

**REMITE INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO INFORME TÉCNICO - RADICACIÓN:
765203103004-2018-00107-00**

Caquimbo Villegas Abogado. <caquimbovillegasabogado@gmail.com>

Vie 30/09/2022 4:49 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j04ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: wilfredopardo29 <wilfredopardo29@gmail.com>; oscar_ivan_montoya@hotmail.com <oscar_ivan_montoya@hotmail.com>



JUZGADO 04
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.
E.S.D
j04ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

DEMANDANTE: WILFREDO FARIDO HERRERA.

DEMANDADO: AMERICO ORTEGA, JAIRO MORALES, SOCIEDAD GRIJCO Y CIA S.E.C, RAFAEL ANTONIO HERNANDEZ PERSONAS INCERTAS E INDETERMINADAS.

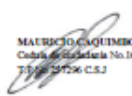
RADICACIÓN: 765203103004-2018-00107-00

ASUNTO: REMITE INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO INFORME TÉCNICO.

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.16.841.269 de la tarjeta profesional número 257296 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de WILFREDO FARIDO HERRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.250.185, por medio del presente escrito, de manera muy respetuosa, me dirijo al despacho a fin de allegar al proceso de la referencia los siguientes documentos:

1. Levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.
2. Informe técnico elaborado por el Ingeniero LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.

Del Señor Juez con mucho respeto.


MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS
Cédula de ciudadanía No.16.841.269.
T. 3016389203 C.S.J

Página 1 de 1

--

Mauricio Caquimbo Villegas.
Abogado.
Asesoría Jurídica.
Celular: 3016389203
caquimbovillegasabogado@gmail.com

00000001

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.
E.S.J.

Oficial2@coordinacionjudicial.gov.co

PROCESO: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

DEMANDANTE: WILFREDO PARDO HERRERA.

DEMANDADO: AMERICO ORTEGA, JAIRO MORALES, SOCIEDAD OROZCO Y
CIA S.R.L, RAFAEL ANTONIO IBÁÑEZ. PERSONAS INCERTAS E
INDETERMINADAS.

RADICACIÓN: 7652018004-2018-00107-00

ASUNTO: REMITE INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
INFORME TÉCNICO.

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.16.941.269 de Jaramall, portador de la tarjeta profesional número 257296 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de WILFREDO PARDO HERRERA identificado con cédula de ciudadanía No. 10.250.185, por medio del presente escrito, de manera muy respetuosa, me dirijo al despacho a fin de allegar al proceso de la referencia los siguientes documentos:

1. Levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero LUIS ELÍAS ECHEVARRÉ MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.
2. Informe técnico elaborado por el Ingeniero LUIS ELÍAS ECHEVARRÉ MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.

Del Señor Juez con mucho respeto.


MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS
Cédula de ciudadanía No. 16.941.269
T.P. 257296 C.S.J.



30/09/2022

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.

E.S.D

j04ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

DEMANDANTE: WILFREDO PARDO HERRERA.

DEMANDADO: AMERICO ORTEGA, JAIRO MORALES, SOCIEDAD OROZCO Y CIA S.E.C, RAFEL ANTONIO IBAÑEZ PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

RADICACIÓN: 765203103004-2018-00107-00

ASUNTO: REMITE INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO INFORME TÉCNICO.

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.16.841.269 de Jamundí, portador de la tarjeta profesional número 257296 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **WILFREDO PARDO HERRERA** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.250.185, por medio del presente escrito, de manera muy respetuosa, me dirijo al despacho a fun de allegar al proceso de la referencia los siguientes documentos:

1. Levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.
2. Informe técnico elaborado por el Ingeniero LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA sobre predio diagonal 32 No 10-05 en la ciudad de Palmira.

Del Señor Juez con mucho respeto.

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS

Cedula de ciudadanía No.16.841.269.

T.P No 257296 C.S.J

INFORME TECNICO REFERENTE AL PREDIO DEMARCADO EN LA ENTRADA o en el recibo de catastro- COMO DIAGONAL 32 N 10-05 DE PALMIRA VALLE- PROCESO 2018-00107 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.

Lo anterior según el anuncio que hizo usted en la demanda que va a aportar un informe técnico según el art 227 cgp

DOCTOR

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS

Email caquimbovillegasabogado@gmail.com

El suscrito ingeniero Luis elias Echeverry identificado con cc n 10529044 y tarjeta profesional de ingeniero civil n. 19202-32849 , Le comunico que he estado en varias oportunidades en el terreno y procedo hacer el informe técnico solicitado, el cual consiste en un plano topometrico del lote de 8032 metros cuadrados que están disputando en EL juzgado 4 civil del circuito de Palmira bajo radicación 2018-00107 y los análisis y razonamientos sobre el estudio hecho por el suscrito a los expedientes que ud muy amablemente me dio copia, voy a detallar cronológicamente lo que ha pasado y todo está dentro del expediente que está en el juzgado 4 civil del circuito de palmira.

El día 11 y 12 de abril de 2022, me dirigí al lote que relaciono al principio de este escrito, manifestando que desde el año 2015 estoy acudiendo periódicamente a saludar a las personas que viven ahí, julio cesar bastidas, juliana botina, José Narváez papa y José Narváez hijo, me consta que desde el 29 de abril 2015 que fui por primera vez los vi en este predio , haciendo sus faenas de lidiar con el ganado, gallinas, patos, caballos, observe que hay un patio donde duerme el ganado , como indico en el plano y a la vez observe donde pastorea el ganado de día y a veces sacan la mayoría de ese ganado para otros potreros, manifestando que el predio tiene cercos de potreros con alambre electrico. La visita a este terreno es porque desde el 2014 el sr Wilfredo pardo interpuso una demanda de prescripción en el juzgado 1 civil de circuito sobre parte del lote de mayor extensión y se me indico que se necesitaba un plano y un informe técnico para llevarlo a los juzgados que les tocaría por reparto conocer del proceso de prescripción adquisitiva, luego de más de 6 años estoy presentando este dirigido hacia el juzgado 4 civil del circuito rad 2018-00107, observando que en el predio que no ha habido modificaciones excepto que quitaron un cerco vivo y el vivero que existía ya no está . cerca viva que se encontraba donde indico como linea GH en el plano que aporte. Se encuentran unos cimientos contruidos en Ferro concreto según los que viven hechos por el sr Wilfredo pardo hace más de 10 años, encontré cercos eléctricos que dividen potreros, adicional observe el letrero de juzgado 4 civil del circuito que habla del art 375 cgp, para emplazar personas indeterminadas .

El trabajo se realizó topométricamente, analizando las áreas que indican las escrituras y certificados de tradición y los linderos documentos que se encuentran en demanda, determinando cada uno de los lotes, que son 6 en total.

1. lote D o mz D área 756 metros cuadrados mi 378-58868
2. Lote E o manza E área 833. Metros cuadrados mi 378-58869
3. Lote H o manzana H área 1113 metros cuadrados mi 378-58870
4. Lote I o manzana I área 1553.80 metros cuadrados mi 378-58871
5. Lote L o manza L área 1068,50 metros cuadrados mi 378-58872
6. Área restante del lote 5 (matrícula inmobiliaria 378-58861) que es 8032 metros cuadrados-(menos) área de lotes D; F; H; I; L (5.335,75 metros cuadrados), igual área restante lote 5 = 2.696,25 metros cuadrados, conformado por 5 espacios dejados para vías y una zona verde como indico en el plano y esta resaltado en color verde, adicional deje indicado en el plano cada una de las cesiones de vía identificadas como

V1 area de 156 metros cuadrados –linderos

Norte. En 52 metros con lote n 6

Sur en 52 metros con lote L o Mz .L

Oriente. En 3 metros con diagonal 32 o industrias metálicas de Palmira hoy barrio galan

Occidente en 3 metros con zona verde

V2 area de 336 metros cuadrados-linderos

Norte en 56 metros con lote H o Mz H

Sur en 56 metros con lote I o Mz I

Oriente en 6 metros con zona verde

Occidente en 6 metros con vía 4 descrita en el plano de abril 2022

V3 area 168 metros cuadrados-linderos

Norte. En 56 metros con lote 6

Sur en 56 metros con lote H o mz H.

Oriente en 3 metros con lote 6

Occidente en 3 metros con vía 4 descrita en el plano de abril 2022

V4 area de 630 metros cuadrados-linderos

Norte. En 6 metros con urbanización los coches anteriormente bernabe ochoa.

Sur. En 6 metros con calle 10 anteriormente herederos de Heliodoro Villegas o hacienda la Italia

Oriente. En 105 metros en parte con lote l o mz l, Via 2, lote H o mz H, via 3 y lote n 6

Occidente. En 105 metros en prte con la academia militar, lote E o Mz. E y callejón de Wilfredo pardo

V5 area de 216 metros cuadrado-londeros

Norte. En 6 metros con callejón de Wilfredo pardo

Sur. En 6 metros con academia militar

Oriente. en 36 metros con lote E o mz E

Occidente. En 35,50 con propiedad de Wilfredo pardo

Zona verde área 1.185.80 metros cuadrados-linderos

Norte en 28 metros con lote n 6

Sur, en 28 metros con calle 10 o herederos de Heliodoro Villegas

Oriente, en 42.35 en parte con lote Lo mz. L , via 1 y lote 6

Occidente, en 42.35 en parte con lote l o mz l, via 2, y lote H o mz H.

Analizando el certificado de tradición del lote n 5 observamos que se desmembraron 6 predios identificados así

378-58876 con la anotación 3 y 5

378-58868 con la anotación 4 y 12

378-58869 con la anotación 4 y 12

378-58870 con la anotación 4 y 12

378-58871 con la anotación 4 y 12

378-58872 con la anotación 4 y 12

Esto se puede observar en el certificado de tradición anexo a la demanda 378-58861 pag 2 y 5 de este certificado

Se concluye que el predio que se está pidiendo en prescripción por parte del sr Wilfredo pardo lo explota en varias faenas como son pastoreo de ganado vacuno, ordeño de ganado vacuno diariamente durante más de 15 años, vigilancia permanente 24 horas, limpieza del predio, se puede observar en las fotos, en el plano y en las declaraciones de Juliana Botina, Julio Bastidas que he visto y me han comentado, como las de José Narváez. Papa y José Narváez hijo, a la vez quiero manifestar que las veces que fui estos dos últimos años, siempre observe colgado el letrero que indica a todos que el predio está en prescripción, aviso del art 375 cgp. Y sus linderos son como aparecen en el plano aportado.

Anexo varias fotos, entre estas una de 22 de agosto 2006 donde aparece el ganado del sr Wilfredo pardo y la ramada donde se ordeña, foto que aparecen el expediente del proceso de la alcaldía realizado año 2006 donde se determinó no lanzar de hecho al sr Wilfredo pardo del lote 5. Situación muy importante para el fallo que emita el despacho, quiero acotar que a la fecha todo este predio de 8032 metros cuadrados aparece con un solo número catastral, identificado como 010103570011000. Y con la diagonal carrera 32 n 10-05, importante observar la resolución anexada al expediente donde se prueba esta afirmación de que no lo pudieron lanzar de hecho al Señor Wilfredo Pardo resolución n 086 de 16 noviembre de 1986, emanada del despacho del alcalde de esa época- ADOLFO CASTRO GONZALEZ.

Adicional quiero manifestar que las veces que visité el predio entre un automóvil y lo recorrí casi todo en automóvil indicando con esto, que se prueba la afirmación que hace el sr Wilfredo pardo y Julio Bastidas, que se hizo un relleno con material traído de otro sitio para poder afirmar el terreno, este relleno ya está consolidado para empezar construcciones, según Julio Cesar Bastidas uno de los vigilantes del predio, este relleno en todo el terreno que nos ocupa en este conforme, se hizo hace más de 14 años y lo pagó Wilfredo Pardo.

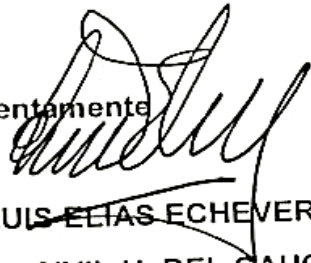
Haciendo un sondeo sobre el avalúo de este predio, y preguntando en varios lotes del sector, considero que el avalúo comercial de este predio está en más de 150.000 el metro cuadrado, es decir en más de 1000 smlv. Baso esta afirmación, que al frente del predio sobre la diagonal 32 hay un lote en venta de 6 por 12 y piden 60 millones de pesos.

Quiero manifestar que el sr Wilfredo ardo maneja todo este predio de aproximadamente 20000 metros cuadrados como señor y amo. Incluyendo los 8032 metros cuadrados que describo en este escrito y en el plan anexo realizado en abril 2022, acudí nuevamente al predio el día 29 de agosto 2022 y vi el ganado, pastoreando, las gallinas, los patos, dos caballos, el aviso del art 375 cgp, a los que vigilan y trabajan el predio Julio Cesar Bastidas,

juliana botina, jose narvaez papa - jose narvaez hijo y todo lo relacionado en este escrito y en el plano.

Anexo fotografías de los vigilantes, de los cimientos, del aviso, del ganado, además observo que en los anexos de la demanda hay un video tomado por un dron y varias fotos, inclusive una muy importante que es la declaración de américo ortega en el año 2006, donde indica que el vigilante del sr Wilfredo pardo herrera no lo a dejado entrar al lote n 5, documento que sirvió para interponer la demanda de policía en esa época de lanzamiento por ocupación de hecho la cual , no lanzo de hecho al sr wilfredo pardo dejándolo en el predio con todas las faenas que venía haciendo y que sigue haciendo.

Atentamente



LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA

ING CIVIL U. DEL CAUCA

MAT 19202-32849

Email- luiseliasecheverry@gmail.com

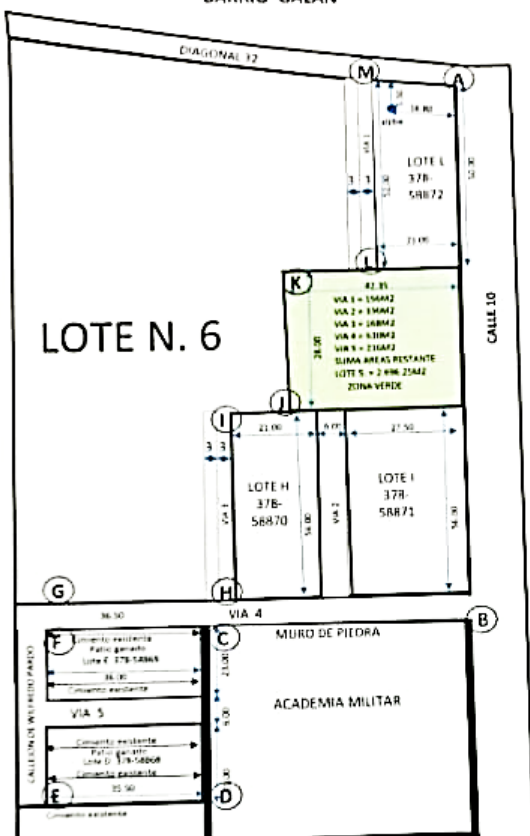
Anexo hoja de vida

BARRIO GALAN

UBANIZACION LOS COCHES

ESTACION DE SERVICIO
SERVI BERNABE OCHOA

LOTE N. 6



NORTE

HEREDEROS DE
HELIODORO VILLEGAS
HACIENDA LA ITALIA

AREA DE
POLIGONO
A, B, C, D, E, F, G,
H, I, J, K, L, M, A.
= 8.032M2

ESCALA GRAFICA

PROPIEDAD
WILFREDO PARDO

LEVANTO:
ING. LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA
MATRICULA : 19202-32849

FECHA: ABRIL 2022

AREA TOTAL : 8.032M2
AREA LOTE D : 756.50M2
AREA LOTE E : 833.256M2
AREA LOTE H : 1.113M2
AREA LOTE I : 1.553.50M2
AREA LOTE L : 1.068.50M2
AREA RESTANTE LOTE # 5 : 2.696.25M2

LEVANTAMIENTO TOPOMETRICO

DIAGONAL 32 N. 10-05
BARRIO CAHAPINERO- GALAN

PROPIETARIO:
WILFREDO PARDO H.

**FOTOGRAFÍAS INFORME TÉCNICO ELABORADO POR
EL INGENIERO LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA**



FOTOGRAFÍAS INFORME TÉCNICO ELABORADO POR
EL INGENIERO LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA



BARRIO GALAN

UBANIZACION LOS COCHES

ESTACION DE SERVICIO
SERVI BERNABE OCHOA

LOTE N. 6

DIAGONAL 32

CALLE 10

NORTE

AREA DE
POLIGONO

A, B, C, D, E, F, G,
H, I, J, K, L, M, A.
= 8.032M2

ESCALA GRAFICA

50 METROS

PROPIEDAD
WIFREDO PARDO

LEVANTO:

ING. LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA

MATRICULA : 19202-32849

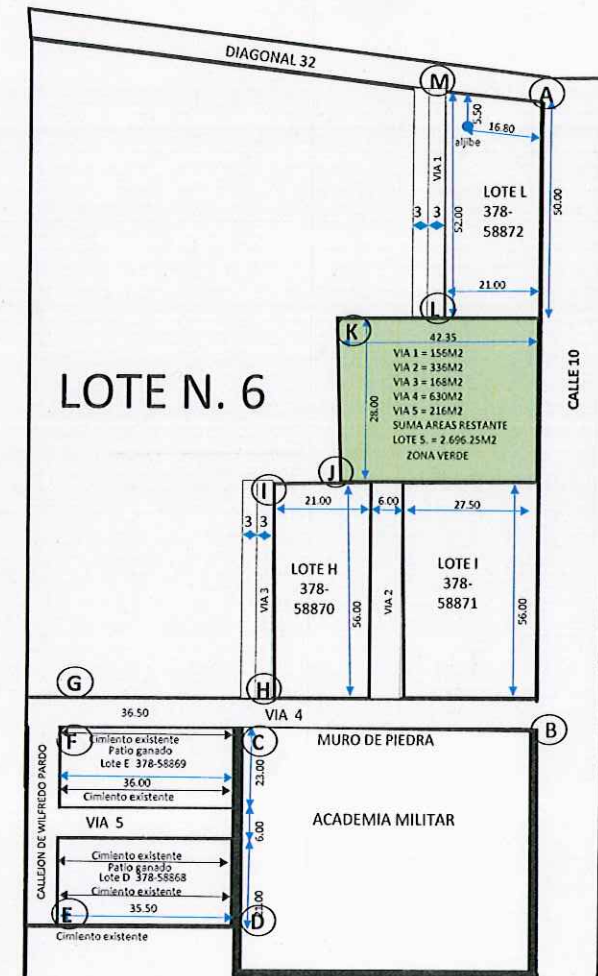
FECHA: ABRIL 2022

LEVANTAMIENTO TOPOMETRICO

AREA TOTAL : 8.032M2
 AREA LOTE D : 756.50M2
 AREA LOTE E : 833.256M2
 AREA LOTE H : 1.113M2
 AREA LOTE I : 1.553.50M2
 AREA LOTE L : 1.068.50M2
 AREA RESTANTE LOTE # 5 : 2.696.25M2

DIAGONAL 32 N. 10-05
 BARRIO CAHAPINERO- GALAN

PROPIETARIO:
 WILFREDO PARDO H.



INFORME TECNICO REFERENTE AL PREDIO DEMARCADO EN LA ENTRADA o en el recibo de catastro- COMO DIAGONAL 32 N 10-05 DE PALMIRA VALLE- PROCESO 2018-00107 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.

Lo anterior según el anuncio que hizo usted en la demanda que va a aportar un informe técnico según el art 227 cgp

DOCTOR

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS

Email caquimbovillegasabogado@gmail.com

El suscrito ingeniero Luis elias Echeverry identificado con cc n 10529044 y tarjeta profesional de ingeniero civil n. 19202-32849 , Le comunico que he estado en varias oportunidades en el terreno y procedo hacer el informe técnico solicitado, el cual consiste en un plano topometrico del lote de 8032 metros cuadrados que están disputando en EL juzgado 4 civil del circuito de Palmira bajo radicación 2018-00107 y los análisis y razonamientos sobre el estudio hecho por el suscrito a los expedientes que ud muy amablemente me dio copia, voy a detallar cronológicamente lo que ha pasado y todo está dentro del expediente que está en el juzgado 4 civil del circuito de palmira.

El día 11 y 12 de abril de 2022, me dirigí al lote que relaciono al principio de este escrito, manifestando que desde el año 2015 estoy acudiendo periódicamente a saludar a las personas que viven ahí, julio cesar bastidas, juliana botina, José Narváez papa y José Narváez hijo, me consta que desde el 29 de abril 2015 que fui por primera vez los vi en este predio , haciendo sus faenas de lidiar con el ganado, gallinas, patos, caballos, observe que hay un patio donde duerme el ganado , como indico en el plano y a la vez observe donde pastorea el ganado de día y a veces sacan la mayoría de ese ganado para otros potreros, manifestando que el predio tiene cercos de potreros con alambre electrico. La visita a este terreno es porque desde el 2014 el sr Wilfredo pardo interpuso una demanda de prescripción en el juzgado 1 civil de circuito sobre parte del lote de mayor extensión y se me indico que se necesitaba un plano y un informe técnico para llevarlo a los juzgados que les tocaría por reparto conocer del proceso de prescripción adquisitiva, luego de más de 6 años estoy presentando este dirigido hacia el juzgado 4 civil del circuito rad 2018-00107, observando que en el predio que no ha habido modificaciones excepto que quitaron un cerco vivo y el vivero que existía ya no está . cerca viva que se encontraba donde indico como linea GH en el plano que aporte. Se encuentran unos cimientos contruidos en Ferro concreto según los que viven hechos por el sr Wilfredo pardo hace más de 10 años, encontré cercos eléctricos que dividen potreros, adicional observe el letrero de juzgado 4 civil del circuito que habla del art 375 cgp, para emplazar personas indeterminadas .

El trabajo se realizó topométricamente, analizando las áreas que indican las escrituras y certificados de tradición y los linderos documentos que se encuentran en demanda, determinando cada uno de los lotes, que son 6 en total.

1. lote D o mz D área 756 metros cuadrados mi 378-58868
2. Lote E o manza E área 833. Metros cuadrados mi 378-58869
3. Lote H o manzana H área 1113 metros cuadrados mi 378-58870
4. Lote I o manzana I área 1553.80 metros cuadrados mi 378-58871
5. Lote L o manza L área 1068,50 metros cuadrados mi 378-58872
6. Área restante del lote 5 (matrícula inmobiliaria 378-58861) que es 8032 metros cuadrados-(menos) área de lotes D; F; H; I; L (5.335,75 metros cuadrados), igual área restante lote 5 = 2.696,25 metros cuadrados, conformado por 5 espacios dejados para vías y una zona verde como indico en el plano y esta resaltado en color verde, adicional deje indicado en el plano cada una de las cesiones de vía identificadas como

V1 area de 156 metros cuadrados –linderos

Norte. En 52 metros con lote n 6

Sur en 52 metros con lote L o Mz .L

Oriente. En 3 metros con diagonal 32 o industrias metálicas de Palmira hoy barrio galan

Occidente en 3 metros con zona verde

V2 area de 336 metros cuadrados-linderos

Norte en 56 metros con lote H o Mz H

Sur en 56 metros con lote I o Mz I

Oriente en 6 metros con zona verde

Occidente en 6 metros con vía 4 descrita en el plano de abril 2022

V3 area 168 metros cuadrados-linderos

Norte. En 56 metros con lote 6

Sur en 56 metros con lote H o mz H.

Oriente en 3 metros con lote 6

Occidente en 3 metros con vía 4 descrita en el plano de abril 2022

V4 area de 630 metros cuadrados-linderos

Norte. En 6 metros con urbanización los coches anteriormente bernabe ochoa.

Sur. En 6 metros con calle 10 anteriormente herederos de Heliodoro Villegas o hacienda la Italia

Oriente. En 105 metros en parte con lote l o mz l, Via 2, lote H o mz H, via 3 y lote n 6

Occidente. En 105 metros en prte con la academia militar, lote E o Mz. E y callejón de Wilfredo pardo

V5 area de 216 metros cuadrado-londeros

Norte. En 6 metros con callejón de Wilfredo pardo

Sur. En 6 metros con academia militar

Oriente. en 36 metros con lote E o mz E

Occidente. En 35,50 con propiedad de Wilfredo pardo

Zona verde área 1.185.80 metros cuadrados-linderos

Norte en 28 metros con lote n 6

Sur, en 28 metros con calle 10 o herederos de Heliodoro Villegas

Oriente, en 42.35 en parte con lote Lo mz. L , via 1 y lote 6

Occidente, en 42.35 en parte con lote l o mz l, via 2, y lote H o mz H.

Analizando el certificado de tradición del lote n 5 observamos que se desmembraron 6 predios identificados así

378-58876 con la anotación 3 y 5

378-58868 con la anotación 4 y 12

378-58869 con la anotación 4 y 12

378-58870 con la anotación 4 y 12

378-58871 con la anotación 4 y 12

378-58872 con la anotación 4 y 12

Esto se puede observar en el certificado de tradición anexo a la demanda 378-58861 pag 2 y 5 de este certificado

Se concluye que el predio que se está pidiendo en prescripción por parte del sr Wilfredo pardo lo explota en varias faenas como son pastoreo de ganado vacuno, ordeño de ganado vacuno diariamente durante más de 15 años, vigilancia permanente 24 horas, limpieza del predio, se puede observar en las fotos, en el plano y en las declaraciones de Juliana Botina, Julio Bastidas que he visto y me han comentado, como las de José Narváez. Papa y José Narváez hijo, a la vez quiero manifestar que las veces que fui estos dos últimos años, siempre observe colgado el letrero que indica a todos que el predio está en prescripción, aviso del art 375 cgp. Y sus linderos son como aparecen en el plano aportado.

Anexo varias fotos, entre estas una de 22 de agosto 2006 donde aparece el ganado del sr Wilfredo pardo y la ramada donde se ordeña, foto que aparecen el expediente del proceso de la alcaldía realizado año 2006 donde se determinó no lanzar de hecho al sr Wilfredo pardo del lote 5. Situación muy importante para el fallo que emita el despacho, quiero acotar que a la fecha todo este predio de 8032 metros cuadrados aparece con un solo número catastral, identificado como 010103570011000. Y con la diagonal carrera 32 n 10-05, importante observar la resolución anexada al expediente donde se prueba esta afirmación de que no lo pudieron lanzar de hecho al Señor Wilfredo Pardo resolución n 086 de 16 noviembre de 1986, emanada del despacho del alcalde de esa época- ADOLFO CASTRO GONZALEZ.

Adicional quiero manifestar que las veces que visité el predio entre un automóvil y lo recorrí casi todo en automóvil indicando con esto, que se prueba la afirmación que hace el sr Wilfredo pardo y Julio Bastidas, que se hizo un relleno con material traído de otro sitio para poder afirmar el terreno, este relleno ya está consolidado para empezar construcciones, según Julio Cesar Bastidas uno de los vigilantes del predio, este relleno en todo el terreno que nos ocupa en este conforme, se hizo hace más de 14 años y lo pagó Wilfredo Pardo.

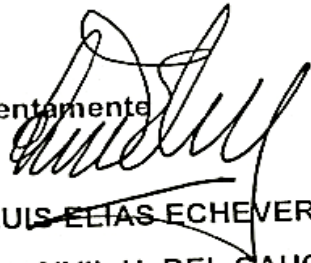
Haciendo un sondeo sobre el avalúo de este predio, y preguntando en varios lotes del sector, considero que el avalúo comercial de este predio está en más de 150.000 el metro cuadrado, es decir en más de 1000 smlv. Baso esta afirmación, que al frente del predio sobre la diagonal 32 hay un lote en venta de 6 por 12 y piden 60 millones de pesos.

Quiero manifestar que el sr Wilfredo ardo maneja todo este predio de aproximadamente 20000 metros cuadrados como señor y amo. Incluyendo los 8032 metros cuadrados que describo en este escrito y en el plan anexo realizado en abril 2022, acudí nuevamente al predio el día 29 de agosto 2022 y vi el ganado, pastoreando, las gallinas, los patos, dos caballos, el aviso del art 375 cgp, a los que vigilan y trabajan el predio Julio Cesar Bastidas,

juliana botina, jose narvaez papa - jose narvaez hijo y todo lo relacionado en este escrito y en el plano.

Anexo fotografías de los vigilantes, de los cimientos, del aviso, del ganado, además observo que en los anexos de la demanda hay un video tomado por un dron y varias fotos, inclusive una muy importante que es la declaración de américo ortega en el año 2006, donde indica que el vigilante del sr Wilfredo pardo herrera no lo a dejado entrar al lote n 5, documento que sirvió para interponer la demanda de policía en esa época de lanzamiento por ocupación de hecho la cual , no lanzo de hecho al sr wilfredo pardo dejándolo en el predio con todas las faenas que venía haciendo y que sigue haciendo.

Atentamente



LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA

ING CIVIL U. DEL CAUCA

MAT 19202-32849

Email- luiseliasecheverry@gmail.com

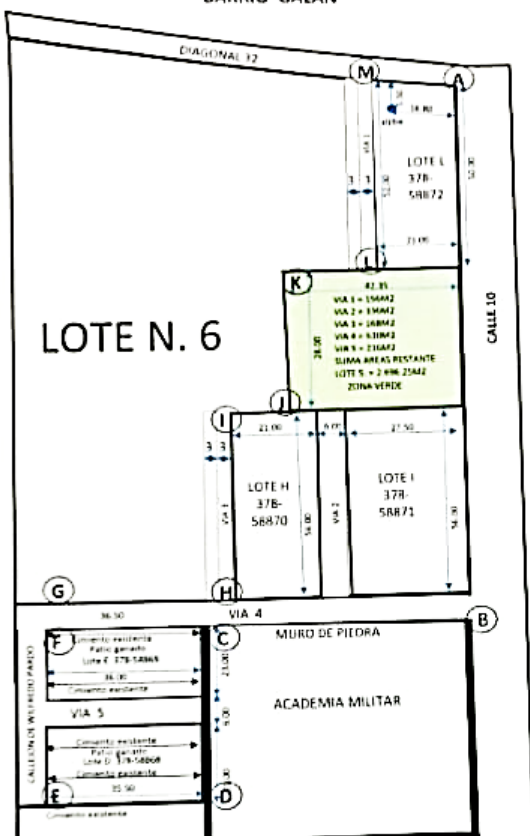
Anexo hoja de vida

BARRIO GALAN

UBANIZACION LOS COCHES

ESTACION DE SERVICIO
SERVI BERNABE OCHOA

LOTE N. 6



NORTE



AREA DE
POLIGONO
A, B, C, D, E, F, G,
H, I, J, K, L, M, A.
= 8.032M2

HEREDEROS DE
HELIODORO VILLEGAS
HACIENDA LA ITALIA

ESCALA GRAFICA



LEVANTO:
ING. LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA
MATRICULA : 19202-32849

PROPIEDAD
WILFREDO PARDO

[Signature]
10-524044

FECHA: ABRIL 2022

AREA TOTAL : 8.032M2
AREA LOTE D : 756.50M2
AREA LOTE E : 833.256M2
AREA LOTE H : 1.113M2
AREA LOTE I : 1.553.50M2
AREA LOTE L : 1.068.50M2
AREA RESTANTE LOTE # 5 : 2.696.25M2

LEVANTAMIENTO TOPOMETRICO

DIAGONAL 32 N. 10-05
BARRIO CAHAPINERO- GALAN

PROPIETARIO:
WILFREDO PARDO H.

**FOTOGRAFÍAS INFORME TÉCNICO ELABORADO POR
EL INGENIERO LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA**



FOTOGRAFÍAS INFORME TÉCNICO ELABORADO POR
EL INGENIERO LUIS ELÍAS ECHEVERRI MORA



BARRIO GALAN

UBANIZACION LOS COCHES

ESTACION DE SERVICIO
SERVI BERNABE OCHOA

LOTE N. 6

DIAGONAL 32

CALLE 10

NORTE

AREA DE
POLIGONO

A, B, C, D, E, F, G,
H, I, J, K, L, M, A.
= 8.032M2

ESCALA GRAFICA

50 METROS

PROPIEDAD
WIFREDO PARDO

LEVANTO:

ING. LUIS ELIAS ECHEVERRI MORA

MATRICULA : 19202-32849

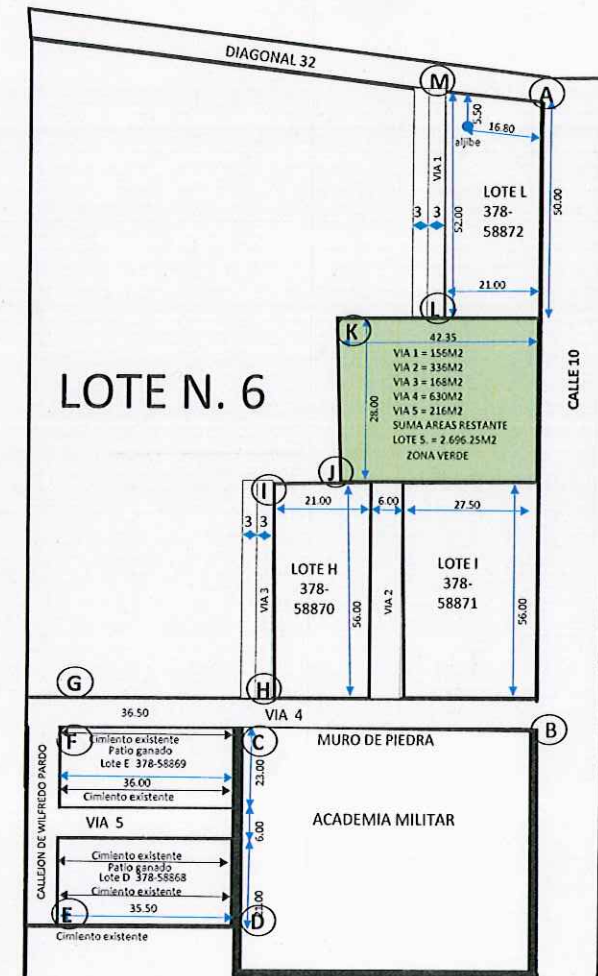
FECHA: ABRIL 2022

LEVANTAMIENTO TOPOMETRICO

AREA TOTAL : 8.032M2
 AREA LOTE D : 756.50M2
 AREA LOTE E : 833.256M2
 AREA LOTE H : 1.113M2
 AREA LOTE I : 1.553.50M2
 AREA LOTE L : 1.068.50M2
 AREA RESTANTE LOTE # 5 : 2.696.25M2

DIAGONAL 32 N. 10-05
 BARRIO CAHAPINERO- GALAN

PROPIETARIO:
 WILFREDO PARDO H.



DEISI PATRICIA GONZALEZ FIGUEROA
ABOGADA-AVALUADORA
RNA- C-02-7087

Dr:

MAURICIO CAQUIMBO VILLEGAS

Email. caquimbovillegasabogado@gmail.com

Referencia

Avaluó predio ubicado en la diagonal 32 n 10-05 del municipio de Palmira, frente barrio galán-

INTRODUCCION

Atendiendo a la solicitud de análisis de ubicación, precio, entre otros, he procedido a realizar el informe correspondiente del lote de terreno ubicado en el sitio que determino en la referencia con un área de 8032 metros cuadrados según el plano y informe técnico que me aportara ud, hecho por el ing. Civil Luis Elías Echeverry.

El presente documento de **avaluó comercial** elaborado por **DEISY PATRICIA GONZALEZ FIGUEROA**, identificada con C.C. 66.923.909 de Cali, con domicilio laboral para notificaciones en Calle 26 No 17b-46 barrio benjamín herrera, Cels 3162219953, Email deicypatriciagonzalezf@hotmail.com

OBJETIVO:

El objetivo de este avaluó es obtener el **valor comercial**, del lote de terreno mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercadeo, valorización, y normas urbanísticas que inciden en el valor.

El valor del mercado ha sido elaborado con fundamento en las normas internacionales de valuación (IVSC) bajo el principio de mejor y mayor uso.

Este estudio plantea el costo sensato del inmueble estudiado, el valor monetario que será recibido al vender el inmueble, cuantía estimada por la cual el bien debe negociarse.

Inmueble urbano destinado al uso residencial-futura urbanización (no sometido al régimen de propiedad horizontal)

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó tiene una vigencia de (1) un año a partir de la fecha de expedición de este informe siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor que conserven.

DETALLE DEL BIEN AVALUADO

DIRECCION: diagonal 32 N 10-05 frente al barrio galán

PAIS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO: PAMIRA

LOTE N5 subdividido en 5 manzanas, una zona verde 5 zonas de vía, que dan un total de 8032 metros cuadrados-anexo plano elaborado por e Ing. Civil Luis Elías Echeverry

TERRENO 8032 metros cuadrados

Manzana, D, E, H, I L, ZONA VERDE Y VIAS V1,V2,V3,V4,V5

DESTINACION ACTUAL: LOTE DE PASTOREO Y ORDEÑO GANADO PARA POSTERIORMENTE LLEVARLO A HACER UNA URBANIZACION

TIPO DE PROPIEDAD: URBANO

INFORMACION CATASTRAL

Código nacional

Predial antiguo 010103570011000

Área 8.032 Mts²

Barrio común

Chapinero frente a barrio Luis Carlos galán

Precio

\$ 2.409.600.00

Área total

8032

Área 5 manzanas aptas para construir

5.333.75m²

TITULACION E INFORMACION JURIDICA

Matriculas inmobiliarias

378-588868- Mz o lote D

378-588869-Mz o lote E

378-588870-Mz o lote H

378-588871- Mz o lote I

378-588872- Mz o lote L

378-588861- zona verde y vías V1-V2-V3-V4-V5, a ceder en caso de realizarse la urbanización

Título de propiedad Escritura pública- se tiene como base la escritura pública de 1988 reportada en el certificado de tradición correspondiente al folio inmobiliario 378-58861, con la cual hubo un reloteo

CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DEL SECTOR

El Municipio de Jamundí, con un área de 1123 Km², a 27 kilómetros de Cali, ubicado al oriente del Departamento del Valle del Cauca, dentro del Área metropolitana de Cali.

En la margen derecha del río Cauca y entre la Cordillera central y el río Cauca. Limita oficialmente con:

Norte: cerrito.

Sur: candelaria y pradera

Oriente: Departamento del Tolima.

Occidente: Municipios de Cali-yumbo-vijes

Palmira-cuenta con una de las cuencas hídricas más importantes del Valle del Cauca, cuenta entre sus haberes con siete ríos y otras corrientes menores que fluyen por toda la zona urbana y rural del municipio, estos ríos son

Río amaime bolo- agua clara y fraile- río Palmira y río guachal.

Sus actividades económicas son la agricultura, la ganadería, la minería y el comercio. Se explotan minas de oro, carbón, Como municipio agrícola se cultiva: caña de azúcar, arroz, maíz, soya, café, millo, cacao, plátano y la mora además del sector turístico y comercial. Cabe destacar el trabajo de la talla de madera. Además cuenta con la universidad nacional sede ciencias agropecuarias de colonia

PALMIRA actualmente se ha diversificado en su desarrollo habitacional el municipio mediante casas lujosas y campestres que se extienden desde Varios corregimientos como son la la torre, la acequia, matapalo, Obando, la herradura, la dolores, rozo, bolo la Italia aportando valorización al municipio puesto que estos bienes pueden alcanzar un precio a la venta muy alto.

El turismo en sus zonas rurales es abundante debido a sus ríos, lagos y zonas montañosas entre las que se destacan el corredor turístico la buitrera

Cuenta con varios centros comerciales Centro Comercial Llano grande, Unicentro Palmira, centro comercial villa de las palmas, plaza norte Palmira, la plazuela, donde se encuentran muchos locales de comida y de todo tipo, además de que tuvo

el único local de La 14 .que fue remplazado recientemente por su intervención, ahora funciona otro establecimiento similar..

Turismo

En este municipio también se pueden encontrar diversos atractivos turísticos ya que cuenta con teatro, museo arqueológico, numerosos balnearios como centro campestre turístico municipal Palmira, villa campestre en Albán, las brisas, el reflejo, torres de boca grande, aquaparque tardes caleñas, aquaparque del azúcar. En rozo hay muchas casas fincas que alquilan para recreación.

AEROPUERTO

Cuenta con el aeropuerto internación Alfonso Bonilla Aragón que presta el servicio a los pasajeros del distrito Cali- que abarca, Palmira. Candelaria-yumbo-vijes-Palmira.

CATEDRAL DE PALMIRA Nuestra Señora del Rosario

Iglesia católica ubicada en el parque central del municipio fue de estilo colonial. REMODELADA por el gobierno nacional

Sector

AREA DE ACTIVIDAD

Perímetro del sector urbano, en el barrio nuevo la Italia, sector de alto crecimiento urbanístico, por lo que se considera que es viable para construir casas y edificios de 5 pisos según averiguaciones que hicimos en la curaduría y planeación

VIAS DE ACCESO

Al predio se llega por la vía principal de Jamundí, hasta el cruce vía potrerito con vías pavimentadas con buen trazado de infraestructura vial.

USOS:

Uso principal es la convivencia equilibrada de vivienda, servicios y comercio.

.REGLAMENTACION URBANISTICA

Tratamiento urbanístico de conservación

Tratamiento urbanístico de consolidación

Tratamiento urbanístico de renovación urbana

Tratamiento urbanístico de desarrollo,

Para tomar el valor del mercado de esta propiedad existen tres (3) métodos de valorización a saber:

COMPARATIVO: se toma en cuenta la base de datos, se realiza el estudio determinando propiedades similares o comparables que han tenido transacciones de ventas en el mercado abierto.

RESIDUAL: se lleva a cabo con asesoría de la empresa de proyectos y presupuestos de bienes y desarrollos y sus asociados.

RENTABILIDAD: Se calcula la rentabilidad que puede generar el inmueble, ya sea en su estado actual o el que generaría de acuerdo a un proyecto simulado, analizándolo como ente que genera ingresos periódicos.

VALORIZACIÓN: Oferta y demanda estables;

En la aplicación de estos métodos se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares al que se avalúa.

Se consideraron entre otros factores los siguientes: área del lote, pisos construidos, facilidad de acceso, aptitud de uso y explotación económica

Facilidad de prestación de servicios públicos

Ubicación

construcción

Determinación física del bien avaluado

Verificados en la Experticia realizada y confrontados

ACTUALIZACION EDIFICADORA DE LA ZONA

Comerciabilidad buena

Valorización creciente

Existen predios a su alrededor algunas con construcciones recientes.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas rápidas.

No presenta factores que afecten en el momento cualquier proceso

De compraventa que se presenten sobre él. Únicamente que hay que definir el proceso que se lleva en el juzgado 4 civil del circuito, inscripción de demanda que aparece en los certificados de tradición que nexa y que están en la demanda que me allegaron.

DESCRIPCION DEL LOTE DE TERRENO

Lote ubicado en el municipio de Palmira en el sector barrio Luis Carlos Galán con un área neta de 8032 metros cuadrados y que tiene una partición por escritura pública como comente en renglones anteriores de los 8032 metros cuadrados se pueden utilizar 5535 metros cuadrados, este lote tiene los servicios públicos de instalación inmediata, agua, alcantarillado y luz. Estos metros cuadrados corresponden a 5 manzanas con su respectivo número inmobiliario pero acoto con un mismo número catastral.

LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO n 5 total ACTUALIZADOS.:

NORTE: con lote n 6 y Bernabe Ochoa vía al medio

SUR: : con herederos de Heliodoro Villegas o hacienda La Italia en parte y en parte con la academia militar

ORIENTE: con diagonal 32 en parte y en parte con lote n 6

.

OCCIDENTE: en parte con academia miliar y en parte con predio de Wilfredo pardo

TOPOGRAFIA

Plano, con material de relleno ya confinado

Clima: cálido

CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades

Localización del inmueble el cual es un sector urbano

Vida útil de la construcción

Materiales de construcción empleados ladrillo, concreto, hierro

Vías de acceso y servicios con que cuenta

Estado de la oferta

Estado de la demanda

Mayor y mejor uso del Inmueble

Se tiene en cuenta el uso para el que se destinara el lote de terreno

Estado de conservación

Basándome en lo anterior y luego de consultar el Banco de datos por la suscrita Perito Evaluadora, a partir de investigaciones en inmobiliarias, rueda de avalúos,

practicadas y averiguadas en todos los medios inmobiliarios se realizo un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado con el fin de avaluar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los Ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien inmueble como son; estado general, localización, servicios, vida útil, tamaño, ubicación, diseño, volumen de cliente, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, etc., integrados en varios métodos valuatorios, de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método Comparativo y el de Reposición, se obtuvieron los siguientes resultados

Investigación económica

Fue calculado por el método de reposición, determinado en la resolución 762 de 1998 teniendo en cuenta el estado de conservación y vetustez de las construcciones basadas en las tablas fitto y corvini utilizando las diferentes ecuaciones establecidas para las clases según sea obra nueva, remodelada, y con diferentes costos de reposición según la tipología de las construcciones que existen.}

		Mts ²	precio	
Oferta 1	72 Mts ²	\$833.333.	\$.60.000.000.00	Limite Max
Oferta 2	140	\$678.000	\$95.000.000.00	Limite Medio
Oferta 3	444 Mts ²	\$500.000	\$222.000.000.00	Limite Medio
Oferta 4	3.381Mts ²	\$300.000	\$1.014.000.000.00	Limite Min

Con el método comparativo se concluyó el valor del metro cuadrado en el sector y oscila entre \$300.000.000 y \$833.333.000 pesos

Para este lote de terreno se tomó el promedio limite bajo que para este caso es ciento cincuenta mil pesos **\$300.000.000.00** M/C el metro cuadrado, por no tener construcción alguna. Y tener que dejar zonas para ceder

AREA DEL INMUEBLE:

8032

AVALUO COMERCIAL

\$2.409.600.00)M/C

INVESTIGACION DIRECTA: Realizada por la suscrita, consultando en las bases de datos de inmobiliarias, páginas web, mercadeo en general.

En consideración con los elementos planteados en cada uno de los ítems del avalúo, se determinaron los siguientes valores comerciales para ser aplicados al lote No 46 identificado, ubicado en el Municipio de Jamundí, condominio ecológico guaduales de potrerito, corregimiento de potrerito,

Para el valor comercial del lote de terreno en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto No 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el **Instituto**

Geográfico AGUSTIN CODAZZI, se utilizó el **METODO RESIDUAL Y COMPARATIVO DEL MERCADO**, de acuerdo con las leyes colombianas.

El objetivo del peritaje es un **AVALUO COMERCIAL CON OBJETIVOS JUDICIAL.**

De acuerdo con la solicitud se ha efectuado el estudio correspondiente del **VALOR COMERCIAL** del inmueble

DEISY PATRICIA GONZALEZ FIGUEROA

C.C. 66.923.909 de Cali

Cels 3162219953

Email deicypatriciagonzalezf@[hotmail.com](mailto:deicypatriciagonzalezf@hotmail.com)

LA RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

PATRICIA GONZALEZ FIGUEROA no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

No revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que la solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente, o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

La propiedad ha sido avaluada de acuerdo a la información entregada por el cliente con escritura pública, certificado de tradición, predial, compra y venta, se presume que esta información es correcta, no asumo ninguna responsabilidad por su exactitud.

No se da opinión de naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de la propiedad, también asume que esta es negociable.

El valor consignado en este avaluó corresponde al valor comercial de fecha actual, teniendo en cuenta características especiales del inmueble anotadas en este informe y muy especialmente en las normas del código Urbano vigente, posiblemente si este código cambia su valor también.

Se aclara que este avaluó se efectuó sin realizar estudio de títulos por no ser de mi competencia.

CERTIFICO,

No tener interés alguno en esta propiedad, así como no he sido, ni soy propietaria total o parcial de la misma, ni estoy interesada directa o indirectamente en adquirir en fecha futura, manifiesto en no tener ninguna vinculación comercial diferente a la variada de este estudio con el propietario o solicitante del presente avaluó.

He usado el plano y las fotos aportadas en el informe del ing. Luis Elias Echeverry



**REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL**

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98

S0014598

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS

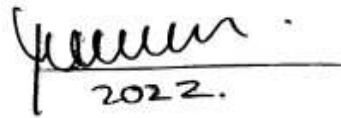


**DEISY PATRICIA
GONZALEZ FIGUEROA**

C.C.66.923.909 DE CALI
REGISTRO MATRÍCULA ASOCIADO No.
R.N.A. /C-02-7087
VENCE: SEPTIEMBRE /30 /2023

CONSTANCIA SECRETARIAL DE FIJACION EN LISTA No. 029. Se deja expresa constancia que hoy cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022) siendo las 08:00 de la mañana, se fijó en el portal web, como lugar público, acostumbrado y disponible, el aviso con las especificaciones contenidas en el artículo 110 del Código General del Proceso, para dejar a disposición de las partes, el dictamen pericial decretado a instancia de parte, rendido y aportado por la parte demandante, con la constancia que quien lo aporta, no remitió de manera electrónica el referido trabajo a la totalidad de la parte demandada. Lo anterior para el efecto previsto en el artículo 228 del Código General del Proceso.

Para los fines legales pertinentes, se deja constancia que a partir de las 8:00 de la mañana, del cinco (5) de octubre de dos mil veintidós (2022), empieza a correr el traslado a la parte ejecutante del término de tres (3) días hábiles, para efecto de la contradicción del dictamen, término que vence el siete (7) de octubre de dos mil veintidós (2022), a las 5:00 de la tarde.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Tobar Vargas', is written over a horizontal line. Below the line, the year '2022.' is handwritten.

FRANK TOBAR VARGAS
Secretario