a la explotación inmobiliaria venta y compra de bienes inmuebles propios y de terceros, entre ellos a la compra de inmuebles de mayor extensión en el sector urbano y rural para su loteo y posterior venta para el comercio al público en general

Ahora bien cuando mi representado y las otras dos sociedades negociaron el bien inmueble se hizo en principio sobre la totalidad del mismo para efectos de poder lotear el predio y sacarlo a la venta en lotes para urbanizar, evidentemente en principio se pacto un mayor valor sobre el predio y posteriormente con el **OTRO SI** se reduce el precio pero los promitentes vendedores sabían que se hacia la compra para lotear el predio siempre y cuando este cambiara su connotación de rural a urbano, pues al seguir el predio

con su naturaleza rural este incluso no costaba comercialmente el valor pactado en dicha promesa ni en el otro si, efectivamente mi representado junto con las otras sociedades se esperanzaron a que el predio en mención objeto de la litta fuera integrado en el nuevo **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN POT**, pero incluso hasta la presente fecha el predio sigue siendo rural, y por lo tanto desde la fecha de suscripción de la promesa de compraventa y hasta la fecha de presentación de la demanda el predio como tal no tiene el respectivo permiso de uso de suelos para poder empezar a lotear y ello en atención a que es un predio rural y como tal no es susceptible del mismo.

Así las cosas señoría y lo pasa por alto la demandante, cuando en la misma promesa de compraventa se pactó que hasta tanto no haya el permiso o cambio de uso de suelos de rural a urbano los promitentes compradores no podrían incurrir en mora en los pagos como tal y me permito entonces transcribir la **CLAUSULA CUARTA** de la referida promesa de compraventa:

“ABONOS: LOS PROMITENTES VENDEDORES aceptan que LOS PROMITENTES COMPRADORES, hagan abonos anticipados a las fechas estipuladas en el literal C, clausula tercera de este contrato, PARGARFO: habrá incumplimiento del contrato cuando LOS PROMITENTE COMPRADIORES no hayan pagado la cuota en su totalidad en las fechas indicadas, dejando claridad que los pagos están supeditados al uso de suelos, cambio de rural a urbano. “ El subrayado es mío.

Así las cosas señoría la partes pactaron que dichos pagos estaban supeditados al cambio de uso de suelo de rural a urbano, y como anteriormente se ha reiterado pro el suscrito el predio jamás cambio dicha connotación y por esa razón mi representado no ha podido dar cumplimiento a los pagos como tal por la sencilla razón de que el predio hasta el momento no es susceptible de fraccionar como suelo urbano.

Esto señoría apareja entonces que al no existir incumplimiento es imposible el cobro de la cláusula penal y de la misma mera no puede genera la inexistencia de incumplimiento el cobro de unas condenas que no existen

EXCEPCION DE SOBREVALORACION EN EL PRECIO DE LOS DERECHOS DE CUOTA PROMETIDOS EN VENTA

Ello obedece señoría en que cuando se pactó el negocio como tal se realizó en el entendido de que el precio pactado se establecía como el valor comercial de un predio que se consideraba seria o tendría la connotación de urbano y jamás ocurrió, y si nos detenemos señoría a estudiar entonces el valor de un predio urbano un predio rural los valores distan mucho en su avalúo, pues en este caso señoría se hizo un avalúo al predio objeto de discordia y para el año 2002 el predio como tal, aparejaba Un valor de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TRECE PESOS, (\$ 1. 651. 646 513)** así las cosas tanto en el contrato de promesa de compraventa de echa 7 de diciembre de **2020** y en el otro si de cambio del precio de fecha **13** de abril de **2021** por un valor de **\$ 2.800.000.000** se aparejaba una sobrevaloración en el precio de unos derechos de cuota sobre el predio rural con matricula inmobiliaria

numero: **120-107707** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Popayán.

INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION RESPECTO DE LAS CUOTAS DEJADAS DE CANCELAR ASI COMO LA CLAUSULA PENAL

Esta excepción aparejada con la primera de las excepciones se fundamenta en que si se pactó el pago de una obligaciones supeditados a cumplimiento de una condición con respecto a la situación particular del predio que es rural para convertirse a urbano y así fue pactado en la cláusula cuarta que me permito nuevamente transcribir: “**ABONOS:dejando claridad que los pagos están supeditados al uso de suelos, cambio de rural a urbano.** “ El subrayado es mío.

Ahora bien si el predio hasta la presente fecha sigue con su calidad de **RURAL** y **no URBANO** entonces para mi representado es imposible hacer dichos pagos en los instálatenos, teniendo en cuenta que si no estaba cumplida la condición la misma que se pactó en la promesa entonces se torna inexigible el pago de las cuotas pactadas, en la promesa y en el **OTRO SI**

Ahora bien notará el despacho que con el **OTRO SI** solo se retiró del negocio inicial a uno de los compradores y se estableció el nuevo precio del predio, porque en lo que atañe a las demás cláusula de la promesa de compraventa todo que o igual. Pero si incluso en el otro si señoría de manera extraña se habla que lo que se vende Son derechos de cuota que en la promesa de compraventa de fecha 7 de diciembre de **2020** no se había establecido, pues se hacia la venta del predio en su integridad, así las cosas incluso en el otro si se debió hacer referencia a este cambio pero nada se dijo.

Mi poderdante no está en mora de cumplir con su obligación, y no debe ni perjuicios ni cláusula penal que demanda el actor en forma ilegal y absurda, (Art. 1594 C. C.).

EXCEPCIO DE CONTRATO NO CUMPLIDO, esta se fundamenta señoría en el hecho de que los vendedores quienes transfieren unos derechos de cuota lo hacen sobre un predio que en principio es RURAL pero cambara su naturaleza a URBANO, brillando por su ausencia tal cambio como tal y así mismo sin existir prueba alguna por parte de los demandantes en su labor como vendedores de contribuir al cambio de dicha destinación, por lo tanto señoría son los demandantes quienes no han dado cumplimiento a lo pactado en dicha promesa de compraventa pues todos los pagos incuso el precio pactado estaba supeditado al cumplimiento de dicha condición y esta jamás se cumplió, por ello para el momento en el cual la demandante alega se dio el incumplimiento no se había cumplido la condición del cambio de destilación de la propiedad,

"La exigibilidad de las obligaciones emanadas de un contrato bilateral se nos presenta, en la doctrina nacional, como un requisito evidente para que pueda prosperar la excepción de contrato no cumplido, de allí que se sostenga que es necesario que la obligación sea pura y simple o bien que, tratándose de una obligación a plazo, este se encuentre vencido, con independencia de que el crédito sea líquido o no.

Vinculado a este requisito, cabe tener presente que existe consenso en la doctrina en orden a afirmar la procedencia de la excepción de contrato no cumplido en los contratos bilaterales cuyas obligaciones no son de cumplimiento simultáneo; las que a nuestro juicio son las que mayormente se darán en el tráfico jurídico. En esos casos, la parte que debe cumplir anticipadamente ve afectada la exigibilidad de la prestación de la contraparte mientras no realice la prestación de lo que debe, ya sea porque así lo han acordado las partes, o porque proviene de un mandato legal o de la propia naturaleza del contrato. Consecuentemente solo podrá oponer con éxito la excepción de contrato no cumplido el otro contratante, aquel que no ha debido cumplir primero.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Cuando no se realiza el hecho generador de una determinada obligación, el cobro que se realice por tal concepto constituye un cobro de lo no debido, pues adolece de causa legal toda vez que no nace la obligación jurídica. Del hecho de pretender cobrar una cantidad sin derecho a recibirla, por lo tanto en este evento no ha nacido a la vida jurídica la obligación como tal, Es por tanto, que en el presente caso, en donde mi representado al no ser el causante del hecho generador del presunto incumplimiento alegado por la parte actora, no hay lugar a declaratoria de condenas como tal y mucho menos a ordenar o declarar la resolución de la promesa de compraventa.

BUENA FE DEL DEMANDADO

El artículo 83 de la Constitución Política señala que "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas". Así las cosas, la buena fe debe presumirse. La Corte Constitucional ha señalado que "de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario". De conformidad con el caso de examen, es importante precisar que mi poderdante así como las otras sociedades inmersas en el negocio jurídico, pactaron unos acuerdos condicionados al cumplimiento de una situación que para el efecto era el poder adquirir un bien inmueble siempre y cuando este sirviera para el desarrollo de su objeto social siendo la naturaleza del bien objeto de la promesa en principio RURAL para ser cambiada a URBANA mediante la debida inclusión del Plan de ordenamiento territorial POT de esta ciudad de Popayán, pero dicha circunstancia hasta la presente fecha no ha sucedido, por

tal motivo la sociedad que me ha otorgado poder para ejercer su defensa ha obrado de buena fe y por ende se debe seguir respetando el contrato de promesa de compraventa hasta tanto suceda el cumplimiento de la condición pactada por las partes en el litigio.

Como sustento de las excepciones me permito anexar un aparte de la propensa de compraventa de fecha **7** de diciembre de **2020** y en su cláusula cuarta y la certificación de la secretaria de planeación del municipio de Popayán con respecto a la naturaleza del predio:

as siguientes fechas: 01 de septiembre de 2021; 01 de diciembre de 2021; 01 de marzo de 2022; 01 de junio de 2022; 01 de septiembre de 2022; 01 de diciembre de 2022; 01 de marzo de 2023; 01 de junio de 2023; 01 de septiembre de 2023; 01 de diciembre de 2.023; y una última cuota de **(\$220.000.000.00) DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE** el 01 de marzo de 2.024. **CUARTA. - ABONOS: LOS PROMITENTES VENDEDORES** aceptan que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, hagan abonos anticipados a las fechas estipuladas en el literal C cláusula tercera de este contrato, **PARAGRAFO:** habrá incumplimiento del contrato cuando **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no hayan pagado la cuota en su totalidad en las fechas indicadas, dejando claridad que los pagos están supeditados al uso de suelos cambio de rural a urbano **QUINTA. -PLAZO:** La escritura

	ALCALDIA DE POPAYAN	GOT-1900
	OFICINA ASESORA DE PLANEACION	Versión: 07
		Página 1 de 2

***20221900427621**

Popayán, 2022-10-07

Radicación: 20221900427621

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO
LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
A PETICION DE: LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ
Radicado No.8074-tramites.popayan.gov.co el día 27-09-2022**

CERTIFICA:

Que el predio con número 000200050317000 con Matricula Inmobiliaria No. 120-107707, ubicado en el sector de El Sendero, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T, adoptado mediante acuerdo 06 de 2002; se encuentra localizado en **SUELO RURAL** del Municipio de Popayán, según plano U-19 del Acuerdo 06 de 2002 se cataloga como escenario natural de protección **CERROS TUTELARES**, además según plano R-30 está clasificado como **RURAL NO PARCELABLE (SV2f10d)**. **COBERTURA Y USO:** Pastos con rastrojo pecuario (Pr). **USO POTENCIAL:** Tierras forestales tipo 1 (F1). Se debe conservar Área de Protección (A-P) quebrada Quitacalzon y afluente, además el predio se localiza a borde de vía interna.

El predio presenta **AMENAZA MUY BAJA PARA INUNDACION**. Y según Decreto 20161900038465 del 19 de noviembre de 2016 que incorporó al POT el estudio realizado por el Sistema Geológico Colombiano S.G.C que remplazo los planos U-16 y R-47 del Acuerdo 006 de 2002, presenta **AMENAZA MEDIA** en un 30% aproximadamente y **BAJA** el 70% aproximadamente **PARA DESLIZAMIENTO** ver plano anexo.

En relación con la protección y conservación del medio ambiente, todo urbanizador está obligado a dejar una franja de protección paralela a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua tal como lo indica la norma. Este certificado no constituye aprobación preliminar o definitiva sobre la viabilidad del proyecto, no garantiza disponibilidad de servicios públicos, ni habilita al propietario para que se adelante ningún tipo de obra. El certificado de uso de suelo permite establecer si el predio en cuestión cumple o no los requisitos previstos en nuestro P.O.T para ser clasificado como tal.

En caso de existir restos arqueológicos en el predio, se debe informar de inmediato a las autoridades competentes y en caso de ser necesario tramitar ante el ICANH la autorización pertinente. Dicho documento tiene vigencia hasta la implementación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

Factura No.:7277- 2022/09/29.

Atentamente,



JIMENA VELASCO CHAVES
Secretaria de Planeación Municipal.

Proyecto: Ingrid Marcela Montilla
Revisó: Jose Eduardo Chavarro / Profesional Universitario
Revisó: Angélica Amortegui / Apoyo Administrativo
Archivado en: CERTIFICADO USO DE SUELO PARA PREDIO Y URBANISMO

Enviar a: **LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ**
Correo electrónico: wilsonast@unicauca.edu.co



Creo en
POPAYÁN

Así las cosas de manera respetuosa solicito a su digno despacho se sirva declarar probadas las excepciones de mérito negando todas y cada una de las pretensiones de la demanda imponiendo condena en costas a la parte demandante.

P R U E B A S

Todas las existentes en el proceso que conduzcan a la prueba de la inexistencia del incumplimiento endilgado pro los demandantes a mi representado

Ruego se tengan como pruebas los siguientes:

Avaluó comercial del bien inmueble en **46** folios, del lote número **10** ubicado en el sector de pueblillo del municipio de Popayán con matrícula inmobiliaria número: realizado por la arquitecta **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA**, miembro de la lonja de propiedad raíz del cauca cel. **301 249. 5682** e-mail: dicardona@ocingenieria.com con la siguiente prueba pretendo demostrar que el valor comercial del bien inmueble incluso para el año 2022 era muy bajo con respecto al precio que se actuó por la venta de derechos de cuota en la prensa de compraventa de fecha 7 de diciembre de **2020** y en el **OTRO SI** de fecha **13** de abril de 2021. Lo que genera una sobre valoración del predio objeto de litigio

Certificación expedida por la Secretaria de planeación Municipal de la ciudad de Popayán, en un **(1)** folio, en el que se describe que el predio conocido como lote número **10** con matrícula inmobiliaria numero: **120-107707** se encuentra localizado en **SUELO RURAL**, clasificado igualmente como **RURAL NO PARCELABLE.**, cuya cobertura y usos son pastos con rastrojo pecuario uso potencial tierras forestarles, certificación de fecha **29** de septiembre de **2022**, con esta prueba pretendo demostrar que efectivamente no ha cambiado la connotación y naturaleza de suelo rural a urbano siendo entonces esta prueba demostrativa y justificación total de lo pactado en clausula **CUARTA** de la promesa de compraventa de fecha **7** de diciembre de **2020**, en el entendido de que mi representado así como los demás compradores no incurrieran en incumplimiento en los pagos si no existe cambio en el uso de suelos del predio en este caso de los derechos de cuota adquirido sobre el predio de mayor extensión.

Certificado de tradición actualizado del predio objeto de litigio, en 4 folios con esta prueba pretendo demostrar dos aspectos el primero refuerza la certificación de la secretaria de planeación del municipio de Popayán para observar en la primera página que el predio aún se considera rural siendo el certificado tradición actualizado con fecha del 16 de mayo de esta anualidad, el segundo aspecto para demostrar lo plasmado en la anotación número 4 en el cual se evidencia que el predio pertenece también al señor **ANCIZAR BAMBAGUE MEDINA** con un porcentaje de derechos de cuota en suma del **0.22 %**, por ciento , lo que

genera que con la promesa suscrita el día **7** de diciembre de **2020** los hoy demandantes se comprometían suscribir una escritura por la totalidad del predio y finalmente en el **OTROS SI** sin aclarar ni adicionar la promesa solo aumentan en el documento, que se da en venta derechos de cuota en suma del **99.78%**.

TESTIMONIAL: Sírvase señoría recepcionar el testimonio del señor:

JUAN CAMILO PEREZ GUTIERREZ, identificado con la cedula de ciudadanía numero: 1. 061. 741. 554 CEL. 313 386 1627, E – mail: [juan. perezgut@gmail.com](mailto:juan.perezgut@gmail.com) para que declare lo que le conste acerca de la negociación pactada en la promesa de compraventa de fecha 7 de diciembre de 2020 y el OTRO SI de fecha 13 de abril de 2021, para que declare cuales fueron las condiciones en las que se pacto la misma, cuál era el objeto real del negocio jurídico, cuál era el fin de dicha compra, las gestiones realizadas por mi representado antes y después de suscribir dichos documentos, para que declare lo que le conste acerca de la naturaleza del predio con respecto al POT de la ciudad de Popayán, así como lo que le conste que sirvan para esclarecer al despacho si existió o no incumplimiento por mi representado.

Con respecto a la certificación que anexa la demandante de la junta directiva de la asociación de ladrilleros de pueblillo, de manera respetuosa solicito al despacho se sirva llamar a los firmantes de dichas constancias señores **ERNESTO ALBEIRO LEÓN PIZO**, con cedula de ciudadanía número: **76. 316. 567**, **HECTOR H GIRON VELASCO**, con cedula de ciudadanía número: **10. 540. 751** y **BLANCA STELLA LEDESMA** con cedula de ciudadanía número: **25. 287 192** de Popayán., para efectos de que ratifiquen lo plasmado en las constancias entregadas con fecha mayo de 2022, para efectos de tener certeza de la producción de ladrillo que según sus constancias se realizaban en el perdió hoy objeto de litigio así como los demás aspectos atinentes a sus constancias.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señoría señalar fecha y hora para el interrogatorio de parte que le realizare a los demandantes señores **DORA ALICIA GIRON ORODÑEZ**, **LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ** y **JORGE ELIECER GIRON ORDOÑEZ**.

NOTIFICACIONES

En las direcciones indicadas en la demanda declarativa de resolución de contrato

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado ubicada en la calle **33** norte número **16 – 28** barrio campo bello de la ciudad de Popayán. Cel. **311 645 5143**, E-mail: jorgeepv@hotmail.com

Anexo:

Poder legalmente conferido al suscrito copia de la cedula de ciudadanía tarjeta profesional y actualización de la información del suscrito ante el consejo superior de la judicatura.

Cordialmente,

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL

CC No: **76. 318. 094** de Popayán

T.P. No: **142819** del C.S. de la J.

Cel. **311 645 5143**

Email: jorgeepv@hotmail.com



- Estudiantes
- Preinscripción
- Reimprimir Trámite
- Actualización Domicilio Profesional
- Certificado de Vigencia con Direcciones
- Certificado de Trámite de Duplicado
- Consultas Públicas

Actualizar Datos Domicilio Profesional

En Calidad de:

ABOGADO

Datos Personales

Nombres:

JORGE EDUARDO

Apellidos:

PEÑA VIDAL

Tarjeta Profesional:

142819

Tipo de Documento:

CÉDULA DE CIUDADANÍA

Número de Documento:

76318094

Fecha Expedición del Documento:

Correo Electrónico:

JORGEEPV@HOTMAIL.COM

Datos Educación

Nivel de Educación:

SELECCIONE..

Agregar Nuevo Estudio

Nro	Título	Opciones
-----	--------	----------

Datos Laborales

Ocupación Laboral:

INDEPENDIENTE

Abogado De Oficio:

NO

Dirección Oficina:

CALLE 33 NORTE NUMERO 16 - :

País Oficina:

COLOMBIA

Departamento Oficina:

CAUCA

Ciudad Oficina:

POPAYAN

País Oficina:
COLOMBIADepartamento Oficina:
CAUCACiudad Oficina:
POPAYANTeléfono Oficina:
8348482Celular Oficina:
3116455143

Datos Residencia

País Residencia:
COLOMBIADepartamento Residencia:
CAUCACiudad Residencia:
POPAYANDirección Residencia:
CALLE 33 NORTE NUMERO 16 - :Teléfono Residencia:
8348432Celular Residencia:
3116455143

Actualizar

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **76.318.094**

APELLIDOS **PEÑA VIDAL**

NOMBRES **JORGE EDUARDO**

FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Consejo Superior de la Judicatura

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **JORGE EDUARDO**

APELLIDOS: **PEÑA VIDAL**

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JORGE LUIS TRUJILLO ALFARO

UNIVERSIDAD **DEL CAUCA**

FECHA DE GRADO **24/06/2005**

CONSEJO SECCIONAL **CAUCA**

CEDULA **76318094**

FECHA DE EXPEDICIÓN **16/09/2005**

TARJETA N° **142819**



FECHA DE NACIMIENTO **18-SEP-1973**

POPAYAN (CAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 **O+** **M**

ESTATURA G.S. RH SEXO

28-SEP-1991 POPAYAN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1100100-00132107-M-0076318094-20081128 0007103513A 2 7750009945

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

22/07/1992

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

AV 247 022

LOTE

LOTE # 10

PUEBLILLO

MUNICIPIO DE POPAYAN
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

ORIGINAL FIRMADO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:
1.1.	NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este informe fue solicitado por LIBELLA PERSPECTIVA SAS	
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
NIT. 901217830-8	

2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN:
Se pretende con este avalúo entregar un informe de VALOR COMERCIAL cercano, el cual incluye la valoración física e integral del Lote Rural: LOTE 10 EN PUEBLILLO MUNICIPIO DE POPAYAN, para el encargo valuatorio se suministran Escritura de Propiedad 5357 del 26 de diciembre de 1995, Certificado de Tradición 120-107707, levantamiento topográfico. El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee). El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector. Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT del municipio, un nuevo valor reflejará estos cambios.	
2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
LIBELLA PERSPECTIVA SAS	

3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:
El valuador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura), (no se suministran documentos de propiedad) se realiza el avalúo con base en documentos del predio matriz, y levantamiento topográfico suministrado ya que el predio no cuenta con documentos aún, se recomienda <u>desenglobe y legalización</u>. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural ó jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.	

4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:
4.1	FECHA DE VISITA Ó VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:
	Septiembre 24 de 2022 Visita realizada por la Arquitecta Diela Margarita Cardona Medina
4.2.	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
	Este informe de valor fue desarrollado y entregado el 14 de Octubre de 2022

5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
	La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría el inmueble. El informe será desarrollado con base en la siguiente normatividad: - Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council). - Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
	Se entiende por <i>Valor de Mercado</i> (según el International Valuation Standards Council – IVSC) “la <i>cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción</i>”.

6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
	Según la información consignada en el certificado de tradición Matricula Inmobiliaria número 120-107707 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, del 17 de Enero del 2022wq23e, los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de:

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-10-2014 Radicación: 2014-120-6-15441	
Doc: ESCRITURA 2104 DEL 15-09-2014 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN	VALOR ACTO: \$1,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 0.22% DEL INMUEBLE. NOTA: NO SE TIENEN EN CUENTA LOS LINDEROS DADOS EN POSESION.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE	CC# 1431102 X
A: BAMBAGUE MEDINA ANCIZAR	CC# 4696145 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-120-6-6394	
Doc: ESCRITURA 1675 DEL 10-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN	VALOR ACTO: \$45,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTES AL 99.78%. Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL CAUSANTE LUIS ENRIQUE GIRON MORALES CON ALICIA ORDOÑEZ DE GIRON.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE	CC# 1431281
A: GIRON ORDOÑEZ DORA ALICIA	CC# 34541895 X
A: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE	CC# 1431281 X
A: GIRON ORDOÑEZ JORGE ELIECER	CC# 4616039 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-120-6-6396	
Doc: ESCRITURA 669 DEL 26-04-2021 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1675 DE 10-12-2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN EN SENTIDO DE MANIFESTAR QUE LO QUE SE ADJUDICA ES DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 99.78%.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	


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

Certificado generado con el Pin No: 220117745153472146 Nro Matricula: 120-107707
 Pagina 4 TURNO: 2022-120-1-2475

Impreso el 17 de Enero de 2022 a las 03:51:02 PM

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

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

A: GIRON ORDOÑEZ DORA ALICIA	CC# 34541895 X
A: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE	CC# 1431281 X
A: GIRON ORDOÑEZ JORGE ELIECER	CC# 4616039 X
A: ORDOÑEZ GIRON ALICIA	CC# 25287089

OTRO TOTAL DE ANOTACIONES: "7"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

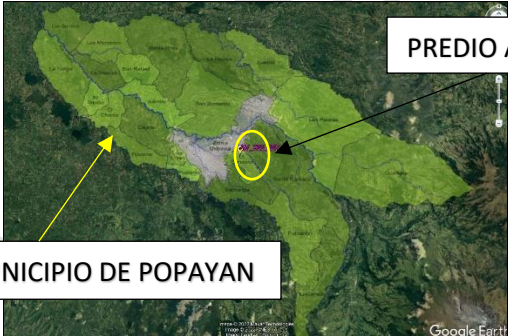
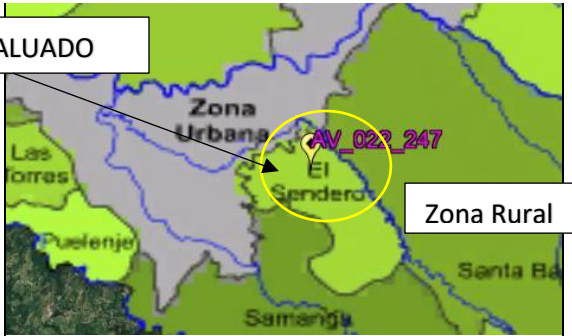
TURNO: 2022-120-1-2475 FECHA: 17-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Fuente: CTL 120-107707 Documento suministrado

Nota: Este informe no se constituye en ningún momento en un estudio de Títulos de propiedad, el avaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante

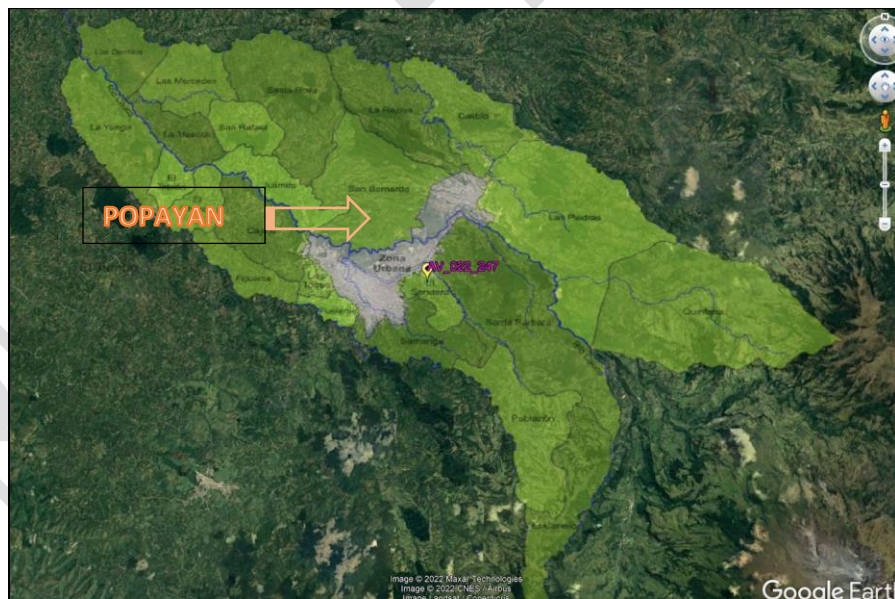
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:

	 Colombia.
7.2.	DEPARTAMENTO:
	 Cauca.
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
 Veredas Popayán	 vereda El Sendero
7.4.	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
LOTE 10	
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO:
N/A	
7.6.	LOCALIZACION PREDIO



Fuente: Google Earth – POT Popayán

Popayán limita al oriente con los municipios de Totoró, Puracé y el Departamento del Huila; al occidente con los municipios de El Tambo y Timbío; al norte con Cajibío y Totoró y al sur con los municipios de Sotará y Puracé. La mayor extensión de su suelo corresponde a los pisos térmicos templado y frío

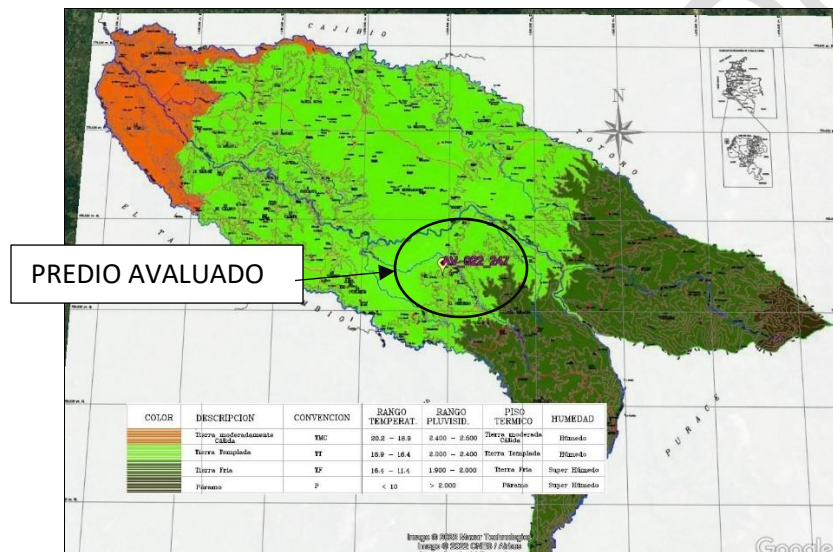


Fuente: Google Earth – POT Popayán

El predio se encuentra localizado en el Municipio de Popayán, Vereda el Sendero, departamento del Cauca, La ciudad está ubicada en el departamento del Cauca. Geográficamente se encuentra ubicada en el valle de Pubenza. Entre la Cordillera Occidental y Central al occidente del país. Popayán es la capital del Departamento del Cauca en la República de Colombia, se

encuentra a una altitud de 1.738 metros sobre el nivel del mar, msnm, con una temperatura media de 19° C, se localiza a los 2°27' norte y 76°37'18" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. La población estimada es de 270.000 habitantes aproximadamente en su área urbana.

La extensión territorial es de 512 km². Debido a que cuenta con una altura de 1.737 msnm (medidos en la plazuela de la iglesia de San Francisco) y muy cerca al Ecuador tiene una temperatura media de 18 ° a 19 °C durante todo el año, alcanzando temperaturas máximas en los meses de julio, agosto y septiembre en horas del mediodía, hasta 29 °C y mínimas de 10 °C en horas de la madrugada en verano.

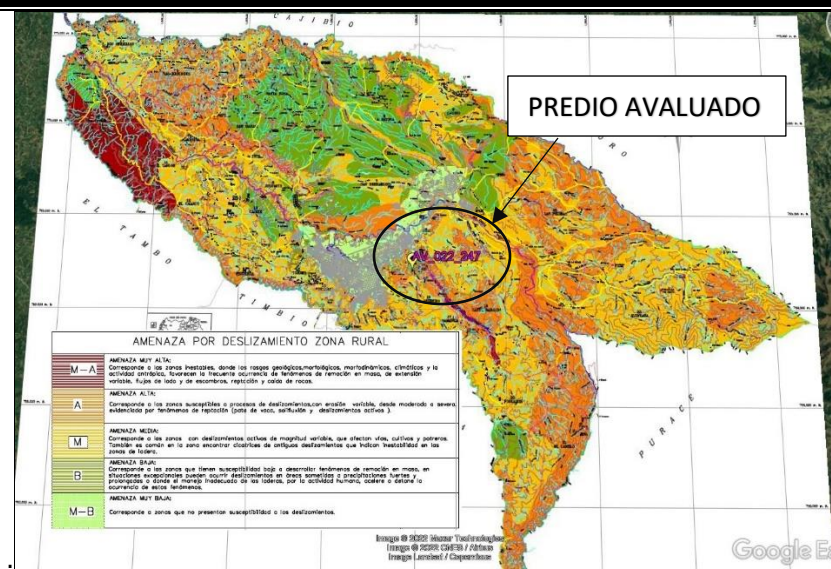


Fuente: Plano R-36 Pisos Termicos – POT Popayán

El predio se ubica en una zona de tierra templada, con un rango de temperatura de 18.9-16.4, rango de pluviosidad de 2000-2400, en un piso térmico: tierra templada, sector húmedo según el plano pisos térmicos del POT vigente de Popayán.

DESLIZAMIENTOS

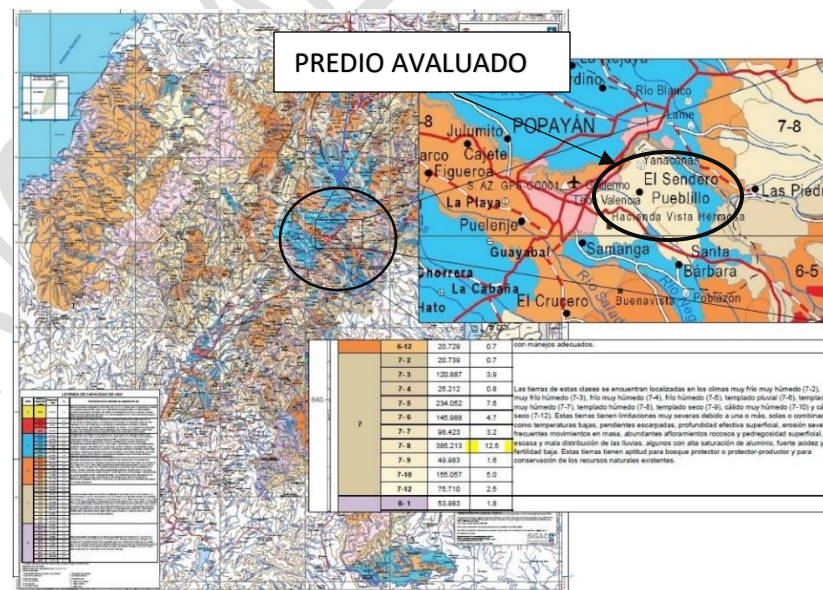
Por su ubicación sobre la Falla de Romeral que atraviesa el país de sur a norte en la zona andina, tiene una alta actividad sísmica que ha dado lugar a varios terremotos a lo largo de su historia, el más reciente sucedió en la mañana del Jueves Santo del 31 de marzo de 1983.



Fuente: Plano Deslizamientos – POT Popayán

El predio se encuentra ubicado en zona de amenaza media en el plano R-47 deslizamientos que corresponde a las zonas con deslizamientos activos de magnitud variable, que afectan vías, cultivos y potreros. También es común en la zona encontrar cicatrices de antiguos deslizamientos que indican inestabilidad en las zonas de ladera.

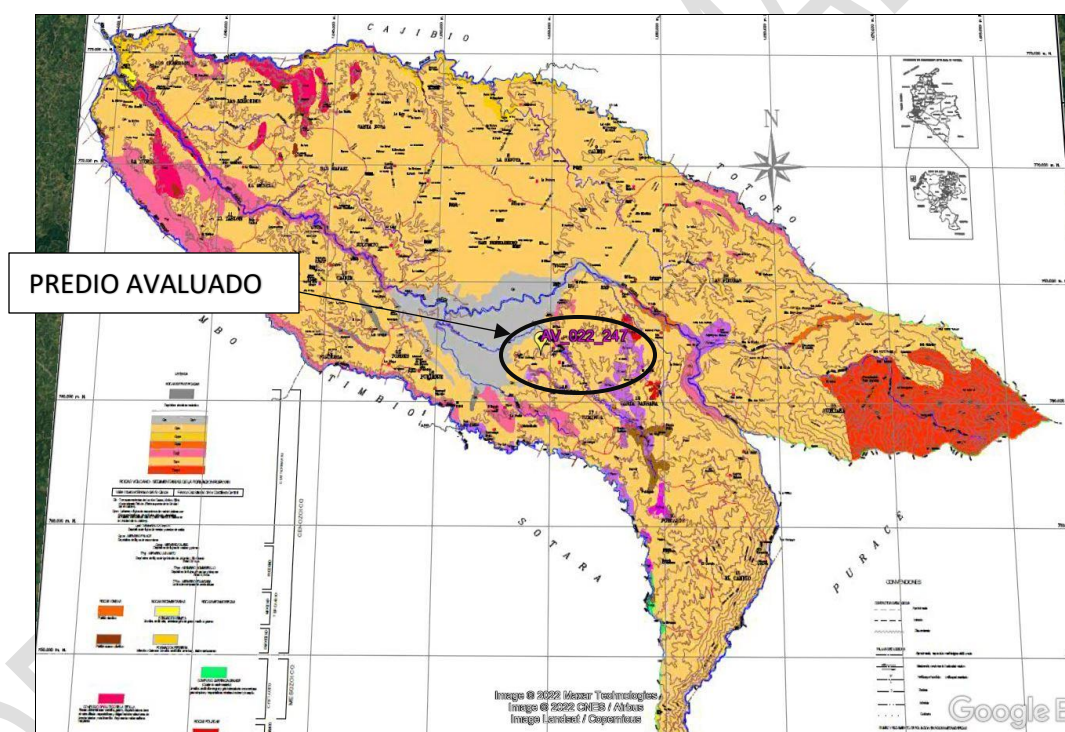
SUELO



Fuente: Mapa de capacidad de uso estudio general de suelos y zonificación de tierras del departamento del Cauca – IGAC

El predio se encuentra clasificado clase 7 7- 8 “Las tierras de estas clases se encuentran localizadas en los climas templado humedo (7-8). Estas tierras tienen limitaciones muy severas debido a una o más, solas o combinadas como temperaturas bajas, pendientes escarpadas, profundidad efectiva superficial, erosión severa, frecuentes movimientos en masa, abundantes afloramientos rocosos y pedregosidad superficial, escasa y mala distribucion de las lluvias, algunos con alta saturación de aluminio, fuerte acidez y fertilidad baja. Estas tierras tienen aptitud para bosquenprotector o protector-productor y para conservación de los recursos naturales existentes.

UNIDADES GEOLÓGICAS



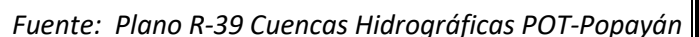
Fuente: Plano R-32 Unidades Geológicas – POT Popayán

Corresponde al cenozoico oligoceno, formación ferreira Miembro Cabrera: Limolita, arcillolita, arenisca, shale carbonaceo.

INTERES AMBIENTAL



CUENCAS HIDROGRAFICAS



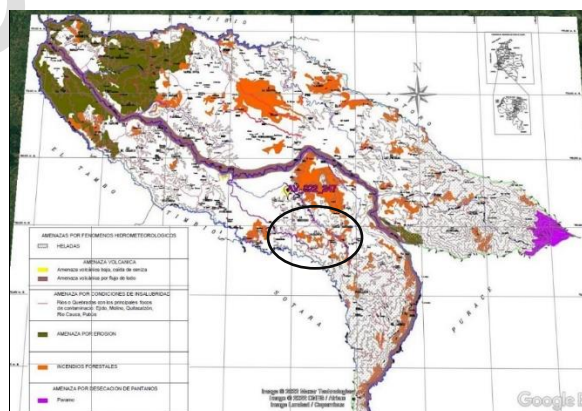
Avalúo 022– 247 – B/Pueblillo – POPAYÁN - CAUCA

UNIDADES DE PAISAJE



Ubicado en zona SV2ef6d Piso climatico: subandino V Volcánico Denudacional, unidad geológica 2: Qplv, F: grado de Pendiente: 50-75%, Tipo suelo asociación 6: paniquitá, d: pastizal denso

AMENAZAS Y RIESGOS



Fuente: Plano R-33 Amenazas y Riesgos POT-Popayán

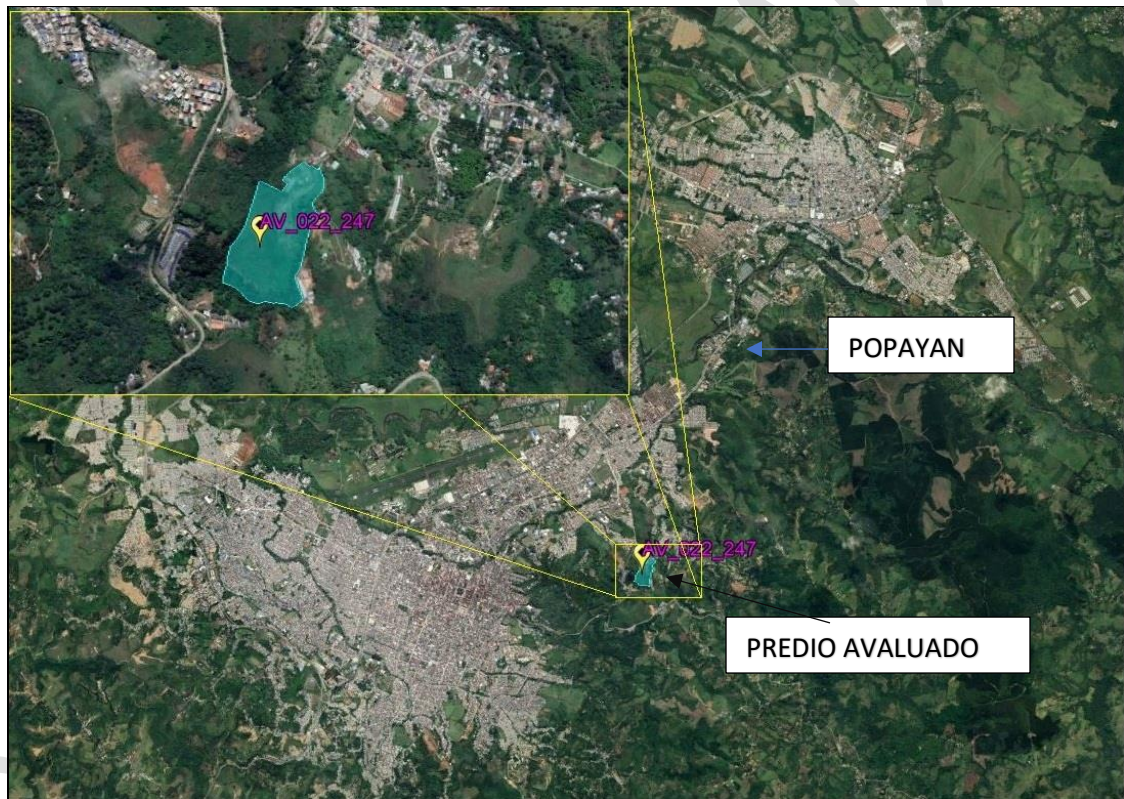
UBICACIÓN DEL PREDIO

Google Earth: Nueva/o Marca de posición

Nombre:

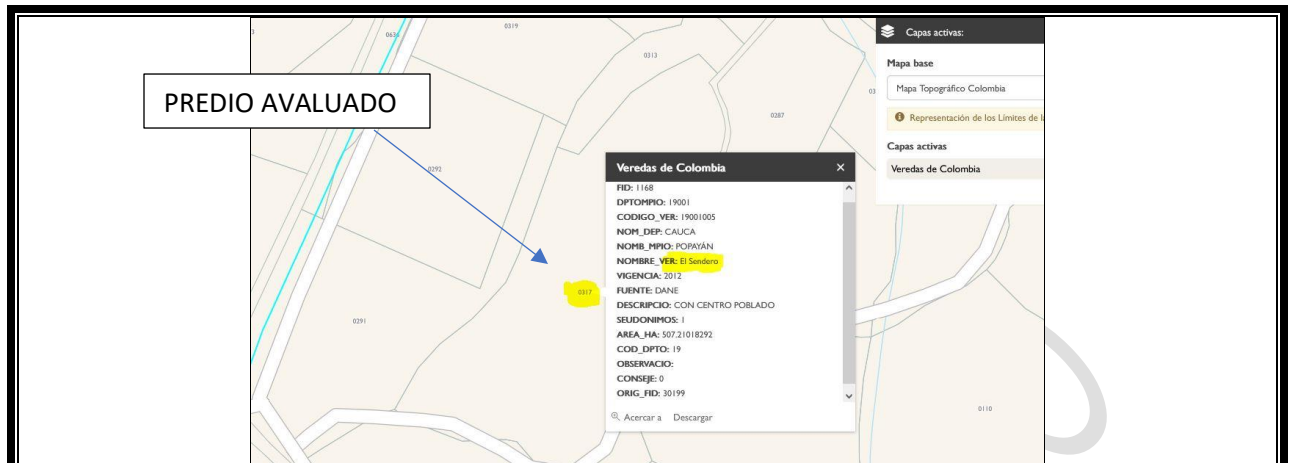
Latitud:

Longitud:



Fuente: Google Earth Popayán

7.7.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.7.1.	LOCALIZACIÓN:



Vereda El Sendero Fuente: Página IGAC



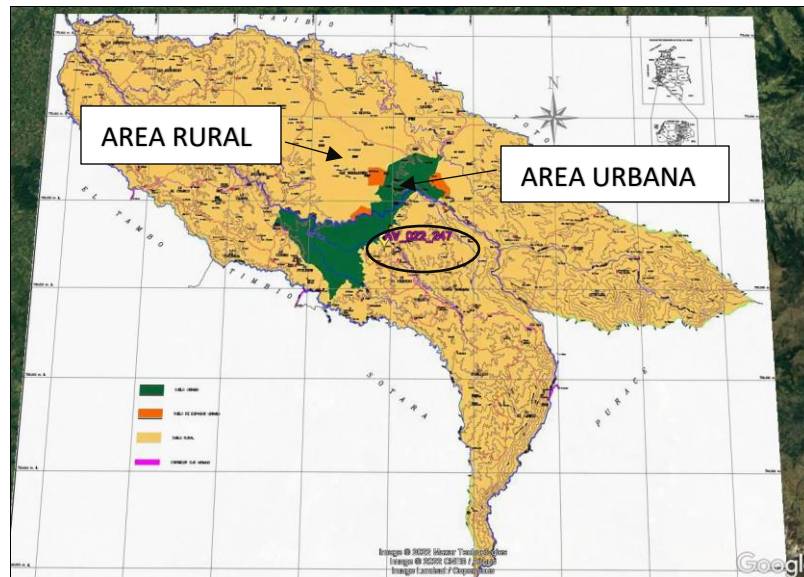
Fuente: Google Earth

7.7.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
El sector cuenta con los servicios de ENERGÍA DE LA COMPAÑÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE, de Acueducto por la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A., el alcantarillado del sector se maneja con pozos sépticos, el predio tiene planta de tratamiento de aguas residuales.	
7.7.3.	USOS PREDOMINANTES:
Se trata de un sector cercano a Pueblillo, sobre la vía de ingreso se observan varias construcciones de vivienda, en la población hay comercio menor variado, frente al predio	

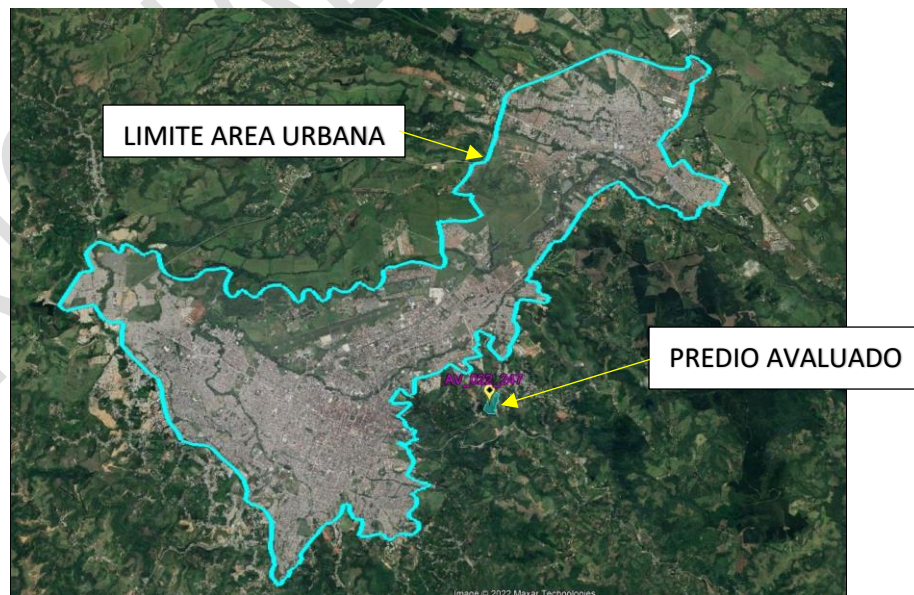
funciona una ladrillera, sobre la calle 25 norte se observan varios moteles y restaurantes campestres.

7.7.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

ACUERDO NÚMERO 008 DE 2.003, POT DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN:
El predio se encuentra localizado en área rural, se puede utilizar como vivienda campesina o agropecuaria



Fuente: Google Earth Popayán



Fuente: Google Earth Popayán

7.7.5. VÍAS DE ACCESO:

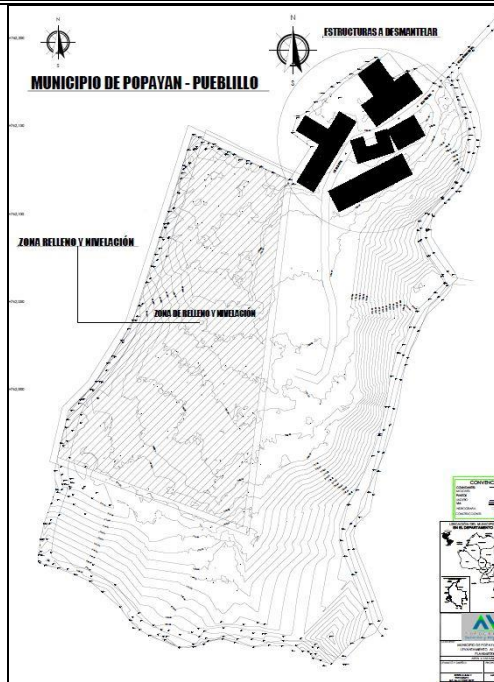
Al predio en valoración se accede por la calle 25 norte, a 1.5 kilómetros del casco urbano de la ciudad de Popayán, se toma una vía ubicada frente a la iglesia de Pueblillo, por un carreteable vehicular destapado, a 320 metros se encuentra el predio, al que se accede por el lindero nor oriente.



Fuente: Google Earth

7.7.5.1.	ELEMENTOS:	
Andenes:	No. El sector aun no cuenta con andenes	
Sardineles:	No. El sector no cuenta con sardineles	
Vías Pavimentadas:	La calle 25 norte es una vía pavimentada, en regular estado desde la secretaría de tránsito de Popayán, las vías de la población son vehiculares, se encuentran en regular estado	
Iluminación pública:	Si. El sector cuenta con postes en concreto para la iluminación pública.	
7.7.5.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
El estado de las vías del sector es regular.		
7.7.6.	AMOBLAMIENTO URBANO:	

El amoblamiento urbano del sector de la panamericana comprende elementos de nomenclatura y señalización vial.	
7.7.7.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
n/a	
7.7.8.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION:
N/A.	
7.7.9.	TOPOGRAFÍA:
Mixta; el lote tiene un sector de ladera con una topografía inclinada, aproximadamente 45% en los linderos sur y oriente, hacia el occidente hay un sector en el que se observa agua estancada y una pequeña corriente de agua, que puede ser la escorrentía del cerro contiguo o de un nacimiento cercano.	
7.7.10.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Por la vía de acceso a Pueblillo, transitan algunas rutas de transporte público.	
7.7.11.	FORMA DEL LOTE CONJUNTO:
Polígono irregular	
7.7.12.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
Secretaría de Tránsito y Transporte, Cerro de las Tres Cruces, etc.	
7.8.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.8.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
El inmueble objeto del presente avalúo es un lote, del cual se suministra un levantamiento topográfico, el predio tiene un área de terreno de 55132 m ² , en este lote funcionaba una ladrillera, de la cual hay evidencias de galpones, y horno, (actualmente en ruinas) tiene vía de acceso en el lindero nor-oriental,	



Fuente: Levantamiento topográfico suministrado

7.8.2.	USO ACTUAL:
--------	-------------

Lote sin uso.

7.8.3.	UBICACIÓN:
--------	------------

El inmueble está ubicado en la Vereda El Sendero del municipio de Popayán.



7.8.4.	TERRENO:
--------	----------

7.8.4.1.	LINDEROS:
----------	-----------

Según Escritura de propiedad **5357 del 26/12/1995**, notaría Segunda de Popayán, cuyo objeto es la División Material, adjudicación, en el punto M) se adjudica a LUIS ENRIQUE MORALES el bien inmueble denominado lote N° 10, con los siguientes linderos “NORTE, EN 174 Mts, Lote N° 3 de Herederos. De Héctor Girón. SUR, En 196,00 Mts., Alirio Lemus, canal del Acueducto al medio. ORIENTE, En 142 Mts. Lote N° 7 de Propiedad de Targelia Velasco, Carreteable al medio. En 219,00 Mts. Lote N° 9 de Bernardo Giron M. canal del acueducto al medio OCCIDENTE, En 261.00 Mts. Lote N° 11 propiedad e Guillermo Girón”

Fuente: EP 5357 del 26/12/1995 Notaría Segunda de Popayán

7.8.4.2.	TOPOGRAFÍA:
----------	-------------

Lote con topografía mixta

7.8.4.3.	CERRAMIENTOS:
----------	---------------

Cerca de alambre de púas con postes de madera.

7.8.4.4.	FORMA:
----------	--------

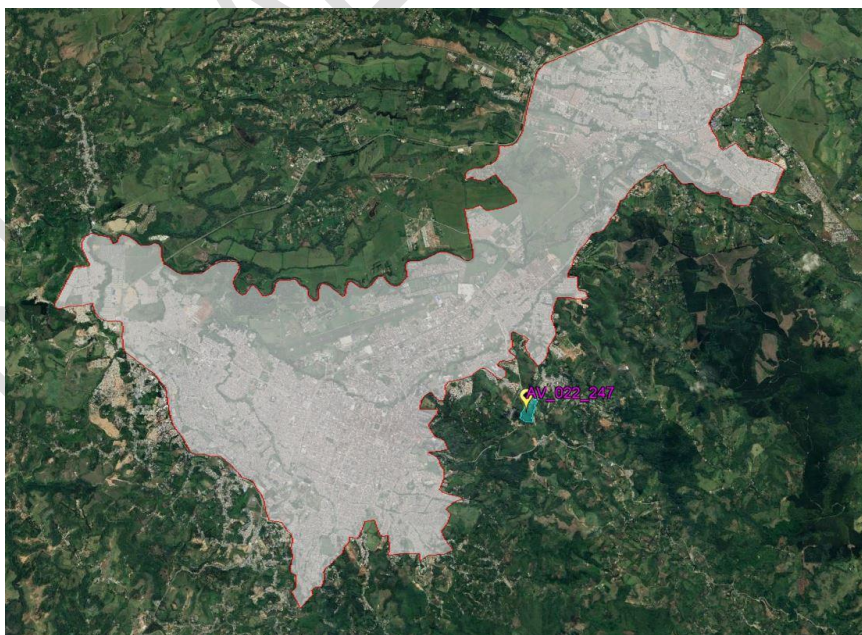
Polígono irregular.

7.8.4.5.	SUPERFICIE:
----------	-------------

Según documentos suministrados el lote tiene un área de 55.132 m²

7.8.4.6.	REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO:
----------	-------------------------------

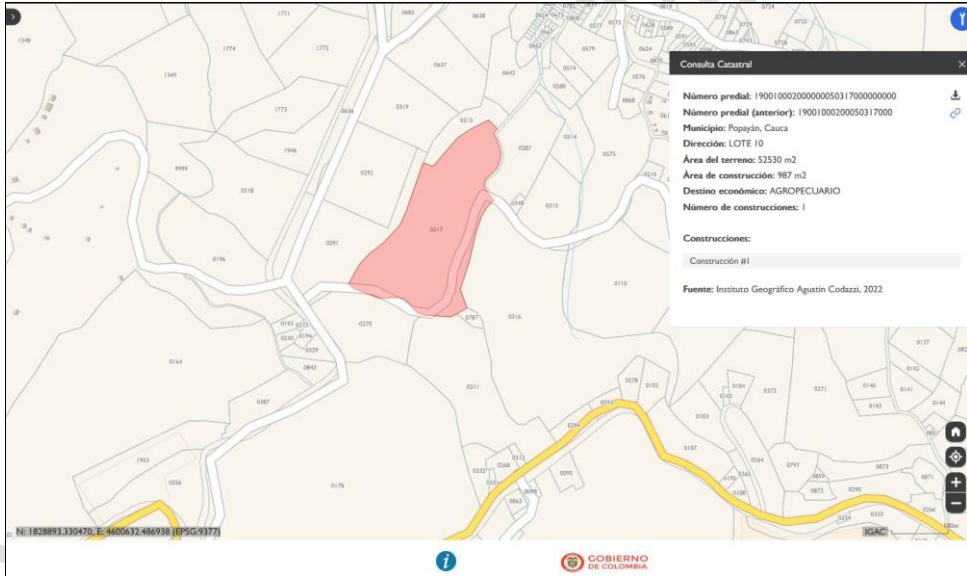
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se encuentra localizado en SUELO RURAL, del Municipio de Popayán.



Fuente: Google Earth

7.8.5	CONSTRUCCIÓN:
n/a	
7.8.5.1.	NUMERO DE PISOS:
n/a	
7.8.5.2.	NÚMERO DE SÓTANOS:
n/a	
7.8.5.3.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:
n/a	
7.8.5.4.	VETUSTEZ:
n/a	
7.8.5.5.	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:
n/a	
7.8.5.6.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
n/a	
7.8.5.7.	ESTRUCTURA:
n/a	
7.8.5.8.	FACHADA:
n/a	
7.8.5.9.	CUBIERTA:
n/a	
7.8.5.10.	ACABADOS
n/a	
7.8.6.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:
Tiene disponibilidad servicios de energía, y agua	
7.9.	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):
7.9.1.	NÚMERO DE EDIFICIOS:
n/a	
7.9.2.	NÚMERO DE UNIDADES:

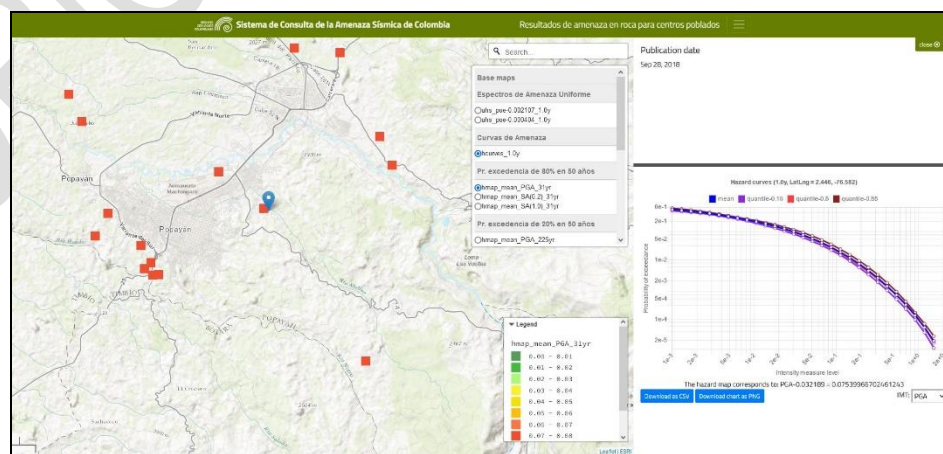
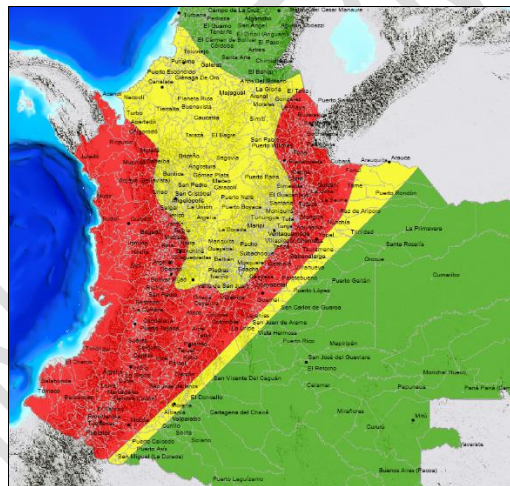
n/a

8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
Se suministra el certificado de tradición número 120-107707 de fecha 17 de enero de 2022 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán	
Fuente: Certificado de Tradición de fecha 17 de enero de 2022	
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:
Número 5357 – 26/12/1995 – Notaría 2 de Popayán	
8.3.	NÚMERO CATASTRAL:
19001000200050317000	
 <i>Fuente: Datos Abiertos IGAC Popayán</i>	
8.4.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:
No tiene	
8.5.	DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):
No tiene	
8.6.	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE:
No tiene	

9.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES, INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:
No aplica.	

10.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:	
Avalúo de Inmueble para efectos de información del valor comercial del predio.	

11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:
11.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:
No se suministra estudio de suelos, en los planos del POT vigente el sector no presenta problemas.	
11.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:
No presenta problemas conocidos.	
11.3.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
En la anotación número 003 de fecha 09/01/1996 Radicación: 299 del CTL 120-107707 se registra limitación al dominio: 323 Servidumbre Activa de Tránsito	
11.4.	SEGURIDAD:
Se trata de un sector en el cual se presentan eventuales casos de inseguridad	
11.5.	RIESGO SISMICO:
Popayán se ubica en zona de amenaza sísmica alta en la falla de romeral.	



Fuente: Página del Servicio Geológico Colombiano – Sistema de Consulta de la Amenaza Sísmica de Colombia

Nota: El Avaluador NO asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.

12.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:
Se trata de un sector rural, donde se observan construcciones de vivienda referentes a conjuntos cerrados, urbanizaciones abiertas y vivienda aislada, el sector tiene servicios públicos de la ciudad, acueducto, gas domiciliario y energía eléctrica, aunque el lote se encuentra ubicado en un área muy cercana a la urbana, el uso de suelo suministrado informa que éste tiene un uso potencial de tierras forestales, se debe conservar el área de protección cerros tutelares al igual que el área de protección de la quebrada, lo que restringe el uso para parcelación o para conjunto de vivienda, por lo que se realizará un mercado de fincas cercanas de un área similar al predio avaluado.	

13.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:
13.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):
La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi). Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: Aspectos físicos tales como área, ubicación, y forma. Las normas que afectan los usos permitidos. Método de comparación o de mercado. Se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico y tiene en cuenta aspectos tales como:	

- ✓ área, ubicación, topografía y forma.
- ✓ suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- ✓ normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- ✓ Tipo de construcciones en la zona.
- ✓ Dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
- ✓ Estratificación socioeconómica del inmueble.

Se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de variación	Coefficiente de asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (X - Xi)^2 / N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$
X= media aritmética	S= desviación estándar	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría
sumatoria	$\sqrt{}$ = raíz cuadrada		Mo= moda
N= muestra			
Xi= valores			

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del evaluador;

Método Residual

Análisis estático. Consiste en determinar la promoción más probable a desarrollar en un suelo, estimando los costos de construcción, gastos necesarios para el desarrollo, estimando el valor de mercado con el cual se podían vender los productos acabados.

Método de Reposición

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Método de Fitto y Corvini). Una vez obtenido el valor de la componente construcción, se descuenta del valor total del inmueble, para obtener así el valor comercial de la componente lote de terreno.

$$V_c = \{(C_t - D) + U\} + V_t$$

Donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total
D	=	Depreciación
U	=	Utilidad del constructor
V _t	=	Valor del terreno

Depreciación. Se adopta el sistema de Fitto y Corvini, que tiene en cuenta edad y el estado de conservación.

Método de capitalización de rentas o ingresos.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

13.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):
-------	--

Se utiliza para este avalúo el Método de Mercado debido a que se logró conocer un número de datos sobre ofrecimientos y transacciones reales similares al inmueble en valoración localizados en la misma zona que permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado para inmuebles en el campo valuatorio.

13.3.	MEMORIA(S) DE CALCULO(S):
-------	---------------------------

PROCEDIMIENTO VALUATORIO

METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Se encontraron muestras de mercado para la venta en zonas cercanas al predio de referencia

DATO	OFRECIDO POR LINK	LOC	TIPO	VR OFERTA	AREA TERRENO Ha	vr ha	AREA CONSTR m²
1	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2333798	FINCA GANADERA	finca	1.300.000.000	2,60	450.000.000	150,00
2	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-979889416-popayan-162791m2-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=446fe2c5-e9bf-44a0-af70-70016d3e73d8	km 33 borde carretera	finca	5.697.000.000	16,28	346.458.342	0,00
3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/lotes--venta--popay%3%a1n/10375825	FINCA EL SALERO VDA STA ROSA	finca	765.000.000	1,90	362.368.421	100,00
4	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/ca-sa/10114147-vendo-finca-ganadera-15-hectareas-con-casa-grande-en-cajibio?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	VIA A CAJIBIO SOBRE CARRETERA	finca	4.000.000.000	15,00	264.000.000	0,00
5	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1873739	SECTOR VILLA DEL VIENTO	finca	12.500.000.000	25,00	450.000.000	300,00
6	http://www.doomos.com.co/de/7135103_finca-5-hectareas-cajibio---cauca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	FINCA VIA CAJIBIO	finca	1.300.000.000	1,25	936.000.000	380,00
7	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-327c-217e0db35731-c0e1-5bec8ebc-c763?page=1&pos=10&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=49ea6f03-c1ea-4d35-9d61-a440eadaf183&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	VDA STA ROSA	finca	765.000.000	1,90	362.368.421	0,00

Los datos encontrados son del mismo tipo del predio en valoración, área rural cercana a la ciudad, concepto muy usual en Popayán desde hace algún tiempo, donde la gente ha comenzado a buscar vivir en el campo, pero cerca del casco urbano.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO

DATO	VR OFERTA	% NEG	VALOR	AREA TERRENO Ha	vr ha	AREA CONSTR m²	VU1	ED1	ES1	VRP1	VDEP1	V REAL	V UNIT
1	1.300.000.000	10%	1.170.000.000	2,60	450.000.000	150,00	100	10	2	\$ 2.500.000	\$ 2.302.708	824.593.875	317.151.490
2	5.697.000.000	1%	5.640.030.000	16,28	346.458.342	0,00	100	10	3	\$ 650.000	\$ 503.060	5.640.030.000	346.458.342
3	765.000.000	10%	688.500.000	1,90	362.368.421	100,00	100	40	3,5	\$ 1.800.000	\$ 866.826	601.817.400	316.746.000
4	4.000.000.000	1%	3.960.000.000	15,00	264.000.000	0,00	100	1	2	\$ 2.500.000	\$ 2.424.208	3.960.000.000	264.000.000
5	12.500.000.000	10%	11.250.000.000	25,00	450.000.000	300,00	100	1	2,5	\$ 2.500.000	\$ 2.285.763	10.564.271.250	422.570.850
6	1.300.000.000	10%	1.170.000.000	1,25	936.000.000	380,00	100	2	2	\$ 2.100.000	\$ 2.025.818	400.189.350	320.151.480
7	765.000.000	10%	688.500.000	1,90	362.368.421	0,00	100	2	2	\$ 2.800.000	\$ 2.701.090	688.500.000	362.368.421

(X) = PROMEDIO \$/ha	335.635.226
Constante K (t - student)	1,943
DATOS	7
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,58
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	49.090.749
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	14,63%
LIMITE INFERIOR \$/ha	240.243.052
LIMITE SUPERIOR \$/ha	431.027.401
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	18.554.559
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	5,53%
LIMITE INFERIOR \$/ha	299.580.373
LIMITE SUPERIOR \$/ha	371.690.079

El análisis estadístico descriptivo muestra que la tendencia central del valor del lote en la zona debería estar entre \$299´.580/Ha - \$371´.690/Ha, estando la media aritmética en **\$335´.632/Ha**, soportados estos valores con un coeficiente de variación de 5.53%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, lo que indica que la muestra presenta una normalidad. **Para este caso específico, consideró el perito que el límite inferior es el valor más adecuado** para otorgar a la componente lote, teniendo en cuenta su ubicación en la zona, topografía, áreas de protección, vías de acceso, cantidad de ofertas, así como la especulación, debido al momento generado por la pandemia.

13.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Debido a el tamaño del predio se no hay mercado cercano con las mismas características, lo que restringe tanto oferta como demanda.

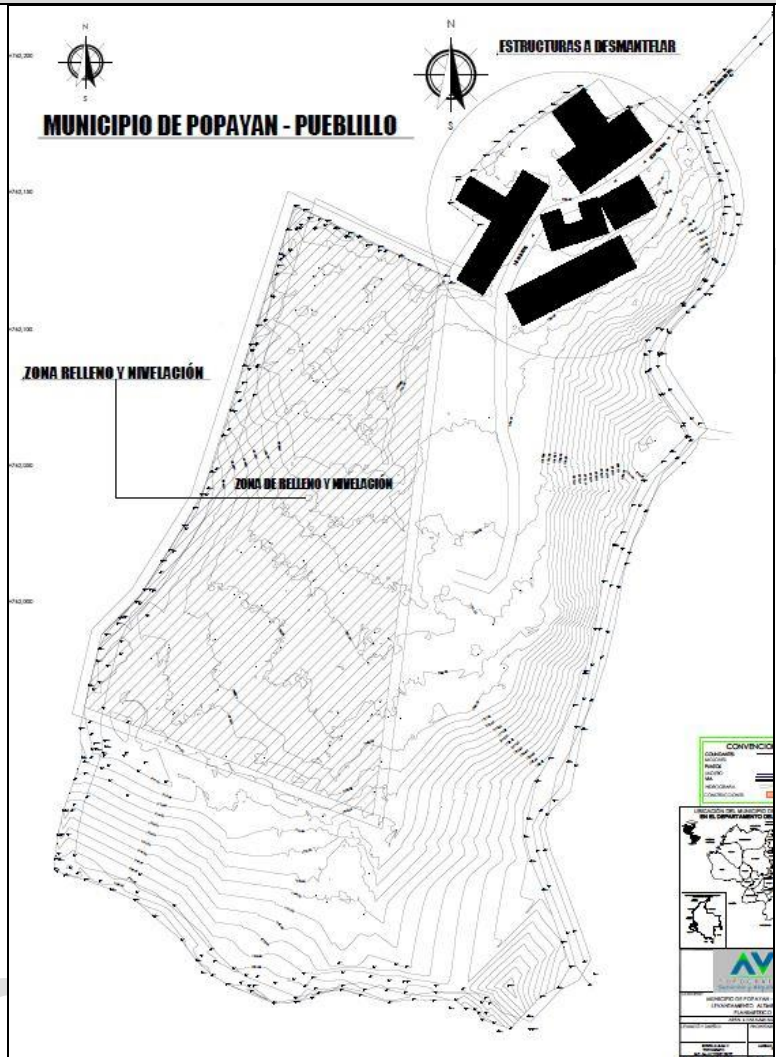
13.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Debido a que en el momento nos encontramos en un periodo de incertidumbre debido a la pandemia ocasionada por el COVID-19, la cual ha ocasionado una afectación en el mercado inmobiliario y que el clima político y económico actual no permiten tener los suficientes aportes facticos u observables no es prudente determinar con claridad una tendencia de valorización.

13.6. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas, se asigna al inmueble objeto de avalúo, el siguiente valor comercial:

13.7.	VALUACIÓN:
--------------	-------------------



PLANO DEL PREDIO

DESCRIPCION	Area ha	VR COMERCIAL ESTIMADO ZONA /S /ha	VR ESTIMADO PREDIO
AREA LOTE DE TERRENO	5,5132	299.580.373	1.651.646.513
VALOR ESTIMADO PREDIO			1.651.646.513

SON EN TOTAL: MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TRECE PESOS (\$1.651.646.513,00) M/CTE.

14.	SINTESIS DEL PRESENTE AVALUO:
EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN SU ESTADO ACTUAL ES DE: \$ 1.651.646.513.00	
15.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito.	

16.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:
1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe. 3. El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio. 4. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.	

17.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	
17.1.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE	R.A.A.
	DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA	34548169
17.2.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):	
El valuador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ó propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.		
El valuador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.		
17.3.	FIRMA DEL VALUADOR:	



Diela Margarita Cardona M.
Arquitecta Mp. **1770 - 051217 Cld.**
Perito Avaluador–
Carné lonja **034** – Registro Abierto de Avaluadores RAA **34548169**

ORIGINAL FIRMADO

18.

FOTOS:



VIA DE ACCESO AL SECTOR



VIA ACCESO AL SECTOR



VIA DE ACCESO



ACCESO AL PREDIO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL LOTE DESDE LA VIA DE ACCESO



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VISTA DE ESTRUCTURAS DE GALPONES



VISTA INTERNA LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA LOTE



LOTE



LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES



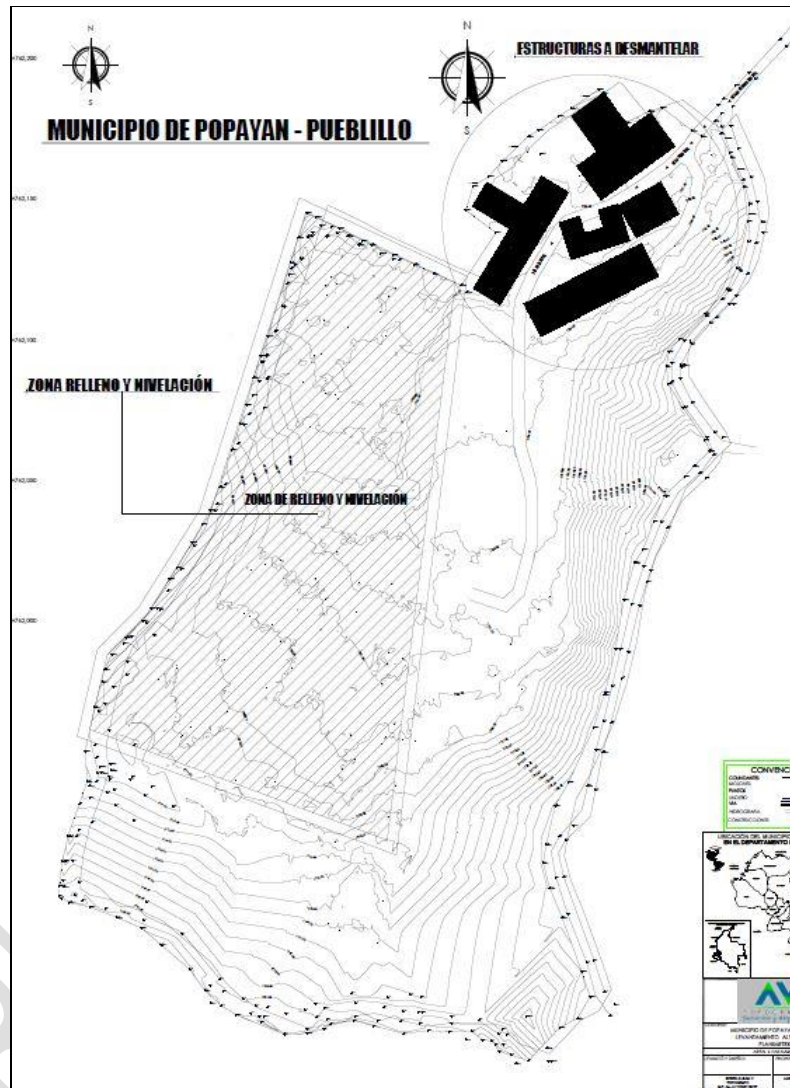
CONSTRUCCION GALPONES



CONSTRUCCION GALPONES

19.

ESQUEMA INMUEBLE:



PLANO GENERAL DEL PREDIO – Fuente: Levantamiento suministrado por el cliente

20.

ANEXOS:





PIN de Validación: b9270aec



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34548169, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34548169.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9270aec



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9270a6c



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 Asociación Nacional de Avaluadores Calle 100 No. 71-31 Of. 200 Bogotá D.C. - Colombia Círculo Jurídico de Abogados A.S.A. En Bogotá 300 07 40 C. Nueva Nacional 27-0000 822 841
PIN de Validación: b927Daec		
Fecha de Inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance		
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.		
Fecha de Inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico	
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia: • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0167, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.		
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: POPAYÁN, CAUCA Dirección: CALLE 11 NORTE # 11 - 13 Teléfono: (2) 8230066 - Correo Electrónico: dicardona@ocingenieria.com		
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.		
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34548169. El(la) señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: b9270aec



Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9270aec

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Popayán mayo de 2023

SEÑORA:

JUEZ PRIMERA (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE POPAYAN
E.S.D

DEIVY MERA MAMIAN, mayor de edad, vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.061.733.396 de Popayán, actuando en nombre y representación de la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, manifiesto al despacho que otorgo poder especial al doctor: **JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL**, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía No. **76.318.094** de Popayán, abogado titulado, inscrito y en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número: **142819** del Consejo superior de la judicatura, para que asuma la defensa de mis intereses dentro del proceso **VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO** que se tramita en su digno despacho mediante el radicado número: **2022-00191-000** iniciado en contra de las sociedades **LIBELLA PERSPECTIVA S.A.S** con Nit: **901217830-8** y la sociedad **DYM DEVELOPMENT SAS**, con Nit: **901204593-0**, por los señores **DORA ALICIA GIRON ORDOÑEZ, LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ, Y JORGE ELIECER GIRON ORDOÑEZ**

Mi apoderado queda facultado para contestar, notificarse, presentar recursos, conciliar, transigir, reasumir desistir, renunciar y en general para realizar todos aquellos actos inherentes al mandato conferido y en beneficio de mis intereses y los reglados por el código general del proceso

Atentamente:



DEIVY MERA MAMIAN.

CC No: 1.061.733.396 de Popayán

Email: dymdirec@gmail.com

Cel. 3133861627

Acepto:

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL

CC No: **76.318.094** de Popayán

T.P. No: **142819** del C.S. de la J.

Cel. **311 645 5143**

Email: jorgeepv@hotmail.com



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYÁN



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD

11801

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el dieciseis (16) de mayo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Popayán, compareció: DEIVY MERA MAMIAN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1061733396 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



cbbac67339

16/05/2023 10:13:49

----- Firma autógrafa -----

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

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

Esta acta, forma parte de PODER DOCUMENTO PRIVADO rendida por el compareciente con destino a INTERESADO.



MARÍA DEL ROSARIO CUÉLLAR DE IBARRA
Notaria (2) del Círculo de Popayán, Departamento de Cauca
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>
Número Único de Transacción: cbbac67339, 16/05/2023 10:14:01



ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GOT-1900
	OFICINA ASESORA DE PLANEACION	Versión: 07
		Página 1 de 2

***20221900427621**

Popayán, 2022-10-07

Radicación: 20221900427621

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO
LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
A PETICION DE: LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ
Radicado No.8074-tramites.popayan.gov.co el día 27-09-2022**

CERTIFICA:

Que el predio con número **000200050317000** con Matricula Inmobiliaria No. **120-107707**, ubicado en el sector de El Sendero, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T, adoptado mediante acuerdo 06 de 2002; se encuentra localizado en **SUELO RURAL** del Municipio de Popayán, según plano U-19 del Acuerdo 06 de 2002 se cataloga como escenario natural de protección **CERROS TUTELARES**, además según plano R-30 está clasificado como **RURAL NO PARCELABLE (SV2f10d)**. **COBERTURA Y USO:** Pastos con rastrojo pecuario (Pr). **USO POTENCIAL:** Tierras forestales tipo 1 (F1). Se debe conservar Área de Protección (A-P) quebrada Quitacalzon y afluente, además el predio se localiza a borde de vía interna.

El predio presenta **AMENAZA MUY BAJA PARA INUNDACION**. Y según Decreto 20161900038465 del 19 de noviembre de 2016 que incorporó al POT el estudio realizado por el **Sistema Geológico Colombiano S.G.C** que remplazo los planos U-16 y R-47 del Acuerdo 006 de 2002, presenta **AMENAZA MEDIA** en un 30% aproximadamente y **BAJA** el 70% aproximadamente **PARA DESLIZAMIENTO** ver plano anexo.

En relación con la protección y conservación del medio ambiente, todo urbanizador está obligado a dejar una franja de protección paralela a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua tal como lo indica la norma. Este certificado no constituye aprobación preliminar o definitiva sobre la viabilidad del proyecto, no garantiza disponibilidad de servicios públicos, ni habilita al propietario para que se adelante ningún tipo de obra. El certificado de uso de suelo permite establecer si el predio en cuestión cumple o no los requisitos previstos en nuestro P.O.T para ser clasificado como tal.

En caso de existir restos arqueológicos en el predio, se debe informar de inmediato a las autoridades competentes y en caso de ser necesario tramitar ante el ICANH la autorización pertinente.
Dicho documento tiene vigencia hasta la implementación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

Factura No.:7277- 2022/09/29.

Atentamente,


JIMENA VELASCO CHAVES
Secretaría de Planeación Municipal.

Proyecto: Ingrid Marcela Montilla
Revisó: Jose Eduardo Chavarro / Profesional Universitario
Revisó: Angélica Amórtégui / Apoyo Administrativo
Archivado en: CERTIFICADO USO DE SUELO PARA PREDIO Y URBANISMO

Enviar a: **LUIS ENRIQUE GIRON ORDOÑEZ**
Correo electrónico: wilsonast@unicauca.edu.co



Creo en
POPAYÁN



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

Certificado generado con el Pin No: 230516365476777433

Nro Matrícula: 120-107707

Pagina 1 TURNO: 2023-120-1-34492

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 09:23:44 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN

FECHA APERTURA: 17-01-1996 RADICACIÓN: 299 CON: ESCRITURA DE: 26-12-1995

CODIGO CATASTRAL: 000200050317000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA # 5357 DE 26-12-95 NOTARIA 2. DE POPAYAN. EXTENSION: 55.132 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55132 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: POR ESCRITURA # 8 DE 04-01-55 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-04-55, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. FOLIOS 313, PDA.205, RICARDO LEDEZMA, VENDIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION A LUIS ENRIQUE GIRON.- SEGUNDO: POR ESCRITURA # 1345 DE 25-10-66 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-11-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR, FOLIOS 198, PDA.828, HECTOR HERNANDO GIRON, VENDIO A LUIS ENRIQUE GIRON MELLIZO, LA CASA QUE TENIA CONSTRUIDA EN EL INMUEBLE ANTES CITADO.- TERCERO: CON FECHA 03-06-77, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 120-0001569, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 24-05-77 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, DICTADA EN EL JUICIO DE SUCESION DE CELMIRA MORALES DE GIRON, EN LA CUAL SE ADJUDICO EL INMUEBLE A LUIS GIRON MELLIZO, BERNARDO, LUIS ENRIQUE, GUILLERMO Y SIXTO GIRON MORALES, CELMIRA, HECTOR Y JAIME GIRON VELASCO Y A LUIS E. GIRON MELLIZO.- CUARTO: POR ESCRITURA # 1049 DE 01-07-77 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 22-07-77, BAJO MATRICULA N. 120-0001569, SIXTO GIRON MORALES, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A LUIS ENRIQUE GIRON MELLIZO.- QUINTO: CON FECHA 12-11-79, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 120-0001569, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 31-05-79 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, EN LA SUCESION DE LUIS E. GIRON MELLIZO, EN LA CUAL SE ADJUDICARON LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A CEYDA MIREYA GIRON DE PINO, SIXTO, GUILLERMO, BERNARDO, LUIS E. GIRON MORALES, CELMIRA, HECTOR HERNANDO Y JAIME O JAIRO GIRON VELASCO.- SEXTO: EL 29-01-87, BAJO MATRICULA N. 120-0001569, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 15-07-86 DEL JUZGADO 1. CIVIL MPLA. DE POPAYAN, EN LA SUCESION DE BERNARDO GIRON MORALES, Y SE ADJUDICO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A MARIA GISELA, VICTOR HUGO, BERNARDO Y ADRIANA CRISTINA GIRON CABRERA.- SEPTIMO: POR ESCRITURA # 2409 DE 24-09-91, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 25-09-91 BAJO MATRICULA N. 120-0001569, CELMIRA Y JAIRO O JAIME GIRON VELASCO, VENDIERON LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIAN EN EL INMUEBLE A HECTOR HERNANDO GIRON VELASCO.- OCTAVO: POR ESCRITURA # 3983 DE 26-08-94 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-09-94 BAJO MATRICULA N. 120-0001569, CEYDA MIREYA GIRON DE PINO, TRANSFIRIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL PREDIO A ANA LIBIA AUX DE HURTADO.- NOVENO: POR ESCRITURA N. 502 DE 09-02-95 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-02-95, BAJO MATRICULA N. 120-0001569, GUILLERMO GIRON MORALES, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A ROOSEVELT ANTONIO MUÑOZ LOPEZ.- DECIMO.- POR ESCRITURA # 3938 DE 24-08-94 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-03-95 BAJO MATRICULA N. 120-0001569, SIXTO GIRON MORALES, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL LOTE A TARGELIA VELASCO DE GIRON.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 10 EN PUEBLILLO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 230516365476777433

Nro Matrícula: 120-107707

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-34492

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 09:23:44 AM

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

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

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

120 - 1569

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-1984 Radicación:

Doc: OFICIO 372 DEL 25-05-1984 JUZ.2.C.CTO. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO.

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

DE: GIRON VELASCO HECTOR HERNANDO

CC# 10540751 Y OTROS

A: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE

CC# 1431102 Y OTROS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1996 Radicación: 299

Doc: ESCRITURA 5357 DEL 26-12-1995 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL.

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

DE: AUX DE HURTADO ANA LIBIA

CC# 27246950

DE: GIRON CARRERA ADRIANA CRISTINA

CC# 25287215

DE: GIRON CARRERA BERNARDO

CC# 1431295

DE: GIRON CARRERA MARIA GISELLA

CC# 25287193

DE: GIRON CARRERA VICTOR HUGO

CC# 1431297

DE: GIRON DE PINO CEYDA MIREYA

CC# 25287064

DE: GIRON VELASCO HECTOR HERNANDO

CC# 10540751

DE: MUÑOZ LOPEZ ROOSEVELT ANTONIO

CC# 10523012

DE: PEREZ MOISES CLEMENTE

DE: VELASCO DE GIRON TARGELIA

CC# 25287084

A: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE

CC# 1431102

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-01-1996 Radicación: 299

Doc: ESCRITURA 5357 DEL 26-12-1995 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO.

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

DE: AUX DE HURTADO ANA LIBIA

CC# 27246950

DE: GIRON CARRERA ADRIANA CRISTINA

CC# 25287215

DE: GIRON CARRERA BERNARDO

CC# 1431295

DE: GIRON CARRERA MARIA GISELLA

CC# 25287193

DE: GIRON CARRERA VICTOR HUGO

CC# 1431297

DE: GIRON DE PINO CEYDA MIREYA

CC# 25287064

DE: GIRON VELASCO HECTOR HERNANDO

CC# 10540751



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

Certificado generado con el Pin No: 230516365476777433

Nro Matrícula: 120-107707

Pagina 3 TURNO: 2023-120-1-34492

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 09:23:44 AM

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

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

DE: MUÑOZ LOPEZ ROOSEVELT ANTONIO

CC# 10523012

DE: PEREZ LOPEZ CLEMENTE

CC# 1999339

DE: VELASCO DE GIRON TARGELIA

CC# 25287084

A: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE

CC# 1431102 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-03-1996 Radicación: 3390

Doc: OFICIO 502 DEL 12-03-1996 JUZ.2.C.CTO. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA OFICIO#372 DE 1984.

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

DE: GIRON VELASCO HECTOR HERNANDO

CC# 10540751

Y OTROS

A: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE

CC# 1431102

Y OTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-10-2014 Radicación: 2014-120-6-15441

Doc: ESCRITURA 2104 DEL 15-09-2014 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES A UN 0.22% DEL INMUEBLE. NOTA: NO SE TIENEN EN CUENTA LOS LINDEROS DADOS EN POSESION.

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

DE: GIRON MORALES LUIS ENRIQUE

CC# 1431102

X

A: BAMBAGUE MEDINA ANCIZAR

CC# 4696145

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-120-6-6394

Doc: ESCRITURA 1675 DEL 10-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTES AL 99.78%. Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL CAUSANTE LUIS ENRIQUE GIRON MORALES CON ALICIA ORDOÑEZ DE GIRON.

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

DE: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE

CC# 1431281

A: GIRON ORDOÑEZ DORA ALICIA

CC# 34541895

X

A: GIRON ORDOÑEZ JORGE ELIECER

CC# 4616039

X

A: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE

CC# 1431281

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-120-6-6396

Doc: ESCRITURA 669 DEL 26-04-2021 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1675 DE 10-12-2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN EN SENTIDO DE MANIFESTAR QUE LO QUE SE ADJUDICA ES DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 99.78%.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230516365476777433

Nro Matrícula: 120-107707

Pagina 4 TURNO: 2023-120-1-34492

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 09:23:44 AM

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

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

A: GIRON ORDOÑEZ DORA ALICIA

CC# 34541895 X

A: GIRON ORDOÑEZ JORGE ELIECER

CC# 4616039 X

A: GIRON ORDOÑEZ LUIS ENRIQUE

CC# 1431281 X

A: ORDOÑEZ GIRON ALICIA

CC# 25287089

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-120-1-34492

FECHA: 16-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO