

**RV: contestacion de demanda de JAVIER Cabezas y demanda en reconvencion reivindicatorio**

Juzgado 03 Civil Municipal - Cauca - Popayán <j03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 29/01/2024 8:38

Para:Diana Carolina López Ramírez <dlopezra@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (30 MB)

contestacion demanda declarativo de pertenencia javier cabezas.pdf; demanda en reconvencion reivindicatorio javier cabezas.pdf;

Buenos Días,

Remito para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

SEBASTIAN DANILO DELGADO QUINTERO

ESCRIBIENTE

Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán

---

**De:** fredy joaqui mendez <fredyjoaquimendez@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 26 de enero de 2024 16:32

**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Cauca - Popayán <j03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** contestacion de demanda de JAVIER Cabezas y demanda en reconvencion reivindicatorio

SEÑORES

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN  
CIUDAD**

DEMANDANTE: WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN.

DEMANDADO: DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS Y OTRAS.

RADICADO: 19001400300320230058900.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.

**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia profesional conocidos en la carrera 14 no. 5-55 barrio valencia de la ciudad de Popayán, cel. 311 745 2757, identificado con cédula de ciudadanía #. 10.293.480 de Popayán y con tarjeta profesional # 252.171 del consejo superior de la judicatura, email [fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com), y LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUE C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA T.P. 26.5656 C.S. J. en nuestra condición de mandatarios judiciales de los señores DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS y JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, y también demanda en reconvención reivindicatorio

Popayán, enero 20 de 2024

SEÑORES

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN  
CIUDAD**

DEMANDANTE: WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN.

DEMANDADO: DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS Y OTRAS.

RADICADO: 19001400300320230058900.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.

**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia profesional conocidos en la carrera 14 no. 5-55 barrio valencia de la ciudad de Popayán, cel. 311 745 2757, identificado con cédula de ciudadanía #. 10.293.480 de Popayán y con tarjeta profesional # 252.171 del consejo superior de la judicatura, email [fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com), y LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUE C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA T.P. 26.5656 C.S. J. en nuestra condición de mandatarios judiciales de los señores DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS y JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, para que en su nombre y representación conteste la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que promueve WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, proponga excepciones previas y perentorias, nulidades, recursos ordinarios y extraordinarios y haga cuantas gestiones considere pertinentes, previo reconocimiento de mi personería al tenor del memorial poder que acompaño, en tiempo oportuno descorro el traslado de la demanda en los siguientes términos

### **A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO.** - Es cierto, como se puede observar en el poder que se adjunta en el expediente.

**AL SEGUNDO.** - **No es cierto** que el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN, dispone del bien inmueble desde el mes de enero del año 2010, hasta la fecha , como pretende demostrar a través de una posesión inexistente de 13 años , a través de hechos constituidos de falacias, ya que siempre este Bien Inmueble ha tenido un dueño que ha cuidado del predio , desde la adquisición del mismo siempre ha estado en el patrimonio de la familia Cabezas, y en la realidad el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ , fue uno de los fundadores del barrio VIILA ELENA y a él fue a quien se le dio la oportunidad

de adquirir este lote, pero en el momento de adjudicarle el predio en el año 2003 él se encontraba enfermo en el Municipio de la Vega Cauca, por lo que su hermana MELBA CABEZAS MUÑOZ, fue la titular del predio, y para el año 2015, su sobrina y mi poderdante la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, continuo con la titularidad de su lote debido que el señor Javier no se sentía bien de salud y algo podría pasarle, pero en el año 2023 retomo la titularidad. Pero él siempre ha sido el que ha pagado el impuesto predial, el mantenimiento de su lote, y ha estado pendiente del predio, con la ayuda de su familia. Como se podrá corroborar con los testimonios de los Vecinos que reconocen quien es el verdadero dueño del predio.

**AL TERCERO.** - Es falso que el señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN habita en el sector desde el año 2008 como se podrá demostrar con testimonio de los vecinos fundadores los cuales manifestara que este señor es prácticamente nuevo en el barrio, en donde se encuentra ubicado el predio objeto del litigio, dado que por artimañas quiere apropiarse de un predio que no es de su propiedad.

**AL CUARTO.** No es cierto, que el bien inmueble objeto de este litigio se encontrara abandonado como lo afirma el señor Wilmer Avirama Mamian, y más que en año 2010 alude que inicio una supuesta posesión, que nunca ha existido por parte del demandante, ya que este predio como se mencionó anteriormente siempre ha estado bajo la protección y cuidado de mi poderdante. A si como tampoco obra en el material probatorio aportado por la parte demandante no existe alguna querella o denuncia que sustente que el predio en mención era ocupado y perpetuado por personas dueñas de lo ajeno y consumo de alucinógenos, que afectan la tranquilidad del barrio.

**AL QUINTO.** No es cierto se trata de una afirmación absolutamente temeraria, dolosa, de mala fe No es un hecho que demuestre la supuesta posesión del demandante. dado que el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, en el año 2020 le dio permiso de manera verbal y de buna Fe a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, para que ella guardara un carro de una nieta o hija en su predio, y este fuera utilizado como garaje por ella, mientras el señor Javier construía en el lote, con la condición que la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, mantuviera en buen estado el predio. a lo que mi poderdante el señor Javier acepto, y le comento de este acuerdo a su sobrina y mi poderdante la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, a lo que ella le manifestó que tuviera cuidado y que le

hiciera firmar un documento a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, cosa que el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ no realizo porque nunca se imaginó que su vecina y conocida de años la señora LUZ MILA ORDOÑEZ se prestara para confabularse con un extraño para despojar la propiedad de la familia Cabezas que con tanto esfuerzo se consiguió, además se ve la mala fe de la persona demandante realizando afirmaciones sin ninguna prueba que lo posee desde el año 2010, que es totalmente falso de toda falsedad.

Es más, se puede manifestar y evidenciar que con las propias facturas que el mismo demandante aporta tienen fecha del 2020 fecha en la cual el señor **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, con conocimiento de la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS,** se le dio el permiso verbal a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, para que en su predio realizara un rancho que utilizaría de garaje de un carro.

**SEXTO.** - No es cierto. -que se hayan realizado mejoras al predio y todavía que realice explotación económica del suelo como un verdadero dueño desde el año 2010, cómo se puede evidenciar en las fotos del año 2019, aportadas dentro del peritaje por la parte demandante en donde el predio se encontraba sin ninguna construcción, sin ninguna adecuación que el señor demandante refiere a ver realizo desde el año 2010, antes se puede observar que el predio está en perfectas condiciones, es decir se encontraba despejado y no como un escondite de malhechores como él demandante así lo quiere hacer ver ostentando afirmaciones temerarias de actos de señor y dueño que jamás ha realizado como es:

- Adecuaciones al predio ya que fue solo en el año 2020, donde se le dio un permiso verbal a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, para que utilizará el predio como garaje, al cual le realizo un rancho de guadua y zinc que se puede ver en algunas facturas de los materiales que se utilizaron con fecha del 2020, y expedidas a Nombre de la señora LUZ MILA ORDOÑEZ.
- Con respeto del pago del Impuesto Predial, siempre ha sido, mis poderdantes, como familia los encargados del pago del Impuesto predial como podemos observar en la relación de pagos y algunos recibos que se aportan a esta contestación Y no como el demandante el señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, pretende aducir que desde el año 2010 él ha estado a cargo de todo lo concerniente al predio. Es más solo se puede evidenciar que aporta un recibo de pago del año 2022, ya que estratégicamente se adelantó al pago del predial. Pero de resto no tiene



ningún sustento probatorio del pago de los anteriores años ya que dice actuar y realizar públicamente acciones como dueño.

- Es totalmente Falso, temeraria y de mala fe la afirmación que hace el demandante al manifestar que él supuestamente al adecuar el predio le genero una fuente de empleo a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, siendo esta generadora de un acto de deslealtad, y abuzo de confianza, con la hoy parte demandada ya que se prestó para que se impetrara una demanda que no cumple con los requisitos que se necesitan para invocar la prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio , ya que la persona que está presentando la demanda es otra diferente que nada tiene que ver con el predio objeto del hoy litigio y con el permiso que mi poderdante había otorgado a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ y que esta solo llevaría 3 años, como se puede evidenciar en las facturas aportadas por la parte demandante, donde se evidencia que las facturas están a nombre de la señora LUZ MILA ORDOÑEZ y no del demandante.
- La afirmación de que ha mejorado el medio ambiente y la tranquilidad de los Vecinos desde el año 2010 es totalmente falsa, ya que como se mencionó anteriormente siempre el lote ha estado protegido y cuidado por la familia cabezas, es más se aporta del bien Inmueble fotos del año 2019 donde no se evidencia ningún tipo de mejora realizada por esta persona , ni en lote , ni alrededor del bien inmueble ya que se observar en las fotos que hay otro lote cercano al bien Inmueble, que se encontraba sin ningún tipo de construcción, y tampoco se observa mejoras por el demandante en este lote ya que el refiere que ayuda con el medio ambiente y tranquilidad en el sector, y que estos lotes que se encuentran sin construir son utilizados por personas del bien ajeno y consumidores.
- Por lo cual es totalmente falso referir que el predio ha estado abandonado, y claro no reconoce a mis poderdantes como dueños porque nunca ha tenido posesión sobre el bien, porque a quien se le dio el Permiso de utilizar el predio objeto de litigio, fue a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, que ahora se confabula con la parte demandante, para realizar este proceso.



**SÉPTIMO: No es cierto**, ya que el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN no puede pregonar una posesión que nunca ha tenido, y menos que haya realizado mejoras desde el año 2010, como se puede evidenciar en las fotos de fecha 2019 donde en el predio no se evidencia ninguna adecuación realizada por la parte demandante , solo aporta fotos que coincide con el año 2020 que

se le dio Permiso a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, en la construcción de un rancho para que guardara el carro de su familiar , teniendo conexión con las facturas aportadas por el demandante de fecha 2020 y a nombre de la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, y es más el demandante aporta como pruebas testimoniales Personas que no le consta los hechos ni el tiempo que el aduce poseer el bien objeto del litigio , ya que sus testigos son personas que no llevan viviendo todo el tiempo que el demandante afirma que tienen en el barrio, a diferencia de la señora Luz Mila Ordoñez que es fundadora del barrio y la cual se confabulo con el demandante para apropiarse indebidamente de la propiedad de los hoy demandados.

**OCTAVO:** No es un hecho que demuestre la supuesta posesión del demandante.

**NOVENO:** No es un hecho que demuestre la supuesta posesión del demandante. además, no es cierto que en la comunidad lo reconozcan como dueño, ya que al único dueño que reconocen es a don Javier y su familia desde la fundación del Barrio.

**DECIMO:** No es un hecho es de mero derecho.

**DECIMO PRIMERO:** No es un hecho que demuestre la supuesta posesión de la demandante.

**DECIMO SEGUNDO:** Es una afirmación totalmente falsa y delicada en afirmar que mi poderdante lo haya amenazado, ya que el señor Javier, fue a buscar a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ , para decirle que iba a cercar, porque necesita construir en su lote , y que no podía seguir prestando el mismo , para guardar el carro , pero ¡oh sorpresa! , se encontró con unas personas extrañas que no conocía y no lo dejaron ingresar a su lote , a lo que mi poderdante les manifestó que él era el propietario del lote desde la fundación del barrio villa Elena, aunque la escritura no estaba a nombre suyo sino a nombre de su sobrina la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, el bien pertenecía a la familia cabezas, a lo que le solicito que salieran del predio ya que al señor wilmer Andrés avirama Mamian y su familia, son unos completos extraños , y que necesitaba era a la señora Luz Mila Ordoñez.

**DECIMO TERCERO:** Es verdad que mi poderdante se acercó de buena fe con la escritura pública que le había transferido su sobrina y mi poderdante la señora DARLY CASTILLO CABEZAS aunque la escritura estaba a nombre anteriormente de su sobrina el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS desde que compro el lote y desde la fundación del barrio es siempre quien ha estado

pendiente del predio y fue el mismo que le dio el permiso a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ para que adecuara el predio y allí guardar un vehículo del cual se está usufructuando hasta la fecha y no como pretende hacer ver el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN.

**DENTRO DE LOS MISMOS HECHOS DE LA DEMANDA ME PERMITO MANIFESTAR:**

1. Que se realizó las correspondientes solicitudes ante la curaduría urbana 1, 2 del Municipio de Popayán Cauca con el fin de saber si el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN, había solicitado permiso de construcción en el bien inmueble del Litigio, y obteniendo respuesta “de la inexistencia de solicitudes y licencias de construcción”, respuesta que se anexa al material probatorio, ya que la parte demandante alude que está realizando unos supuestos planos para la construcción en el lote de mi poderdante.

2. Igualmente se realizó el correspondiente informe pericial por el ingeniero HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, con el fin de controvertir el dictamen presentado por la parte demandante, peritaje que se aporta en el acápite de pruebas de esta contestación.

**A LAS PRETENSIONES**

**a la PRIMERA.-** Me opongo de hecho y de derecho a que se declare que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio del inmueble antes dicho, cuya ubicación y linderos se establecen en la pretensión primera y el hecho octavo la demanda, en atención a que el señor **WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN**, carece de todo derecho legal, civil, moral y personal para adelantar tal reclamación, no cuenta con tiempo ni llena los requisitos fácticos que le permitan acceder a la declaración de pertenencia mediante prescripción adquisitiva de dominio.

**al SEGUNDO** como consecuencia de la declaración anterior me opongo igualmente de hecho y de derecho a que se ordene la inscripción de la sentencia

en el folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de instrumentos públicos de este circuito.

**TERCERO: Es lo que manifiesta el código general del proceso**

**AL CUARTO.** Me opongo a que se expidan copias de la sentencia para efectos de protocolización por las razones expuestas en el punto segundo de las pretensiones.

**QUINTO:** Me opongo a que se informe, ya que es un proceso lleno de falsedades.

**SEXTO:** me opongo igualmente a que se condene a mis representados al pago de costas y agencias en derecho, en atención a que se trata de un proceso doloso, temerario y de mala fe el interpuesto por el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN.

### **A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Son los usuales para esta clase de procesos,

### **AL TRÁMITE**

Es correcto

### **A LAS PRUEBAS**

#### **A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES.**

Me permito tachar los siguientes testigos aportados por la parte demandante: el señor **JAVIER ALEXANDER HOL GUAÑARITA**, no es un testigo creíble toda vez que es una persona nueva en el sector, y no le costa los hechos ni el tiempo transcurrido que aduce la parte demandante como supuesto poseedor del bien Inmueble objeto del hoy litigio.

El señor **EMILIO FERNANDO HURTADO VALVERDE**, es una persona que lleva viviendo aproximadamente 5 años en el Barrio Villa Elena , ya que se tiene conocimiento, que es el tiempo de construida la casa de su señora madre en el barrio, por lo cual no le costa los hechos ni el tiempo transcurrido que aduce la parte demandante y es más se puede evidenciar una relación económica entre el testigo y la parte demandante , de acuerdo a unas letras de cambio aportadas en la demanda , donde estas están giradas a favor del señor **EMILIO**

**FERNANDO HURTADO VALVERDE**, por el señor **WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN**. Por lo que este testimonio está afectado de credibilidad e imparcialidad.

Y el señor **ALONSO BOTIA MOSQUERA**, no es un testigo creíble es una persona que en el año 2008 compro un lote que en ese entonces no hacia parte del barrio Villa Elena, pero ya fue en el año 2013, que construyo su vivienda y empezó habitar la misma, por lo que no le costa los hechos y el tiempo transcurrido que aduce la parte demandante.

Igualmente se tacha el dictamen pericial rendido por el ingeniero **MARCO AURELIO POSADA LOPEZ** dado que con su trabajo no puede demostrar los supuestos actos posesorios realizados por el demandante, solo por sus afirmaciones de labores realizadas, también hace caer al juzgado en un error manifestando que se ha cancelado dos periodos correspondientes al impuesto predial ya que solo aparece un recibo cancelado, como se evidencia en el traslado de la demanda a mis poderdantes y si paga los impuestos donde están los demás años pues no los tiene ya que mi poderdante siempre los paga y además se toma dentro de este dictamen pericial la elaboración de unos diseños, que no se aportan y de las mejoras que se dice que hay no hay nada solo el rancho que se hizo con el permiso que le dio el señor Javier Alfonso Cabezas para que guardara un vehículo la señora Luz Mila Ordoñez y que ahora esta señora confabulándose con la parte demandante quieren quedarse con el lote .

### **EXCEPCIONES PERENTORIAS**

1.- **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA** del señor **WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN**., ya que nunca ha tenido posesión del inmueble, en el sentido, que es una persona que nunca ha tenido la posesión del predio y que confabulándose con la señora Luzmila Ordoñez que fue a la única que se le dio fue un permiso para allí guardar un vehículo y ahora este señor se pretende adueña sin serlo, nunca ha pagado un impuesto predial desde el año que dice poseer el predio, en cambio mis poderdantes como se puede ver en el historia que se aporta desde que compro el predio siempre ha estado al día con el impuesto predial y con todo lo que hay que hacer en el predio, las mejoras que dice que ha realizado solo se han realizado en el año 2020 cuando mi poderdante le dio el permiso a la señora **LUZ MILA ORDOÑEZ** y no al **SEÑOR WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN** como este pretende hacer ver y confundir al despacho manifestando que tiene el tiempo de posesión , cosa que

nos es verdad, recordando que no es el solo hecho de estar en la residencia, sino de velar por el sostenimiento, mantenimiento y demás que un bien inmueble requiere.

**2.- PRESENTARSE UN EJERCICIO INDEBIDO DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE DOMINIO**, cuando no se reúnen todos los presupuestos fácticos para adelantar el proceso, pues no se cuenta con el tiempo, no se ha ejercido posesión del bien inmueble como dueño y señor y solo ahora que desde el año 2022 y 2023 se pretende dueño, la posesión que detenta no es pacífica y mucho menos tranquila, toda vez que señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN se ha confabulado con la señora Luzmila Ordoñez pues a esta señora mi poderdante le dio el permiso de utilizar el predio para guardar un carro y esta señora abusando del permiso, permitió que un desconocido que no tenía nada que ver con el predio ingresara y la vez iniciar un proceso verbal declarativo de pertenencia, el cual no cumple con muchos de los requisitos que se necesitan para este tipo de procesos.

**3.- FRAUDE PROCESAL** existir un fraude procesal por parte del demandante, y demostrar que se trata de una posesión de mala Fe cuando se adelanta el proceso de prescripción que nos ocupa, en el sentido que el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN, nunca ha sido el poseedor del predio, solo se confabulo con la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, realizando afirmaciones falsas con la finalidad de beneficiarse, apropiarse de un bien que tiene dueño que nunca lo han dejado abandonado, solo por dar un permiso de buena fe ahora quieren convencer al despacho manifestando que siempre han estado en posesión del predio dado que no es así. Beneficiándose y apropiándose de un predio que tiene dueño, el cual le toca luchar para recuperarlo.

**4.- CARENCIA DE ACCIÓN**, en atención a que **WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN** reclama el bien inmueble pretendiéndose dueño y señor del mismo, cuando nunca ha ejercido posesión alguna del mismo, dado que con la ayuda de la señora **LUZ MILA ORDOÑEZ** a la que mi poderdante en el año 2020 le dio un permiso verbal para guardar un carro está, de mala fe utilizó ese permiso y esa confianza brinda para confabularse con la parte demandante, para reclamar el predio como suyo y como si hubiera realizado actos de posesión desde hace mucho tiempo y además porque el tiempo que dicen estar poseyendo no tienen como demostrarlo, ya que las pruebas documentales aportadas, no muestra dicha posesión que dicen tener, mas bien muestran la fecha del año 2020 que se le otorgo el permiso a la señora Luz Mila Ordoñez.

**5.- INCONGRUENCIA EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA,** al afirmar que el señor WILMER ANDRÉS AVIRAMA MANIAN. tiene la posesión del bien inmueble desde el año 2010 sin que acompañe un solo recibo de alguna reparación, o un documento o prueba idónea que demuestre tal afirmación, sin que informe los motivos que llevaron a ésta persona a habitar en el bien inmueble del cual hoy se pretende dueño cuando existen pruebas documentales, fotográficas, que datan del año 2019, 2020, 2022 en donde se evidencia que el predio se encontraba en perfectas condiciones, solo cuando mi poderdante le dio permiso a la señora Luz Mila Ordoñez para guardar un carro esta compro zinc y guaduas y realizo un rancho para proteger el vehículo y después esta señora abusando del permiso otorgado por mi poderdante deja entrar un desconocido que manifiesta falsamente que tiene la posesión desde el año 2010 y la vez ufanándose que estar realizando mejoras que hasta el momento no se han visto. Y ahora oponiéndose a que mi poderdante pueda ir a ver su predio, ya que manifiesta en uno de los hechos que mi poderdante lo ha amenazado, pero no es cierto y para aclarar desde que mi poderdante le dio el permiso a la señora Luz Mila Ordoñez fue para el año 2020 y hasta la fecha solo han transcurrido solo tres años el cual no cumple con exige la norma que es de 10 años en este tipo de procesos.

**6.- TEMERIDAD, MALA FÉ, OCULTAMIENTO Y DOLO.-** ser un proceso temerario, de mala fe y oculto a los intereses del propietario y además la persona que hace la demanda es un completo extraño que valiéndose de estrategias falsas y torticeras pretender apropiarse de un predio que no es suyo, por otra parte con la confabulación de la señora Luz Mila Ordoñez de mala fe y abusando del permiso que muy gentilmente le dio mi poderdante para que allí guardara su vehículo, se unió con un extraño el señor AVIRAMA MAMIAN, para que radicara un proceso declarativo de pertenencia sobre el predio de mi poderdante sin el cumplimiento de los requisito que se exigen para este tipo de procesos.

**7: EL PERITAJE NO ES CLARO PRECISO NI CONCISO.** En este sentido y conforme a lo que manifiesta el artículo 232 del código general del proceso el peritaje presentado es muy confuso, no hace una plena identificación del predio, menciona otro predio que nada tiene que ver, con el predio que se está tratando, solo se dedica a realizar una afirmaciones que nada tiene que ver con este tipo de procesos.



**7.- LA INNOMINADA O ATÍPICA** consistente en cualquier hecho o acción que enerve las pretensiones en favor de la parte que represento

## **DOCUMENTOS**

### **MEDIOS DE PRUEBA.**

**DOCUMENTAL.** Se objeta el dictamen pericial rendido por el ingeniero **MARCO AURELIO POSADA LOPEZ** dado que con su trabajo no se puede demostrar los supuestos actos posesorios realizados por el demandante, además se basa en información errona y en documentos que no se aportan dentro de su peritaje para dar concepto de un avalúo erróneo, como es el pago del impuesto predial, y una tal elaboración de diseños y además la poca falta de identificación del predio, porque se inicia diciendo de un predio que nada tiene, que ver con el predio de villa elena objeto del proceso y llevando así a confundir al despacho en su respectivo fallo.

### **SE PRESENTAN COMO PRUEBA DOCUMENTAL:**

#### **PRUEBAS DOCUMENTALES.**

- 1 Escritura 4418 del 29 de diciembre del 2015 de la notaría segunda de Popayán.
2. escritura 1908 del 25 de julio del 2023 de la notaría segunda de Popayán.
3. certificado de tradición del bien inmueble con matrícula 120-148211
4. Tabla de pagos del impuesto predial año del predio.
6. recibo de impuesto predial pagado del año 2021
5. recibo predial pagado del año 2023
7. fotos del predio.

8. Acompaño dictamen topográfico sobre el dimensionamiento y descripción de áreas y linderos realizado por el Ingeniero Hugo.

9. poder para actuar.

10: solicitud de las curadurías que no se registrado permiso para construir.

11. cedula de JAVIER CABEZAS.

### **De ACEPTACIÓN**

Acepte todos y cada uno de los documentos relacionados en el acápite correspondiente

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

SÍRVASE HACER COMPARECER A SU DESPACHO A LA SEÑORA LUZ MILA ORDOÑEZ, para que absuelva interrogatorio de parte que sobre los hechos de la demanda y sobre el tiempo que lleva en el predio y el permiso que le dio el señor **JAVIER ALFONSO CABEZAS.** y su contestación en sobre cerrado acompaño. Permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

SÍRVASE HACER COMPARECER A SU DESPACHO AL SEÑOR WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN, para que absuelva interrogatorio de parte que sobre los hechos de la demanda y su contestación en sobre cerrado acompaño. Permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

### **TESTIMONIAL**

Sírvase citar y hacer comparecer a su despacho a la señora: ELSA VIVAS LÓPEZ identificada con la cédula de ciudadanía 34.525.653 de Popayán. Cuyo testimonio será utilizado para conocer quién es el verdadero propietario del predio que dio origen a este proceso y también conocer quién es la persona que siempre ha mantenido el predio.

Sírvase llamar de testigo a la señora VICTORIA EUGENIA GONZALES vivas identificada con la cédula de ciudadanía con la cédula de ciudadanía 34.322.587 de

Popayán, correo electrónico [vigovi1983@gmail.com](mailto:vigovi1983@gmail.com) cuyo testimonio será utilizado para desvirtuar la posesión que dice tener la parte demandante sobre el predio de don Javier cabezas, también con este testimonio se conocerá quien es la persona que siempre ha estado pendiente del predio que dio origen a este proceso.

Sírvase llamar de testigo a la señora CLAUDIA ALEXANDRA COLLAZOS identificada con la cédula de ciudadanía con la cédula de ciudadanía 1.061789476 de Popayán, correo electrónico [alexacollazos07@gmail.com](mailto:alexacollazos07@gmail.com) con domicilio y residencia en el barrio villa elena del municipio de Popayán en la carrera 5 he 9b-04 cuyo testimonio será utilizado para desvirtuar la posesión que dice tener la parte demandante sobre el predio de don Javier cabezas, también con este testimonio se conocerá quien es la persona que siempre ha estado pendiente del predio que dio origen a este proceso.

Solicito a su despacho citar y hacer comparecer al ingeniero Civil HUGO ORDOÑEZ GOMEZ con matrícula profesional no. 19202-22936 C.P. Cauca, con domicilio y residencia conocidos para notificación en Calle 3Norte 10-22 Barrio Modelo Popayán, Correo electrónico: [hugor420@hotmail.com](mailto:hugor420@hotmail.com), Celular: 315-8127913, que exponga la objeción que hizo al peritaje presentado por la parte demandante.

### **INSPECCIÓN JUDICIAL**

sírvase ordenar diligencia de inspección judicial con la intervención de auxiliares de la justicia para que se verifique el estado en que se encuentra el bien inmueble objeto de la prescripción, de igual forma se determine la existencia o no de arreglos, mejoras, manutención, cierros, linderos, extensión de la propiedad que, se determine cuáles obras y cómo se demuestran en cabeza del demandante. permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

### **NOTIFICACIONES.**

De la parte demandante WILMER ANDRÉS AVIRAMA MANIAN en la Carrera 5GE NRO 9B-09. Celular: 3187127641 Correo electrónico: [andresavirama1785@gmail.com](mailto:andresavirama1785@gmail.com)

**FREDY AUGUSTO JOAQUI MENDEZ**

**Abogado Titulado**

**Universidad AUTONOMA**

---

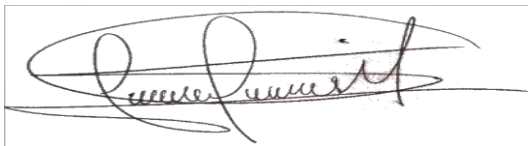
DEMANDADO: En el municipio de la vega Cauca en la calle principal. Sin correo electrónico

**DEMANDADA:** DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, puede ser notificada en ciudad de Cali, al correo electrónico dcristina-08@hotmail.com

las personales en la secretaría de su despacho y las de traslado obligatorio las recibiré en mi oficina jurídica de esta ciudad en la carrera 14 no. 5-55 barrio valencia de la ciudad de Popayán, cel. 3117452757, email [fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com)

En término

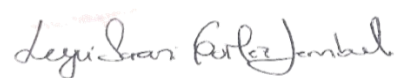
Atentamente



**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**

**C.C. NO. 10.293.480 DE POPAYÁN**

t.p. no. 252.171 del consejo superior de la judicatura



**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**

**C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA**

**T.P. 26.5656 C.S. J.**

---

Consultorio Jurídico: Carrera 14 # 5-55° del barrio valencia correo electrónico

[fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com) cel 3117452757

Popayán Cauca





4-1908/23  
República de Colombia



AaO 29808369

No. 4.418. -----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO -----

CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO. -----

FECHA: 29 de DICIEMBRE de 2015. -----

Clara I. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 120-148211.....

NUMERO DEL PREDIO:.....010400880014000.....

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los ocho (29) días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2.015), ante mí **MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA**, Notaria Segunda del Círculo Notarial de Popayán, compareció la señora **MELVA CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecina del Municipio de La Vega, de tránsito en Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía No.25.482.168 de La Vega, de estado civil soltera con unión marital de hecho y sociedad patrimonial vigente y manifestó: **PRIMERO:** Que transfiere a título de compraventa a favor de la señora **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno urbano denominado No. 10 ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena de la actual nomenclatura urbana de Popayán, conforme consta en el certificado de nomenclatura expedido por Curaduría Urbana No. 2 de Popayán que se protocoliza con este instrumento, inscrito en el catastro actual bajo el No. 010400880014000 y comprendido dentro de los siguientes linderos: "Norte, con la calle 9B; Oriente, con el lote No. 9; Sur, con el lote No. 8; Occidente, con la carrera 5 G E". Area aproximada de 84.25 metros cuadrados. **SEGUNDO:** No obstante la mención de los linderos y la cabida de la venta se hace como cuerpo cierto. **TERCERO:** El inmueble objeto de la presente venta fue adquirido por la vendedora por compraventa efectuada mediante Escritura Pública No. 125 del 30 de Enero de 2003 otorgada en la Notaria Tercera de Popayán, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-148211 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **CUARTO:** Que el inmueble deslindado lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y está libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, servidumbres, demandas civiles, hipotecas, patrimonio de familia inembargable y de afectación a vivienda familiar. **QUINTO.-** Que hace la venta del inmueble en referencia tal como

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



quedó determinado y deslindado con todas sus mejoras, anexidades y dependencias por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE** (\$6.600.000.00), que la vendedora declara recibidos de manos de la compradora a entera satisfacción.

**SEXTO.-** Que como vendedora se obliga salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley y que autoriza a la adquiriente para que obtenga por si sola la copia de esta escritura y el registro de la misma para los fines de la tradición legal del dominio.

**SEPTIMO:** Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de la venta. **ACEPTACION.-** Presente la señora **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, vecina de Cali, de tránsito en Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.054.536 de Cali (Valle), de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente y manifestó: Que en la fecha del presente instrumento ha recibido materialmente y a su entera satisfacción de manos de la vendedora el inmueble objeto de esta escritura y que acepta el presente instrumento y en especial la venta que por medio de él se le hace, por encontrarlo a su entera satisfacción, así como todas las demás declaraciones que esta escritura contiene. Se allega certificado de Paz y Salvo Municipal. **EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE POPAYAN. CERTIFICA:** Que el predio No. 010400880014000. A nombre de: **CABEZAS MUÑOZ MELVA**, se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Popayán, por concepto de: Impuesto Predial y Valorización hasta el 31/12/2015. **DETALLES Y OBSERVACIONES:** Dirección: K 5 GE 9B 03 Lo 10. Area 81 Area cons: 0. Avalúo IGAC: \$6.508.000. Fecha de Pago: 30/03/2015. Se expide para: Escritura Pública. Fecha: 13/08/2015. Firmado. Los otorgantes declaran que todas las declaraciones consignadas en éste instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen las responsabilidades que se deriven de cualquier inexactitud en las mismas.

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO y AUTORIZACIÓN.-** A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo". Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro Correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes. La (los) compareciente(s)

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*





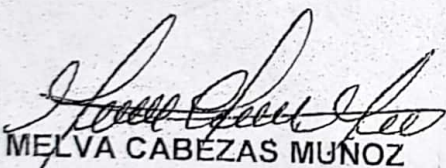
# República de Colombia



Aa029808370

hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de su documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. La Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (de los) otorgante (s) y de la Notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por quien (es) intervino (ieron) en la inicial y sufragada por él (ellos) mismo (s). Artículo 102 Decreto Ley 960/1970. Derechos: \$ 85.079.00 Resolución 641 del 23-01-2015.- Recaudos: \$14.500.00. Retefuente: \$ 66.000.00. Iva: \$19.565.00 Leído que fue este instrumento y advertidas las otorgantes del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mi la Notaria de lo cual doy fe. Hojas de papel utilizadas las No. Aa029808369 y Aa029808370. ----- VUR 33918632. -----

## LAS COMPARECIENTES

  
MELVA CABEZAS MUÑOZ

25-482-168 La Vega Coquer

Darly Cristina Castillo Cabezas

DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS  
1144034586

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca150133258



VIENE DEL ANVERSO HOJA No. Aa029808370.



MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA  
NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

Notaria  
segunda  
del circulo de Popayán

Primera Hoja consta de cuatro (4) Hojas  
Se extiende para Darly Cristina-  
Castillo Cabezas. -

Popayán de 27 ENF 2016

MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA







SGC469310084

SGC003005115

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE POPAYÁN

No. 1908

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

MIL NOVECIENTOS OCHO

FECHA: 25 DE JULIO DE 2.023.

Ana Rubi V.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 120-148211

NUMERO CATASTRAL 010400880014000

CLASE DE ACTOS:

COMPRAVENTA \$60.000.000.00

En la ciudad de Popayan, Capital del Departamento del Cauca, Republica de Colombia a los veinticinco (25) días del mes de JULIO del año dos mil veintitrés (2023), ante mi **MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA**, Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, Compareció el señor: **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino del Municipio de La Vega-Cauca, de transito en esta ciudad de Popayan, quien se identifica con la cedula de ciudadanía numero 1.476.929 expedida en La Vega, de estado civil soltero, sin union marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, quien en este instrumento obra en nombre y representación de la señora: **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.054.536 expedida en Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, según poder especial que se adjunta y de cuyo contenido, autenticación, y vigencia se hace responsable el compareciente, y que el inmueble que se vende por este instrumento no se encuentra afectado a vivienda familiar, igualmente manifestó:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



U7MGUJK8CC34OVD  
SVT1531SW5FS3MIK

05/07/2023  
15/05/2023



**PRIMERO OBJETO:** Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de sí mismo de conformidad con la estipulación dada en el mismo poder, a favor **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno urbano denominado No. 10 ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena de la nomenclatura urbana de la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, inscrito en el catastro bajo el No. **010400880014000**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **120-148211**, y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: "Norte, con la calle 9B; Oriente, con el lote No. 9; Sur, con el lote No. 8; Occidente, con la carrera 5 G E".- Área aproximada de 81.25 metros cuadrados, según título de adquisición.-

**PARAGRAFO PRIMERO:** Que el citado inmueble, incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan al(los) inmueble(s) especificado(s), las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la Ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante el área, la descripción y los linderos, la presente transferencia del inmueble, se hace como cuerpo cierto y comprende todos los derechos anexidades, dependencias, reformas, adiciones y/o modificaciones, de tal forma que cualquier diferencia que resulte no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes intervinientes en este contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras del (los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el (los) inmuebles genere(n).

**SEGUNDO.-ADQUISICION:** Que el inmueble que se vende por este instrumento fue adquirido por la vendedora así: Por compraventa que hizo conforme consta en la escritura pública número **4.418** de fecha **29 de diciembre de 2015**, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **120-148211**; y en esta misma escritura se actualizó la nomenclatura del inmueble citado.-

**TERCERO.-**Que el inmueble citado, se encuentra libre de toda clase de demandas civiles, embargos o litigios pendientes, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, patrimonio de familia inembargable, que su derecho no está sujeto a condiciones resolutorias, que hasta la fecha está a paz y salvo por todo concepto de tasas, contribuciones por





SGC000310002

SGO103005113

VIGENCIAS PAGADAS: HASTA 2023 CEDULA CATASTRAL NAL:

01040000008800140000000000 CEDULA CATASTRAL: 010400000014000

DIRECCIÓN DEL PREDIO: K 5 GE 9B 03 Lo 10 No. DE PROPIETARIOS 1 AREA

DEL TERRENO: 0 Has 81 M2 ÁREA CONSTRUIDA: 77 M2 AVALÚO: \$ 55.922.000

No. PROPIETARIO DEL PREDIO No. DE IDENTIFICACIÓN No. PROPIETARIO DEL

PREDIO No. DE IDENTIFICACIÓN 1 DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS

114405436 Se expide el presente certificado a los 24 días del mes de julio de 2023

De conformidad a la resolución No. 20161340042584 de 2016, la firma mecánica aquí

plasmada tiene la validez para todos los efectos legales. ESTE PAZ Y SALVO ES

VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES Para verificar la

autenticidad de este documento escanee el Código QR Para tramites Notariales y

Legales debe validarse la autenticidad de este documento Software Tributario CS3.-

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres

completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; igualmente

el número de la matrícula inmobiliaria y linderos y declaran que todas las

informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en

consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en

los mismos, declarando estar enterados que un error no corregido en esta escritura

antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA que conllevaría

nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto

Ley 960 de 1970, igualmente manifiestan que conocen la ley y saben que la notaria

solo responde por la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la

veracidad de las declaraciones de los interesados. ADVERTENCIAS: la notaria

advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben

obedecer únicamente a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el

evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se

abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se

halla expresado en este documento. OTORGAMIENTO: El presente documento fue

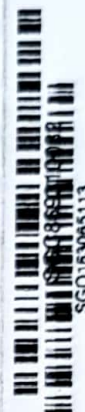
leído en su integridad por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no

obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción alguna su aprobación al

verificar que no hay ningún error y por considerar que en el se expresan sus

voluntades de manera fidedigna y que son conscientes de la responsabilidad penal y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SGO103005113

WJTYD9H0ZJFHU8N

D56I2RU56T9CIK5T

05/07/2023

15/05/2023



civil que recae sobre ellos en caso de violación de la ley. **AUTORIZACIÓN:** la notaria da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que se dio cumplimiento a todos los requisitos legales; igualmente se protocolizaron los comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes, recalcándoles especialmente la importancia de inscribirlo en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la Escritura Pública, y advirtiéndoles que tratándose de actos de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA y/o PATRIMONIO DE FAMILIA**, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento (Decreto 960 de 1970 Art. 37 y Ley 1579 de 2012 Art. 28), término legal que debe cumplirse para que opere su perfeccionamiento. **ACEPTACION DE NOTIFICACIONES**

**ELECTRÓNICAS:** El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO ( ) SI ( X )** acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 de la LEY 1579 del 1º. De octubre de 2012 y artículo 56 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. Leído que fue este -instrumento y advertidos los otorgantes de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mí La Notaria de todo lo cual doy fé.-----

Derechos: \$204.856,00.- IVA: \$63.398,00.- Recaudos: \$23.900,00.-  
Retención: \$600.000,00 Resolución 387 del 2023 modificada por la 2589 de 2023,.- Hojas de papel utilizadas Nos: SGO663065115, SGO963065114, SGO163065113, SGO363065112. -----

Enmendado: H SGO663065115 anv lin14. Si vale, doy fe. -----

LOS COMPARECIENTES





SGC069310083



SGC069310083

valorización, servicios públicos, etc. y que saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos señalados por la ley. -----

**CUARTO.-** Que hace la venta del inmueble citado, tal como quedo determinado y deslindado, con todas sus anexidades, dependencias y servicios propios, sin reservas ni limitaciones de ninguna clase, por la suma total de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000.00)**, suma que LA VENDEDORA, declara haber recibido a su entera satisfacción de parte de EL COMPRADOR.-

**QUINTO:-** Que autoriza a EL COMPRADOR para que obtenga la copia y el registro de ésta escritura para los fines de la tradición legal del dominio y para entrar en posesión real y material de lo vendido. -----

**SEXTO: GASTOS** Los gastos notariales que demande el otorgamiento de la presente escritura, serán de cargo de ambos contratantes por partes iguales, la retención en la fuente, de cargo exclusivo de LA VENDEDORA, y los de anotación y registro, de cargo exclusivo de EL COMPRADOR.-

**SEPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** Que el inmueble que se vende se entregara una vez se firme esta escritura.-

**ACEPTACIÓN:** Presente el señor: **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino y residente en EL Municipio de La Vega-Cauca, de transito en esta ciudad de Popayán (Cauca), de nacionalidad Colombiana, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **1.476.929** expedida en La Vega, quien indagado por la notaria manifestó bajo juramento que es de estado civil soltero, sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, quien en el otorgamiento del presente acto obra en nombre propio, hábil para contratar y obligarse, y manifestó: -1) Que encuentra corriente ésta escritura, que acepta esta escritura y la compraventa que por ella se le hace y que está de acuerdo con las demás declaraciones que este instrumento contiene: 2) Que indagado por la notaria, para dar cumplimiento a la ley 258 de 1.996, manifiesta bajo juramento que es de estado civil soltero sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, y que sobre el inmueble NO procede la afectación a vivienda familiar por el estado civil de EL COMPRADOR.-

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** En virtud de las manifestaciones hechas, por el comprador, la notaria deja expresa constancia que sobre el inmueble objeto del acto NO procede la afectación a vivienda familiar por el estado civil del COMPRADOR.-



U3FKFBWKKV7TME0V

05/07/2023



NAM5VHFVWVWQEBIGA

15/05/2023

SGC069310083

SGC069310083



CLÁUSULA: En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses. **DECLARACION:** En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley No. 2010 del 27 de diciembre del año 2019, que modifico el Artículo 90 del Estatuto Tributario los comparecientes declaran bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que conocen el texto y alcance de esta norma, por lo que, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaria teniendo en cuenta el mismo articulado **ADVIERTE:** En caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Igualmente, que en el evento de no hacer las anteriores manifestaciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación de la Notaria de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción.

Se adjunta paz y salvo de catastro.- DEPARTAMENTO DEL CAUCA F-GF-134-06  
ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA NIT: 891.580.006-4 CERTIFICADO DE PAZ Y  
SALVO MUNICIPAL TESORERÍA [www.popayan.gov.co](http://www.popayan.gov.co) No. 23050310004015  
\*\*\_PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN\_\*\*  
Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO Y VALORIZACIÓN, a la fecha, el número de identificación y cédula  
catastral que se relaciona a continuación, se encuentra a PAZ Y SALVO con el  
TESORO MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y  
VALORIZACIÓN. Así: INFORMACIÓN DEL PREDIO VALIDO HASTA: 31/12/2023

~~Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.~~





SGC069310081

SGO303065112

VIENE DE LA H SGO163065113



JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ

C.C. No. 7476929

TELEFONO 3127206316

DIRECCION

ESTADO CIVIL

CORREO ELECTRONICO fabioballesteros2015@hotmail.com

PROFESION U OFICIO: Agricultor.

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SEÑORA:

DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, Y TAMBIEN OBRANDO EN NOMBRE

PROPIO COMO COMPRADOR.-

MARÍA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA

NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN.-

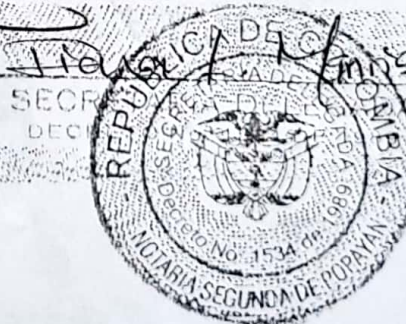
Notaria  
Segunda  
del circuito de Popayán

PRIMERA COPIA, consta de Ocho (8) Hojas

Se expide para: JAVIER ALFONSO

CABEZAS MUÑOZ.

Popayán 31 de Julio de 2023



JF9CVZE7Q1V56QF5

Q8SK8OV3ERRAACLB6

05/07/2023

15/06/2023

**ESPACIO EN BLANCO**  
NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYAN



PODER ESPECIAL

PODER INMUEBLE



**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, Valle del Cauca e identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.144.054.536 expedida en Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.476.929 expedida en la Vega, de estado civil soltero sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, para que en mi nombre y representación realice la venta a favor de la persona o personas que el crea conveniente o también para comprar para sí mismo por **ESCRITURA PUBLICA** sobre el siguiente bien inmueble:

**LOTE No 10, UBICADO EN EL BARRIO VILLA ELENA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN**, en la Carrera 5 GE 9B 03, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **120-148211** y numero de predial 010400880014000, cuyos linderos aparece contenidos en la escritura pública de adquisición.

**TITULACION:** El inmueble que se vende fue adquirido por **COMPRAVENTA**, DE: **CABEZAS MUÑOZ MELVA, A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**, conforme consta en la escritura pública número 4.418 del 29 de DICIEMBRE de 2015, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Popayán, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número: **120-148211**.

Manifiesto que mi apoderado podrá comprar para sí mismo, sobre este inmueble, objeto de la compraventa sin restricción alguna, o en favor de la persona o personas que el estime conveniente.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley No. 2010 del 27 de diciembre del año 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario que el valor de la compraventa del inmueble es el consignado en la escritura pública y no es otro valor. -

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que soy de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, y que el inmueble que se vende **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

Mi apoderado queda facultado para firmar la escritura pública de compraventa, para sí mismo o sea al apoderado, o a la, o las personas que el crea conveniente, firmar aclaración o adición, establecer el precio como lo estime conveniente, aportar los datos que sean necesarios para llevar a cabo el presente mandato, recibir modificar, en fin para realizar en mi nombre todos y cada uno de los actos o manifestaciones que sean necesarios para el cumplimiento del presente mandato.

**Atentamente:**

*Darly Cristina Castillo*  
**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**  
**C.C. No. 1144054536**  
**TELEFONO: 3127517082**

**ACEPTO:**

*Javier Alfonso Cabezas Muñoz*  
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**  
**C.C. No.**  
**TELEFONO:**

Notaria  
Marta Lucia D  
Notaria Ga

publica d

TUXOY1DEG7WZACC

publica

05/07/2023





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el diecinueve (19) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Circulo de Popayán, compareció JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0001476929 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



2a002cf76d

19/07/2023 12:29:19

*[Firma autógrafo]*

----- Firma autógrafo -----

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.

De acuerdo 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: INTERASADO.

*[Firma de María del Rosario Cuéllar de Ibarra]*

**MARÍA DEL ROSARIO CUÉLLAR DE IBARRA**  
Notaria (2) del Circulo de Popayán, Departamento de Cauca  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: 2a002cf76d, 19/07/2023 12:29:22

SGC369311338

CB183UR9200CUJ4K

05/07/2023

2023-07-19





SGC169311339

## NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

2023-07-01 11:22:06

Al despacho notarial se presentó:

**CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**

Identificado con C.C. 1144054536

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizo el tratamiento de mis datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento

x Darly Cristina Castillo  
FIRMA

Notaría  
Espacio en Blanco  
Cali

Notaría  
Espacio en Blanco  
Cali

NOTARIA 8 DEL CIRCULO DE CALI  
MARTHA LUCIA DUQUE MEJIA  
RESOLUCION N° 06415 DE 23-06-2023



República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

05/07/2023



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 120-148211**

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página

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

FECHA APERTURA: 19/02/2003 RADICACION: 2003-1798 CON: ESCRITURA DE 18/02/2003

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0125 DE FECHA 30-01-2003 EN NOTARIA 3 DE POPAYAN LOTE N.10 CON AREA DE 81.25 M2  
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA: 0 HECTAREAS 81 METROS CUADRADOS 2500 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

PRIMERO.- LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ELENA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR  
COMPRVENTA A MELBA GONZALEZ DE FERNANDEZ, POR ESCRITURA # 3.325 DE 18-12-91 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN,  
REGISTRADA EL 20-12-91, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-19345.----- SEGUNDO.- MELBA GONZALEZ DE  
FERNANDEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON JESUS  
MARIA FERNANDEZ BARRERA, POR ESCRITURA #66 DE 23-01-80 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-02-80,  
BAJO MATRICULA #120-0019345.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 5 GE #9A-03 LOTE N.10

2) KR 5 G ESTE # 9 B - 3 BARR VILLA ELENA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)** (En caso de Integración y otros)

120-19345

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 18/02/2003 Radicación 2003-1798**

DOC: ESCRITURA 0125 DEL: 30/01/2003 NOTARIA 3 DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 800.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ELENA, HOY JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA JUNTA DE VIVIENDA  
COMUNITARIA VILLA ELENA

A: CABEZAS MUÑOZ MELVA CC# 25482168 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 08/02/2016 Radicación 2016-120-6-1296**

DOC: ESCRITURA 4418 DEL: 29/12/2015 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 6.600.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CABEZAS MUÑOZ MELVA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 120-148211

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página

A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 08/02/2016 Radicación 2016-120-6-1296  
DOC: ESCRITURA 4418 DEL: 29/12/2015 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 02/08/2023 Radicación 2023-120-6-10306  
DOC: ESCRITURA 1908 DEL: 25/07/2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 60.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 ✓  
A: CABEZAS MUÑOZ JAVIER ALFONSO CC# 1476929 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/10/2023 Radicación 2023-120-6-14771  
DOC: OFICIO 1000 DEL: 17/10/2023 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO: 2023-00589-00.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: AVIRAMA MAMIAN WILMER ANDRES CC# 76290700  
A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536  
A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 74967 impreso por: 74967

TURNO: 2023-120-1-89307 FECHA: 30/11/2023

NIS: maeL2gd5a+9suLOpWPNCw+ENKmTltklfpCrXQ2dnoaLEhqHQ7jk9Hw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: POPAYAN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

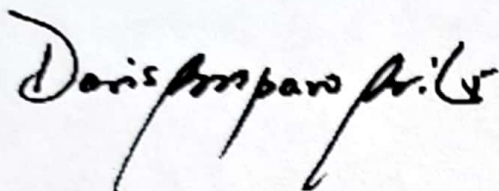
Página: 3 - Turno 2023-120-1-89307

**Nro Matrícula: 120-148211**

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL DORIS AMPARO AVILES FIESCO

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA  
891.580.006-4  
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
HISTORIAL DE PAGOS REALIZADOS POR EL CONTRIBUYENTE EN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

| INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE |                 |            |                    | PROPIETARIO: |                                 |
|------------------------------|-----------------|------------|--------------------|--------------|---------------------------------|
| REFERENCIA:                  | 010400880014000 | DIRECCIÓN: | K 5 GE 98 03 LO 10 | DOCUMENTO:   | 114405436                       |
|                              |                 |            |                    | PROPIETARIO: | DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS |

| INFORMACIÓN DETALLADA DE PAGOS |                  |                |                  |                        |               |                 |                  |              |             |                    |
|--------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------|-------------|--------------------|
| N° DE FACTURA                  | FECHA DE RECAUDO | RECIBO DE CAJA | FECHA DE REPORTE | VIGENCIAS PAGADAS      | VALOR CAPITAL | VALOR INTERESES | VALOR DESCONTADO | VALOR PAGADO | ES PARCIAL? | CUENTA RECAUDADORA |
|                                | 30/01/2006       | 6040303480881  | 30/01/2006       | 2006, 2005, 2004, 2003 | \$ 45.233     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 45.233    |             | BAN OCCID          |
|                                | 11/05/2007       | 7040303480882  | 11/05/2007       | 2007                   | \$ 121.511    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 121.511   |             | AVILLAS            |
|                                | 07/02/2008       | 8040303480883  | 07/02/2008       | 2008                   | \$ 54.420     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 54.420    |             | BAN OCCID          |
|                                | 28/01/2009       | 9040303480884  | 28/01/2009       | 2009                   | \$ 54.485     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 54.485    |             | BANCO BOGO         |
|                                | 26/05/2010       | 10040303480885 | 26/05/2010       | 2010                   | \$ 65.860     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 65.860    |             | DAVIENDA           |
|                                | 31/03/2011       | 11040303480886 | 31/03/2011       | 2011                   | \$ 56.656     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 56.656    |             | BAN OCCID          |
|                                | 22/02/2013       | 13040303480887 | 22/02/2013       | 2013, 2012             | \$ 246.412    | \$ 6.549        | \$ 0             | \$ 252.961   |             | BAN OCCID          |
|                                | 13/03/2014       | 14040303480888 | 13/03/2014       | 2014                   | \$ 121.182    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 121.182   |             | AVILLAS            |
|                                | 30/03/2015       | 15040303480889 | 30/03/2015       | 2015                   | \$ 128.056    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 128.056   |             | BAN OCCID          |
|                                | 22/02/2016       | 16040303480890 | 22/02/2016       | 2016                   | \$ 125.713    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 125.713   |             | BAN POPU           |
|                                | 08/03/2017       | 17040303480891 | 08/03/2017       | 2017                   | \$ 132.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 132.000   |             | BAN OCCID          |
|                                | 09/02/2018       | 18040303480892 | 09/02/2018       | 2018                   | \$ 138.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 138.000   |             | BAN OCCID          |
|                                | 22/03/2019       | 19040303480893 | 22/03/2019       | 2019                   | \$ 153.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 153.000   |             | BAN OCCID          |
|                                | 30/11/2020       | 20040310098112 | 30/11/2020       | 2020                   | \$ 172.623    | \$ 0            | \$ 14.623        | \$ 158.000   |             | 041855842          |
|                                | 27/02/2021       | 21040310020908 | 27/02/2021       | 2021                   | \$ 177.184    | \$ 0            | \$ 15.184        | \$ 162.000   |             | 420556193-0        |
|                                | 21/04/2021       | 21040310038882 | 23/04/2021       | 2021                   | \$ 162.499    | \$ 0            | \$ 499           | \$ 162.000   |             | 520435926          |
|                                | 17/03/2022       | 22040310006254 | 17/03/2022       | 2022                   | \$ 135.000    | \$ 0            | \$ 15.000        | \$ 120.000   |             | 420556193-0        |
|                                | 04/05/2023       | 23040310033768 | 04/05/2023       | 2023                   | \$ 311.237    | \$ 0            | \$ 87.237        | \$ 224.000   |             | 420556193-0        |





ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
POPAYÁN  
Departamento del Cauca

# ALCALDÍA DE POPAYÁN

## SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

NIT. 891.580.005-4

# POPAYÁN

Cod. F-GF-134-02

### RECIBO OFICIAL DE PAGO

### IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

www.popayan.gov.co

Fecha de Emisión 03/02/2021  
No. de Recibo 21010310023665

#### CÉDULA CATASTRAL

010400830014000

NOMBRE CASTILLO CABEZAS DARLY-CRISTIN  
TIPO DE PREDIO URBANO  
CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO LOT: URBANO

CÉDULA/NIT 000114405436  
DIRECCIÓN K 5 GE 98 03 Lote 10  
ÁREA TERRENO 0 ha - 81 m2  
ÁREA EDIFICADA 0 m2

No. Propietarios MAT. INMOB.

1 120-148211

| AÑO  | AVANZO    | TARIFA    | PREDIAL | C.R.C  | BOMBAS | ALUMB. | INT. C.R.C | INT. P.E-BOM | TOTAL   | DESCUENTO |
|------|-----------|-----------|---------|--------|--------|--------|------------|--------------|---------|-----------|
| 2021 | 7.770.000 | 13,50 Mil | 104.895 | 11.655 | 6.535  | 54.099 |            |              | 177.184 | 14.685    |

Periodos: 2021

|         |         |        |       |        |         |        |
|---------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|
| TOTALES | 104.895 | 11.655 | 6.535 | 54.099 | 177.184 | 14.685 |
|---------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|



4 517709980146021802010000210103100236653900 0001620005010210630

|                  |            |
|------------------|------------|
| PAGUESE HASTA    | 30/06/2021 |
| VALOR DEUDA      | 177.184    |
| MENOS DESCUENTOS | 14.685     |
| TOTAL A PAGAR    | 162.000    |

Imprimió: RVALLEJO - 03/02/2021 - 1906

Banco de Bogotá  
Srv 2121 0005  
AH\*\*\*\*\*5926  
FIDUFES EF MP  
Us: 00000002  
Valor Efectivo  
Vr. Cheq:  
Valor Tarjet  
Valor ND: 0.0  
Valor Total: 14.685





ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
POPAYÁN

# ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

NIT. 891.580.006-4

## RECIBO OFICIAL DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

**POPAYÁN**

Cod. F-GF-134-02

24/03/2023

Referencia Catastral 010400880014000.

www.popayan.gov.co

Fecha de Emisión

No. de Recibo

21010110041245

CÉDULA CATASTRAL NACIONAL

NOMBRE

CÉDULA/NIT

DIRECCIÓN

0104000000880014000000000

DARL\*\*\*\*\*EZAS

\*\*\*\*\*5436

K 5 GE 9B 03 Lo 10

No Propietarios

MAT. INMOB.

TIPO DE PREDIO

CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO

AREA TERRENO

AREA EDIFICADA

1

120-148211

URBANO

0 ha - 81 m2

77 m2

| PERIODO | VALOR      | AREA     | PREDIO  | C.E.C. | POB. PREDIO | ALUMNO | INTERESES C.E.C. | INTERESES ALUMNO | INTERESES ALUMNO | TOTAL   | DESCUENTO |
|---------|------------|----------|---------|--------|-------------|--------|------------------|------------------|------------------|---------|-----------|
| 2023    | 55.022.000 | 5,20 MIL | 290.790 |        | 20.360      |        |                  |                  |                  | 311.150 | 87.237    |



TOTALES

290.790

20.360

311.150

87.237

Periodos: 2023



(415) 770998014602(0020)00000023010310041245(3500)0000224000(96)20230530

|                  |
|------------------|
| PAGUESE RAS A    |
| VALOR DELDA      |
| MENOS DESCUENTOS |
| TOTAL A PAGAR    |

30/06/2023

311.150

224.000

Imprimió: -13:10:38 - 45.233.169.5

Descuento del Impuesto Predial vigencia 2023 del 39% por Límite en el Incremento del Impuesto (DECRETO NO. 20231000000785 DEL 13 MARZO 2023)



28 Cl. 9ª B





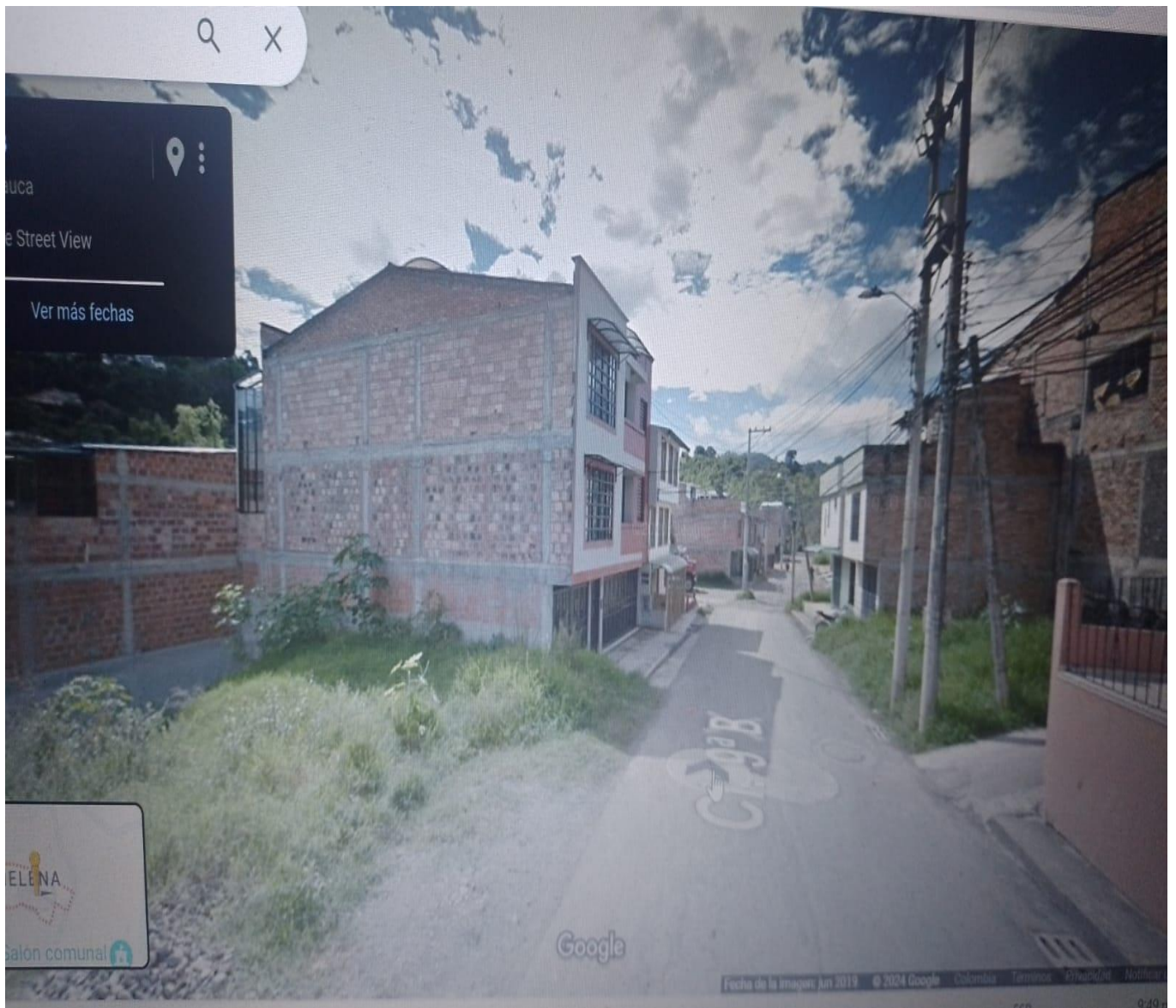
28 Cl. 9ª B















# ESTUDIO PERICIAL

## INMUEBLE URBANO



|                                       |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• DEPARTAMENTO DEL CAUCA</li><li>• MUNICIPIO DE POPAYAN</li><li>• URBANIZACION VILLA ELENA</li><li>• CARRERA 5GE No.9B-03</li><li>• LOTE 10</li></ul> |
| <b>SOLICITANTE DEL ESTUDIO</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dr. FREDY JOAQUI MENDEZ</li></ul>                                                                                                                   |
| <b>PERITO QUE ADELANTO EL ESTUDIO</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• ING. HUGO ORDOÑEZ GOMEZ</li></ul>                                                                                                                   |
| <b>FECHA DEL INFORME</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>• ENERO DE 2023</li></ul>                                                                                                                             |

## A. REFERENCIA

**Proceso** : Verbal declaración de pertenencia.  
**Demandante** : Wilmer Andrés Avirama Mamián.  
**Demandados** : Darly Cristina Castillo Cabezas y Otros.  
**Radicado No.** : 2023-00589-00

## B. BASES PARA EL ESTUDIO

- **Documentación aportada por el interesado.**
  - Certificado de tradición No. 120-148211, fecha de expedición 01/09/2023.
  - Certificado catastral nacional del IGAC **5010-816213-97409-0** del 28 de agosto de 2023.
  - Copia de la escritura pública No. **4.418** del 29/12/2.015 Notaria Segunda de Popayán.
  - Copia de la escritura pública No. **1.908** del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán.
  - Certificado especial de pertenencia de la SNR de fecha 01/09/2023.
- **La Carta del Sistema Catastral Nacional.**
  - Predio 19001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000
- **Visita al Inmueble realizada el 3 de enero de 2024**
- **El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán (POT)**

## C. CONTENIDO

- Identificación del inmueble.
- Linderos del Inmueble
- Descripción y características del inmueble.
- Normatividad Municipio de Popayán
- Entorno
- Mejoras
- Observaciones Generales
- Conclusiones.
- Certificaciones de imparcialidad.



## **MANIFESTACIONES E INFORMACIÓN DEL PERITO**

*En calidad de perito y bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.*

*Al respecto declaro la siguiente información:*

### **1.0 IDENTIDAD DEL PERITO**

**Nombre:** HUGO ORDOÑEZ GOMEZ

**Cedula de Ciudadanía No.:** 4.755.758

**Dirección residencia y notificación:** Calle 3Norte 10-22 Barrio Modelo Popayán

**Celular:** 315-8127913

**Correo electrónico:** [hugor420@hotmail.com](mailto:hugor420@hotmail.com)

### **2.0 PROFESION DEL PERITO**

**Ingeniero civil:** Matricula Profesional 19202-22936 C.P.Cauca (Se anexa)

**Auxiliar de justicia - Avaluador:** RAA: AVAL-4755758 (Se anexa)

### **3.0 EXPERIENCIA DEL PERITO**

*(Se anexa cuadro de experiencia donde se incluye alguna de los últimos años)*

### **4.0 PROCESOS ANTERIORES POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE**

*Si he adelantado proceso de pertenencia con el mismo apoderado de la parte demandada.*

### **5.0 MANIFESTACION DE INHABILIDADES DEL PERITO**

*En calidad de perito, manifiesto que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P.*

### **6.0 EXAMENES, METODOS E INVESTIGACIONES**

*Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que se ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.*

### **7.0 EXAMENES, METODOS E INVESTIGACIONES**

*Los exámenes, métodos e investigaciones efectuados, NO son diferentes respecto de los que se ha utilizado en el ejercicio regular del oficio.*

## ***I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE***

### ***1.1 UBICACIÓN***

|      |                  |                          |
|------|------------------|--------------------------|
| 19   | DEPARTAMENTO     | Cauca                    |
| 001  | MUNICIPIO        | Popayán                  |
| 01   | ZONA             | Urbana                   |
| 04   | SECTOR           |                          |
| 00   | COMUNA           | 8                        |
| 00   | BARRIO           | Urbanización Villa Elena |
| 0088 | MANZANA o vereda |                          |
| 0014 | TERRENO/PREDIO   | Carrera 5GE No.9B-03     |
| 0    | Condición Predio |                          |
| 00   | Edificio         |                          |
| 00   | Piso             |                          |
| 0000 | Unidad predial   |                          |



La imagen inserta anteriormente, corresponde al sector de la ciudad donde se ubica el inmueble 19.001.01.04.0088.0014.000 (Área indicada).



## 1.2 IDENTIFICACION LEGAL

La identificación legal para el inmueble materia del estudio es:

**1.2.1 Matricula Inmobiliaria:** Según el certificado de tradición de fecha 01/09/2023, al inmueble materia del proceso, le corresponde la matricula inmobiliaria **No.120-148211**.

**1.2.2 Cédula Catastral:** Según el Certificado Catastral Nacional del IGAC 5010-816213-97409-0 del 28 de agosto de 2023, el inmueble está ubicado en el Departamento del Cauca, municipio de Popayán, dentro de la franja urbana y le corresponde el número predial nacional **19.001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000** o predial anterior **19.001.01.04.0088.0014.000**.

**1.2.3 Propietarios.** En el certificado especial de pertenencia de la Superintendencia de Notariado y Registro de Popayán de fecha 01/09/2023, se establece que el actual propietario de derechos reales de dominio es **CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**, derechos adquiridos por compraventa conforme escritura 4.418 del 29/12/2.015 de La Notaria Segunda de Popayán.

## II. LINDEROS DEL INMUEBLE



## 2.1 LINDEROS ESPECÍFICOS (Según carta del sistema catastral nacional)

Los linderos del inmueble según carta del Sistema Catastral Nacional y complementada con la información de la escritura No. No. **1.908** del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán

|                  |                                        |                     |
|------------------|----------------------------------------|---------------------|
| <b>NORTE</b>     | Vía pública                            | <b>Calle 9B.</b>    |
| <b>SUR</b>       | Lote No.8, predio con cédula catastral | 01.04.0088.0007.000 |
| <b>ORIENTE</b>   | Lote No.9, predio con cédula catastral | 01.04.0088.0016.000 |
| <b>OCCIDENTE</b> | Vía pública                            | <b>Carrera 5GE.</b> |

## 2.2 LINDEROS ESPECÍFICOS (Según la visita de inspección al inmueble).

En la visita se procedió adelantar el **reconocimiento** del inmueble, con apoyo de medidor laser y cinta métrica, conforme a la orientación o indicación dada por el Doctor Fredy Joaquín Méndez en representación de la parte interesada **Señor Javier Alfonso Cabezas**, obteniendo la siguiente información con medidas entre paramentos de construcciones actuales colindantes:

|                  |                                                                                                                                                             |               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>NOR-ESTE</b>  | Línea recta, con la vía publica <b>calle 9B.</b>                                                                                                            | <b>11.30m</b> |
| <b>SUR-OESTE</b> | Línea recta, con el predio 01.04.0088.0007.000, propiedad o posesión que fue o es de <b>Elsa Cabezas</b> , nomenclatura urbana <b>carrera 5GE No.9B-09.</b> | <b>11.30m</b> |
| <b>SUR-ESTE</b>  | Línea recta, con el predio 01.04.088.0016.000, propiedad o posesión que fue o es de <b>Claudia Vivas</b> , nomenclatura urbana <b>carrera 5HE No.9B-04.</b> | <b>6.63m</b>  |
| <b>NOR-OESTE</b> | Línea recta, con la vía pública <b>carrera 5GE.</b>                                                                                                         | <b>6.63m</b>  |

## 2.3 LINDEROS ESPECIFICOS (Presentados conforme a la Resolución conjunta NRS 1732 - IGAC 221 del 21/02/2018, modificada por la resolución conjunta SNR 5204-IGAC 476 del 23/04/2019).

**OBSERVACION.** En las respectivas gestiones ante el IGAC, para el caso del levantamiento topográfico planimétrico de casos puntuales, se debe tener en cuenta las especificaciones técnicas y lineamientos de la resolución **643 del 30/05/2018 del IGAC** y la resolución conjunta **SNR 5204-IGAC 479 de 23/04/2019** que modifica la resolución conjunta **1732 (SNR) - 221 (IGAC)** del 21 de febrero de 2018.



**Consulta Catastral**

Número predial: 190010104000000880014000000000  
Número predial (anterior): 19001010400880014000  
Municipio: Popayán, Cauca  
Dirección: K 5 GE 9B 03 Lo 10  
Área del terreno: 81.44 m2  
Área de construcción: 77.39 m2  
Destino económico: HABITACIONAL  
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



- Estos linderos NO se presentan, por NO contar con el plano debidamente levantado (georeferenciado), el cual para este caso NO considero necesario.

### **III. DESCRIPCIÓN Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

#### **3.1 ÁREA DE TERRENO**

2.3.1 Teniendo en cuenta el Sistema Catastral Nacional, el Certificado Catastral Nacional del IGAC 5010-816213-97409-0 del 28 de agosto de 2023 y la información obtenida en visita al inmueble, realizada el 03/01/2023, con medidas tomadas entre paramentos de construcciones actuales colindantes, el área específica para el inmueble materia de estudio es la siguiente:

| AREA CERTIFICADO DE TRADICION<br>120-148211                   | AREA SISTEMA CATASTRAL NACIONAL | AREA CERTIFICACION CATASTRAL | AREA ESPECIFICA CALCULADA CON DATOS DE VISITA |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| REFIERE ESC. 125 DEL 30/01/2003 Not. 3ra Popayán<br>=81.25 M2 | 81.44m2                         | 81.44M2                      | 11.30x6.63= <b>74.92m2</b>                    |

**NOTA 1: TOLERANCIAS.** En este caso de predio urbano para el rango entre **80.00m2** y **250.00m2**, 6%, según la resolución conjunta **IGAC No. 1101- SNR No.11344 del 31/12/2020**, por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad. **Capítulo III, Art.15 .Rangos de Tolerancia.**

| AREA REPORTADA EN ESCRITURA | LIMITE INFERIOR (-6%) | LIMITE SUPERIOR (+ 6%) | AREA SISTEMA CATASTRAL NACIONAL | AREA MEDIDA EN VISITA |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>81.25m2</b>              | <b>76.38m2</b>        | <b>86.13m2</b>         | <b>81.44m2</b>                  | <b>74.92M2</b>        |

Según lo anterior, el área resultado de la medición en la visita, se encuentra por fuera del Rango de tolerancia del margen de error, lo que según mi punto de vista significa que la concepción inicial del lote cambio.

#### **3.2 ÁREA CONSTRUIDA**

En la visita se pudo constatar, que el lote de terreno soporta una ramada con destino a garaje para cuatro vehículos tipo automóvil, con las siguientes medidas:

|                          |                     |                |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| Área cubierta aproximada | <b>10.46mx6.63m</b> | <b>66.21m2</b> |
|--------------------------|---------------------|----------------|

**NOTA 2:** El Sistema Catastral Nacional reporta un área construida de **77.39m2** tipo ramadas, cobertizos o caneyes.

## **IV. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE POPAYAN**

*El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que actualmente rige para el municipio de Popayán, es el aprobado mediante el acuerdo 006 de agosto 5 de 2002. Con forme con este documento se tiene los aspectos relevantes para el inmueble en estudio:*

**ARTÍCULO 187.** Áreas Mínimas de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En todas las áreas residenciales y para todas las tipologías de vivienda deben cumplirse las normas establecidas en esta reglamentación en cuanto a paramentos, aislamientos, patios, índices de construcción y ocupación, alturas, condiciones mínimas de habitabilidad y las normas que rigen los proyectos estructurales y técnicos.

Las siguientes tablas muestran las áreas mínimas de lotes y áreas mínimas de construcción para las diferentes tipologías de vivienda.

| TABLA 12 .                                                                           |                                    |                  |                         |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA                 |                                    |                  |                         |                        |                     |
| ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL                                                        | ÁREA M <sup>2</sup> Mínima de Lote | FRENTE ML Mínimo | ALTURA Máxima Permitida | Índice de Construcción | Índice de Ocupación |
| AR-5                                                                                 | 180                                | 10               | 3 pisos                 | 200%                   | 80%                 |
| AR-4                                                                                 | 144                                | 8                |                         |                        |                     |
| AR-3                                                                                 | 112                                | 7                |                         |                        |                     |
| AR-2                                                                                 | 84                                 | 6                |                         |                        |                     |
| AR-1                                                                                 | 60                                 | 5                |                         |                        |                     |
| Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. |                                    |                  |                         |                        |                     |
| Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.          |                                    |                  |                         |                        |                     |

### **4.1 ZONIFICACION**

*Conforme al proyecto y plano U-13/56 de uso general del suelo de Planeación Municipal, el inmueble se encuentra ubicado predominantemente en área de actividad residencial tipo 1 (AR-1).*

### **4.2 SISTEMA VIAL**

*El Sistema Vial de la ciudad de Popayán está contemplado en los artículos 85, 86 y 216 y el plano U-18 del POT del Municipio de Popayán.*

*En esta norma se contempla el siguiente perfil vial aplicable a la Vía Local 1 (VL-1), Calle 9B, donde se ubica el inmueble: Ancho de calzada entre 5.00m-6.00m y un ancho de andén de 1.20m.*

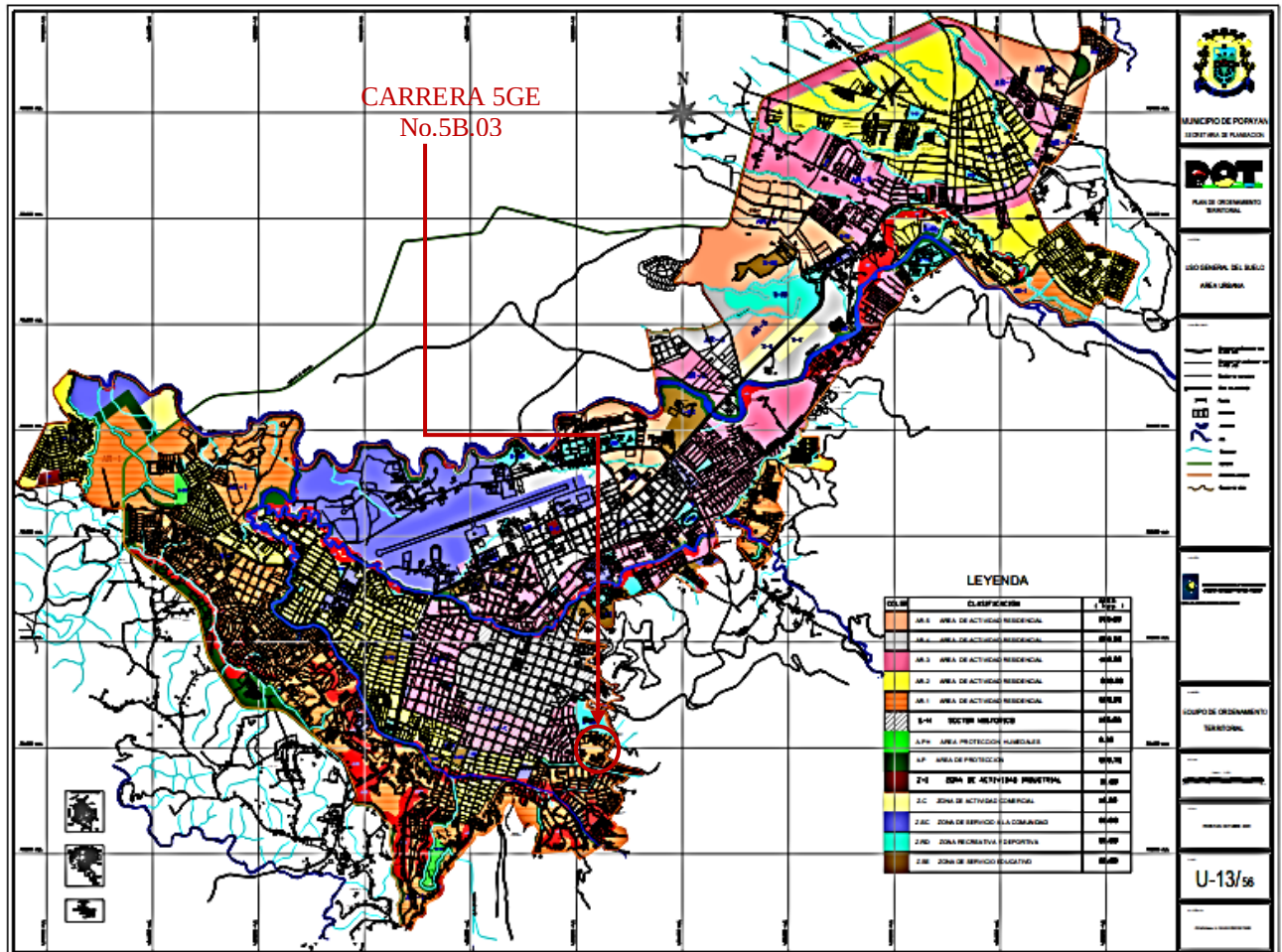
### **4.3 POTENCIAL DE USO O DESARROLLO**

*En particular para vivienda unifamiliar en esta zona, en área de actividad residencial tipo 1 (AR-1) deberá cumplir las normas del actual código de urbanismo.*



#### 4.4 NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO

Según el POT, por el tipo de área residencial **AR-1**, el **estrato** predominante en el sector es el **1**, aunque pueden presentarse algunos inmuebles en otros estratos.



## V. ENTORNO

### 5.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR

Cuenta con infraestructura a nivel de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y red de gas domiciliario.

### 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad actual predominante en el sector dentro del cual se encuentra el inmueble, es la de vivienda familiar, compatible con el destino económico habitacional del inmueble.

### 5.3 ESTADO DEL SECTOR

El sistema de vías se encuentra pavimentado en regular estado de mantenimiento, servicios públicos aparentemente en buen estado y sin actividad constructora.

### 5.4 VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE

Al inmueble materia del estudio se accede en forma directa y vehicular, a partir de la **carrera 2E** o **carrera 6E** por la **calle 9B**, vía sobre la cual se encuentra el inmueble identificado con el número **9B-03**, ubicándose este a mano derecha, sentido occidente-oriente.

## VI. MEJORAS

Las mejoras para el inmueble, están representadas principalmente por inversiones en la construcción provisional tipo ramada, la cual tiene un área cubierta aproximada de **66.21m<sup>2</sup>**:





## **6.1 DISTRIBUCIÓN**

El área cubierta está distribuida en dos sectores, cada uno con capacidad para alojar dos automóviles.

## **6.2 ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD**

El área cubierta, la cual tiene piso mejorado con un riego o capa de material granular clase triturado sobre el terreno natural, se encuentra en **buen estado** y funcional de acuerdo al uso dado, el cual es para garaje o parqueadero de automóviles.

## **6.3 VETUSTEZ**

Los ítems iniciales de la construcción, tendrían una antigüedad aproximada de 3 **años**, esto a decirlo por la apariencia física de la construcción y lo manifestado por la parte interesada de este estudio.

## **6.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

NO cuenta con la dotación de servicios públicos.

## **6.5 USOS**

En la visita adelantada al inmueble, se evidenció, que el uso dado a este inmueble es principalmente para garaje o parqueadero de automóviles.

## **6.6 TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

|                   |                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>ESTRUCTURA</b> | Parales en guadua                                               |
| <b>CUBIERTA</b>   | Teja metálica tipo zinc sobre estructura de guadua              |
| <b>PISOS</b>      | Riego o capa de material granular suelto sobre terreno natural. |

## **6.7 AVALUO DE LAS MEJORAS**

Las técnicas valuatorias utilizadas para el presente estudio, son las contempladas en la resolución 620 /2008 del IGAC.

### **6.7.1 METODOLOGIA DEL AVALUO**

De los Métodos Valuatorios existentes y dadas las características particulares del inmueble, se utilizó “EL METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN”.

EL METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN, es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción **a precios de hoy**, un bien

semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación se utilizó las tablas de **Fitto y Corvini**.

**Fórmula para el cálculo del valor comercial.-Método de reposición**

| <b><math>V_c = (C_t - D)</math></b> | <b><math>V_c</math></b> | <b><math>C_t</math></b>  | <b><math>D (C_t \times Y)</math></b> | <b><math>Y</math></b> |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
|                                     | Valor comercial         | Costo total construcción | Depreciación                         | % Depreciación        |

## 6.7.2 COSTO DE REPOSICION

La construcción o ramada puede estar representada por los siguientes ítems, cuyo valor unitario se asigna calculado acorde con la calidad de la obra y se confronta con precios de referencia reportados por el Sistema de base de costos de infraestructura “DATA CAUCA, Región Centro” y Construdata.

| <b>COSTO DE REPOSICION A NUEVO</b> |                                                                                 |        |        |              |                        |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|------------------------|
| ITEM                               | DESCRIPCION                                                                     | UNIDAD | CANTID | Vr.UNIT      | Vr.PARCIAL             |
| 1                                  | Descapote, E=0,20m                                                              | m2     | 66,21  | \$ 7.934,00  | \$ 525.310,14          |
| 2                                  | Excavacion manual en material sin clasificar                                    | m3     | 20     | \$ 23.566,00 | \$ 471.320,00          |
| 3                                  | Cargue y retiro de material removido                                            | m3     | 33,24  | \$ 37.934,00 | \$ 1.260.926,16        |
| 4                                  | Mejoramiento del suelo con tendido de material triturado, E=0,08m               | m2     | 66,21  | \$ 6.831,00  | \$ 452.280,51          |
| 5                                  | Cubierta en teja de zinc sobre estructura de guadua, incluye estructura soporte | m2     | 66,21  | \$ 34.512,00 | \$ 2.285.039,52        |
| <b>COSTO DIRECTO</b>               |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 4.994.876,33</b> |
| <b>COSTOS INDIRECTOS 20%</b>       |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 998.975,27</b>   |
| <b>COSTO TOTAL</b>                 |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 5.993.851,60</b> |

### **CALCULO VALOR MEJORA A ENERO DE 2024**

| Item | Descripción                                            | Unid | Cantid | Vr unit.  | Vr total            |
|------|--------------------------------------------------------|------|--------|-----------|---------------------|
| 1    | Construcción                                           | M2   | 66,21  | 90.527,89 | 5.993.851,60        |
|      | Valor construccion a nueva ( $C_t$ )                   |      |        |           | <b>5.993.851,60</b> |
|      | Edad aproximada construcción                           |      |        |           | 3 años              |
|      | Vida técnica tipo de inmueble                          |      |        |           | 10 años             |
|      | Grado de conservación construcción                     |      |        |           | 2,00                |
|      | Depreciación (Según tablas de Fitto y Corvini) ( $Y$ ) |      |        |           | 0,2153              |
|      | Valor Construcción depreciada                          |      |        |           | <b>4.703.375</b>    |
|      | Coefficiente de comercialización                       |      |        |           | <b>1,0000</b>       |
|      | Valor Comercial ( $V_c$ )                              |      |        |           | <b>4.703.375</b>    |
|      | Ajuste a valor comercial                               |      |        |           | -3.375              |
|      | <b>VALOR COMERCIAL</b>                                 |      |        |           | <b>4.700.000</b>    |



## **VII. OBSERVACIONES GENERALES**

- a. Durante el recorrido para el reconocimiento del inmueble **INDICADO**, **NO** se presentó ninguna persona hacer oposición.
- b. La visita inspección fue atendida por el **Dr. Fredy Joaquí Méndez** en representación de la parte interesada **Señor Javier Alfonso Cabezas**, quien indicó el inmueble para su reconocimiento.
- c. El lote de terreno **SOPORTA**, dos muros de contención en concreto ciclópeo, sobre los linderos sur y occidente, preexistentes a la limpieza y construcción de la ramada.
- d. El lote de terreno **NO SOPORTA** ninguna construcción en concreto reforzado y ladrillo.
- e. La **Vida Útil** de diseño de la ramada, **se estima en 10 años**, por tratarse de una construcción temporal, según la tabla de Vida Útil de Diseño de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas “Especialización en Avalúos”.
- f. Del registro fotográfico histórico, se puede deducir que los cambios o mejoras en el inmueble se realizaron después de **junio de 2019 (ver registro fotográfico)**.
- g. No se tiene en cuenta en el presente estudio, el proyecto constructivo aludido, por cuanto no hay evidencia alguna de este, como son los diseños, los estudios o permisos por parte de la entidad de control competente como la Curaduría Urbana o Planeación municipal.
- h. No se tiene en cuenta los costos por diseños aludidos y prediales, puesto que no constituyen mejora.

## **VIII. CONCLUSIONES**

### **8.1 IDENTIDAD DEL INMUEBLE**

El inmueble al cual se adelantó el reconocimiento, según mi punto de vista tiene la siguiente identidad:

- **UBICACIÓN.** Según el Sistema Catastral Nacional, corresponde al predio identificado con el número catastral **19.001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000**.
- **LINDEROS.** Fueron verificados, concordando en su orientación con los reportados en la escritura No. 1.908 del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán.
- **AREA.** Se constató en el **reconocimiento** del inmueble un área de terreno de **74.92m<sup>2</sup>**, **NO** concordando con la reportada en la escritura No. 1.908 del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán de **81.25m<sup>2</sup>**.

## 8.2 INFORMACIÓN DEFINITIVA DEL INMUEBLE

El predio materia del estudio, quedaría con la siguiente información según la certificación catastral y LOS RESULTADOS DE MEDIDAS Y CÁLCULOS OBTENIDOS EN LA VISITA:

| INFORMACION<br>INMUEBLE          | MATRICULA<br>INMOBILIARIA | NUMERO<br>CATASTRAL | DIRECCION O<br>NOMBRE DEL<br>PREDIO | AREA<br>TERRENO |       | AREA<br>CUBIERTA |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|-------|------------------|
|                                  |                           |                     |                                     | Ha              | M2    | M2               |
| EN<br>CERTIFICACION<br>CATASTRAL | 120-148211                | 01.04.0088.0014.000 | CARRERA 5 GE<br>9B-03               | 0               | 81.44 | 77.39            |
| VERIFICADO<br>Y/O CALCULADO      | 120-148211                | 01.04.0088.0014.000 | CARRERA 5 GE<br>9B-03               | 0               | 74.92 | 66.21            |

Atentamente,

  
**HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ**  
C.C. No. 4.755.758  
**INGENIERO CIVIL**  
M.P. No. 19202-22936 C.P.Cauca.

Se anexa:

- Registro fotográfico.
- APU
- Relación de experiencia.
- Copia matricula profesional.
- Copia del RAA

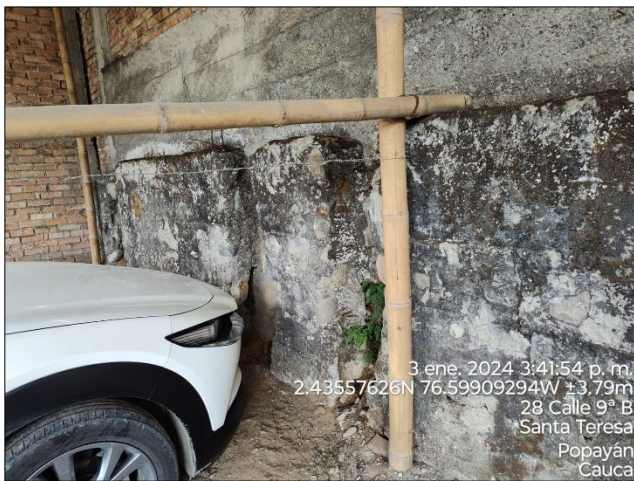


• **CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

- 1.- Certifico que el perito no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 2.- Certifico que el perito no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien estudiado, ni presente ni futuro.
- 3.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre la propiedad.
- 4.- Certifico que el perito no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación dirigida a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 5.- Certifico que se ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe.
- 6.- En calidad de perito y bajo juramento, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P.
- 7.- Fecha del Informe: 10 de enero de 2024

  
**ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ**  
CC. No. 4.755.758  
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA

## REGISTRO FOTOGRAFICO







## REGISTRO HISTORICO DEL INMUEBLE









## ANALISIS UNITARIOS

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS |  |          |                             |               |                     |
|-------------------------------|--|----------|-----------------------------|---------------|---------------------|
| OBRA :                        |  |          |                             |               |                     |
| PROponente:                   |  |          |                             |               |                     |
| ÍTEM :DESCAPOTE MANUAL        |  |          |                             |               |                     |
| UNIDAD :M2                    |  |          | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |               |                     |
| I. EQUIPO                     |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                   |  | TIPO     | TARIF/HOR                   | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |
| HERRAMIENTA MENOR             |  | MANUAL   | 800                         | 13,50         | 59,00               |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ 59               |
| II. MATERIALES EN OBRA        |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                   |  | UNIDAD   | PREC/UNIT                   | CANT.         | V/UNIT              |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ -                |
| III. TRANSPORTE               |  |          |                             |               |                     |
| MATERIAL                      |  | CANTIDAD | DISTANCIA                   | M3-KM         | TARIFA              |
|                               |  |          |                             |               | V/UNIT.             |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ -                |
| IV. MANO DE OBRA              |  |          |                             |               |                     |
| TRABAJADOR                    |  | JORNAL   | PRESTACIO                   | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         |
| 1 AYUDANTE                    |  | 45000    | 75%                         | 78750         | 10,0                |
|                               |  |          |                             |               | V/UNIT              |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ 7.875            |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | TOTAL COSTO DIRECTO |
|                               |  |          |                             |               | \$ 7.934            |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS                       |  |                             |           |               |             |
|-----------------------------------------------------|--|-----------------------------|-----------|---------------|-------------|
| OBRA :                                              |  |                             |           |               |             |
| PROPONENTE:                                         |  |                             |           |               |             |
| ÍTEM : EXCAVACION EN MATERIAL SIN CLASIFICAR H<1,0M |  |                             |           |               |             |
| UNIDAD : M3                                         |  | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |           |               |             |
| I. EQUIPO                                           |  |                             |           |               |             |
| DESCRIPCION                                         |  | TIPO                        | TARIF/HOR | REND/TO(M3/H) | V/UNIT      |
| HERRAMIENTA MENOR                                   |  | MANUAL                      | 800       | 13,50         | 59,00       |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ 59       |
| II. MATERIALES EN OBRA                              |  |                             |           |               |             |
| DESCRIPCION                                         |  | UNIDAD                      | PREC/UNIT | CANT.         | V/UNIT      |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ -        |
| III. TRANSPORTE                                     |  |                             |           |               |             |
| MATERIAL                                            |  | CANTIDAD                    | DISTANCIA | M3-KM         | TARIFA      |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ -        |
| IV. MANO DE OBRA                                    |  |                             |           |               |             |
| TRABAJADOR                                          |  | JORNAL                      | PRESTACIO | JORN. TOTAL   | REND (M2/D) |
| 1 AYUDANTE                                          |  | 45000                       | 75%       | 78750         | 3,4         |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ 23.507   |
| TOTAL COSTO DIRECTO                                 |  |                             |           |               | \$ 23.566   |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS                    |          |           |               |                     |                     |
|--------------------------------------------------|----------|-----------|---------------|---------------------|---------------------|
| OBRA :                                           |          |           |               |                     |                     |
| PROPONENTE:                                      |          |           |               |                     |                     |
| ÍTEM : CARGUE MANUAL Y RETIRO DE MATERIAL SUELTO |          |           |               |                     |                     |
| UNIDAD : M3                                      |          |           |               | FECHA :             | 10 DE ENERO DE 2024 |
| I. EQUIPO                                        |          |           |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                                      | TIPO     | TARIF/HOR | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |                     |
| HERRAMIENTA MENOR                                | MANUAL   | 800       | 13,50         | 59,00               |                     |
|                                                  |          |           |               |                     |                     |
|                                                  |          |           |               | SUBTOTAL            | \$ 59               |
| II. MATERIALES EN OBRA                           |          |           |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                                      | UNIDAD   | PREC/UNIT | CANT.         | V/UNIT              |                     |
|                                                  |          |           |               |                     |                     |
|                                                  |          |           |               | SUBTOTAL            | \$ -                |
| III. TRANSPORTE                                  |          |           |               |                     |                     |
| MATERIAL                                         | CANTIDAD | DISTANCIA | M3-KM         | TARIFA              | V/UNIT.             |
| VOLQUETA                                         | 1,00     | 10        | 1             | 3000                | 30000               |
|                                                  |          |           |               |                     |                     |
|                                                  |          |           |               | SUBTOTAL            | \$ 30.000           |
| IV. MANO DE OBRA                                 |          |           |               |                     |                     |
| TRABAJADOR                                       | JORNAL   | PRESTACIO | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         | V/UNIT              |
| 2 AYUDANTES                                      | 45000    | 75%       | 78750         | 10,0                | 7875,00             |
|                                                  |          |           |               |                     |                     |
|                                                  |          |           |               | SUBTOTAL            | \$ 7.875            |
|                                                  |          |           |               |                     |                     |
|                                                  |          |           |               | TOTAL COSTO DIRECTO | \$ 37.934           |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS              |          |               |               |                     |                     |
|--------------------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|
| OBRA :                                     |          |               |               |                     |                     |
| PROPONENTE:                                |          |               |               |                     |                     |
| ÍTEM : MEJORAMIENTO DE SUELO CON TRITURADO |          |               |               |                     |                     |
| UNIDAD : M2                                |          |               |               | FECHA :             | 10 DE ENERO DE 2024 |
| I. EQUIPO                                  |          |               |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                                | TIPO     | TARIF/HOR     | REND TO(ML/H) | V/UNIT              |                     |
| HERRAMIENTA MENOR                          |          | 200           | 11,00         | 18,00               |                     |
|                                            |          |               |               |                     |                     |
|                                            |          |               |               | SUBTOTAL            | \$ 18               |
| II. MATERIALES EN OBRA                     |          |               |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                                | UNIDAD   | PREC/UNIT     | CANT.         | V/UNIT              |                     |
| MATERIAL TRITURADO EN EL SITIO             | M3       | \$ 110.000,00 | 0,05          | 5500,00             |                     |
|                                            |          |               |               |                     |                     |
|                                            |          |               |               | SUBTOTAL            | \$ 5.500            |
| III. TRANSPORTE                            |          |               |               |                     |                     |
| MATERIAL                                   | CANTIDAD | DISTANCIA     | M3-KM         | TARIFA              | V/UNIT.             |
|                                            |          |               |               |                     |                     |
|                                            |          |               |               | SUBTOTAL            | \$ -                |
| IV. MANO DE OBRA                           |          |               |               |                     |                     |
| TRABAJADOR                                 | JORNAL   | PRESTACIO     | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         | V/UNIT              |
| 2 AYUDANTES                                | 45000    | 75%           | 78750         | 60,0                | 1313,00             |
|                                            |          |               |               |                     |                     |
|                                            |          |               |               | SUBTOTAL            | \$ 1.313            |
|                                            |          |               |               |                     |                     |
|                                            |          |               |               | TOTAL COSTO DIRECTO | \$ 6.831            |



| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS |                                                                |           |              |               |                     |                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| ÍTEM                          | : CUBIERTA EN ZINC SOBRE GUADUA INCLUYE PARALES Y ADECUACIONES |           |              |               |                     |                       |
| UNIDAD                        | : M2                                                           |           |              |               | FECHA               | : 10 DE ENERO DE 2024 |
| I. EQUIPO                     |                                                                |           |              |               |                     |                       |
| DESCRIPCION                   |                                                                | TIPO      | TARIF/HOR    | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |                       |
| HERRAMIENTA MENOR             |                                                                | MANUAL    | 2000         | 13,50         | 148,00              |                       |
|                               |                                                                |           |              |               | SUBTOTAL            | \$ 148                |
| II. MATERIALES EN OBRA        |                                                                |           |              |               |                     |                       |
| DESCRIPCION                   |                                                                | UNIDAD    | PREC/UNIT    | CANT.         | V/UNIT              |                       |
| TEJA DE ZINC 2,15x0,90        |                                                                | UNIDAD    | \$ 23.000,00 | 0,52          | 11960,00            |                       |
| GUADUA 6M                     |                                                                | UNIDAD    | 20000,00     | 0,29          | 5800,00             |                       |
| AMARRAS                       |                                                                | UNIDAD    | 600,00       | 2,07          | 1242,00             |                       |
| ALAMBRE GALV. CAL 18          |                                                                | KG        | 14000,00     | 0,01          | 140,00              |                       |
| ALAMBRE PUA                   |                                                                | M         | 1300,00      | 0,66          | 858,00              |                       |
| PUNTILLA 2 1/2"               |                                                                | LB        | 6400,00      | 0,01          | 64,00               |                       |
| BASTIDOR                      |                                                                | M         | 2500         | 0,12          | 300,00              |                       |
|                               |                                                                |           |              |               | SUBTOTAL            | \$ 20.364             |
| III. TRANSPORTE               |                                                                |           |              |               |                     |                       |
| MATERIAL                      | CANTIDAD                                                       | DISTANCIA | M3-KM        | TARIFA        | V/UNIT.             |                       |
|                               |                                                                |           |              |               | SUBTOTAL            | \$ -                  |
| IV. MANO DE OBRA              |                                                                |           |              |               |                     |                       |
| TRABAJADOR                    | JORNAL                                                         | PRESTACIO | JORN. TOTAL  | REND (M2/D)   | V/UNIT              |                       |
| 1 OFICIAL                     | 70000                                                          | 75%       | 122500       | 20,0          | 6125,00             |                       |
| 2 AYUDANTES                   | 90000                                                          | 75%       | 157500       | 20,0          | 7875,00             |                       |
|                               |                                                                |           |              |               | SUBTOTAL            | \$ 14.000             |
|                               |                                                                |           |              |               | TOTAL COSTO DIRECTO | \$ 34.512             |

**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

**I. INFORMACION PERSONAL**

NOMBRE **HUGO ORDOÑEZ GOMEZ**  
Cédula de ciudadanía No. 4.755.758  
Profesión Ingeniero Civil UNICAUCA  
Matrícula profesional No. 19202-22936 C.P.Cauca  
Dirección Calle 3N No. 10-22 Barrio Modelo Popayán  
Teléfono 032-8231459  
Celular 315-8127913  
Correo electrónico [hugor420@hotmail.com](mailto:hugor420@hotmail.com)  
Auxiliar de justicia En la lista desde el año 1996 a la fecha

**II. EXPERIENCIA**

| PROCESO                               | DEMANDANTE                           | DEMANDADO                                                                             | FECHA         | JUZGADO                                   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejecutivo Singular                    | Vicente Enrique Ordoñez              | Jose Hermogenes Orozco Ocampo y Otro                                                  | jul-04        | Juzgado 3 Civil Circuito Popayán          |
| Simulacion de contrato                | German Cujar Chamorro                | Ana Julia Otero de Solano y Soraida Otero de Cujar                                    | ene-02        | Juzgado Tercero de Familia Popayán        |
| Ordinario Reivindicatorio Contractual | Gilma Emilia Arce                    | Ana Tulia Terán de Daza                                                               | feb-13        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayan |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Leonor Sanchez Paz                   | Herederos indeterminados de Froilan Rojas, Jose dolores Paz y personas Indeterminadas | jul-10        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Lucila Coque Cusi                    | Maria Bartola Gueché y Otros                                                          | ago-09        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Rosa Mariela Manzano Mosquera        | Jesus Maria Manzano Y Otros                                                           | ago-10        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Concepcion Valero de Gonzales y Otro | Alcaldia Municipal y Acueducto de Popayán                                             | ago-04        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Julian Andres Grueso Fernandez       | Elias Bonilla Mariaca                                                                 | sep-08        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Vilma Rocio Ceron Paz                | Paola Andrea Ordoñez                                                                  | sep-14        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| <b>Division material</b>              | <b>Salvador Flor Torres y Otro</b>   | <b>Demetrio Flor Campo y Otros</b>                                                    | <b>sep-15</b> | <b>Juzgado Primero Promiscuo Cajibío</b>  |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Secundino Obando                                                                      | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Jesus Achinte                                                                         | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Luis Angel Perez                                                                      | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| V. Declaración de pertenencia         | Anastacio Figueroa                   | Hderos Indeter. de Rafael Obando y Otros                                              | dic-16        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| V. Declaración de pertenencia         | Rosa Enelia Chagüendo Cotazo y Otros | Natividad Herrera de Botina y Otros                                                   | nov-16        | Juzgado Quinto Civil Municipal Popayan    |
| V. Declaración de pertenencia         | Rosa Virginia Galindo Patiño         | Antonio Ricaurte Gonzales C. y Otros                                                  | ago-16        | Juzgado Cuarto Civil Municipal Popayan    |
| V. Declaración de pertenencia         | Jesus Marino Cajas Gomez             | Personas Indeterminadas                                                               | sep-16        | Juzgado Promiscuo Municipal del Tambo     |
|                                       |                                      |                                                                                       |               |                                           |



**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                   | DEMANDANTE                                | DEMANDADO                                          | FECHA  | JUZGADO                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| V. Declaración de pertenencia             | Jaime Ariel Romero Imbachi                | Sociedad Constructora SOCONSA S.A e Indeterminados | nov-16 | Juzgado Quinto Civil Municipal Popayan            |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Nelly Buchely de Suarez                   | Fidel Sierra Vargas                                | ene-13 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Diego Alfonso Rivera Martinez y Otra      | Banco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia BBVA      | sep-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Salomón Peña Sanchez                      | Colombiana Telecomunicaciones S.A. E.S.P.          | jul-17 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Acción de Disminución de Precio           | Pablo Andres Pino Mendes y Otra           | James Eduardo Carvajal Bonilla y Otra              | jul-17 | Juzgado Promiscuo Municipal del Totoro            |
| Ordinario de Simulacion                   | Luz Eugenia Sarria de Granobles           | Camilo Ernesto Sarria Orozco y Otros               | jul-13 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Venta de bien comun                       | Oscar Fernando Ojeda Rodriguez            | Alba Elsy Fernandez de Ojeda y Otros               | jul-15 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Ordinario                                 | Rosario Ines Ordoñez de Valdivieso        | Arinsa Arquitectos e Ingenieros S.A.               | dic-15 | Juzgado Segundo Civil Municipal Popayan           |
| Deslinde y amojonamiento                  | José Antonio Castrillón C.                | Héctor José Andrade Espinosa                       | jun-08 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Magdalena Espinosa Ballén                 | Victor Armando Gonzáles Hurtado                    | ago-06 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Maria Etelvina Ledesma y otros            | Arquímedes Trujillo Urrea                          | abr-07 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Carmen Aurora Ocampo Ríos y Otros         | Edgar Jordán Ocampo                                | feb-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Maria Teresa Muñoz                        | Gladis Omaira Fajardo Paz                          | sep-10 | Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán          |
| Ordinario Reivindicatorio                 | Rafael Armando Chaves Patiño y Otro       | Carmen Rivera Llanten y Otro                       | may-16 | Juzgado 3 Civil Circuito Popayán                  |
| V. Declaración de pertenencia             | Hilda Zúñiga Ramos                        | Pastor Z+uñiga y Otros                             | jun-19 | Juzgado 2 Promiscuo Municipal de Piendamó         |
| V. Declaración de pertenencia             | Fanny Serna Serna y Otros                 | Jose Manuel Zúñiga y Otros                         | feb-17 | Juzgado Promiscuo Municipal de Cajibío            |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Maria del Socorro Ñañez y Otro            | Amparo Vidal y Otro                                | nov-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Fabio Campo Gomez                         | Luis Enrique Campo y Otro                          | abr-18 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Edelmira Rojas Chicue                     | Laureano Luligo                                    | jul-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Elsa Rocio Rivas Casarrubia               | Junta Coopropietarios Parque Industrial            | ago-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Fabian Andres Diaz Guzman y Otro          | Harold Jose Chaves Peñaranda                       | may-18 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Reparación Directa                        | Hugo Alexander Builes y Otros             | Nacion-Mindefensa- Ejercito Nacional               | mar-19 | Primero Administrativo del Circuito de Popayan    |
| Division material                         | Salvador Flor Torres y Eleazar Flor Campo | Demetrio Flor Campo y Otros                        | sep-15 | Juzgado Promiscuo Municipal Cajibío -Cauca        |
| Division material                         | Hector Alban Chala Capote                 | Lina Maria Jordan Bonilla y Otras                  | ago-19 | Juzgado Promiscuo Municipal Cajibío -Cauca        |
| Declaracion Especial de division material | Fundacion Carvajal y Otros                | Carlos Arturo Ramirez Cuartas y Otros              | mar-19 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca |
| Ordinario de Simulacion                   | Mauricio Barona Restrepo                  | Julian Varona Arce                                 | oct-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Ordinario de Simulacion                   | Fernando Mosquera Isdith y Otra           | Alicia Velasco de Mosquera                         | oct-07 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Divisorio                                 | Jesus Maria Gordillo Trochez              | Marlene Gordillo                                   | oct-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |

**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                                                | DEMANDANTE                                                                      | DEMANDADO                                                         | FECHA  | JUZGADO                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| Divisorio Venta de bien comun                                          | Gloria Ines Gonzales de Astaiza y Otros                                         | Gloria Ximena Gonzales y Otros                                    | jul-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán                           |
| Ejecutivo Hipotecario                                                  | Banco Central Hipotecario                                                       | Sociedad Inversiones Camnpamento                                  | sep-01 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán                           |
| Verval declarativo de pertenencia                                      | Alma Leticia Muñoz Lopez Y Otras                                                | Amparo Muñoz Belalcázar y Otras                                   | ene-23 | Juzgado sexto civil municipal de popayán                            |
| Verval declaracion de pertenencia                                      | Nubia Carvajal Carvajal                                                         | PROVITEC                                                          | dic-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal Popayán                             |
| Declaracion de pertenencia                                             | Maria del Pilar Carvajal                                                        | Luz Menia Solarte Mejia-Otros                                     | feb-23 | Juzgado Tercero Civil Municipal Popayán                             |
| Declarativo verbal de pertenencia                                      | Betty Elisa Rojas Quiroz                                                        | Herederos Indeterminados de Magdalena Llanten y Otros             | ago-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo                             |
| <b>Verbal reivindicatorio de dominio</b>                               | Agroservicios Las Cañas S.A.- AGROCAÑAS S.A<br>Maria Rosario Rivas              | Pablo José Borrero Medina y Juan Manuel Borrero Medina            | oct-21 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca                   |
| <b>Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2018-00063-00</b>             | Miguel Santiago y Jorge Andres Arango, Apoderado: Dr. Edgardo Huver Hoyos Velez | Manuel Emilio Castillo y Otros                                    | jun-22 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca                   |
| Verbal reivindicatorio Rdo: 2022-00580-00                              | Omar Fernando Revelo Garzon                                                     | Ximena Trujillo Montenegro                                        | may-23 | Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y competencia multiple de Popayan |
| Declaracion de pertenencia Rdo 2022-00048-00                           | Roberto Carlos Melo Maya Apoderada Dra Mary Cirley                              | Alina Hormaza de Caicedo y Otros                                  | may-23 | Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayan                       |
| Vebal declaracion de pertenencia Rdo 2019-00558-00                     | Graciela Tovar                                                                  | Estela del Rosario Freire Delgado, Alvaro Efren Villareal y Otros | feb-23 | Juzgado Tecero Civil Municipal de Popayan                           |
| Declarativo verbal de pertenencia Rdo 2018-00061-00                    | Carlos Andres Gomez Llanos                                                      | Luis Antonio Duran Perez y Herederos Indeterminados y Otros       | nov-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo-Cauca                       |
| Verbal prescripcion ordinaria adquisitiva de dominio Rdo 2021-00085-00 | Martha Lucia Luna Medina, Apoderada: Dra Diana Milec Balanta                    | Carlos Luna Torres y Otros                                        | dic-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Declarativo de pertenencia Rdo: 2021-00740-00                          | Paola Andrea Astudillo Papamija y Otro                                          | Herederos De Carlos Omar Hormaza y Otro                           | oct-22 | Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayan                            |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2020-00002-00                    | Hector Marino Hurtado Chirimuscay                                               | Angel Gabriel Hurtado Chirimuscay y Otros                         | sep-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Declarativo de pertenencia Rdo: 2019-00234-00                          | Marceliano Morera Cifuentes Apoderada Dra : Merary Castillo                     | Herederos Indeterminados de Carmen Delia Cifuentes y Otros        | may-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo: 2022-00037-00                   | Heliodoro Trochez Torres Apoderada : Dra Merary Castillo                        | Herederos Indeterminados de Jose Trochez y Otros                  | sep-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Silvia-Cauca                 |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2022-00068-00                    | Alma Leticia Muñoz López Y Otras                                                | Amparo Muñoz Belalcázar y Otras                                   | feb-22 | Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y competencia multiple de Popayan |
| Declaracion de pertenencia Rdo 2021-00417-00                           | Claudia Raquel Maca Bastidas Apoderada: Dra Rosa Oliva Ortiz Anacona            | Herederos Indeterminados de Benjamin Pajoy y Otros                | oct-22 | Juzgado 1ro de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Popayan    |
| Declarativo Verbal de Pertenencia Rdo:2018-00367-00                    | Betty Elisa Rojas Quiroz Apoderada: Dra Merary Castillo                         | Herederos determinados de Magdalena Llanten y Otros               | ago-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo-Cauca                       |
| Verbal declaracion de pertenencia Rdo 2018-00772-00                    | Nubia Carvajal Carvajal Apoderado : Dr. Paulo Alban                             | PROVITEC                                                          | dic-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán                          |
|                                                                        |                                                                                 |                                                                   |        |                                                                     |



**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                                                                                                               | DEMANDANTE                                                                     | DEMANDADO                                                                            | FECHA  | JUZGADO                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Ejecutivo con garantia real<br>Rdo: 2020-00409-00                                                                                     | Jorge Enrique Sancuez Ortiz<br>Apoderada : Dra Maria Camila Escobar Arciniegas | Diego Alejandro Barrios                                                              | nov-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán        |
| Avaluo comercial Rdo: 2021-00222-00                                                                                                   | Silvio Saul Surez Sandoval Apoderada: Dra Luzmila Restrepo                     | Sandra Yineth Giron Timana y Giovanni Vanegas Carreño                                | ene-23 | Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayan      |
| Sucesion de la Causante Maria Ines Muñoz Vda de Gamboa Avaluo comercial Inmueble PH Las Mercedes Jamundi-Valle.<br>Rdo: 2021-00282-00 | Luisa Ofir Gamboa Muñoz y otras Apoderada :Dra Gloria Estela Cruz Alegria      | Pedro Antonio y Blanca Maria Lily Gamboa Muñoz Apoderado: Dr. Efrain Vasquez Agudelo | feb-23 | Juzgado 3ro de Familia de Oralidad de Cali        |
| E.Pericial incluye Avaluo comercial Apato 8-501 Unidad Residencial Alhambra Cali-Valle.<br>Rdo:2023-00375-00                          | Luz Helena Sanchez Paz Apoderado .Dr. Marvin Fernando Alvarez                  | Isabel Muñoz Imbachi                                                                 | feb-23 | Juzgado 35 Civil Municipal de Cali                |
| Saneamiento de titulacion Rdo. 2022-00008-00                                                                                          | Sociedad Gonzales Canabal y CIA S.C.S Apoderado: Dr. William Idrobo            | Personas Indeterminadas                                                              | jun-23 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca |



PIN de Validación: b0220a80



<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) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4755758, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Septiembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4755758.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ 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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b0220a80



## 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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0220a80



<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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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.





PIN de Validación: b0220a80



Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: POPAYAN CALLE 3NORTE NO. 10-22

Teléfono: 315-8127913

Correo Electrónico: hugor420@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4755758**

**El(la) señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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**

**b0220a80**



PIN de Validación: b0220a80



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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRICULA No. 1920222936CAU  
Ingeniero Civil  
APELLIDOS  
Ordoñez  
NOMBRES  
Hugo  
C.C. 4.755.758  
UNIVERSIDAD  
Del Cauca

*César Villagómez*  
Presidente del Consejo

Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero/o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

11970

CARVAJAL S.A. 11/88

**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**  
**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**  
**ABOGADOS**  
**POPAYÁN - CAUCA**



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN.

DEMANDANTE: WILMER ANDRÉS AVIRAMA MANIÁN.  
DEMANDADO: DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS Y OTRAS.  
RADICADO: 19001400300320230058900.  
PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.  
E.S.D.

REF.: PODER

**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad domiciliada en el Municipio de Cali- Valle, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando a nombre propio, a usted respetuosamente manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ** abogado titulado y en ejercicio, identificado con CC. N° 10.293.480 de Popayán y portador de la T.P. N° 252171 C.S.J. y a la Dra. **LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con CC. N° 1.061.535.146 de Piendamó y portadora de la T.P. N° 265656 C.S.J., para que en mi nombre y representación, conteste la demanda y lleve a cabo hasta su terminación, el proceso verbal declarativo de pertenencia, por prescripción extraordinaria, adquisitiva de dominio.

Mi apoderado queda expresamente facultado para recibir, sustituir, desistirse, asumir, conciliar, transigir, reasumir este poder, pedir, acompañar pruebas, interponer recursos, tramitar incidentes solicitar y practicar medidas cautelares presentar cuentas de cobro o cheque (es), derechos de petición, tutelas p y en general todas las facultades consagradas en el Art. 74 y 77 del C.G.P. y con forme en 2213 del 2022 en su artículo 5 de tal manera que en ningún momento pueda decirse que mi apoderado carece a poder suficiente para actuar.

Atentamente,

*Darly Cristina Castillo Cabezas*  
**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**  
C.C. 1.144.054.536 de Cali - Valle

Attestado:

*Fredy Augusto Joaquín Méndez*  
**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**  
C.C. No. 10.293.480 Popayán (Cauca)  
T.P. No. 252171 del C. S. de la J.

*Leyvi Sorani Gómez Jembuel*  
**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**  
C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA  
T.P. 26.5656 C.S. J.

Estudio Jurídico en la carrera 8 # 2-44 oficina 214 edificio hormaza Cel. 311 745 275- email  
fredyjoaquimendez@hotmail.com  
Popayán





**FREDY AUGUSTO JOAQUI MÉNDEZ  
LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL  
ABOGADOS  
POPAYÁN - CAUCA**

---

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN.

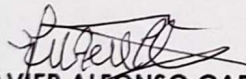
DEMANDANTE: WILMER ANDRÉS AVIRAMA MANIÁN.  
DEMANDADO: JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ Y OTRAS.  
RADICADO: 19001400300320230058900.  
PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.  
**E.S.D**

REF.: PODER

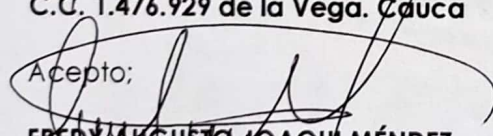
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ** mayor y vecino del Municipio de la Vega-Cauca identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando a nombre propio, a usted respetuosamente manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **FREDY AUGUSTO JOAQUI MÉNDEZ** abogado titulado y en ejercicio, identificado con CC. N° 10.293.480 de Popayán y portador de la T.P. N° 252171 C.S.J. y a la Dra. **LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con CC. N° 1.061.535.146 de Piendamó y portadora de la T.P. N° 265656 C.S.J., para que en mi nombre y representación, conteste, la demanda y lleve a cabo hasta su terminación, el proceso verbal declarativo de pertenencia, por prescripción extraordinaria, adquisitiva de dominio.

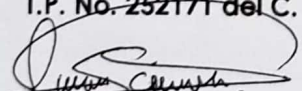
Mi apoderado queda expresamente facultado para recibir, sustituir, desistir, asumir, conciliar, transigir, reasumir este poder, pedir, acompañar pruebas, interponer recursos, tramitar incidentes solicitar y practicar medidas cautelares presentar cuentas de cobro o cheque (es), derechos de petición, tutelas p y en general todas las facultades consagradas en el Art. 74 y 77 del C.G.P, y con forme en 2213 del 2022 en su artículo 5 de tal manera que en ningún momento pueda decirse que mi apoderado carece a poder suficiente para actuar.

Atentamente,

  
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**  
C.C. 1.476.929 de la Vega. Cauca

Acepto;

  
**FREDY AUGUSTO JOAQUÍN MÉNDEZ**  
C.C. No. 10.293.480 Popayán (Cauca)  
T.P. No. 252171 del C. S. de la J.

  
**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**  
C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA  
T.P. 26.5656 C.S. J.

---

Estudio jurídico en la carrera 8 # 2-44 oficina 214 edificio hormaza Cel. 311 745 275- email  
fredyjoaquimendez@hotmail.com  
Popayán



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 44395

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el primero (1) de diciembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Popayán, compareció: JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0001476929, presentó el documento dirigido a INTERESADO. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

44395-1

----- Firma autógrafa -----



036e5fb3

01/12/2023 09:05:06

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. 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: 036e5fb3, 01/12/2023 09:05:11

ESPACIO EN BLANCO





Popayán, Diciembre 13/2023

SEÑOR:

**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ.**

C.C. No. 1.476.929 DE LA VEGA - CAUCA

CELULAR: 316 4987767 – 311 7452757

CORREO ELECTRÓNICO: [monitays18@gmail.com](mailto:monitays18@gmail.com)

POPAYÁN - CAUCA.

No. CONSECUTIVO.

02032/23

**Referencia:** RESPUESTA AL OFICIO DE FECHA DICIEMBRE 11 DE 2023, Y RECIBIDO EN ESTE DESPACHO EN LA MISMA FECHA, POR MEDIO DEL CUAL EL Sr. JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, REALIZA SOLICITUD DE INFORMACIÓN – CCR-2297.

Cordial saludo.

Respetuosamente, de conformidad con lo regulado por la norma Superior en su Artículo 23, que consagra el derecho fundamental de Petición, procede este Despacho en la oportunidad que consagra el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que modifica el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 1755 de 2015 y concordante con la Ley 2080 de 2021, para proferir una respuesta de fondo, clara, congruente y consecuente al Oficio de fecha **11 de diciembre de 2023** recibido en esta Curaduría Urbana en la Ventanilla Única de la Central de Correspondencia de este Despacho bajo el número 2297 del 11 de diciembre de la presente anualidad por medio del cual el Sr. Javier Alfonso Cabezas Muñoz, manifiesta que:

*"(...) YO JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ mayor y vecino del Municipio de la Vega – Cauca identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando a nombre propio, de manera respetuosa me permito, informar que soy propietario de Un lote de terreno Urbano denominado Nro. 10 Ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 120-148211, inscrito en el catastro bajo el número 010400880014000, el cual se encuentra Inmerso en un Proceso declaratorio de Pertenencia ante el Juzgado Tercero Municipal, instaurado por el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cedula de ciudadanía Numero 76.290.700 de Purace – (Coconuco), el cual debe demostrar en este proceso su calidad de Poseedor y el cual lo decidirá el fallo del Juez. De acuerdo a lo anterior me permito solicitar se me certifique si el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cedula de ciudadanía Numero 76.290.700 de Purace – (Coconuco), a solicitado, o se le ha concedido permiso de construcción en mi lote de terreno anteriormente ya mencionado, toda vez que requiero para realizar los correspondientes acciones legales (...)"*

En atención a su solicitud me permito otorgar una respuesta según lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, y demás normas concordantes, por lo es preciso informarle preliminarmente que el suscrito Curador Urbano 1 del Municipio de Popayán se posesionó en el cargo el día 26 de octubre de 2021 y que el día 03 de febrero de los corrientes recibió por parte del Curador urbano saliente los procesos en trámite que se encontraban bajo su cargo y custodia.

De igual manera pongo en su conocimiento que toda radicación de Licencias Urbanísticas se encuentra en la base de datos y archivo físico de la Curaduría Urbana 1 de Popayán, en especial la herramienta tecnológica denominada "Módulo de Radicación de Solicitudes de Licencias Urbanísticas y otras solicitudes" implementada por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Resolución No. 12784 del 30-12-20211, en cumplimiento de la ley 1796 de 2016, módulo habilitado en el Sistema Integrado de Servicios y Gestión (SISG) de la SNR, en el que los Curadores Urbanos del país registramos las solicitudes de licencias urbanísticas y otras solicitudes como, reconocimiento de existencia de edificaciones, modificaciones a licencias vigentes, revalidaciones y otras actuaciones, siempre y cuando estas últimas estén asociadas a las licencias urbanísticas solicitadas, con el fin de obtener el número único que identifica el proyecto, según lo establecido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Revisada la anterior herramienta tecnológica y archivo físico de la Curaduría Urbana 1 de Popayán en relación con el bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-148211 y portador del código catastral No. 01.04.0088.0014.000, localizado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Lote No. 10 del sector Barrio Villa Elena del Municipio de Popayán y/o relacionado con el Sr. WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.290.700, **NO se encontró registrada solicitud de "Licencias Urbanísticas de Construcción"** que se encuentren en trámite o para la cual se haya expedido acto administrativo definitivo que se encuentre en la base de datos de este Despacho; por lo tanto, **NO REPOSA** información radicada con la solicitud de actuación administrativa de Licenciamiento Urbanístico relacionado con la información **específica y particular** del oficio de la referencia según se comunica por parte de la Secretaría de este Despacho.

Se pone en conocimiento del peticionario que en el Municipio de Popayán operamos dos Curadores Urbanos que tenemos las mismas funciones y competencia territorial, por lo cual, los procesos en trámite o de los cuales se hayan expedido Licenciamiento Urbanístico por parte del Curador Urbano 2 de Popayán, no son de conocimiento del suscrito por lo que muy respetuosamente se sugiere elevar la consulta respectiva ante el citado Despacho para que se pronuncie respecto del tema.

Conforme a la petición planteada en el escrito de la referencia, se otorga una respuesta de fondo, clara, congruente y consecuente a lo solicitado en cumplimiento de las funciones que me han sido asignadas como Curador Urbano 1 del Municipio de Popayán; esperamos haber atendido su petición y quedamos atentos a resolver cualquier solicitud adicional relacionada con los temas puntuales de competencia del Curador Urbano 1 de Popayán.

Por favor, se solicita al peticionario se sirva manifestar el acuse recibo de la presente comunicación a la mayor brevedad posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la Ley 527 de 1999.

Con el debido y acostumbrado respeto, sin otro particular, de Ud., atentamente,

**ARQ. CARLOS ADRIÁN PARDO ORDOÑEZ**

Curador Urbano 1 - Municipio de Popayán

Proyectó: Abg. Jimmy Alvaro Bolaños Cabrera - Asesor Jurídico del Curador Urbano 1 de Popayán

Aprobado /Revisó: Arq. Carlos Adrián Pardo Ordoñez - Curador Urbano 1 de Popayán Vo. Bo.

Archivado en: Correspondencia Enviada Curaduría Urbana 1 de Popayán Con copia: [monitays18@gmail.com](mailto:monitays18@gmail.com)



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.476.929  
CABEZAS MUÑOZ

APELLIDOS  
JAVIER ALFONSO

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 21-JUL-1960

LA VEGA  
(CAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.62 A+ M  
ESTATURA G.S. RH SEXO

24-OCT-1979 LA VEGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1104090-00157141-M-0001476929-20090521 0011649010A 1 32054705





**Curaduría Urbana No.2**  
Municipio de Popayán

Popayán,

21 DIC 2023

CD – CU2- 100-23-0 8 4 4

Señor:

**JAVIER ALONSO CABEZAS MUÑOZ**

monitays18@gmail.com

Ciudad

Asunto: Su petición del 11 de diciembre 2023, recibida con número CU2-23-4116.

Cordial Saludo,

En virtud de su petición según la cual solicita a esta entidad "... se me certifique si el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cédula de ciudadanía número 76.290.700 de Purace-(Coconuco), a solicitado, o se le ha concedido permiso de construcción en mi lote de terreno anteriormente ya mencionado, toda vez que la requiero para realizar los correspondientes acciones legales", me permito comunicarle que, se procedió con la revisión de las bases de datos, de esta entidad constatando según los registros contenidos en ellas, la inexistencia de actuaciones que correspondan a solicitudes o licencias urbanísticas presentadas o expedidas por la Curaduría Urbana No.2, concordantes con la información que su petición suministra.

Es pertinente hacer la salvedad que, para brindar una mayor seguridad y certeza frente a este tipo de consultas, previendo posibles inconsistencias o alteraciones de la base de datos existente, es menester del interesado, suministrar información concreta sobre el número de radicación de la solicitud o acto de licenciamiento, con el fin adelantar una inspección puntual y verificable, sobre la documentación contenida en los expedientes que conforman el archivo de la Curaduría Urbana No. 2.

Atentamente,

**ALEXANDER RICARDO VARGAS**

Curador Urbano No. 2

Municipio de Popayán

Preparó: Yurani Sánchez P.

**FREDY AUGUSTO JOAQUI MENDEZ**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad AUTONOMA**

---

Popayán, enero 20 de 2024

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Ciudad

|            |                                                                                                                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Asunto     | PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO –<br>DEMANDA DE RECONVENCIÓN DENTRO DEL<br>PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR<br>PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE<br>DOMINIO |
| Demandante | JAVIER ALFONSO CABEZAS                                                                                                                                                       |
| Demandado. | WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN.                                                                                                                                                |
| Rad. No.   | 19001400300320230058900.                                                                                                                                                     |

**FREDY AUGUSTO JOAQUÍ MÉNDEZ**, Abogado en ejercicio, con domicilio y residencia profesional conocidos en la Carrera 14 No. 5-55 Barrio Valencia de la ciudad de Popayán, Cel. 311 745 2757, identificado con cédula de ciudadanía #. 10.293.480 de Popayán y con Tarjeta Profesional # 252.171 del Consejo Superior de la Judicatura, email [fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com), Y **LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con CC. N°1.061.535.146 de Piendamó y portadora de la T.P. N° 265656 C.S.J en nuestra condición de apoderados del señor JAVIER ALFONSO CABEZAS. Identificado con la cedula de ciudadanía 1.476.929 En su condición de demandado directo para que en su nombre y representación Y EN DEMANDA DE RECONVENCIÓN ADELANTE PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO del bien inmueble ubicado en la carrera 5GE9B03 lote 10 del barrio villa elena del municipio de Popayán con matrícula inmobiliaria No. 120-148211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán y matrícula catastral No.01040088001400, en **CONTRA** del señor **WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN**. mayor y vecino del barrio villa elena del Municipio de Popayán, con domicilio y residencia conocidos actualmente en la dirección 5GE NRO 9B-09 del barrio villa Elena del municipio de Popayán Celular:3187127641 Correo electrónico: andresavirama1785@gmail.com., previo reconocimiento de mi personería al tenor del memorial poder que acompaño, sírvase hacer éstas o semejantes

**PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JAVIER ALFONSO CABEZAS. Identificado con la cedula de ciudadanía 1.476.929 en su condición de dueño de derechos de dominio, de un bien inmueble, ubicado en el barrio villa Elena del municipio de Popayán, determinado por los siguientes linderos actualizados: **NORTE con la calle 9b ORIENTE, con el lote Nro. 9 sur con el lote numero 8 occidente con la carrera 5 ge con una área a aproximada de 81.25 metros cuadrados.** con matrícula inmobiliaria No. 120-148211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán y matrícula catastral No. matrícula catastral No.01040088001400.



**SEGUNDO:** Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a al señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del señor JAVIER ALFONSO CABEZAS muñoz Identificado con la cedula de ciudadanía 1.476.929 de la vega cauca, en su condición de dueño de derechos de dominio, que tiene en el predio objeto de esta reivindicación

**TERCERO:** Que el demandante no está obligado, por ser el señor WILMER ANDRES AVIRAMA MANIAN. poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

**CUARTO:** Que, la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

**QUINTO:** Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

**SEXTO:** Que se ordene la inscripción de la sentencia que ha de proferirse en el folio de Matrícula Inmobiliaria 120-148211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán

**OCTAVO:** Que se condene al demandado en costas del proceso.

## HECHOS

**PRIMERO:** El señor JAVIER ALFONSO CABEZAS, fue uno de los fundadores del Barrio Villa Elena, por lo cual logro adquirir un lote de terreno, pero al momento de que la Junta comunal del Barrio Villa Elena se lo adjudicara, el señor Javier se encontraba enfermo, por lo que le pidió a su Hermana Melba Cabezas Muñoz, que recibiera la titularidad del lote, mientras él se recuperaba. acto jurídico que se realizó mediante escritura 0125, de fecha 30 de enero del 2003, de la Notaria 3 de la ciudad de Popayan.

**SEGUNDO:** Para el año 2015 su hermana, la señora **MELBA CABEZAS MUÑOZ**, le manifestó a mi poderdante que no podía continuar siendo la titular de su lote, a lo que el señor Javier le manifestó que, si era Posible que su sobrina DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, continuara con la titularidad de su lote debido que su salud no estaba en las mejores condiciones temía que algo podía pasarle, y su lote quedaba con su familia ya que ellos son muy unidos. A lo que la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, acepto ayudarle a su tío. Acto Jurídico que se realizó mediante escritura 4418 del 29 de diciembre del 2015 ante la notaria segunda de la ciudad de Popayan.

**TERCERO:** Para el año 2023, la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, le manifestó a su tío Javier Alfonso cabezas que no podía continuar con la titularidad del lote dado que ella necesita tener un subsidio para su casa, por lo cual Mediante la escritura 1908 del 25 de julio del 2023 de la notaría segunda de Popayán y registrada el 28-07-2023 en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Popayán, el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS. Identificado con la cedula de ciudadanía 1.476.929 es propietario de del bien inmueble ubicado en el barrio Villa Elena del Municipio de Popayán, determinado por los siguientes linderos actualizados: **NORTE con la calle 9b ORIENTE, con el lote Nro. 9 sur con el lote numero 8 occidente con la carrera 5 ge con un área a aproximada de 81.25 metros cuadrados.** con matrícula inmobiliaria No. 120-148211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán y matrícula catastral No. matrícula catastral No.01040088001400.

**CUARTO:** De lo anterior se desprende que es propietario de derechos de dominio el señor JAVIER ALFONSO CABEZAS. Identificado con la cedula de ciudadanía 1.476.929 de la vega cauca y del dominio pleno y absoluto condición de dueño de derechos de dominio, de un bien inmueble, ubicado en el barrio villa elena del municipio de Popayán, determinado por los siguientes linderos actualizados: **NORTE con la calle 9b ORIENTE, con el lote Nro. 9 sur con el lote numero 8 occidente con la carrera 5 ge con un área a aproximada de 81.25 metros cuadrados.** con matrícula inmobiliaria No. 120-148211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán y matrícula catastral No. matrícula catastral No.01040088001400.

**QUINTA:** Es de aclarar que el señor Javier Alfonso Cabezas, desde que adquirió su lote en el año 2003, siempre lo ha cuidado lo ha protegido de alguna perturbación de extraños a pagado sus impuestos, todo lo correspondiente como señor y dueño, si no ha construido es por la parte económica y su estado de salud, con ayuda de su familia Como su hermana y su sobrina la señora DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS siempre su lote ha estado en el patrimonio de la familia cabezas, y sus vecinos lo reconocen como dueño del mismo, como se podrá evidenciar con los testimonios solicitados.

**SEXTA:** -El señor JAVIER ALFONSO CABEZAS es una persona alegre servicial y a la vez fundador del barrio villa Elena, además por, por la unidad entre sí, dado que su descendencia es muy prolongada, ampliamente conocidos en el sector quienes siempre se brindaron apoyo unos con otros, en aras de evitar que los suyos padecieran necesidades

**SEPTIMA:** Es así que su Vecina y conocida desde la fundación del Barrio Villa Elena, la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, que sabe y reconoce que el señor



JAVIER ALFONSO CABEZAS, es el dueño del lote objeto de reivindicación le pidió en el año 2020 permiso para guardar un vehículo en el lote , y el señor Javier en su don de gente y buen vecino le otorga un permiso verbal a la señora LUZ MILA MUÑOZ para que ella guardare el vehículo , pero nunca se pensó que la señora LUZ MILA MUÑOZ se fuera a confabular con el hoy demandante WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN. y la vez iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, argumentando hechos falsos que nunca se han realizado.

**OCTAVA.** El Señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN es poseedor de mala fe, tomó posesión de la propiedad con abuso y temeridad en contra de mi poderdante , ya que por un permiso que le dio el señor Javier a la señora LUZ MILA ORDOÑEZ, ahora la parte demandante quiere legalizar un predio que no le pertenece sin cumplir siquiera con los requisitos que exige la norma, para este tipo de proceso como lo es el declarativo de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio que exige 10 años, y que hasta la fecha solo se han cumplido 3 años nada más sin hacer ningún tipo de mejoras al bien.

**NOVENA:** - El señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN. no ha realizado el más mínimo acto de dominio sobre la propiedad, no ha hecho mejoras, no ha mantenido el predio como se demuestra en las fotografías que se aporta, pues lo único que hay es un rancho realizado por la señora LUZ MILA ORDOÑEZ para proteger su carro nada más, con respecto al impuesto predial siempre ha estado a cargo de mi poderdante el señor JAVIER CABEZAS que siempre lo ha cancelado.

**DECIMA - EI** señor WILMER ANDRES AVIRAMA MAMIAN. quien se ha apoderado indebidamente del bien inmueble objeto de reivindicación, está confabulado con la señora LUZ MILA ORDOÑEZ a la cual solo se le dio un permiso de guardar un vehículo y que hasta el momento lo está utilizando.

**DECIMA PRIMERA:** El inmueble materia de la presente reivindicación tiene un avalúo CATASTRAL que supera los CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE DOS PESOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 55.922.000)

#### **REGISTRO DE LA DEMANDA**

A efecto de dar cumplimiento con el Artículo 590 y 591 del *Código General del Proceso* solicito de su Despacho ordenar la inscripción de la presente demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria 120-148211 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil; artículos 17, 18, 20, 23, 84, 102, 368 y ss y 593 del **Código General del Proceso**

## PRUEBAS

### DOCUMENTALES.

#### PRUEBAS DOCUMENTALES.

- 1 . escritura 1908 del 25 de julio del 2023 de la notaría segunda de Popayán.
2. certificado de tradición del bien inmueble con matrícula 120-148211
3. Tabla de pagos del impuesto predial año del predio.
4. recibo de impuesto predial pagado del año 2021
5. recibo predial pagado del año 2023
6. fotos del predio.
7. Acompaño dictamen topográfico sobre el dimensionamiento y descripción de áreas y linderos realizado por el Ingeniero Hugo.
8. poder para actuar.
- 9: solicitud de las curadurías que no se registrado permiso para construir.

### Interrogatorio de parte

SÍRVASE HACER COMPARECER A SU DESPACHO A LA SEÑORA LUZ MILA ORDOÑEZ, para que absuelva interrogatorio de parte que, sobre los hechos de la demanda, sobre el tiempo que lleva en el predio y el permiso verbal que le dio el señor JAVIER **ALFONSO CABEZAS** para que en su lote guardara su carro y su contestación en sobre cerrado acompaño. Permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

SÍRVASE HACER COMPARECER A SU DESPACHO AL SEÑOR WILMER ANDRÉS AVIRAMA MAMIAN, para que absuelva interrogatorio de parte que sobre los hechos de la demanda y su contestación en sobre cerrado acompaño. Permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

### Testimonial

Sírvase citar y hacer comparecer a su despacho a la señora: ELSA VIVAS LÓPEZ identificada con la cédula de ciudadanía 34.525.653 de Popayán. Con



domicilio y residencia en el barrio villa elena del municipio de Popayán. Cuyo testimonio será utilizado para conocer quién es el verdadero propietario y desvirtuar la posesión que dice tener, la parte demandante del predio, la ubicación del mismo, las mejoras realizadas al predio, adquisición y quien es la persona que siempre ha estado al cuidado del predio manteniéndolo.

Sírvase llamar de testigo a la señora VICTORIA EUGENIA GONZALES vivas identificada con la cédula de ciudadanía con la cédula de ciudadanía 34.322.587 de Popayán, correo electrónico [vigovi1983@gmail.com](mailto:vigovi1983@gmail.com) con domicilio y residencia en el barrio villa elena del municipio de Popayán, cuyo testimonio será utilizado para desvirtuar la posesión que dice tener la parte demandante sobre el predio de don Javier cabezas, también con este testimonio se conocerá quien es la persona que siempre ha estado pendiente del predio que dio origen a este proceso.

Sírvase llamar de testigo a la señora CLAUDIA ALEXANDRA COLLAZOS identificada con la cédula de ciudadanía con la cédula de ciudadanía 1.061789476 de Popayán, correo electrónico [alexacollazos07@gmail.com](mailto:alexacollazos07@gmail.com) con domicilio y residencia en el barrio villa elena del municipio de Popayán en la carrera 5 he 9b-04 cuyo testimonio será utilizado para desvirtuar la posesión que dice tener la parte demandante sobre el predio de don Javier cabezas, también con este testimonio se conocerá quien es la persona que siempre ha estado pendiente del predio que dio origen a este proceso.

### **INSPECCIÓN JUDICIAL**

sírvase ordenar diligencia de inspección judicial con la intervención de auxiliares de la justicia para que se verifique, la identificación del predio, su ubicación, área, sus linderos, construcciones existentes, explotación y quien ejerce la posesión material y desde cuanto tiempo atrás, de igual forma se determine la existencia o no de arreglos, mejoras, manutención, cierros, linderos, extensión de la propiedad que, se determine cuáles obras y cómo se demuestran en cabeza de la demandante. permítame ampliar el cuestionario al momento de la diligencia.

### **PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA**

Se trata de un proceso ordinario de mayor cuantía regulado en el Código de Procedimiento Civil, en los Artículos 396 y siguientes.

Por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble y por la cuantía la cual estimo es superior a CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE DOS PESOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 55.922.000) usted competente, Señor Juez para conocer de este proceso.

## ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba poder a mi favor, copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para archivo del juzgado.

## NOTIFICACIONES

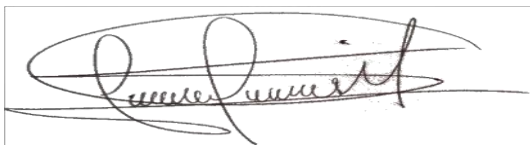
**DEMANDANTE:** JAVIER ALFONSO CABEZAS: : En el municipio de la vega Cauca en la calle principal. Sin correo electrónico cel. 3127296316.

**DEMANADO:** De la parte demandante WILMER ANDRÉS AVIRAMA MANIAN en la Carrera 5ge Nro 9b -09 cel 3187127641 correo electronico andresavirama1785@gmail.com

Las personales en la secretaría de su despacho y las de traslado obligatorio las recibiré en mi oficina jurídica de esta ciudad en la Carrera 14 No. 5-55 Barrio Valencia de la ciudad de Popayán, Cel. 311 745 2757, email [fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com)

En término

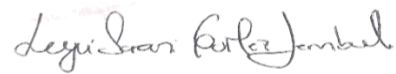
Atentamente



**FREDY AUGUSTO JOAQUÍN MÉNDEZ**

**C.C. NO. 10.293.480 DE POPAYÁN**

T.P. NO. 252.171 del consejo superior de la judicatura.



**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**

**C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA**

**T.P. 26.5656 C.S. J.**





4-1908/23  
República de Colombia



AaO 29808369

No. 4.418. -----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO -----

CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO. -----

FECHA: 29 de DICIEMBRE de 2015. -----

Clara I. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 120-148211.....

NUMERO DEL PREDIO:.....010400880014000.....

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de Colombia, a los ocho (29) días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2.015), ante mí **MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA**, Notaria Segunda del Círculo Notarial de Popayán, compareció la señora **MELVA CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecina del Municipio de La Vega, de tránsito en Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía No.25.482.168 de La Vega, de estado civil soltera con unión marital de hecho y sociedad patrimonial vigente y manifestó: **PRIMERO:** Que transfiere a título de compraventa a favor de la señora **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno urbano denominado No. 10 ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena de la actual nomenclatura urbana de Popayán, conforme consta en el certificado de nomenclatura expedido por Curaduría Urbana No. 2 de Popayán que se protocoliza con este instrumento, inscrito en el catastro actual bajo el No. 010400880014000 y comprendido dentro de los siguientes linderos: "Norte, con la calle 9B; Oriente, con el lote No. 9; Sur, con el lote No. 8; Occidente, con la carrera 5 G E". Area aproximada de 84.25 metros cuadrados. **SEGUNDO:** No obstante la mención de los linderos y la cabida de la venta se hace como cuerpo cierto. **TERCERO:** El inmueble objeto de la presente venta fue adquirido por la vendedora por compraventa efectuada mediante Escritura Pública No. 125 del 30 de Enero de 2003 otorgada en la Notaria Tercera de Popayán, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-148211 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **CUARTO:** Que el inmueble deslindado lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y está libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, servidumbres, demandas civiles, hipotecas, patrimonio de familia inembargable y de afectación a vivienda familiar. **QUINTO.-** Que hace la venta del inmueble en referencia tal como

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Escritura Pública No. 4.418 de 29 de Diciembre de 2015, inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el No. 010400880014000.

Ca150133261



quedó determinado y deslindado con todas sus mejoras, anexidades y dependencias por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE** (\$6.600.000.00), que la vendedora declara recibidos de manos de la compradora a entera satisfacción.

**SEXTO.-** Que como vendedora se obliga salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley y que autoriza a la adquiriente para que obtenga por si sola la copia de esta escritura y el registro de la misma para los fines de la tradición legal del dominio.

**SEPTIMO:** Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de la venta. **ACEPTACION.-** Presente la señora **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, vecina de Cali, de tránsito en Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.054.536 de Cali (Valle), de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente y manifestó: Que en la fecha del presente instrumento ha recibido materialmente y a su entera satisfacción de manos de la vendedora el inmueble objeto de esta escritura y que acepta el presente instrumento y en especial la venta que por medio de él se le hace, por encontrarlo a su entera satisfacción, así como todas las demás declaraciones que esta escritura contiene. Se allega certificado de Paz y Salvo Municipal. **EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE POPAYAN. CERTIFICA:** Que el predio No. 010400880014000. A nombre de: **CABEZAS MUÑOZ MELVA**, se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Popayán, por concepto de: Impuesto Predial y Valorización hasta el 31/12/2015. **DETALLES Y OBSERVACIONES:** Dirección: K 5 GE 9B 03 Lo 10. Area 81 Area cons: 0. Avalúo IGAC: \$6.508.000. Fecha de Pago: 30/03/2015. Se expide para: Escritura Pública. Fecha: 13/08/2015. Firmado. Los otorgantes declaran que todas las declaraciones consignadas en éste instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen las responsabilidades que se deriven de cualquier inexactitud en las mismas.

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO y AUTORIZACIÓN.-** A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo". Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro Correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes. La (los) compareciente(s)

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*





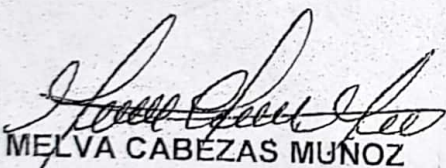
# República de Colombia



Aa029808370

hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de su documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. La Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (de los) otorgante (s) y de la Notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por quien (es) intervino (ieron) en la inicial y sufragada por él (ellos) mismo (s). Artículo 102 Decreto Ley 960/1970. Derechos: \$ 85.079.00 Resolución 641 del 23-01-2015.- Recaudos: \$14.500.00. Retefuente: \$ 66.000.00. Iva: \$19.565.00 Leído que fue este instrumento y advertidas las otorgantes del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mi la Notaria de lo cual doy fe. Hojas de papel utilizadas las No. Aa029808369 y Aa029808370. ----- VUR 33918632. - -----

## LAS COMPARECIENTES

  
MELVA CABEZAS MUÑOZ

25-482-168 La Vega Coquer

Darly Cristina Castillo Cabezas

DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS  
1144034586

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca150133258



VIENE DEL ANVERSO HOJA No. Aa029808370.



MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA  
NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

Notaria  
segunda  
del circulo de Popayán

Primera Hoja consta de cuatro (4) Hojas  
Se extiende para Darly Cristina-  
Castillo Cabezas. -

Popayán de 27 ENF 2016

MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA





legis

República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC



SGC469310084

SGC003005115

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE POPAYÁN

No. 1908

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

MIL NOVECIENTOS OCHO

FECHA: 25 DE JULIO DE 2.023.

Ana Rubi V.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 120-148211

NUMERO CATASTRAL 010400880014000

CLASE DE ACTOS:

COMPRAVENTA \$60.000.000.00

En la ciudad de Popayan, Capital del Departamento del Cauca, Republica de Colombia a los veinticinco (25) días del mes de JULIO del año dos mil veintitrés (2023), ante mi **MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA**, Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, Compareció el señor: **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino del Municipio de La Vega-Cauca, de transito en esta ciudad de Popayan, quien se identifica con la cedula de ciudadanía numero 1.476.929 expedida en La Vega, de estado civil soltero, sin union marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, quien en este instrumento obra en nombre y representación de la señora: **DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.144.054.536 expedida en Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, según poder especial que se adjunta y de cuyo contenido, autenticación, y vigencia se hace responsable el compareciente, y que el inmueble que se vende por este instrumento no se encuentra afectado a vivienda familiar, igualmente manifestó:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

U7MGUJK8CC34OVD  
SVTI531SW5FS3MIK

05/07/2023  
15/05/2023



**PRIMERO OBJETO:** Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de sí mismo de conformidad con la estipulación dada en el mismo poder, a favor **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno urbano denominado No. 10 ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena de la nomenclatura urbana de la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, inscrito en el catastro bajo el No. 010400880014000, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 120-148211, y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: "Norte, con la calle 9B; Oriente, con el lote No. 9; Sur, con el lote No. 8; Occidente, con la carrera 5 G E".- Área aproximada de 81.25 metros cuadrados, según título de adquisición.-

**PARAGRAFO PRIMERO:** Que el citado inmueble, incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan al(los) inmueble(s) especificado(s), las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la Ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante el área, la descripción y los linderos, la presente transferencia del inmueble, se hace como cuerpo cierto y comprende todos los derechos anexidades, dependencias, reformas, adiciones y/o modificaciones, de tal forma que cualquier diferencia que resulte no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes intervinientes en este contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras del (los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el (los) inmuebles genere(n).

**SEGUNDO.-ADQUISICION:** Que el inmueble que se vende por este instrumento fue adquirido por la vendedora así: Por compraventa que hizo conforme consta en la escritura pública número 4.418 de fecha 29 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 120-148211; y en esta misma escritura se actualizó la nomenclatura del inmueble citado.-

**TERCERO.-**Que el inmueble citado, se encuentra libre de toda clase de demandas civiles, embargos o litigios pendientes, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, patrimonio de familia inembargable, que su derecho no está sujeto a condiciones resolutorias, que hasta la fecha está a paz y salvo por todo concepto de tasas, contribuciones por





SGC000310002

SGO103005113

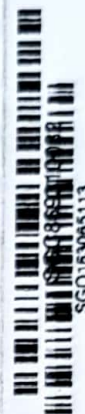
VIGENCIAS PAGADAS: HASTA 2023 CEDULA CATASTRAL: 01040000008800140000000000 CEDULA CATASTRAL: 01040000008800140000

DIRECCIÓN DEL PREDIO: K 5 GE 9B 03 Lo 10 No. DE PROPIETARIOS: 1 ÁREA DEL TERRENO: 0 Has 81 M2 ÁREA CONSTRUIDA: 77 M2 AVALÚO: \$ 55.922.000

No. PROPIETARIO DEL PREDIO No. DE IDENTIFICACIÓN No. PROPIETARIO DEL PREDIO No. DE IDENTIFICACIÓN 1 DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS 114405436

Se expide el presente certificado a los 24 días del mes de julio de 2023 De conformidad a la resolución No. 20161340042584 de 2016, la firma mecánica aquí plasmada tiene la validez para todos los efectos legales. ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES Para verificar la autenticidad de este documento escanee el Código QR Para tramites Notariales y Legales debe validarse la autenticidad de este documento Software Tributario CS3.-

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; igualmente el número de la matrícula inmobiliaria y linderos y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, declarando estar enterados que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA que conllevaría nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, igualmente manifiestan que conocen la ley y saben que la notaria solo responde por la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. ADVERTENCIAS: la notaria advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer únicamente a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se halla expresado en este documento. OTORGAMIENTO: El presente documento fue leído en su integridad por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción alguna su aprobación al verificar que no hay ningún error y por considerar que en el se expresan sus voluntades de manera fidedigna y que son conscientes de la responsabilidad penal y



SGO103005113

WJ7YD9H0ZJFHU8N  
D56I2RU56T9CIK5T05/07/2023  
15/05/2023



civil que recae sobre ellos en caso de violación de la ley. **AUTORIZACIÓN:** la notaria da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que se dio cumplimiento a todos los requisitos legales; igualmente se protocolizaron los comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes, recalcándoles especialmente la importancia de inscribirlo en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la Escritura Pública, y advirtiéndoles que tratándose de actos de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA y/o PATRIMONIO DE FAMILIA**, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento (Decreto 960 de 1970 Art. 37 y Ley 1579 de 2012 Art. 28), término legal que debe cumplirse para que opere su perfeccionamiento. **ACEPTACION DE NOTIFICACIONES**

**ELECTRÓNICAS:** El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO ( ) SI ( X )** acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 de la LEY 1579 del 1º. De octubre de 2012 y artículo 56 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. Leído que fue este -instrumento y advertidos los otorgantes de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mí La Notaria de todo lo cual doy fé.-----

Derechos: \$204.856,00.- IVA: \$63.398,00.- Recaudos: \$23.900,00.-  
Retención: \$600.000,00 Resolución 387 del 2023 modificada por la 2589 de 2023,.- Hojas de papel utilizadas Nos: SGO663065115, SGO963065114, SGO163065113, SGO363065112. -----

Enmendado: H SGO663065115 anv lin14. Si vale, doy fe. -----

LOS COMPARECIENTES





SGC069310083



SGC069310083

valorización, servicios públicos, etc. y que saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos señalados por la ley. -----

**CUARTO.-** Que hace la venta del inmueble citado, tal como quedo determinado y deslindado, con todas sus anexidades, dependencias y servicios propios, sin reservas ni limitaciones de ninguna clase, por la suma total de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000.00)**, suma que LA VENDEDORA, declara haber recibido a su entera satisfacción de parte de EL COMPRADOR.-

**QUINTO:-** Que autoriza a EL COMPRADOR para que obtenga la copia y el registro de ésta escritura para los fines de la tradición legal del dominio y para entrar en posesión real y material de lo vendido. -----

**SEXTO: GASTOS** Los gastos notariales que demande el otorgamiento de la presente escritura, serán de cargo de ambos contratantes por partes iguales, la retención en la fuente, de cargo exclusivo de LA VENDEDORA, y los de anotación y registro, de cargo exclusivo de EL COMPRADOR.-

**SEPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** Que el inmueble que se vende se entregara una vez se firme esta escritura.-

**ACEPTACIÓN:** Presente el señor: **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino y residente en EL Municipio de La Vega-Cauca, de transito en esta ciudad de Popayán (Cauca), de nacionalidad Colombiana, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **1.476.929** expedida en La Vega, quien indagado por la notaria manifestó bajo juramento que es de estado civil soltero, sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, quien en el otorgamiento del presente acto obra en nombre propio, hábil para contratar y obligarse, y manifestó: -1) Que encuentra corriente ésta escritura, que acepta esta escritura y la compraventa que por ella se le hace y que está de acuerdo con las demás declaraciones que este instrumento contiene: 2) Que indagado por la notaria, para dar cumplimiento a la ley 258 de 1.996, manifiesta bajo juramento que es de estado civil soltero sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, y que sobre el inmueble NO procede la afectación a vivienda familiar por el estado civil de EL COMPRADOR.-

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** En virtud de las manifestaciones hechas, por el comprador, la notaria deja expresa constancia que sobre el inmueble objeto del acto NO procede la afectación a vivienda familiar por el estado civil del COMPRADOR.-



U3FKFBWKKV7TME0V

05/07/2023



NAM5VHFVWVWQEBIGA

15/05/2023



CLÁUSULA: En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses. **DECLARACION:** En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley No. 2010 del 27 de diciembre del año 2019, que modifico el Artículo 90 del Estatuto Tributario los comparecientes declaran bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que conocen el texto y alcance de esta norma, por lo que, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaria teniendo en cuenta el mismo articulado **ADVIERTE:** En caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Igualmente, que en el evento de no hacer las anteriores manifestaciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación de la Notaria de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción.

Se adjunta paz y salvo de catastro.- DEPARTAMENTO DEL CAUCA F-GF-134-06  
ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA NIT: 891.580.006-4 CERTIFICADO DE PAZ Y  
SALVO MUNICIPAL TESORERÍA [www.popayan.gov.co](http://www.popayan.gov.co) No. 23050310004015  
\*\*\_PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN\_\*\*  
Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO Y VALORIZACIÓN, a la fecha, el número de identificación y cédula  
catastral que se relaciona a continuación, se encuentra a PAZ Y SALVO con el  
TESORO MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y  
VALORIZACIÓN. Así: INFORMACIÓN DEL PREDIO VALIDO HASTA: 31/12/2023

~~Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.~~





SGC069310081

SGO303065112

VIENE DE LA H SGO163065113



JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ

C.C. No. 7476929

TELEFONO 3127206316

DIRECCION La Vega Cauca

ESTADO CIVIL Soltero

CORREO ELECTRONICO fabioballesteros2015@hotmail.com

PROFESION U OFICIO: Agricultor.

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SEÑORA:

DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS, Y TAMBIEN OBRANDO EN NOMBRE

PROPIO COMO COMPRADOR.-

*[Handwritten signature]*

Notaria  
Segunda  
del circuito de Popayán

PRIMERA COPIA, consta de Ocho (8) Hojas

Se expide para: JAVIER ALFONSO

CABEZAS MUÑOZ.

Popayán 31 de Julio de 2023

MARÍA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA

NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN.-



JF9CVZE7Q1V56QF5

Q8SK8OV3ERRAACLB6

05/07/2023

15/06/2023

**ESPACIO EN BLANCO**  
NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYAN



PODER ESPECIAL

PODER INMUEBLE



**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, Valle del Cauca e identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.144.054.536 expedida en Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.476.929 expedida en la Vega, de estado civil soltero sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, para que en mi nombre y representación realice la venta a favor de la persona o personas que el crea conveniente o también para comprar para sí mismo por **ESCRITURA PUBLICA** sobre el siguiente bien inmueble:

**LOTE No 10, UBICADO EN EL BARRIO VILLA ELENA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN**, en la Carrera 5 GE 9B 03, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **120-148211** y numero de predial 010400880014000, cuyos linderos aparece contenidos en la escritura pública de adquisición.

**TITULACION:** El inmueble que se vende fue adquirido por **COMPRAVENTA**, DE: **CABEZAS MUÑOZ MELVA, A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**, conforme consta en la escritura pública número 4.418 del 29 de DICIEMBRE de 2015, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Popayán, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número: **120-148211**.

Manifiesto que mi apoderado podrá comprar para sí mismo, sobre este inmueble, objeto de la compraventa sin restricción alguna, o en favor de la persona o personas que el estime conveniente.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley No. 2010 del 27 de diciembre del año 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario que el valor de la compraventa del inmueble es el consignado en la escritura pública y no es otro valor. -

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que soy de estado civil soltera sin unión marital de hecho ni sociedad patrimonial vigente, y que el inmueble que se vende **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

Mi apoderado queda facultado para firmar la escritura pública de compraventa, para sí mismo o sea al apoderado, o a la, o las personas que el crea conveniente, firmar aclaración o adición, establecer el precio como lo estime conveniente, aportar los datos que sean necesarios para llevar a cabo el presente mandato, recibir modificar, en fin para realizar en mi nombre todos y cada uno de los actos o manifestaciones que sean necesarios para el cumplimiento del presente mandato.

**Atentamente:**

*Darly Cristina Castillo*  
**DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS**  
**C.C. No. 1144054536**  
**TELEFONO: 3127517082**

**ACEPTO:**

*Javier Alfonso Cabezas Muñoz*  
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**  
**C.C. No.**  
**TELEFONO:**

Notaria  
Marta Lucia D  
Notaria Ga  
SGC969311340

publica d  
Not  
TUXOY1DEG7WZACC  
05/07/2023





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el diecinueve (19) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Circulo de Popayán, compareció JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0001476929 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



2a002cf76d

19/07/2023 12:29:19

*[Firma autógrafo]*

----- Firma autógrafo -----

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.

De acuerdo 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: INTERASADO.

*[Firma de María del Rosario Cuéllar de Ibarra]*

**MARÍA DEL ROSARIO CUÉLLAR DE IBARRA**  
Notaria (2) del Circulo de Popayán, Departamento de Cauca  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: 2a002cf76d, 19/07/2023 12:29:22

SGC369311338

CB183UR9200CUJ4K

05/07/2023





SGC169311339

## NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI

### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

2023-07-01 11:22:06

Al despacho notarial se presentó:

**CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**

Identificado con C.C. 1144054536

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizo el tratamiento de mis datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento

x Darly Cristina Castillo  
FIRMA

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

Notaría  
Espacio en Blanco  
Cali

Notaría  
Espacio en Blanco  
Cali

NOTARIA 8 DEL CIRCULO DE CALI  
MARTHA LUCIA DUQUE MEJIA  
RESOLUCION N° 06415 DE 23-06-2023



República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

República de Colombia

Notaría  
8

Marta Lucía Duque Mejía  
Notaria Encargada

05/07/2023



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 120-148211**

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página

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

FECHA APERTURA: 19/02/2003 RADICACION: 2003-1798 CON: ESCRITURA DE 18/02/2003

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0125 DE FECHA 30-01-2003 EN NOTARIA 3 DE POPAYAN LOTE N.10 CON AREA DE 81.25 M2  
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA: 0 HECTAREAS 81 METROS CUADRADOS 2500 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

PRIMERO.- LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ELENA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR  
COMPRVENTA A MELBA GONZALEZ DE FERNANDEZ, POR ESCRITURA # 3.325 DE 18-12-91 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN,  
REGISTRADA EL 20-12-91, BAJO MATRÍCULA INMOBILIARIA # 120-19345.----- SEGUNDO.- MELBA GONZALEZ DE  
FERNANDEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON JESUS  
MARIA FERNANDEZ BARRERA, POR ESCRITURA #66 DE 23-01-80 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-02-80,  
BAJO MATRÍCULA #120-0019345.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 5 GE #9A-03 LOTE N.10

2) KR 5 G ESTE # 9 B - 3 BARR VILLA ELENA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)** (En caso de Integración y otros)

120-19345

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 18/02/2003 Radicación 2003-1798**

DOC: ESCRITURA 0125 DEL: 30/01/2003 NOTARIA 3 DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 800.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ELENA, HOY JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA JUNTA DE VIVIENDA  
COMUNITARIA VILLA ELENA

A: CABEZAS MUÑOZ MELVA CC# 25482168 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 08/02/2016 Radicación 2016-120-6-1296**

DOC: ESCRITURA 4418 DEL: 29/12/2015 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 6.600.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CABEZAS MUÑOZ MELVA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 120-148211

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página

A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 08/02/2016 Radicación 2016-120-6-1296  
DOC: ESCRITURA 4418 DEL: 29/12/2015 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 02/08/2023 Radicación 2023-120-6-10306  
DOC: ESCRITURA 1908 DEL: 25/07/2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 60.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536 ✓  
A: CABEZAS MUÑOZ JAVIER ALFONSO CC# 1476929 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/10/2023 Radicación 2023-120-6-14771  
DOC: OFICIO 1000 DEL: 17/10/2023 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO: 2023-00589-00.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: AVIRAMA MAMIAN WILMER ANDRES CC# 76290700  
A: CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA CC# 1144054536  
A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 74967 impreso por: 74967

TURNO: 2023-120-1-89307 FECHA:30/11/2023

NIS: maeL2gd5a+9suLOpWPNCw+ENKmTltklfpCrXQ2dnoaLEhqHQ7jk9Hw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: POPAYAN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

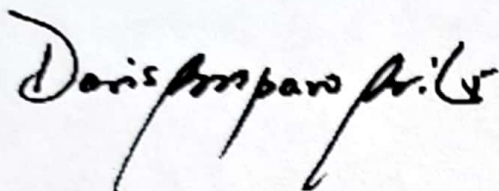
Página: 3 - Turno 2023-120-1-89307

**Nro Matrícula: 120-148211**

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 08:31:35 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 última página



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL DORIS AMPARO AVILES FIESCO

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA  
891.580.006-4  
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
HISTORIAL DE PAGOS REALIZADOS POR EL CONTRIBUYENTE EN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE

REFERENCIA: 010400880014000 DIRECCIÓN: K 5 GE 98 03 LO 10 DOCUMENTO: 114405436 PROPIETARIO: DARLY CRISTINA CASTILLO CABEZAS

| INFORMACIÓN DETALLADA DE PAGOS |                  |                |                  |                        |               |                 |                  |              |             |                    |                    |
|--------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------|-------------|--------------------|--------------------|
| N° DE FACTURA                  | FECHA DE RECAUDO | RECIBO DE CAJA | FECHA DE REPORTE | VIGENCIAS PAGADAS      | VALOR CAPITAL | VALOR INTERESES | VALOR DESCONTADO | VALOR PAGADO | ES PARCIAL? | CUENTA RECAUDADORA | BANCO RECAUDADOR   |
|                                | 30/01/2006       | 6040303480881  | 30/01/2006       | 2006, 2005, 2004, 2003 | \$ 45.233     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 45.233    |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 11/05/2007       | 7040303480882  | 11/05/2007       | 2007                   | \$ 121.511    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 121.511   |             | AVVILLAS           | BANCO AVVILLAS     |
|                                | 07/02/2008       | 8040303480883  | 07/02/2008       | 2008                   | \$ 54.420     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 54.420    |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 28/01/2009       | 9040303480884  | 28/01/2009       | 2009                   | \$ 54.485     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 54.485    |             | BANCO_BOGO         | BANCO DE BOGOTÁ    |
|                                | 26/05/2010       | 10040303480885 | 26/05/2010       | 2010                   | \$ 65.860     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 65.860    |             | DAVIVIENDA         | DAVIVIENDA         |
|                                | 31/03/2011       | 11040303480886 | 31/03/2011       | 2011                   | \$ 56.656     | \$ 0            | \$ 0             | \$ 56.656    |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 22/02/2013       | 13040303480887 | 22/02/2013       | 2013, 2012             | \$ 246.412    | \$ 6.549        | \$ 0             | \$ 252.961   |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 13/03/2014       | 14040303480888 | 13/03/2014       | 2014                   | \$ 121.182    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 121.182   |             | AVVILLAS           | BANCO AVVILLAS     |
|                                | 30/03/2015       | 15040303480889 | 30/03/2015       | 2015                   | \$ 128.056    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 128.056   |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 22/02/2016       | 16040303480890 | 22/02/2016       | 2016                   | \$ 125.713    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 125.713   |             | BAN_POPU           | BANCO POPULAR      |
|                                | 08/03/2017       | 17040303480891 | 08/03/2017       | 2017                   | \$ 132.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 132.000   |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 09/02/2018       | 18040303480892 | 09/02/2018       | 2018                   | \$ 138.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 138.000   |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 22/03/2019       | 19040303480893 | 22/03/2019       | 2019                   | \$ 153.000    | \$ 0            | \$ 0             | \$ 153.000   |             | BAN_OCCID          | BANCO DE OCCIDENTE |
|                                | 30/11/2020       | 20040310098112 | 30/11/2020       | 2020                   | \$ 172.623    | \$ 0            | \$ 14.623        | \$ 158.000   |             | 041855842          | BANCO DE OCCIDENTE |
| 20010310288736                 | 30/11/2020       | 20040310098112 | 30/11/2020       | 2020                   | \$ 172.623    | \$ 0            | \$ 14.623        | \$ 158.000   |             | 041855842          | BANCO DE OCCIDENTE |
| 21010310054282                 | 27/02/2021       | 21040310020908 | 27/02/2021       | 2021                   | \$ 177.184    | \$ 0            | \$ 15.184        | \$ 162.000   |             | 420556193-0        | BANCO DE OCCIDENTE |
| 21010310023665                 | 21/04/2021       | 21040310038882 | 23/04/2021       | 2021                   | \$ 162.499    | \$ 0            | \$ 499           | \$ 162.000   |             | 520435926          | DAVIVIENDA         |
| 22010310041064                 | 17/03/2022       | 22040310006254 | 17/03/2022       | 2022                   | \$ 135.000    | \$ 0            | \$ 15.000        | \$ 120.000   |             | 420556193-0        | BANCO DE BOGOTÁ    |
| 23010310041245                 | 04/05/2023       | 23040310033768 | 04/05/2023       | 2023                   | \$ 311.237    | \$ 0            | \$ 87.237        | \$ 224.000   |             | 420556193-0        | DAVIVIENDA         |





ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
POPAYÁN  
Departamento del Cauca

# ALCALDÍA DE POPAYÁN

## SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

NIT. 891.580.005-4

# POPAYÁN

Cod. F-GF-134-02

### RECIBO OFICIAL DE PAGO

### IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

www.popayan.gov.co

Fecha de Emisión 03/02/2021  
No. de Recibo 21010310023665

#### CÉDULA CATASTRAL

010400830014000

No. Propietarios MAT. INMOB.

1 120-148211

#### NOMBRE

CASTILLO CABEZAS DARLY-CRISTIN

#### CÉDULA/NIT

000114405436

#### DIRECCIÓN

K 5 GE 98 03 Lote 10

#### TIPO DE PREDIO

URBANO

#### CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO

LOT= URBANO

#### ÁREA TERRENO

0 ha - 81 m2

#### ÁREA EDIFICADA

0 m2

AÑO 2021 AVANZO 7.770.000 TARIFA 13,50 MIL

PREDIAL 104.895

C.R.C. 11.655

BOMBOS 6.535

ALUMB. 54.099

INT. C.R.C.

INT. P.E.-BOM

TOTAL 177.184

DESCUENTO 14.685

Periodos: 2021

TOTALES

104.895

11.655

6.535

54.099

177.184

14.685



4 51770998014602180200000210103100236653900 0001620005010210630

|                  |            |
|------------------|------------|
| PAGUESE HASTA    | 30/06/2021 |
| VALOR DEUDA      | 177.184    |
| MENOS DESCUENTOS | 14.685     |
| TOTAL A PAGAR    | 162.000    |

Imprimió: RVALLEJO - 03/02/2021 - 1906

Banco de Bogotá  
Srv 2121 0005  
AH\*\*\*\*\*5926  
FIDUFES EF MF  
Us: 00000002  
Valor Efectivo  
Vr. Cheq:  
Valor Tarjet  
Valor ND: 0.0  
Valor Total: 14.685





ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
POPAYÁN

# ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

NIT. 891.580.006-4

## RECIBO OFICIAL DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

**POPAYÁN**

Cod. F-GF-134-02

24/03/2023

Referencia Catastral 010400880014000.

www.popayan.gov.co

Fecha de Emisión

No. de Recibo

21010110041245

CÉDULA CATASTRAL NACIONAL

NOMBRE

CÉDULA/NIT

DIRECCIÓN

0104000000880014000000000

DARL\*\*\*\*\*EZAS

\*\*\*\*\*5436

K 5 GE 9B 03 Lo 10

No Propietarios

MAT. INMOB.

TIPO DE PREDIO

CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO

AREA TERRENO

AREA EDIFICADA

1

120-148211

URBANO

0 ha - 81 m2

77 m2

| PERIODO | VALOR      | AREA     | VALOR   | VALOR  | VALOR | INTERESES | INTERESES | INTERESES | TOTAL   | DESCUENTO |
|---------|------------|----------|---------|--------|-------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
|         |            |          |         |        |       | 0.5%      | 0.5%      | 0.5%      |         |           |
| 2023    | 55.022.000 | 5,20 MIL | 290.790 | 20.360 |       |           |           |           | 311.150 | 87.237    |



TOTALES

290.790

20.360

311.150

87.237

Periodos: 2023



(415) 770998014602(0020)00000023010310041245(3500)0000224000(96)20230630

|                  |
|------------------|
| PAGUESE RAS A    |
| VALOR DELDA      |
| MENOS DESCUENTOS |
| TOTAL A PAGAR    |

30/06/2023

311.150

224.000

Imprimió: -13:10:38 - 45.233.169.5

Descuento del Impuesto Predial vigencia 2023 del 39% por Límite en el Incremento del Impuesto (DECRETO NO. 20231000000785 DEL 13 MARZO 2023)



28 Cl. 9ª B





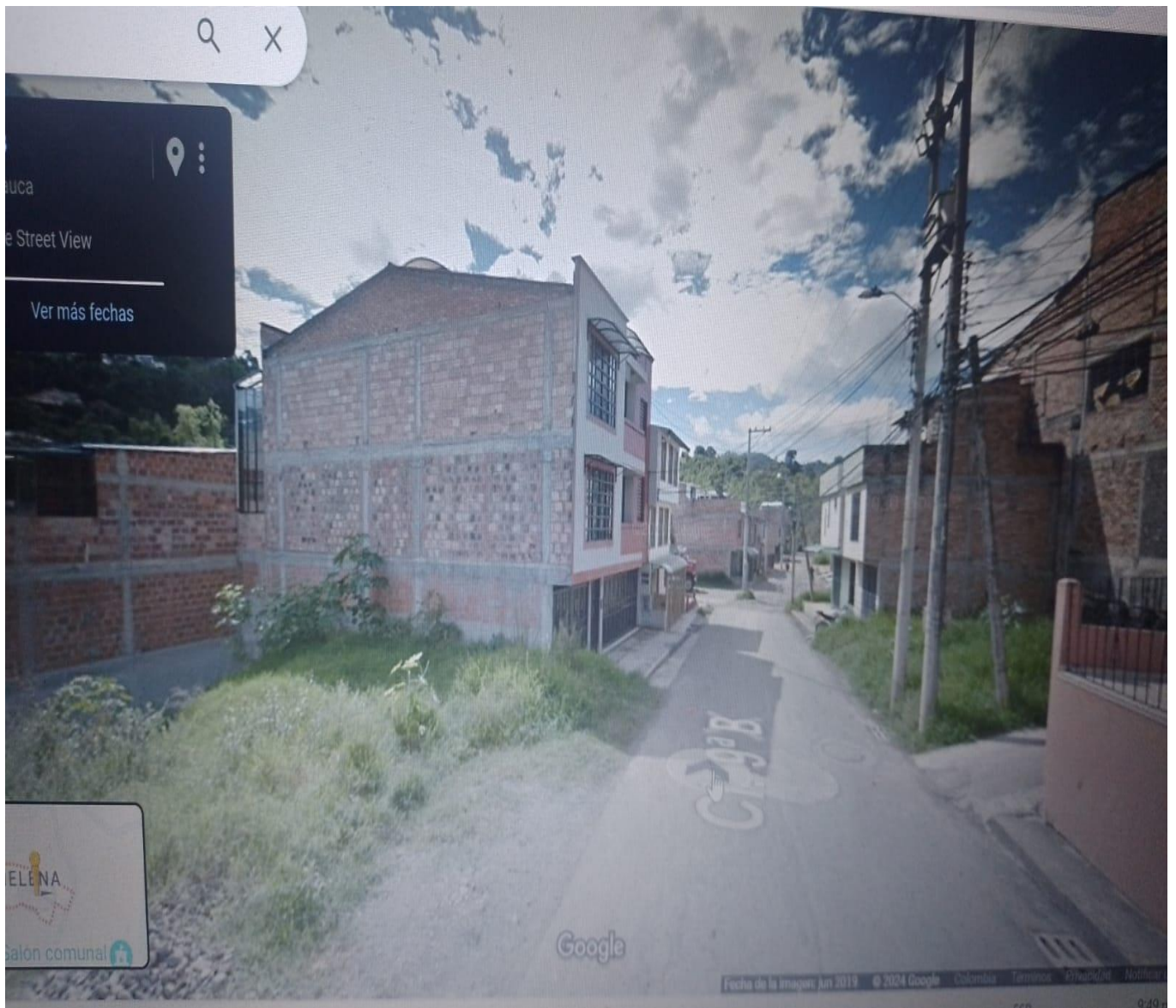
28 Cl. 9ª B













k 5 GE98B 03 VILLA ELENA

← 28 Cl. 9ª B

Popayán, Cauca

Google Street View

jun 2019 Ver más fechas



Google



# ESTUDIO PERICIAL

## INMUEBLE URBANO



|                                       |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• DEPARTAMENTO DEL CAUCA</li><li>• MUNICIPIO DE POPAYAN</li><li>• URBANIZACION VILLA ELENA</li><li>• CARRERA 5GE No.9B-03</li><li>• LOTE 10</li></ul> |
| <b>SOLICITANTE DEL ESTUDIO</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dr. FREDY JOAQUI MENDEZ</li></ul>                                                                                                                   |
| <b>PERITO QUE ADELANTO EL ESTUDIO</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• ING. HUGO ORDOÑEZ GOMEZ</li></ul>                                                                                                                   |
| <b>FECHA DEL INFORME</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>• ENERO DE 2023</li></ul>                                                                                                                             |

## A. REFERENCIA

**Proceso** : Verbal declaración de pertenencia.  
**Demandante** : Wilmer Andrés Avirama Mamián.  
**Demandados** : Darly Cristina Castillo Cabezas y Otros.  
**Radicado No.** : 2023-00589-00

## B. BASES PARA EL ESTUDIO

- **Documentación aportada por el interesado.**
  - Certificado de tradición No. 120-148211, fecha de expedición 01/09/2023.
  - Certificado catastral nacional del IGAC **5010-816213-97409-0** del 28 de agosto de 2023.
  - Copia de la escritura pública No. **4.418** del 29/12/2.015 Notaria Segunda de Popayán.
  - Copia de la escritura pública No. **1.908** del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán.
  - Certificado especial de pertenencia de la SNR de fecha 01/09/2023.
- **La Carta del Sistema Catastral Nacional.**
  - Predio 19001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000
- **Visita al Inmueble realizada el 3 de enero de 2024**
- **El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán (POT)**

## C. CONTENIDO

- Identificación del inmueble.
- Linderos del Inmueble
- Descripción y características del inmueble.
- Normatividad Municipio de Popayán
- Entorno
- Mejoras
- Observaciones Generales
- Conclusiones.
- Certificaciones de imparcialidad.



## **MANIFESTACIONES E INFORMACIÓN DEL PERITO**

*En calidad de perito y bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.*

*Al respecto declaro la siguiente información:*

### **1.0 IDENTIDAD DEL PERITO**

**Nombre:** HUGO ORDOÑEZ GOMEZ

**Cedula de Ciudadanía No.:** 4.755.758

**Dirección residencia y notificación:** Calle 3Norte 10-22 Barrio Modelo Popayán

**Celular:** 315-8127913

**Correo electrónico:** [hugor420@hotmail.com](mailto:hugor420@hotmail.com)

### **2.0 PROFESION DEL PERITO**

**Ingeniero civil:** Matricula Profesional 19202-22936 C.P.Cauca (Se anexa)

**Auxiliar de justicia - Avaluador:** RAA: AVAL-4755758 (Se anexa)

### **3.0 EXPERIENCIA DEL PERITO**

*(Se anexa cuadro de experiencia donde se incluye alguna de los últimos años)*

### **4.0 PROCESOS ANTERIORES POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE**

*Si he adelantado proceso de pertenencia con el mismo apoderado de la parte demandada.*

### **5.0 MANIFESTACION DE INHABILIDADES DEL PERITO**

*En calidad de perito, manifiesto que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P.*

### **6.0 EXAMENES, METODOS E INVESTIGACIONES**

*Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que se ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.*

### **7.0 EXAMENES, METODOS E INVESTIGACIONES**

*Los exámenes, métodos e investigaciones efectuados, NO son diferentes respecto de los que se ha utilizado en el ejercicio regular del oficio.*

## **I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

### **1.1 UBICACIÓN**

|      |                  |                          |
|------|------------------|--------------------------|
| 19   | DEPARTAMENTO     | Cauca                    |
| 001  | MUNICIPIO        | Popayán                  |
| 01   | ZONA             | Urbana                   |
| 04   | SECTOR           |                          |
| 00   | COMUNA           | 8                        |
| 00   | BARRIO           | Urbanización Villa Elena |
| 0088 | MANZANA o vereda |                          |
| 0014 | TERRENO/PREDIO   | Carrera 5GE No.9B-03     |
| 0    | Condición Predio |                          |
| 00   | Edificio         |                          |
| 00   | Piso             |                          |
| 0000 | Unidad predial   |                          |



La imagen inserta anteriormente, corresponde al sector de la ciudad donde se ubica el inmueble 19.001.01.04.0088.0014.000 (Área indicada).



## 1.2 IDENTIFICACION LEGAL

La identificación legal para el inmueble materia del estudio es:

**1.2.1 Matricula Inmobiliaria:** Según el certificado de tradición de fecha 01/09/2023, al inmueble materia del proceso, le corresponde la matricula inmobiliaria **No.120-148211**.

**1.2.2 Cédula Catastral:** Según el Certificado Catastral Nacional del IGAC 5010-816213-97409-0 del 28 de agosto de 2023, el inmueble está ubicado en el Departamento del Cauca, municipio de Popayán, dentro de la franja urbana y le corresponde el número predial nacional **19.001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000** o predial anterior **19.001.01.04.0088.0014.000**.

**1.2.3 Propietarios.** En el certificado especial de pertenencia de la Superintendencia de Notariado y Registro de Popayán de fecha 01/09/2023, se establece que el actual propietario de derechos reales de dominio es **CASTILLO CABEZAS DARLY CRISTINA**, derechos adquiridos por compraventa conforme escritura 4.418 del 29/12/2.015 de La Notaria Segunda de Popayán.

## II. LINDEROS DEL INMUEBLE



## 2.1 LINDEROS ESPECÍFICOS (Según carta del sistema catastral nacional)

Los linderos del inmueble según carta del Sistema Catastral Nacional y complementada con la información de la escritura No. No. **1.908** del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán

|                  |                                        |                     |
|------------------|----------------------------------------|---------------------|
| <b>NORTE</b>     | Vía pública                            | <b>Calle 9B.</b>    |
| <b>SUR</b>       | Lote No.8, predio con cédula catastral | 01.04.0088.0007.000 |
| <b>ORIENTE</b>   | Lote No.9, predio con cédula catastral | 01.04.0088.0016.000 |
| <b>OCCIDENTE</b> | Vía pública                            | <b>Carrera 5GE.</b> |

## 2.2 LINDEROS ESPECÍFICOS (Según la visita de inspección al inmueble).

En la visita se procedió adelantar el **reconocimiento** del inmueble, con apoyo de medidor laser y cinta métrica, conforme a la orientación o indicación dada por el Doctor Fredy Joaquín Méndez en representación de la parte interesada **Señor Javier Alfonso Cabezas**, obteniendo la siguiente información con medidas entre paramentos de construcciones actuales colindantes:

|                  |                                                                                                                                                             |               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>NOR-ESTE</b>  | Línea recta, con la vía publica <b>calle 9B.</b>                                                                                                            | <b>11.30m</b> |
| <b>SUR-OESTE</b> | Línea recta, con el predio 01.04.0088.0007.000, propiedad o posesión que fue o es de <b>Elsa Cabezas</b> , nomenclatura urbana <b>carrera 5GE No.9B-09.</b> | <b>11.30m</b> |
| <b>SUR-ESTE</b>  | Línea recta, con el predio 01.04.088.0016.000, propiedad o posesión que fue o es de <b>Claudia Vivas</b> , nomenclatura urbana <b>carrera 5HE No.9B-04.</b> | <b>6.63m</b>  |
| <b>NOR-OESTE</b> | Línea recta, con la vía pública <b>carrera 5GE.</b>                                                                                                         | <b>6.63m</b>  |

## 2.3 LINDEROS ESPECIFICOS (Presentados conforme a la Resolución conjunta NRS 1732 - IGAC 221 del 21/02/2018, modificada por la resolución conjunta SNR 5204-IGAC 476 del 23/04/2019).

**OBSERVACION.** En las respectivas gestiones ante el IGAC, para el caso del levantamiento topográfico planimétrico de casos puntuales, se debe tener en cuenta las especificaciones técnicas y lineamientos de la resolución **643 del 30/05/2018 del IGAC** y la resolución conjunta **SNR 5204-IGAC 479 de 23/04/2019** que modifica la resolución conjunta **1732 (SNR) - 221 (IGAC)** del 21 de febrero de 2018.



**Consulta Catastral**

Número predial: 190010104000000880014000000000  
Número predial (anterior): 19001010400880014000  
Municipio: Popayán, Cauca  
Dirección: K 5 GE 9B 03 Lo 10  
Área del terreno: 81.44 m2  
Área de construcción: 77.39 m2  
Destino económico: HABITACIONAL  
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



- Estos linderos NO se presentan, por NO contar con el plano debidamente levantado (georeferenciado), el cual para este caso NO considero necesario.

### **III. DESCRIPCIÓN Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

#### **3.1 ÁREA DE TERRENO**

2.3.1 Teniendo en cuenta el Sistema Catastral Nacional, el Certificado Catastral Nacional del IGAC 5010-816213-97409-0 del 28 de agosto de 2023 y la información obtenida en visita al inmueble, realizada el 03/01/2023, con medidas tomadas entre paramentos de construcciones actuales colindantes, el área específica para el inmueble materia de estudio es la siguiente:

| AREA CERTIFICADO DE TRADICION<br>120-148211                   | AREA SISTEMA CATASTRAL NACIONAL | AREA CERTIFICACION CATASTRAL | AREA ESPECIFICA CALCULADA CON DATOS DE VISITA |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| REFIERE ESC. 125 DEL 30/01/2003 Not. 3ra Popayán<br>=81.25 M2 | 81.44m2                         | 81.44M2                      | 11.30x6.63= <b>74.92m2</b>                    |

**NOTA 1: TOLERANCIAS.** En este caso de predio urbano para el rango entre **80.00m2** y **250.00m2**, 6%, según la resolución conjunta **IGAC No. 1101- SNR No.11344 del 31/12/2020**, por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad. **Capítulo III, Art.15 .Rangos de Tolerancia.**

| AREA REPORTADA EN ESCRITURA | LIMITE INFERIOR (-6%) | LIMITE SUPERIOR (+ 6%) | AREA SISTEMA CATASTRAL NACIONAL | AREA MEDIDA EN VISITA |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>81.25m2</b>              | <b>76.38m2</b>        | <b>86.13m2</b>         | <b>81.44m2</b>                  | <b>74.92M2</b>        |

Según lo anterior, el área resultado de la medición en la visita, se encuentra por fuera del Rango de tolerancia del margen de error, lo que según mi punto de vista significa que la concepción inicial del lote cambio.

#### **3.2 ÁREA CONSTRUIDA**

En la visita se pudo constatar, que el lote de terreno soporta una ramada con destino a garaje para cuatro vehículos tipo automóvil, con las siguientes medidas:

|                          |                     |                |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| Área cubierta aproximada | <b>10.46mx6.63m</b> | <b>66.21m2</b> |
|--------------------------|---------------------|----------------|

**NOTA 2:** El Sistema Catastral Nacional reporta un área construida de **77.39m2** tipo ramadas, cobertizos o caneyes.

## **IV. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE POPAYAN**

*El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que actualmente rige para el municipio de Popayán, es el aprobado mediante el acuerdo 006 de agosto 5 de 2002. Con forme con este documento se tiene los aspectos relevantes para el inmueble en estudio:*

**ARTÍCULO 187.** Áreas Mínimas de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En todas las áreas residenciales y para todas las tipologías de vivienda deben cumplirse las normas establecidas en esta reglamentación en cuanto a paramentos, aislamientos, patios, índices de construcción y ocupación, alturas, condiciones mínimas de habitabilidad y las normas que rigen los proyectos estructurales y técnicos.

Las siguientes tablas muestran las áreas mínimas de lotes y áreas mínimas de construcción para las diferentes tipologías de vivienda.

| TABLA 12 .                                                                           |                                    |                  |                         |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA                 |                                    |                  |                         |                        |                     |
| ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL                                                        | ÁREA M <sup>2</sup> Mínima de Lote | FRENTE ML Mínimo | ALTURA Máxima Permitida | Índice de Construcción | Índice de Ocupación |
| AR-5                                                                                 | 180                                | 10               | 3 pisos                 | 200%                   | 80%                 |
| AR-4                                                                                 | 144                                | 8                |                         |                        |                     |
| AR-3                                                                                 | 112                                | 7                |                         |                        |                     |
| AR-2                                                                                 | 84                                 | 6                |                         |                        |                     |
| AR-1                                                                                 | 60                                 | 5                |                         |                        |                     |
| Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. |                                    |                  |                         |                        |                     |
| Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.          |                                    |                  |                         |                        |                     |

### **4.1 ZONIFICACION**

*Conforme al proyecto y plano U-13/56 de uso general del suelo de Planeación Municipal, el inmueble se encuentra ubicado predominantemente en área de actividad residencial tipo 1 (AR-1).*

### **4.2 SISTEMA VIAL**

*El Sistema Vial de la ciudad de Popayán está contemplado en los artículos 85, 86 y 216 y el plano U-18 del POT del Municipio de Popayán.*

*En esta norma se contempla el siguiente perfil vial aplicable a la Vía Local 1 (VL-1), Calle 9B, donde se ubica el inmueble: Ancho de calzada entre 5.00m-6.00m y un ancho de andén de 1.20m.*

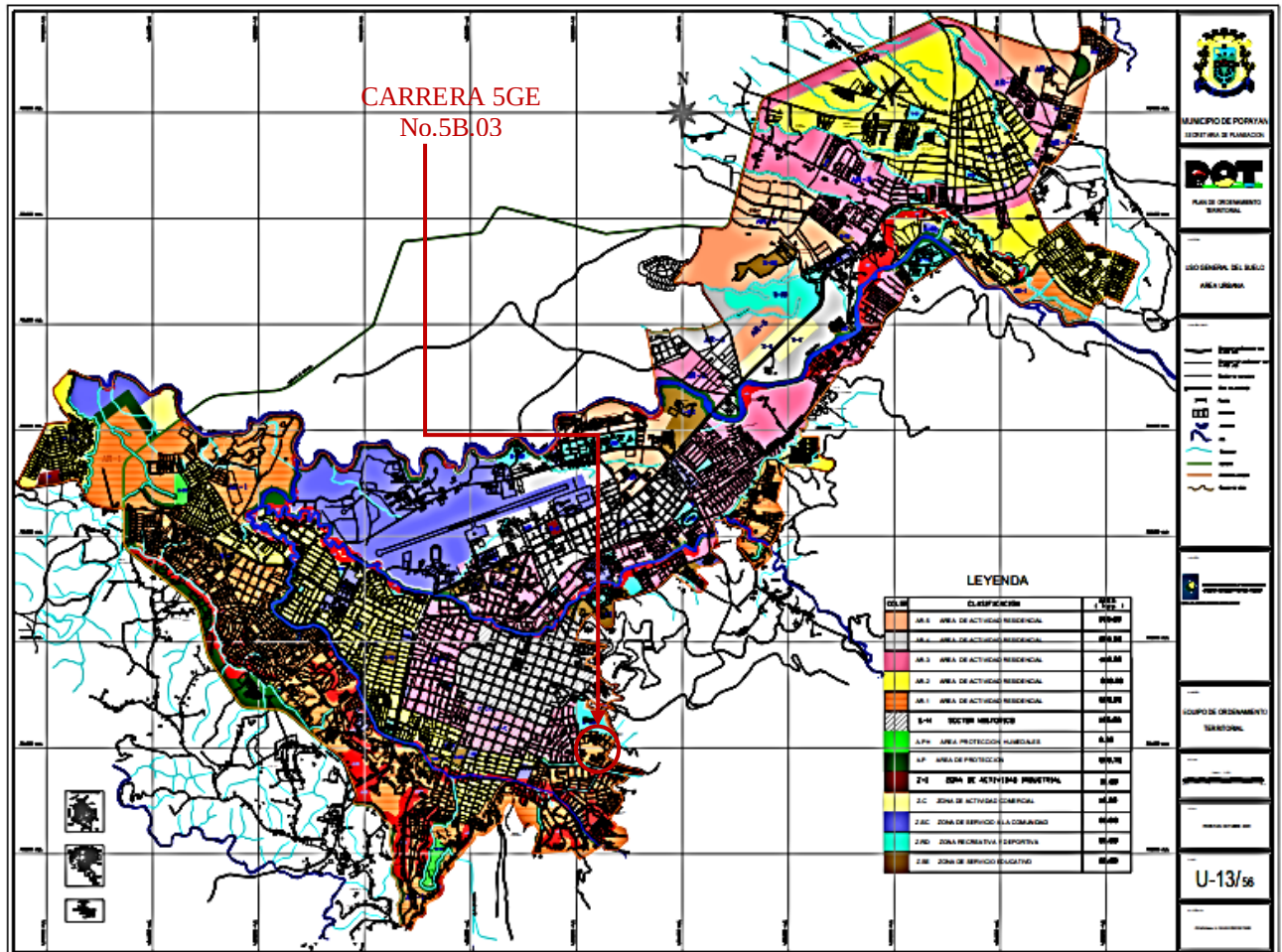
### **4.3 POTENCIAL DE USO O DESARROLLO**

*En particular para vivienda unifamiliar en esta zona, en área de actividad residencial tipo 1 (AR-1) deberá cumplir las normas del actual código de urbanismo.*



#### 4.4 NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO

Según el POT, por el tipo de área residencial **AR-1**, el **estrato** predominante en el sector es el **1**, aunque pueden presentarse algunos inmuebles en otros estratos.



## V. ENTORNO

### 5.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR

Cuenta con infraestructura a nivel de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y red de gas domiciliario.

### 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad actual predominante en el sector dentro del cual se encuentra el inmueble, es la de vivienda familiar, compatible con el destino económico habitacional del inmueble.

### 5.3 ESTADO DEL SECTOR

El sistema de vías se encuentra pavimentado en regular estado de mantenimiento, servicios públicos aparentemente en buen estado y sin actividad constructora.

### 5.4 VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE

Al inmueble materia del estudio se accede en forma directa y vehicular, a partir de la **carrera 2E** o **carrera 6E** por la **calle 9B**, vía sobre la cual se encuentra el inmueble identificado con el número **9B-03**, ubicándose este a mano derecha, sentido occidente-oriente.

## VI. MEJORAS

Las mejoras para el inmueble, están representadas principalmente por inversiones en la construcción provisional tipo ramada, la cual tiene un área cubierta aproximada de **66.21m<sup>2</sup>**:





## **6.1 DISTRIBUCIÓN**

El área cubierta está distribuida en dos sectores, cada uno con capacidad para alojar dos automóviles.

## **6.2 ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN Y FUNCIONALIDAD**

El área cubierta, la cual tiene piso mejorado con un riego o capa de material granular clase triturado sobre el terreno natural, se encuentra en **buen estado** y funcional de acuerdo al uso dado, el cual es para garaje o parqueadero de automóviles.

## **6.3 VETUSTEZ**

Los ítems iniciales de la construcción, tendrían una antigüedad aproximada de 3 **años**, esto a decirlo por la apariencia física de la construcción y lo manifestado por la parte interesada de este estudio.

## **6.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

NO cuenta con la dotación de servicios públicos.

## **6.5 USOS**

En la visita adelantada al inmueble, se evidenció, que el uso dado a este inmueble es principalmente para garaje o parqueadero de automóviles.

## **6.6 TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

|                   |                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>ESTRUCTURA</b> | Parales en guadua                                               |
| <b>CUBIERTA</b>   | Teja metálica tipo zinc sobre estructura de guadua              |
| <b>PISOS</b>      | Riego o capa de material granular suelto sobre terreno natural. |

## **6.7 AVALUO DE LAS MEJORAS**

Las técnicas valuatorias utilizadas para el presente estudio, son las contempladas en la resolución 620 /2008 del IGAC.

### **6.7.1 METODOLOGIA DEL AVALUO**

De los Métodos Valuatorios existentes y dadas las características particulares del inmueble, se utilizó “EL METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN”.

EL METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN, es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción **a precios de hoy**, un bien

semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación se utilizó las tablas de **Fitto y Corvini**.

**Fórmula para el cálculo del valor comercial.-Método de reposición**

| $V_c = (C_t - D)$ | <b>V<sub>c</sub></b> | <b>C<sub>t</sub></b>     | <b>D (C<sub>t</sub> x Y)</b> | <b>Y</b>       |
|-------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
|                   | Valor comercial      | Costo total construcción | Depreciación                 | % Depreciación |

## 6.7.2 COSTO DE REPOSICION

La construcción o ramada puede estar representada por los siguientes ítems, cuyo valor unitario se asigna calculado acorde con la calidad de la obra y se confronta con precios de referencia reportados por el Sistema de base de costos de infraestructura “DATA CAUCA, Región Centro” y Construdata.

| COSTO DE REPOSICION A NUEVO |                                                                                 |        |        |              |                        |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|------------------------|
| ITEM                        | DESCRIPCION                                                                     | UNIDAD | CANTID | Vr.UNIT      | Vr.PARCIAL             |
| 1                           | Descapote, E=0,20m                                                              | m2     | 66,21  | \$ 7.934,00  | \$ 525.310,14          |
| 2                           | Excavacion manual en material sin clasificar                                    | m3     | 20     | \$ 23.566,00 | \$ 471.320,00          |
| 3                           | Cargue y retiro de material removido                                            | m3     | 33,24  | \$ 37.934,00 | \$ 1.260.926,16        |
| 4                           | Mejoramiento del suelo con tendido de material triturado, E=0,08m               | m2     | 66,21  | \$ 6.831,00  | \$ 452.280,51          |
| 5                           | Cubierta en teja de zinc sobre estructura de guadua, incluye estructura soporte | m2     | 66,21  | \$ 34.512,00 | \$ 2.285.039,52        |
| COSTO DIRECTO               |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 4.994.876,33</b> |
| COSTOS INDIRECTOS 20%       |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 998.975,27</b>   |
| COSTO TOTAL                 |                                                                                 |        |        |              | <b>\$ 5.993.851,60</b> |

### CALCULO VALOR MEJORA A ENERO DE 2024

| Item | Descripción                                          | Unid | Cantid | Vr unit.  | Vr total            |
|------|------------------------------------------------------|------|--------|-----------|---------------------|
| 1    | Construcción                                         | M2   | 66,21  | 90.527,89 | 5.993.851,60        |
|      | Valor construccion a nueva ( C <sub>t</sub> )        |      |        |           | <b>5.993.851,60</b> |
|      | Edad aproximada construcción                         |      |        |           | 3 años              |
|      | Vida técnica tipo de inmueble                        |      |        |           | 10 años             |
|      | Grado de conservación construcción                   |      |        |           | 2,00                |
|      | Depreciación (Según tablas de Fitto y Corvini) ( Y ) |      |        |           | 0,2153              |
|      | Valor Construcción depreciada                        |      |        |           | <b>4.703.375</b>    |
|      | Coefficiente de comercialización                     |      |        |           | <b>1,0000</b>       |
|      | Valor Comercial (V <sub>c</sub> )                    |      |        |           | <b>4.703.375</b>    |
|      | Ajuste a valor comercial                             |      |        |           | -3.375              |
|      | <b>VALOR COMERCIAL</b>                               |      |        |           | <b>4.700.000</b>    |



## **VII. OBSERVACIONES GENERALES**

- a. Durante el recorrido para el reconocimiento del inmueble **INDICADO**, **NO** se presentó ninguna persona hacer oposición.
- b. La visita inspección fue atendida por el **Dr. Fredy Joaquí Méndez** en representación de la parte interesada **Señor Javier Alfonso Cabezas**, quien indicó el inmueble para su reconocimiento.
- c. El lote de terreno **SOPORTA**, dos muros de contención en concreto ciclópeo, sobre los linderos sur y occidente, preexistentes a la limpieza y construcción de la ramada.
- d. El lote de terreno **NO SOPORTA** ninguna construcción en concreto reforzado y ladrillo.
- e. La **Vida Útil** de diseño de la ramada, **se estima en 10 años**, por tratarse de una construcción temporal, según la tabla de Vida Útil de Diseño de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas “Especialización en Avalúos”.
- f. Del registro fotográfico histórico, se puede deducir que los cambios o mejoras en el inmueble se realizaron después de **junio de 2019 (ver registro fotográfico)**.
- g. No se tiene en cuenta en el presente estudio, el proyecto constructivo aludido, por cuanto no hay evidencia alguna de este, como son los diseños, los estudios o permisos por parte de la entidad de control competente como la Curaduría Urbana o Planeación municipal.
- h. No se tiene en cuenta los costos por diseños aludidos y prediales, puesto que no constituyen mejora.

## **VIII. CONCLUSIONES**

### **8.1 IDENTIDAD DEL INMUEBLE**

El inmueble al cual se adelantó el reconocimiento, según mi punto de vista tiene la siguiente identidad:

- **UBICACIÓN.** Según el Sistema Catastral Nacional, corresponde al predio identificado con el número catastral **19.001.01.04.00.00.0088.0014.0.00.00.0000**.
- **LINDEROS.** Fueron verificados, concordando en su orientación con los reportados en la escritura No. 1.908 del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán.
- **AREA.** Se constató en el **reconocimiento** del inmueble un área de terreno de **74.92m<sup>2</sup>**, **NO** concordando con la reportada en la escritura No. 1.908 del 25/07/2023 Notaria Segunda de Popayán de **81.25m<sup>2</sup>**.

## 8.2 INFORMACIÓN DEFINITIVA DEL INMUEBLE

El predio materia del estudio, quedaría con la siguiente información según la certificación catastral y LOS RESULTADOS DE MEDIDAS Y CÁLCULOS OBTENIDOS EN LA VISITA:

| INFORMACION<br>INMUEBLE          | MATRICULA<br>INMOBILIARIA | NUMERO<br>CATASTRAL | DIRECCION O<br>NOMBRE DEL<br>PREDIO | AREA<br>TERRENO |       | AREA<br>CUBIERTA |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|-------|------------------|
|                                  |                           |                     |                                     | Ha              | M2    | M2               |
| EN<br>CERTIFICACION<br>CATASTRAL | 120-148211                | 01.04.0088.0014.000 | CARRERA 5 GE<br>9B-03               | 0               | 81.44 | 77.39            |
| VERIFICADO<br>Y/O CALCULADO      | 120-148211                | 01.04.0088.0014.000 | CARRERA 5 GE<br>9B-03               | 0               | 74.92 | 66.21            |

Atentamente,

  
**HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ**  
C.C. No. 4.755.758  
**INGENIERO CIVIL**  
M.P. No. 19202-22936 C.P.Cauca.

Se anexa:

- Registro fotográfico.
- APU
- Relación de experiencia.
- Copia matricula profesional.
- Copia del RAA

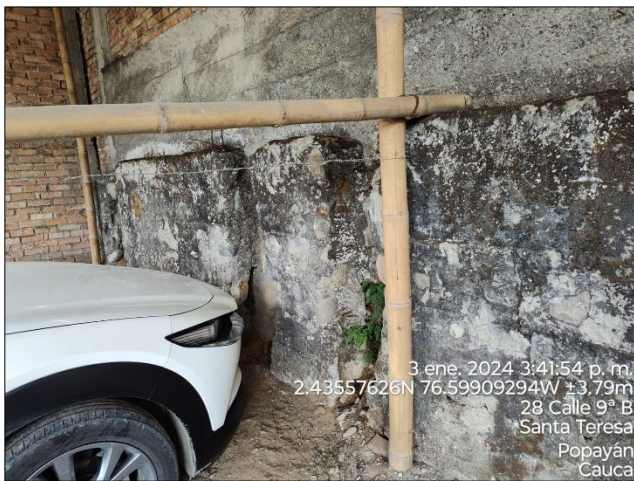


• **CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

- 1.- Certifico que el perito no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 2.- Certifico que el perito no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien estudiado, ni presente ni futuro.
- 3.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre la propiedad.
- 4.- Certifico que el perito no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación dirigida a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 5.- Certifico que se ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe.
- 6.- En calidad de perito y bajo juramento, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P.
- 7.- Fecha del Informe: 10 de enero de 2024

  
**ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ**  
CC. No. 4.755.758  
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA

## REGISTRO FOTOGRAFICO







## REGISTRO HISTORICO DEL INMUEBLE









## ANALISIS UNITARIOS

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS |  |          |                             |               |                     |
|-------------------------------|--|----------|-----------------------------|---------------|---------------------|
| OBRA :                        |  |          |                             |               |                     |
| PROponente:                   |  |          |                             |               |                     |
| ÍTEM :DESCAPOTE MANUAL        |  |          |                             |               |                     |
| UNIDAD :M2                    |  |          | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |               |                     |
| I. EQUIPO                     |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                   |  | TIPO     | TARIF/HOR                   | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |
| HERRAMIENTA MENOR             |  | MANUAL   | 800                         | 13,50         | 59,00               |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ 59               |
| II. MATERIALES EN OBRA        |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                   |  | UNIDAD   | PREC/UNIT                   | CANT.         | V/UNIT              |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ -                |
| III. TRANSPORTE               |  |          |                             |               |                     |
| MATERIAL                      |  | CANTIDAD | DISTANCIA                   | M3-KM         | TARIFA              |
|                               |  |          |                             |               | V/UNIT.             |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ -                |
| IV. MANO DE OBRA              |  |          |                             |               |                     |
| TRABAJADOR                    |  | JORNAL   | PRESTACIO                   | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         |
| 1 AYUDANTE                    |  | 45000    | 75%                         | 78750         | 10,0                |
|                               |  |          |                             |               | V/UNIT              |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                               |  |          |                             |               | \$ 7.875            |
|                               |  |          |                             |               |                     |
|                               |  |          |                             |               | TOTAL COSTO DIRECTO |
|                               |  |          |                             |               | \$ 7.934            |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS                       |  |                             |           |               |             |
|-----------------------------------------------------|--|-----------------------------|-----------|---------------|-------------|
| OBRA :                                              |  |                             |           |               |             |
| PROponente:                                         |  |                             |           |               |             |
| ÍTEM : EXCAVACION EN MATERIAL SIN CLASIFICAR H<1,0M |  |                             |           |               |             |
| UNIDAD : M3                                         |  | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |           |               |             |
| I. EQUIPO                                           |  |                             |           |               |             |
| DESCRIPCION                                         |  | TIPO                        | TARIF/HOR | REND/TO(M3/H) | V/UNIT      |
| HERRAMIENTA MENOR                                   |  | MANUAL                      | 800       | 13,50         | 59,00       |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ 59       |
| II. MATERIALES EN OBRA                              |  |                             |           |               |             |
| DESCRIPCION                                         |  | UNIDAD                      | PREC/UNIT | CANT.         | V/UNIT      |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ -        |
| III. TRANSPORTE                                     |  |                             |           |               |             |
| MATERIAL                                            |  | CANTIDAD                    | DISTANCIA | M3-KM         | TARIFA      |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ -        |
| IV. MANO DE OBRA                                    |  |                             |           |               |             |
| TRABAJADOR                                          |  | JORNAL                      | PRESTACIO | JORN. TOTAL   | REND (M2/D) |
| 1 AYUDANTE                                          |  | 45000                       | 75%       | 78750         | 3,4         |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| SUBTOTAL                                            |  |                             |           |               | \$ 23.507   |
|                                                     |  |                             |           |               |             |
| TOTAL COSTO DIRECTO                                 |  |                             |           |               | \$ 23.566   |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS                    |  |          |                             |               |                     |
|--------------------------------------------------|--|----------|-----------------------------|---------------|---------------------|
| OBRA :                                           |  |          |                             |               |                     |
| PROPONENTE:                                      |  |          |                             |               |                     |
| ÍTEM : CARGUE MANUAL Y RETIRO DE MATERIAL SUELTO |  |          |                             |               |                     |
| UNIDAD : M3                                      |  |          | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |               |                     |
| I. EQUIPO                                        |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                                      |  | TIPO     | TARIF/HOR                   | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |
| HERRAMIENTA MENOR                                |  | MANUAL   | 800                         | 13,50         | 59,00               |
|                                                  |  |          |                             |               |                     |
|                                                  |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                                                  |  |          |                             |               | \$ 59               |
| II. MATERIALES EN OBRA                           |  |          |                             |               |                     |
| DESCRIPCION                                      |  | UNIDAD   | PREC/UNIT                   | CANT.         | V/UNIT              |
|                                                  |  |          |                             |               |                     |
|                                                  |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                                                  |  |          |                             |               | \$ -                |
| III. TRANSPORTE                                  |  |          |                             |               |                     |
| MATERIAL                                         |  | CANTIDAD | DISTANCIA                   | M3-KM         | TARIFA              |
| VOLQUETA                                         |  | 1,00     | 10                          | 1             | 3000                |
|                                                  |  |          |                             |               |                     |
|                                                  |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                                                  |  |          |                             |               | \$ 30.000           |
| IV. MANO DE OBRA                                 |  |          |                             |               |                     |
| TRABAJADOR                                       |  | JORNAL   | PRESTACIO                   | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         |
| 2 AYUDANTES                                      |  | 45000    | 75%                         | 78750         | 10,0                |
|                                                  |  |          |                             |               |                     |
|                                                  |  |          |                             |               | SUBTOTAL            |
|                                                  |  |          |                             |               | \$ 7.875            |
|                                                  |  |          |                             |               |                     |
|                                                  |  |          |                             |               | TOTAL COSTO DIRECTO |
|                                                  |  |          |                             |               | \$ 37.934           |

| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS              |          |               |                             |             |          |
|--------------------------------------------|----------|---------------|-----------------------------|-------------|----------|
| OBRA :                                     |          |               |                             |             |          |
| PROponente:                                |          |               |                             |             |          |
| ÍTEM : MEJORAMIENTO DE SUELO CON TRITURADO |          |               |                             |             |          |
| UNIDAD : M2                                |          |               | FECHA : 10 DE ENERO DE 2024 |             |          |
| I. EQUIPO                                  |          |               |                             |             |          |
| DESCRIPCION                                | TIPO     | TARIF/HOR     | REND TO(ML/H)               | V/UNIT      |          |
| HERRAMIENTA MENOR                          |          | 200           | 11,00                       | 18,00       |          |
|                                            |          |               |                             |             |          |
| SUBTOTAL                                   |          |               |                             |             | \$ 18    |
| II. MATERIALES EN OBRA                     |          |               |                             |             |          |
| DESCRIPCION                                | UNIDAD   | PREC/UNIT     | CANT.                       | V/UNIT      |          |
| MATERIAL TRITURADO EN EL SITIO             | M3       | \$ 110.000,00 | 0,05                        | 5500,00     |          |
|                                            |          |               |                             |             |          |
| SUBTOTAL                                   |          |               |                             |             | \$ 5.500 |
| III. TRANSPORTE                            |          |               |                             |             |          |
| MATERIAL                                   | CANTIDAD | DISTANCIA     | M3-KM                       | TARIFA      | V/UNIT.  |
|                                            |          |               |                             |             |          |
| SUBTOTAL                                   |          |               |                             |             | \$ -     |
| IV. MANO DE OBRA                           |          |               |                             |             |          |
| TRABAJADOR                                 | JORNAL   | PRESTACIO     | JORN. TOTAL                 | REND (M2/D) | V/UNIT   |
| 2 AYUDANTES                                | 45000    | 75%           | 78750                       | 60,0        | 1313,00  |
|                                            |          |               |                             |             |          |
| SUBTOTAL                                   |          |               |                             |             | \$ 1.313 |
| TOTAL COSTO DIRECTO                        |          |               |                             |             | \$ 6.831 |



| ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS |                                                              |          |              |               |                     |                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|--------------|---------------|---------------------|---------------------|
| ÍTEM                          | CUBIERTA EN ZINC SOBRE GUADUA INCLUYE PARALES Y ADECUACIONES |          |              |               |                     |                     |
| UNIDAD                        | M2                                                           |          |              |               | FECHA               | 10 DE ENERO DE 2024 |
| I. EQUIPO                     |                                                              |          |              |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                   |                                                              | TIPO     | TARIF/HOR    | REND/TO(M3/H) | V/UNIT              |                     |
| HERRAMIENTA MENOR             |                                                              | MANUAL   | 2000         | 13,50         | 148,00              |                     |
|                               |                                                              |          |              |               | SUBTOTAL            | \$ 148              |
| II. MATERIALES EN OBRA        |                                                              |          |              |               |                     |                     |
| DESCRIPCION                   |                                                              | UNIDAD   | PREC/UNIT    | CANT.         | V/UNIT              |                     |
| TEJA DE ZINC 2,15x0,90        |                                                              | UNIDAD   | \$ 23.000,00 | 0,52          | 11960,00            |                     |
| GUADUA 6M                     |                                                              | UNIDAD   | 20000,00     | 0,29          | 5800,00             |                     |
| AMARRAS                       |                                                              | UNIDAD   | 600,00       | 2,07          | 1242,00             |                     |
| ALAMBRE GALV. CAL 18          |                                                              | KG       | 14000,00     | 0,01          | 140,00              |                     |
| ALAMBRE PUA                   |                                                              | M        | 1300,00      | 0,66          | 858,00              |                     |
| PUNTILLA 2 1/2"               |                                                              | LB       | 6400,00      | 0,01          | 64,00               |                     |
| BASTIDOR                      |                                                              | M        | 2500         | 0,12          | 300,00              |                     |
|                               |                                                              |          |              |               | SUBTOTAL            | \$ 20.364           |
| III. TRANSPORTE               |                                                              |          |              |               |                     |                     |
| MATERIAL                      |                                                              | CANTIDAD | DISTANCIA    | M3-KM         | TARIFA              | V/UNIT.             |
|                               |                                                              |          |              |               | SUBTOTAL            | \$ -                |
| IV. MANO DE OBRA              |                                                              |          |              |               |                     |                     |
| TRABAJADOR                    |                                                              | JORNAL   | PRESTACIO    | JORN. TOTAL   | REND (M2/D)         | V/UNIT              |
| 1 OFICIAL                     |                                                              | 70000    | 75%          | 122500        | 20,0                | 6125,00             |
| 2 AYUDANTES                   |                                                              | 90000    | 75%          | 157500        | 20,0                | 7875,00             |
|                               |                                                              |          |              |               | SUBTOTAL            | \$ 14.000           |
|                               |                                                              |          |              |               | TOTAL COSTO DIRECTO | \$ 34.512           |



PIN de Validación: b0220a80



<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) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4755758, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Septiembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4755758.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ 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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b0220a80



## 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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0220a80



## 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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

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.





PIN de Validación: b0220a80



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



Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: POPAYAN CALLE 3NORTE NO. 10-22

Teléfono: 315-8127913

Correo Electrónico: hugor420@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4755758**

**El(la) señor(a) HUGO ORDOÑEZ GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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**

**b0220a80**



PIN de Validación: b0220a80

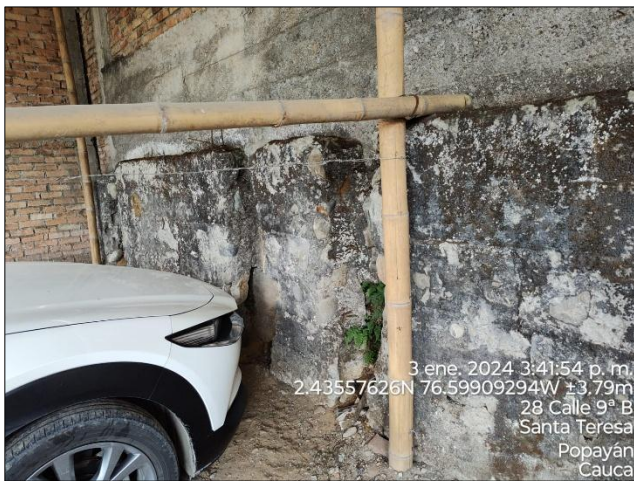


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## REGISTRO FOTOGRAFICO







## REGISTRO HISTORICO DEL INMUEBLE







**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

---

---

**I. INFORMACION PERSONAL**

NOMBRE **HUGO ORDOÑEZ GOMEZ**  
Cédula de ciudadanía No. 4.755.758  
Profesión Ingeniero Civil UNICAUCA  
Matrícula profesional No. 19202-22936 C.P.Cauca  
Dirección Calle 3N No. 10-22 Barrio Modelo Popayán  
Teléfono 032-8231459  
Celular 315-8127913  
Correo electrónico [hugor420@hotmail.com](mailto:hugor420@hotmail.com)  
Auxiliar de justicia En la lista desde el año 1996 a la fecha

**II. EXPERIENCIA**

| PROCESO                               | DEMANDANTE                           | DEMANDADO                                                                             | FECHA         | JUZGADO                                   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejecutivo Singular                    | Vicente Enrique Ordoñez              | Jose Hermogenes Orozco Ocampo y Otro                                                  | jul-04        | Juzgado 3 Civil Circuito Popayán          |
| Simulacion de contrato                | German Cujar Chamorro                | Ana Julia Otero de Solano y Soraida Otero de Cujar                                    | ene-02        | Juzgado Tercero de Familia Popayán        |
| Ordinario Reivindicatorio Contractual | Gilma Emilia Arce                    | Ana Tulia Terán de Daza                                                               | feb-13        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayan |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Leonor Sanchez Paz                   | Herederos indeterminados de Froilan Rojas, Jose dolores Paz y personas Indeterminadas | jul-10        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Lucila Coque Cusi                    | Maria Bartola Gueché y Otros                                                          | ago-09        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Declaración de pertenencia  | Rosa Mariela Manzano Mosquera        | Jesus Maria Manzano Y Otros                                                           | ago-10        | Juzgado Cuarto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Concepcion Valero de Gonzales y Otro | Alcaldia Municipal y Acueducto de Popayán                                             | ago-04        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Julian Andres Grueso Fernandez       | Elias Bonilla Mariaca                                                                 | sep-08        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| Ordinario Reivindicatorio             | Vilma Rocio Ceron Paz                | Paola Andrea Ordoñez                                                                  | sep-14        | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán |
| <b>Division material</b>              | <b>Salvador Flor Torres y Otro</b>   | <b>Demetrio Flor Campo y Otros</b>                                                    | <b>sep-15</b> | <b>Juzgado Primero Promiscuo Cajibío</b>  |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Secundino Obando                                                                      | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Jesus Achinte                                                                         | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| Abreviado Imposicion de Servidumbre   | Interconexión Electrica S.A. E.S.P   | Luis Angel Perez                                                                      | abr-14        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| V. Declaración de pertenencia         | Anastacio Figueroa                   | Hderos Indeter. de Rafael Obando y Otros                                              | dic-16        | Juzgado Primero Promiscuo Tambo           |
| V. Declaración de pertenencia         | Rosa Enelia Chagüendo Cotazo y Otros | Natividad Herrera de Botina y Otros                                                   | nov-16        | Juzgado Quinto Civil Municipal Popayan    |
| V. Declaración de pertenencia         | Rosa Virginia Galindo Patiño         | Antonio Ricaurte Gonzales C. y Otros                                                  | ago-16        | Juzgado Cuarto Civil Municipal Popayan    |
| V. Declaración de pertenencia         | Jesus Marino Cajas Gomez             | Personas Indeterminadas                                                               | sep-16        | Juzgado Promiscuo Municipal del Tambo     |
|                                       |                                      |                                                                                       |               |                                           |



**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                   | DEMANDANTE                                | DEMANDADO                                          | FECHA  | JUZGADO                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| V. Declaración de pertenencia             | Jaime Ariel Romero Imbachi                | Sociedad Constructora SOCONSA S.A e Indeterminados | nov-16 | Juzgado Quinto Civil Municipal Popayan            |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Nelly Buchely de Suarez                   | Fidel Sierra Vargas                                | ene-13 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Diego Alfonso Rivera Martinez y Otra      | Banco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia BBVA      | sep-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Responsabilidad Civil Extracontractual    | Salomón Peña Sanchez                      | Colombiana Telecomunicaciones S.A. E.S.P.          | jul-17 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Acción de Disminución de Precio           | Pablo Andres Pino Mendes y Otra           | James Eduardo Carvajal Bonilla y Otra              | jul-17 | Juzgado Promiscuo Municipal del Totoro            |
| Ordinario de Simulacion                   | Luz Eugenia Sarria de Granobles           | Camilo Ernesto Sarria Orozco y Otros               | jul-13 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Venta de bien comun                       | Oscar Fernando Ojeda Rodriguez            | Alba Elsy Fernandez de Ojeda y Otros               | jul-15 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Ordinario                                 | Rosario Ines Ordoñez de Valdivieso        | Arinsa Arquitectos e Ingenieros S.A.               | dic-15 | Juzgado Segundo Civil Municipal Popayan           |
| Deslinde y amojonamiento                  | José Antonio Castrillón C.                | Héctor José Andrade Espinosa                       | jun-08 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Magdalena Espinosa Ballén                 | Victor Armando Gonzáles Hurtado                    | ago-06 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Maria Etelvina Ledesma y otros            | Arquímedes Trujillo Urrea                          | abr-07 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Carmen Aurora Ocampo Ríos y Otros         | Edgar Jordán Ocampo                                | feb-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Deslinde y amojonamiento                  | Maria Teresa Muñoz                        | Gladis Omaira Fajardo Paz                          | sep-10 | Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán          |
| Ordinario Reivindicatorio                 | Rafael Armando Chaves Patiño y Otro       | Carmen Rivera Llanten y Otro                       | may-16 | Juzgado 3 Civil Circuito Popayán                  |
| V. Declaración de pertenencia             | Hilda Zúñiga Ramos                        | Pastor Z+uñiga y Otros                             | jun-19 | Juzgado 2 Promiscuo Municipal de Piendamó         |
| V. Declaración de pertenencia             | Fanny Serna Serna y Otros                 | Jose Manuel Zúñiga y Otros                         | feb-17 | Juzgado Promiscuo Municipal de Cajibío            |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Maria del Socorro Ñañez y Otro            | Amparo Vidal y Otro                                | nov-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Fabio Campo Gomez                         | Luis Enrique Campo y Otro                          | abr-18 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Edelmira Rojas Chicue                     | Laureano Luligo                                    | jul-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Elsa Rocio Rivas Casarrubia               | Junta Coopropietarios Parque Industrial            | ago-19 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Q. Perturbacion de la posesion            | Fabian Andres Diaz Guzman y Otro          | Harold Jose Chaves Peñaranda                       | may-18 | Inspeccion Segunda Popayan, Casa Justicia         |
| Reparación Directa                        | Hugo Alexander Builes y Otros             | Nacion-Mindefensa- Ejercito Nacional               | mar-19 | Primero Administrativo del Circuito de Popayan    |
| Division material                         | Salvador Flor Torres y Eleazar Flor Campo | Demetrio Flor Campo y Otros                        | sep-15 | Juzgado Promiscuo Municipal Cajibío -Cauca        |
| Division material                         | Hector Alban Chala Capote                 | Lina Maria Jordan Bonilla y Otras                  | ago-19 | Juzgado Promiscuo Municipal Cajibío -Cauca        |
| Declaracion Especial de division material | Fundacion Carvajal y Otros                | Carlos Arturo Ramirez Cuartas y Otros              | mar-19 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca |
| Ordinario de Simulacion                   | Mauricio Barona Restrepo                  | Julian Varona Arce                                 | oct-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Ordinario de Simulacion                   | Fernando Mosquera Isdith y Otra           | Alicia Velasco de Mosquera                         | oct-07 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |
| Divisorio                                 | Jesus Maria Gordillo Trochez              | Marlene Gordillo                                   | oct-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán         |

**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                                                | DEMANDANTE                                                                      | DEMANDADO                                                         | FECHA  | JUZGADO                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| Divisorio Venta de bien comun                                          | Gloria Ines Gonzales de Astaiza y Otros                                         | Gloria Ximena Gonzales y Otros                                    | jul-10 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán                           |
| Ejecutivo Hipotecario                                                  | Banco Central Hipotecario                                                       | Sociedad Inversiones Camnpamento                                  | sep-01 | Juzgado Quinto Civil del Circuito Popayán                           |
| Verval declarativo de pertenencia                                      | Alma Leticia Muñoz Lopez Y Otras                                                | Amparo Muñoz Belalcázar y Otras                                   | ene-23 | Juzgado sexto civil municipal de popayán                            |
| Verval declaracion de pertenencia                                      | Nubia Carvajal Carvajal                                                         | PROVITEC                                                          | dic-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal Popayán                             |
| Declaracion de pertenencia                                             | Maria del Pilar Carvajal                                                        | Luz Menia Solarte Mejia-Otros                                     | feb-23 | Juzgado Tercero Civil Municipal Popayán                             |
| Declarativo verbal de pertenencia                                      | Betty Elisa Rojas Quiroz                                                        | Herederos Indeterminados de Magdalena Llanten y Otros             | ago-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo                             |
| <b>Verbal reivindicatorio de dominio</b>                               | Agroservicios Las Cañas S.A.- AGROCAÑAS S.A<br>Maria Rosario Rivas              | Pablo José Borrero Medina y Juan Manuel Borrero Medina            | oct-21 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca                   |
| <b>Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2018-00063-00</b>             | Miguel Santiago y Jorge Andres Arango, Apoderado: Dr. Edgardo Huver Hoyos Velez | Manuel Emilio Castillo y Otros                                    | jun-22 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca                   |
| Verbal reivindicatorio Rdo: 2022-00580-00                              | Omar Fernando Revelo Garzon                                                     | Ximena Trujillo Montenegro                                        | may-23 | Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y competencia multiple de Popayan |
| Declaracion de pertenencia Rdo 2022-00048-00                           | Roberto Carlos Melo Maya Apoderada Dra Mary Cirley                              | Alina Hormaza de Caicedo y Otros                                  | may-23 | Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayan                       |
| Vebal declaracion de pertenencia Rdo 2019-00558-00                     | Graciela Tovar                                                                  | Estela del Rosario Freire Delgado, Alvaro Efren Villareal y Otros | feb-23 | Juzgado Tecero Civil Municipal de Popayan                           |
| Declarativo verbal de pertenencia Rdo 2018-00061-00                    | Carlos Andres Gomez Llanos                                                      | Luis Antonio Duran Perez y Herederos Indeterminados y Otros       | nov-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo-Cauca                       |
| Verbal prescripcion ordinaria adquisitiva de dominio Rdo 2021-00085-00 | Martha Lucia Luna Medina, Apoderada: Dra Diana Milec Balanta                    | Carlos Luna Torres y Otros                                        | dic-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Declarativo de pertenencia Rdo: 2021-00740-00                          | Paola Andrea Astudillo Papamija y Otro                                          | Herederos De Carlos Omar Hormaza y Otro                           | oct-22 | Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayan                            |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2020-00002-00                    | Hector Marino Hurtado Chirimuscay                                               | Angel Gabriel Hurtado Chirimuscay y Otros                         | sep-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Declarativo de pertenencia Rdo: 2019-00234-00                          | Marceliano Morera Cifuentes Apoderada Dra : Merary Castillo                     | Herederos Indeterminados de Carmen Delia Cifuentes y Otros        | may-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piendamó -Cauca                 |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo: 2022-00037-00                   | Heliodoro Trochez Torres Apoderada : Dra Merary Castillo                        | Herederos Indeterminados de Jose Trochez y Otros                  | sep-22 | Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Silvia-Cauca                 |
| Verbal declarativo de pertenencia Rdo 2022-00068-00                    | Alma Leticia Muñoz López Y Otras                                                | Amparo Muñoz Belalcázar y Otras                                   | feb-22 | Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y competencia multiple de Popayan |
| Declaracion de pertenencia Rdo 2021-00417-00                           | Claudia Raquel Maca Bastidas Apoderada: Dra Rosa Oliva Ortiz Anacona            | Herederos Indeterminados de Benjamin Pajoy y Otros                | oct-22 | Juzgado 1ro de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Popayan    |
| Declarativo Verbal de Pertenencia Rdo:2018-00367-00                    | Betty Elisa Rojas Quiroz Apoderada: Dra Merary Castillo                         | Herederos determinados de Magdalena Llanten y Otros               | ago-22 | Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo-Cauca                       |
| Verbal declaracion de pertenencia Rdo 2018-00772-00                    | Nubia Carvajal Carvajal Apoderado : Dr. Paulo Alban                             | PROVITEC                                                          | dic-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán                          |
|                                                                        |                                                                                 |                                                                   |        |                                                                     |



**PERITAJES Y AVALUOS**  
**HUGO ORDOÑEZ -INGENIERO CIVIL -UNICAUCA**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA-RAA:AVAL-4755758**

| PROCESO                                                                                                                               | DEMANDANTE                                                                     | DEMANDADO                                                                            | FECHA  | JUZGADO                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Ejecutivo con garantia real<br>Rdo: 2020-00409-00                                                                                     | Jorge Enrique Sancuez Ortiz<br>Apoderada : Dra Maria Camila Escobar Arciniegas | Diego Alejandro Barrios                                                              | nov-22 | Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán        |
| Avaluo comercial Rdo: 2021-00222-00                                                                                                   | Silvio Saul Surez Sandoval Apoderada: Dra Luzmila Restrepo                     | Sandra Yineth Giron Timana y Giovanni Vanegas Carreño                                | ene-23 | Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayan      |
| Sucesion de la Causante Maria Ines Muñoz Vda de Gamboa Avaluo comercial Inmueble PH Las Mercedes Jamundi-Valle.<br>Rdo: 2021-00282-00 | Luisa Ofir Gamboa Muñoz y otras Apoderada :Dra Gloria Estela Cruz Alegria      | Pedro Antonio y Blanca Maria Lily Gamboa Muñoz Apoderado: Dr. Efrain Vasquez Agudelo | feb-23 | Juzgado 3ro de Familia de Oralidad de Cali        |
| E.Pericial incluye Avaluo comercial Apato 8-501 Unidad Residencial Alhambra Cali-Valle.<br>Rdo:2023-00375-00                          | Luz Helena Sanchez Paz Apoderado .Dr. Marvin Fernando Alvarez                  | Isabel Muñoz Imbachi                                                                 | feb-23 | Juzgado 35 Civil Municipal de Cali                |
| Saneamiento de titulacion Rdo. 2022-00008-00                                                                                          | Sociedad Gonzales Canabal y CIA S.C.S Apoderado: Dr. William Idrobo            | Personas Indeterminadas                                                              | jun-23 | Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada-Cauca |

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRICULA No. 1920222936CAU  
Ingeniero Civil  
APELLIDOS  
Ordoñez  
NOMBRES  
Hugo  
C.C. 4.755.758  
UNIVERSIDAD  
Del Cauca



Presidente del Consejo

Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero/o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

11970

CARVAJAL S.A. 11/88





Popayán, Diciembre 13/2023

SEÑOR:

**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ.**

C.C. No. 1.476.929 DE LA VEGA - CAUCA

CELULAR: 316 4987767 – 311 7452757

CORREO ELECTRÓNICO: [monitays18@gmail.com](mailto:monitays18@gmail.com)

POPAYÁN - CAUCA.

No. CONSECUTIVO.

02032/23

**Referencia:** RESPUESTA AL OFICIO DE FECHA DICIEMBRE 11 DE 2023, Y RECIBIDO EN ESTE DESPACHO EN LA MISMA FECHA, POR MEDIO DEL CUAL EL Sr. JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, REALIZA SOLICITUD DE INFORMACIÓN – CCR-2297.

Cordial saludo.

Respetuosamente, de conformidad con lo regulado por la norma Superior en su Artículo 23, que consagra el derecho fundamental de Petición, procede este Despacho en la oportunidad que consagra el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que modifica el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 1755 de 2015 y concordante con la Ley 2080 de 2021, para proferir una respuesta de fondo, clara, congruente y consecuente al Oficio de fecha **11 de diciembre de 2023** recibido en esta Curaduría Urbana en la Ventanilla Única de la Central de Correspondencia de este Despacho bajo el número 2297 del 11 de diciembre de la presente anualidad por medio del cual el Sr. Javier Alfonso Cabezas Muñoz, manifiesta que:

*"(...) YO JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ mayor y vecino del Municipio de la Vega – Cauca identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando a nombre propio, de manera respetuosa me permito, informar que soy propietario de Un lote de terreno Urbano denominado Nro. 10 Ubicado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Barrio Villa Elena, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 120-148211, inscrito en el catastro bajo el número 010400880014000, el cual se encuentra Inmerso en un Proceso declaratorio de Pertenencia ante el Juzgado Tercero Municipal, instaurado por el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cedula de ciudadanía Numero 76.290.700 de Purace – (Coconuco), el cual debe demostrar en este proceso su calidad de Poseedor y el cual lo decidirá el fallo del Juez. De acuerdo a lo anterior me permito solicitar se me certifique si el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cedula de ciudadanía Numero 76.290.700 de Purace – (Coconuco), a solicitado, o se le ha concedido permiso de construcción en mi lote de terreno anteriormente ya mencionado, toda vez que requiero para realizar los correspondientes acciones legales (...)"*

En atención a su solicitud me permito otorgar una respuesta según lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, y demás normas concordantes, por lo es preciso informarle preliminarmente que el suscrito Curador Urbano 1 del Municipio de Popayán se posesionó en el cargo el día 26 de octubre de 2021 y que el día 03 de febrero de los corrientes recibió por parte del Curador urbano saliente los procesos en trámite que se encontraban bajo su cargo y custodia.

De igual manera pongo en su conocimiento que toda radicación de Licencias Urbanísticas se encuentra en la base de datos y archivo físico de la Curaduría Urbana 1 de Popayán, en especial la herramienta tecnológica denominada "Módulo de Radicación de Solicitudes de Licencias Urbanísticas y otras solicitudes" implementada por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Resolución No. 12784 del 30-12-20211, en cumplimiento de la ley 1796 de 2016, módulo habilitado en el Sistema Integrado de Servicios y Gestión (SISG) de la SNR, en el que los Curadores Urbanos del país registramos las solicitudes de licencias urbanísticas y otras solicitudes como, reconocimiento de existencia de edificaciones, modificaciones a licencias vigentes, revalidaciones y otras actuaciones, siempre y cuando estas últimas estén asociadas a las licencias urbanísticas solicitadas, con el fin de obtener el número único que identifica el proyecto, según lo establecido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Revisada la anterior herramienta tecnológica y archivo físico de la Curaduría Urbana 1 de Popayán en relación con el bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-148211 y portador del código catastral No. 01.04.0088.0014.000, localizado en la Carrera 5GE No. 9B-03 Lote No. 10 del sector Barrio Villa Elena del Municipio de Popayán y/o relacionado con el Sr. WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.290.700, **NO se encontró registrada solicitud de "Licencias Urbanísticas de Construcción"** que se encuentren en trámite o para la cual se haya expedido acto administrativo definitivo que se encuentre en la base de datos de este Despacho; por lo tanto, **NO REPOSA** información radicada con la solicitud de actuación administrativa de Licenciamiento Urbanístico relacionado con la información **específica y particular** del oficio de la referencia según se comunica por parte de la Secretaría de este Despacho.

Se pone en conocimiento del peticionario que en el Municipio de Popayán operamos dos Curadores Urbanos que tenemos las mismas funciones y competencia territorial, por lo cual, los procesos en trámite o de los cuales se hayan expedido Licenciamiento Urbanístico por parte del Curador Urbano 2 de Popayán, no son de conocimiento del suscrito por lo que muy respetuosamente se sugiere elevar la consulta respectiva ante el citado Despacho para que se pronuncie respecto del tema.

Conforme a la petición planteada en el escrito de la referencia, se otorga una respuesta de fondo, clara, congruente y consecuente a lo solicitado en cumplimiento de las funciones que me han sido asignadas como Curador Urbano 1 del Municipio de Popayán; esperamos haber atendido su petición y quedamos atentos a resolver cualquier solicitud adicional relacionada con los temas puntuales de competencia del Curador Urbano 1 de Popayán.

Por favor, se solicita al peticionario se sirva manifestar el acuse recibo de la presente comunicación a la mayor brevedad posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la Ley 527 de 1999.

Con el debido y acostumbrado respeto, sin otro particular, de Ud., atentamente,

**ARQ. CARLOS ADRIÁN PARDO ORDOÑEZ**

Curador Urbano 1 - Municipio de Popayán

Proyectó: Abg. Jimmy Alvaro Bolaños Cabrera - Asesor Jurídico del Curador Urbano 1 de Popayán

Aprobado /Revisó: Arq. Carlos Adrián Pardo Ordoñez - Curador Urbano 1 de Popayán Vo. Bo.

Archivado en: Correspondencia Enviada Curaduría Urbana 1 de Popayán Con copia: [monitays18@gmail.com](mailto:monitays18@gmail.com)





**Curaduría Urbana No.2**  
Municipio de Popayán

Popayán,

21 DIC 2023

CD – CU2- 100-23-0 8 4 4

Señor:

**JAVIER ALONSO CABEZAS MUÑOZ**

monitays18@gmail.com

Ciudad

Asunto: Su petición del 11 de diciembre 2023, recibida con número CU2-23-4116.

Cordial Saludo,

En virtud de su petición según la cual solicita a esta entidad "... se me certifique si el señor WILDER ANDRES AVIRAMA MAMIAN, identificado con cédula de ciudadanía número 76.290.700 de Purace-(Coconuco), a solicitado, o se le ha concedido permiso de construcción en mi lote de terreno anteriormente ya mencionado, toda vez que la requiero para realizar los correspondientes acciones legales", me permito comunicarle que, se procedió con la revisión de las bases de datos, de esta entidad constatando según los registros contenidos en ellas, la inexistencia de actuaciones que correspondan a solicitudes o licencias urbanísticas presentadas o expedidas por la Curaduría Urbana No.2, concordantes con la información que su petición suministra.

Es pertinente hacer la salvedad que, para brindar una mayor seguridad y certeza frente a este tipo de consultas, previendo posibles inconsistencias o alteraciones de la base de datos existente, es menester del interesado, suministrar información concreta sobre el número de radicación de la solicitud o acto de licenciamiento, con el fin adelantar una inspección puntual y verificable, sobre la documentación contenida en los expedientes que conforman el archivo de la Curaduría Urbana No. 2.

Atentamente,

**ALEXANDER RICARDO VARGAS**

Curador Urbano No. 2

Municipio de Popayán

Preparó: Yurani Sánchez P.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.476.929  
CABEZAS MUÑOZ

APELLIDOS  
JAVIER ALFONSO

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 21-JUL-1960

LA VEGA  
(CAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.62 A+ M  
ESTATURA G.S. RH SEXO

24-OCT-1979 LA VEGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1104090-00157141-M-0001476929-20090521 0011649010A 1 32054705

**FREDY AUGUSTO JOAQUI MÉNDEZ  
LEYVI SORANI GOMEZ JEMBUEL  
ABOGADOS  
POPAYAN - CAUCA**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN.

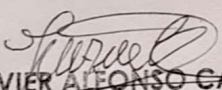
DEMANDANTE: JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ  
DEMANDADO: WILMER ANDRES AVIRAMA MANIAN.  
PROCESO: REINVIDICATORIO  
E.S.D

REF.: PODER

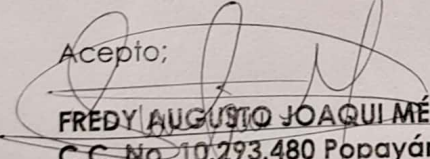
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ** mayor y vecino del Municipio de la Vega- Cauca identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando a nombre propio, a usted respetuosamente manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **FREDY AUGUSTO JOAQUI MÉNDEZ** abogado titulado y en ejercicio, identificado con CC. N° 10.293.480 de Popayán y portador de la T.P. N° 252171 C.S.J. y a la Dra. **LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con CC.N°1.061.535.146 de Piendamó y portadora de la T.P. N° 265656 C.S.J. ,para que en mi nombre y representación, promueva y lleve a cabo hasta su terminación, proceso reivindicatorio contra el señor **WILMER ANDRES AVIRAMA MANIAN**.

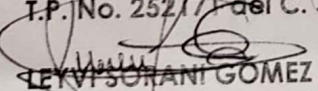
Mi apoderado queda expresamente facultado para recibir, sustituir, desistir, asumir, conciliar, transigir, reasumir este poder, pedir, acompañar pruebas, interponer recursos, tramitar incidentes solicitar y practicar medidas cautelares presentar cuentas de cobro o cheque (es), derechos de petición, tutelas p y en general todas las facultades consagradas en el Art. 74 y 77del C.G.P, y con forme en 2213 del 2022 en su artículo 5 de tal manera que en ningún momento pueda decirse que mi apoderado carece a poder suficiente para actuar.

Aientamente,

  
**JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ**  
C.C. 1.476.929 de la Vega. Cauca

Acepto;

  
**FREDY AUGUSTO JOAQUI MÉNDEZ**  
C.C. No. 10.293.480 Popayán (Cauca)  
T.P. No. 252171 del C. S. de la J.

  
**LEYVI SORANI GÓMEZ JEMBUEL**  
C.C. 1.061.535.146 DE PIENDAMO CAUCA  
T.P. 26.5656 C.S. J.

Consultorio Jurídico: Carrera 14 # 5-55° del barrio valencia correo electrónico  
[fredyjoaquimendez@hotmail.com](mailto:fredyjoaquimendez@hotmail.com) cel 3117452757  
Popayán Cauca





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 49815

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el dieciseis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Popayán, compareció: JAVIER ALFONSO CABEZAS MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0001476929 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

49815-1



b2bca0e53a

16/01/2024 09:11:20

----- 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: JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN.

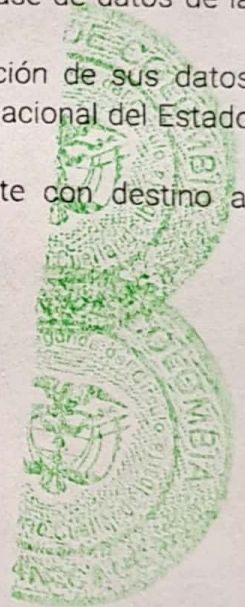


**MARÍA DEL ROSARIO CUÉLLAR DE IBARRA**

Notaria (2) del Círculo de Popayán, Departamento de Cauca

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: b2bca0e53a, 16/01/2024 09:11:37



ESPACIO EN BLANCO  
NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYÁN