

ASUNTO:CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONESREF:VERBAL SUMARIO ACCION REIVINDICATORIA O DE DOMINIO
RAD:19001400300520180045500DTE:YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA DDO: JAMER ROBERT ORDOÑEZ CRUZ Y
OTROS.

Janneth Muñoz <munojanneth79@gmail.com>

Mar 12/12/2023 9:31 AM

Para:Juzgado 03 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Cauca - Popayán <j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Janneth Muñoz <munojanneth79@gmail.com>

📎 2 archivos adjuntos (21 MB)

CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES JAMER ROBER.pdf; AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS RAD 2018 00455 00 REVINDICATORIOS-DDO. JAMER ROBER Y OTROS..pdf;

Popayán-cauca, diciembre 12 de 2023.

Doctor:

PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE

Juez Tercero Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán-cauca.
E.S.D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES
REF: VERBAL SUMARIO ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO
RAD: 19001400300520180045500
DTE: YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA
DDO: JAMER ROBERT ORDOÑEZ CRUZ Y OTROS.

Cordial saludo.

Por medio del presente escrito y estando dentro de los términos de Ley, me permito allegar a su despacho, Contestación de demanda y excepciones en el procesos de la referencia, al mismo se adjunta avalúo en documento PDF.

Suscribo con mi más alta consideración,

Atentamente,

Janneth Muñoz Toro.

Popayán-cauca, diciembre 12 de 2023.

Doctor:

PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE

Juez Tercero Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán-cauca.
E.S.D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES
REF: VERBAL SUMARIO ACCION REIVINDICATORIA O DE
DOMINIO
RAD: 19001400300520180045500
DTE: YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA
DDO: JAMER ROBERT ORDOÑEZ CRUZ Y OTROS.

JANNETH MUÑOZ TORO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Popayán-cauca, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de apoderada judicial del señor JAMER ROBERT ORDOÑEZ CRUZ, demandado dentro del proceso de la referencia, muy respetuosamente me dirijo a su dignísimo despacho por medio del presente escrito, para manifestar que, presento o me permito contestar y proponer excepciones, contra la demanda VERBAL SUMARIO ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO, incoada por la apoderada de la señora YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA, de la siguiente manera:

I- CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Con respecto a los hechos de la demanda nos pronunciamos así:

PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO: Manifiesta mi poderdante que lo admite, puesto que así lo hace ver la escritura pública 920 del 16 de marzo de 2018 y el certificado de tradición 120-218969.

CUARTO: Manifiesta mi poderdante que niega parcialmente este hecho; es cierto que la señora HILDA AMPARO ESPINOSA ANGULO mediante sentencia sin número de fecha 25 de abril de 2017, el juzgado quinto civil municipal de Popayán declaró la pertenencia de este bien a su favor, pero lo que no es cierto, es que la señora HILDA AMPARO haya ejercido desde el año 2003 la posesión del bien objeto de reivindicación por las siguientes razones: **En primer lugar**, los señores HILDA AMPARO ESPINOSA ANGULO, BETTY LORENA ESPINOSA ANGULO, CONSUELO PATRICIA ANGULO y HAROLD WILSON ESPINOSA ANGULO, son hermanos entre sí, esto lo compruebo con los registro civiles de nacimiento que se anexan en el acápite de pruebas documentales, el señor JAMER ROBERT ORDOÑEZ es compañero permanente de la señora BETTY LORENA, o sea, cuñado de los hermanos ESPINOSA ANGULO y la señora YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA demandante de este proceso es hija de la señora HILDA AMPARO ESPINOSA ANGULO. **En segundo lugar**, los hermanos ESPINOSA ANGULO incluyendo la señora HILDA AMPARO y su hija YOVANA ANDREA realmente llevan viviendo en el predio distinguido con matrícula inmobiliaria No 120-218969 desde hace aproximadamente 30 o 32 años, lo que quiere decir que, este predio es un predio familiar y todos ellos tenían la posesión; es de resaltar que, este predio pertenecía a la señora SOLEDAD MUÑOZ DE ANGULO abuela de los hermanos ESPINOSA ANGULO; esto lo compruebo con la declaración testimonial de las señoras AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO y RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO; los años que llevan los

oficina calle 21ª No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

pág. 1

hermanos ESPINOSA ANGULO también los compruebo con el testimonio del señor CARLOS HERNAN RUIZ FERNANDEZ. **En tercer lugar**, los hermanos ESPINOSA ANGULO acordaron verbalmente entre sí, que la señora HILDA AMPARO ESPINOSA ANGULO iniciara el proceso de pertenencia o adquisitiva de dominio contra sus tíos los señores MARIA EUGENIA ANGULO DE ECHEVERRIA, AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO, DEYANIRA ANGULO MUÑOZ, HILDA INES ANGULO MUÑOZ y GUSTAVO ADOLFO ESPINOZA MUÑOZ, con la finalidad de economizar y/o no acarrear gastos ni dilataciones dentro del proceso de prescripción, ya que todos ellos (ESPINOSA ANGULO) son de escasos recursos; dentro de ese pacto también se acordó, que la señora HILDA ANGULO, se comprometiera con sus hermanos, que una vez salga el proceso, ella se encargaría de legalizar el predio a nombre de todos ellos y a realizar el desenglobe si era el caso, esta confianza depositada entre los hermanos hizo que nadie firmara un documento o poder especial para que la señora HILDA ESPINOZA cumpliera con lo pactado, precisamente por ese lazo de hermandad, además por este acuerdo fue que los hermanos ESPINOSA ANGULO, no se opusieron como poseedores en la diligencia de inspección judicial dentro del proceso de pertenencia que se encargó de adelantar la señora HILDA AMPARO, por tal razón, el señor Juez Quinto Civil de Popayán, declaró en la sentencia del 25 de abril de 2017, a la señora HILDA AMPARO como poseedora y le fue reconocido el dominio; este acuerdo lo acredito con la declaración testimonial de los señores AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO y RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO. **En cuarto lugar**, la señora HILDA AMPARO vendió la totalidad del predio en la suma de Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$2'500.000) a favor de su hija la señora JOVANA ANDREA GONZALEZ, mediante escritura pública 920 de fecha 16 de marzo de 2018, prácticamente un año después de que la señora HILDA AMPARO lo haya adquirido mediante sentencia; aquí se evidencia dos indicios claros que son: una venta muy por debajo del valor real o comercial y la venta del predio en favor de la hija de quien se le había encargado adquiriera la posesión, este actuar presuntamente de mala fe de la señora HILDA AMPARO y talvez de la señora JOVANA ANDREA, fue no entregarles a sus hermanos lo acordado verbalmente, o sea, el predio a cada uno de ellos y por el contrario reciben de ellas un proceso reivindicatorio y posterior un desalojo de sus viviendas donde han vivido humildemente durante 30 o 32 años, también es claro, que los hermanos ESPINOSA ANGULO, ya no pueden iniciar otra demanda de posesión porque jurídicamente perdieron su oportunidad al no oponerse en la demanda que presentó su hermana HILDA AMPARO; la venta y el monto de la misma está probada con copia de la escritura, la mala fe será probada con los indicios que resulten de los testimonio de las señoras AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO y RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO y con el interrogatorio que la señora Juez les practicara a las partes; la venta por debajo del valor real se comprueba con el avalúo comercial presentado por la ingeniera civil VILMA DUYSOVIC GARCIA identificada con C.C Nro. 34.531.401 y registro RAA de avaluador AVAL-34531401 quien en un acápite hace referencia al valor del lote. **En quinto lugar**, dentro de este predio de 240 mts², existen 4 viviendas o mejoras, donde residen el grupo familiar del señor JAMER ROBERT ORDOÑEZ CRUZ, junto a su esposa e hijos, el grupo familiar de la señora CONSUELO PATRICIA, el grupo familiar del señor HAROLD WILSON, está también la vivienda de la señora HILDA AMPARO donde residía con sus hijos incluida la señora YOVANA ANDREA, los últimos actualmente ya no residen en esa vivienda; mejoras que cada familia fue haciendo con muchísimo esfuerzo en el pasar de los años, inclusive dejando de comer por tratar de tener un techo. Las mejoras las compruebo con el informe de avalúo comercial de mejoras presentado por la ingeniera civil VILMA DUYSOVIC GARCIA identificada con C.C Nro. 34.531.401 y registro RAA de avaluador AVAL-34531401.

SEXTO que realmente es el hecho QUINTO: Manifiestan mis poderdantes que, no les consta, que se pruebe; de hecho, la togada no es clara cuando dice que "desde que compro

el bien ya mencionado no ha enajenado ni tiene prometido en venta el bien inmueble", pues no se sabe a quienes se refiere, si lo a los actuales ocupantes del predio o a un tercero, se puede decir entonces que este hecho es ambiguo.

SEPTIMO que realmente es el hecho SEXTO: Manifiesta mi poderdante que niega este hecho; debido a que la togada no aporta una prueba siquiera sumaria que acredite lo dicho, como, por ejemplo, una constancia de la empresa de energía donde exprese que no pudieron ingresar al lugar por actos de los demandados.

OCTAVO que realmente es el hecho SEPTIMO: Manifiesta mi poderdante que niega este hecho; debido a que no hay una prueba siquiera sumaria que acredite la presunta perturbación.

NOVENO que realmente es el hecho OCTAVO: Manifiesta mi poderdante que niega este hecho; debido a que no hay una prueba siquiera sumaria que acredite presuntamente la mala fe; es de resaltar que la mala fe no se presume, sino que, hay que acreditarla y esa acreditación está en manos de quien la invoca.

DECIMO que realmente es el hecho NOVENO: Manifiesta mi poderdante que, este hecho es parcialmente cierto; es cierto que se adelantó una conciliación prejudicial ante la oficina de la casa de justicia de Popayán y esta se declaró fracasada, pero las razones de haberse declarado fracasada era, porque la señora JOVANA ANDREA no quiso reconocerles el derecho de las mejoras ni el derecho que sus tíos venían ejerciendo en ese predio, como tampoco quiso reconocer el acuerdo que sus tíos y madre habían llegado para tener el dominio del predio; sino por el contrario, la idea era sacarlos a como dé lugar; esto se ve reflejado en los indicios mencionados en el hecho cuarto de esta contestación.

DECIMO OCTAVO que realmente es el hecho DECIMO PRIMERO: Manifestamos que, este debe probarse.

DECIMO NOVENO que realmente es el hecho DECIMO SEGUNDO: Manifiesta mi poderdante que este hecho no es cierto; se aclara, la señora JOVANA ANDREA junto con su grupo familiar hermanos, madre y hasta su cónyuge vivieron en una de las cuatro viviendas que está en el predio, por muchos años, pero dejaron de residir allí desde el primer trimestre del año 2018, año en el que requirieron a los demandados a conciliación para iniciar la acción reivindicatoria, ellos abandonaron el bien para evitar discusiones o encaramiento entre los hermanos ESPINOSA ANGULO, ya que la intención de la señora HILDA AMPARO jamás fue entregarle a sus hermanos lo acordado, como tampoco lo es de la señora JOVANA ANDREA a sus tíos, en aras de evitar estos líos familiares, tanto la señora HILDA AMPARO, como la señora JOVANA ANDREA, no viven en el bien inmueble ubicado en la calle 25N No.1- 70 barrio Sotará, esto lo compruebo con la declaración testimonial de las señoras AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO y RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO

II- SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Desde ya, nos oponemos a cada una de las pretensiones de la demanda, porque con las pruebas arrimadas al proceso por la demandante y los demandados no determinan claramente los requisitos de la acción reivindicatoria.

oficina calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137331673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

pág. 3

III- EXCEPCIÓN DE MERITO

Al hacerle una lectura detallada a la demanda y a la contestación de los hechos que aquí presentamos, se observa claramente que se configura la excepción consistente en **FALTA DE REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**: Como se manifestó en el hecho cuarto (segundo lugar), mis poderdantes vienen poseyendo y/u ocupado el predio distinguido con matrícula inmobiliaria 120-218969 objeto de acción reivindicatoria, desde hace 30 o 32 años aproximadamente y de conformidad con la sentencia SC15644-2016 con ponencia del Magistrado ÁLVARO FERNANDO GARCÍA de la sala civil de la corte suprema de justicia, establece los presupuestos para que proceda la acción reivindicatoria de dominio, estos son: 1. Que el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor. 2. Que esté siendo poseído por el demandado. 3. Que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño. 4. Que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella y 5. Que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado. En el caso particular la demandante no cumple con el requisito quinto del presupuesto "5. Que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado", por el contrario, está plenamente probado que la señora YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA compró el inmueble en marzo de 2018, así lo hace ver la escritura pública de compraventa Nro. 920 del 16 de marzo de 2018 de la notaria Tercera del Circulo de Popayán y confirmado en el hecho tercero de la demanda. Para probar que mis poderdantes habitan, tuvieron en posesión y ocupan este predio desde hacer 30 o 32 años, se solicitará el testimonio de los señores AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO, RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO y CARLOS HERNAN RUIZ FERNANDEZ.

IV- A LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA

Con respeto a las pruebas solicitadas por el demandante, solicito a usted señor Juez, se abstengan de decretarlas con fundamento en el Art. 168 del C.G.P, por las siguientes pruebas notoriamente impertinentes e inconducentes, así:

SOBRE LAS TESTIMONIALES: La togada al solicitar las pruebas testimoniales no enuncia concretamente que hecho o hechos son objeto de prueba, como lo indica el Art. 212 del C.G.P, por lo tanto, la suscrita considera que estos testimonios son notoriamente impertinentes e inconducentes, ya que no dice que conducen a demostrar un hecho determinado, violando así el principio de publicidad y contradicción principio universal del derecho, para que la otra parte pueda ejercer su derecho.

Concepto Conducencia y Pertinencia de la prueba.

Existe diferencia entre los conceptos de conducencia y pertinencia de la prueba. "La conducencia es la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar determinado hecho. Es una comparación entre el medio probatorio y la ley, a fin de que, con la comparación que se haga se pueda saber si el hecho se puede demostrar en el proceso, con el empleo de este medio probatorio. La pertinencia es la relación de facto entre los hechos que se pretenden demostrar y el tema del proceso."

La pertinencia de la prueba, ésta se entenderá como lo expresa el tratadista HERNANDO DEVIS ECHANDIA, "La pertinencia o relevancia, contempla la relación que el hecho por probar puede tener con el litigio o la materia del proceso voluntario o del incidente según el caso"; "en otras palabras, es la relación de facto entre los hechos que se pretenden demostrar y el tema del proceso. Por ejemplo en nuestra vida diaria, al estar conversando con una persona sobre un determinado tema, consideramos bienvenidos a los que quieran hablar sobre lo mismo y predicamos la impertinencia de quienes introducen conversaciones sobre otros temas, exactamente

oficina calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

pág. 4

lo mismo sucede con el proceso a esto se le llama rechazo in limine de la prueba, contemplado en el Art. 168 del C.G.P. otro tratadista EDUARDO J. COUTURE, la determina "Prueba pertinente es aquella que versa sobre las proposiciones y hechos que son verdaderamente objeto de prueba".

V- PRETENSIONES DEL DEMANDADO

Solicito a su respetado Despacho que, previo el trámite legal correspondiente, con citación y audiencia, proceda a efectuar las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Declarar probada la excepción de FALTA DE REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE LA ACCION REIVINDICATORIA que dio origen a la Litis.

SEGUNDA: En caso de no prosperar la excepción de mérito, ruego a Usted se reconozcan y declaren las mejoras que mis poderdantes levantaron dentro del lote de 240 mts², distinguido con matrícula inmobiliaria 120-218969 objeto de acción reivindicatoria de la siguiente manera:

- Mejora 1, bien ocupado por los señores JAMER ROBER ORDOÑEZ y BETTY LORENA ESPINOSA ANGULO, compañeros entre si, casa construida parte en ladrillo y madera, avaluada por la suma de \$25.970.000.
- Mejora 2, bien ocupado por el señor HAROLD WILSON ANGULO, casa construida en madera, avaluada por la suma de \$6.970.000.
- Mejora 3, bien ocupado por la señora CONSUELO PATRICIA ANGULO, casa segundo piso construido en madera, avaluada por la suma de \$18.139.000.

TERCERA: Condenar en costas del proceso a la parte ejecutante.

CUARTA: Levantar las medidas cautelares que recayeron en los bienes de mi poderdante.

VI- JURAMENTO ESTIMATORIO

Condenar a la demandante señora YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA, a pagar a los señores JAMER ROBER ORDOÑEZ, CONSUELO PATRICIA ANGULO, BETTY LORENA ESPINOSA ANGULO y HAROLD WILSON ESPINOSA ANGULO Y, los valores aquí descritos los cuales se declaran bajo la gravedad de juramento estimatorio de acuerdo a lo ordenado al Artículo 206 de C.G.P (Ley 1564 de 2012) cuya tasa razonable es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR
MEJORA No 1. Bien ocupado por los señores BETTY LORENA ESPINOSA y JAMER ROBER ORDOÑEZ casa construida parte en ladrillo y madera	Avaluada por: (\$25.970.000)
MEJORA No 2. Bien ocupado por el señor HAROLD WILSON ANGULO, casa construida en madera	Avaluada por: (\$6.970.000)
MEJORA No 3. Bien ocupado por la señora CONSUELO PATRICIA ANGULO, casa segundo piso construido en madera	Avaluada por: (\$18.139.000)

oficina calle 21N No. 89-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca
Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

pág. 5

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

VII- PRUEBAS

Solicito y Ruego a usted señor Juez, tener como tales las siguientes pruebas para que se garantice mi derecho de defensa:

DOCUMENTALES:

1. Las mencionadas en la demanda.
2. Copia de los registros civiles de nacimiento de mis poderdantes y de la señora HILDA AMPARO ESPINOSA ANGULO. Estas pruebas son pertinentes y conducentes porque con ellas se pretende demostrar que los señores ESPINOSA ANGULO son hermanos entre si y también se demuestra lo expresado en el hecho cuarto (primer lugar) de esta contestación.

TESTIMONIALES:

Solicito, se deprecione los testimonios de las señoras:

1. AIDA MERCEDES ANGULO DE MELLIZO, domiciliada y residente en la ciudad de Popayán, identificada con C.C No 25.271.729, quien podrá ser notificada calle 25N # 1 - 48, Barrio Sotará de esta Ciudad, al abonado Telefónico Cel. No 3128550418 y fijo No 032 - 8350477, con esta prueba se pretende demostrar lo expresado en el hecho cuarto (segundo, tercero y cuarto lugar) de la contestación, además se pretende demostrar parcialmente la excepción de FALTA DE REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE LA ACCION REIVINDICATORIA, en lo que respecta a que los hermanos ESPINOSA ANGULO han vivido en ese predio desde hacer 30 o 32 años aproximadamente.
2. RUBY PATRICIA MELLIZO ANGULO, domiciliada y residente en la ciudad de Popayán, identificada con C.C No 34.550.635, quien podrá ser notificada calle 25N # 1 - 48, Barrio Sotará de esta Ciudad, al abonado Telefónico Cel. No 3128550418 y fijo No 032 - 8350477, con esta prueba se pretende demostrar lo expresado en el hecho cuarto (segundo, tercero y cuarto lugar) de la contestación, además se pretende demostrar parcialmente la excepción de FALTA DE REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE LA ACCION REIVINDICATORIA, en lo que respecta a que los hermanos ESPINOSA ANGULO han vivido en ese predio desde hacer 30 o 32 años aproximadamente.
3. CARLOS HERNAN RUIZ FERNANDEZ, domiciliado y residente en la ciudad de Popayán, identificado con C.C No 4.606.484, el mencionado podrá ser notificado en la Calle 25N # 3 - 10, Barrio Sotará, con esta prueba se pretende demostrar el hecho cuarto (segundo lugar) de la contestación.

Las anteriores pruebas son pertinentes y conducentes porque se pretende demostrar concretamente los hechos relacionados u objetados, como la excepción mencionada.

PERICIAL:

Solicito se tenga como prueba pericial, el avalúo comercial de mejoras presentado por la ingeniera civil VILMA DUYNAMOVIC GARCIA identificada con C.C Nro. 34.531.401 y registro RAA de avaluador AVAL-34531401. (dicho avalúo se aporta y se carga en documento PDF). Con este avalúo se demuestra el hecho cuarto (cuarto y quinto lugar) de la contestación de la demanda, también se demuestra que mis poderdantes tienen derecho al reconocimiento de las mejoras porque verdaderamente si existen en la

oficina calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

pág. 6

propiedad de 240 mts², distinguido con matrícula inmobiliaria 120-218969 objeto de acción reivindicatoria; además se acredita lo solicitado por mis poderdantes en la pretensión segunda de esta contestación. Es pertinente esta prueba porque se demuestra la pretensión SEGUNDA de esta contestación y la estimación juramentada. Se funda la misma según lo preceptuado por los Arts. 226, 227 y ss del C.G.P.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor Juez, se ordene el interrogatorio de parte de la señora YOVANA ANDREA GONZALEZ ESPINOSA, plenamente identificada en autos, a quien se le interrogará sobre los hechos y pretensiones de la demanda, contestación de la demanda y excepción, especialmente sobre el hecho cuarto, Décimo que realmente es el hecho Noveno y décimo noveno que realmente es el hecho décimo segundo, como la existencia de mejoras. Esta prueba es conducente y pertinente, en razón a que con ellas pretendo demostrar lo contestado en la contestación de la demanda y las excepciones aquí mencionadas. Podrá ser notificado en la dirección que aparece en la demanda

VIII- FUNDAMENTO DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho, los artículos 96 y ss, del C.G.P, sentencia SC15644-2016 con ponencia del Magistrado ÁLVARO FERNANDO GARCÍA de la sala civil de la corte suprema de justicia y demás normas concordantes.

PAGO DE MEJORAS EN LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN DE DOMINIO

¿Si una persona debe devolver una propiedad en ocasión a una acción de reivindicación de dominio tiene derecho a que se le reconozcan las mejoras que haya hecho a esa propiedad?

Si prospera la acción de reivindicación, el poseedor debe entregar el inmueble a su verdadero dueño, y el poseedor, dependiendo de las circunstancias, tiene derecho a que el dueño del inmueble le reconozca las mejoras que haya hecho a la propiedad.

Supongamos que una persona ocupó una casa que no era suya, y luego construyó un segundo piso, o le hizo otras mejoras que hicieron más valiosa la casa ocupada.

El dueño de la casa inicia un proceso de reivindicación de dominio, y en caso de prosperar, el poseedor de la casa (ocupante, invasor), debe devolver la casa a su dueño, pero seguramente ese poseedor querrá que le sean reconocidas todas las mejoras que le hizo a la casa, querrá que le sea reembolsado todo el dinero que invirtió en ella.

Ese derecho le asiste sólo si la posesión se hizo de buena fe, y hasta antes de la contestación de la demanda.

RECONOCIMIENTO DE MEJORAS AL POSEEDOR DE BUENA FE.

Como ya se indicó, el poseedor de buena fe tiene derecho a que le paguen las mejoras que haya hecho al bien cuyo dominio ha sido reivindicado.

Dice el artículo 966 del código civil al respecto:

«El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. (...)»

oficina calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"

pág. 7

El mismo artículo reconoce como mejoras susceptibles de ser reconocidas o abonadas, aquellas que hayan incrementado el valor de cosa, inmueble o propiedad.

La norma es enfática en afirmar que se reconocen las mejoras que se hayan hecho antes de la contestación de la demanda, lo cual es obvio, puesto que, si el poseedor luego de haber sido demandado continúa haciéndole mejoras a la propiedad, lo hace sabiendo que existe una reclamación judicial que puede conducirle a perder la posesión del bien, y por lo tanto lo hace por su cuenta y riesgo.

Entonces es trascendental tener la calidad de poseedor de buena fe, ya que en cuanto a mejoras útiles solo este tiene derecho a que se le paguen; en cuanto a la forma de pago el reivindicador elegirá entre:

El valor de las obras al momento de la restitución, o
El pago de lo que por las mejoras valga más la cosa.

La Corte Suprema de Justicia sala de casación civil en sentencia de 8 de agosto de 2001 expediente 6182, se refirió a las prestaciones mutuas de las cuales hacen parte las mejoras útiles de la siguiente manera:

«Fundamentalmente el restablecimiento a que hay lugar en materia de frutos y de mejoras no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos que al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.»

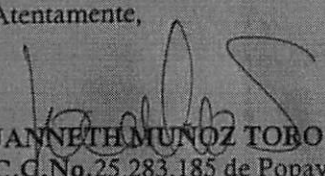
IX-NOTIFICACIONES

La parte recibirá notificaciones en la dirección indicada en la demanda.

La suscrita recibirá notificaciones, en el Email: munozjanneth79@gmail.com domicilio profesional ubicado en la calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca, Cel. 3137353673.

Suscribo con mi alta consideración,

Atentamente,


JANNETH MUÑOZ TORO.

C.C.No.25.283.185 de Popayán-Cauca.

T.P.No.252.521 del Consejo Superior de la Judicatura.

Email: munozjanneth79@gmail.com

Cel. 3137353673.

oficina calle 21N No. 8N-83 Barrio ciudad jardín, en Popayán-cauca.

Email: munozjanneth79@gmail.com Cel. 3137353673.

"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"



Rama Judicial

Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

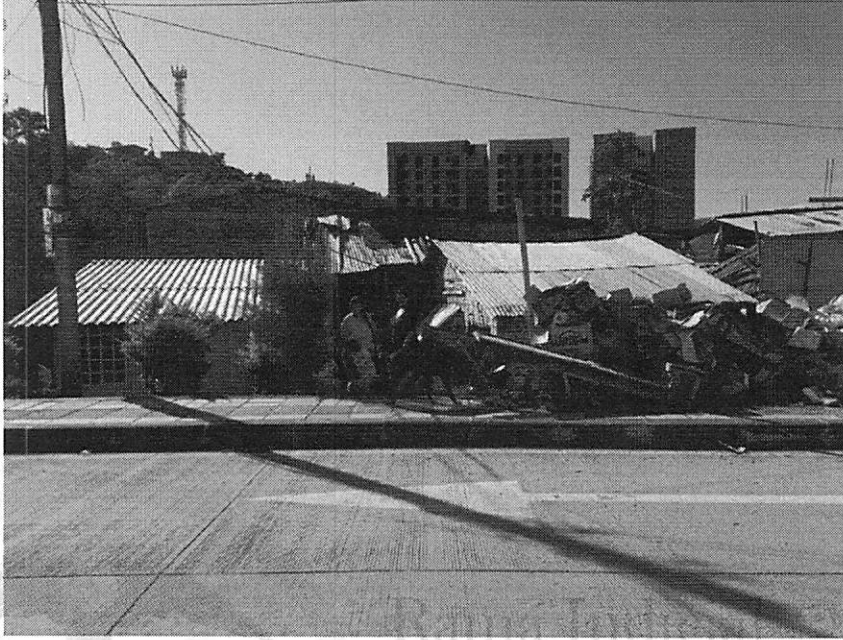
VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

**AVALÚO COMERCIAL MEJORAS EN PREDIO URBANO
CARRERA 2 No. 25N-12 CASA-LOTE**



PROPIETARIA:

**YOVANA ANDREA GONZÁLEZ
ESPINOSA**

PREDIO:

URBANO

DEPARTAMENTO:

CAUCA

MUNICIPIO:

POPAYÁN

BARRIO:

SOTARÁ

DIRECCIÓN:

K 2 25N 12

FEBRERO 24 DE 2023

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CASA 5 MORINDA VITTAL POPAYÁN
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com

Celular 311 378 42 96

1

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 *Solicitante del avalúo*
- 1.2 *Destino del avalúo*
- 1.3 *Objeto o propósito del avalúo*
- 1.4 *Base de la valoración*
- 1.5 *Fecha de la visita*
- 1.6 *Fecha del informe*
- 1.7 *Credenciales del perito*
- 1.8 *Responsabilidad del Avaluador*
- 1.9 *Declaración de no vinculación con el solicitante*
- 1.10 *Vigencia del avalúo*

2 LOCALIZACIÓN

- 2.1 *Vías principales de acceso*
- 2.2 *Transporte*

3. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

- 3.1 *Información Jurídica*
- 3.2 *Información catastral*

4. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 5.1 *Descripción del sector*
- 5.2 *Sitios importantes*
- 5.3 *Topografía del sector*
- 5.4 *Amoblamiento urbano*
- 5.5 *Servicios públicos del sector*
- 5.6 *Desarrollo urbanístico del sector*
- 5.7 *Usos predominantes*
- 5.8 *Valorización*

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- 6.1 *Tipo de inmueble*
- 6.2 *Uso actual del inmueble*
- 6.3 *Características del terreno*
- 6.4 *Linderos*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALUOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

6.5 Áreas

7. CONSTRUCCIONES

- 7.1 Áreas**
- 7.2 Niveles**
- 7.3 Vetustez**
- 7.4 Remodelaciones y o ampliaciones**
- 7.5 Estado de ocupación**
- 7.6 Estado de conservación**
- 7.7 Especificaciones técnicas y constructivas**
- 7.8 Servicios públicos**
- 7.9 Estratificación socioeconómica**
- 7.10 Aspectos económicos del inmueble**

8. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8.1 Método de costo reposición**

9. CONSIDERACIONES GENERALES

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

11. AVALUO COMERCIAL

12. ANEXO FOTOGRÁFICO

13. ANEXO DOCUMENTAL

14. ANEXO CREDENCIALES Y EXPERIENCIA

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

1. INFORMACIÓN GENERAL

Proceso: Verbal- Relvindicatorio
Radicado: 2018- 00455 00
Juzgado: Juzgado Quinto Civil Municipal de Popayán
Demandante: Yovana Andrea González Espinosa
Apoderada: Dra. Sandra Patricia Rojas Muñoz
Demandados: Betty Lorena Espinosa, Consuelo Patricia Angulo, Harold Wilson Angulo y Hamer Robert Ordóñez

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

El presente informe se realiza atendiendo la solicitud realizada por la señora Consuelo Patricia Angulo.

1.2 DESTINO DEL AVALÚO

El informe de avalúo tiene como destino el Juzgado Quinto Civil

1.3 OBJETO O PROPOÓSITO DEL AVALÚO

El objeto del avalúo es determinar el valor de las mejoras que se levantaron en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-218969 de la ORIP de Popayán para fines jurídicos.

1.4 BASE DE LA VALORACIÓN

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.

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

1.5 FECHA DE LA VISITA: *La visita se realizó el día 22 de febrero de 2023 y fue atendida por la señora Betty Lorena Espinosa, Harold Wilson Espinosa Angulo y Consuelo Patricia Angulo quienes suministraron la información requerida.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA
Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS
DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

1.6 FECHA DEL INFORME: 24 de febrero de 2023. Informe realizado por la
ing. Vilma Duymovic García.

1.7 CREDENCIALES DEL PERITO

Vilma Duymovic García: Registro Abierto de Avaluadores de la Superintendencia
de Industria y Comercio,
RAA: AVAL-34531401 emitido por la Corporación Colombiana Autorreguladora de
Avaluadores ANAV.
T.P: 1920236824 Cauca, del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
(COPNIA). Ver anexo credencial del perito.

1.8 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

*El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el
bien inmueble, o la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura y
otros).*

*No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona
natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización
escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una
autoridad competente.*

*El evaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83)
donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades
públicas actuarán ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena
fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la
luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la
buena fe.*

1.9 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE

*El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el
solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar
lugar a un conflicto de intereses.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

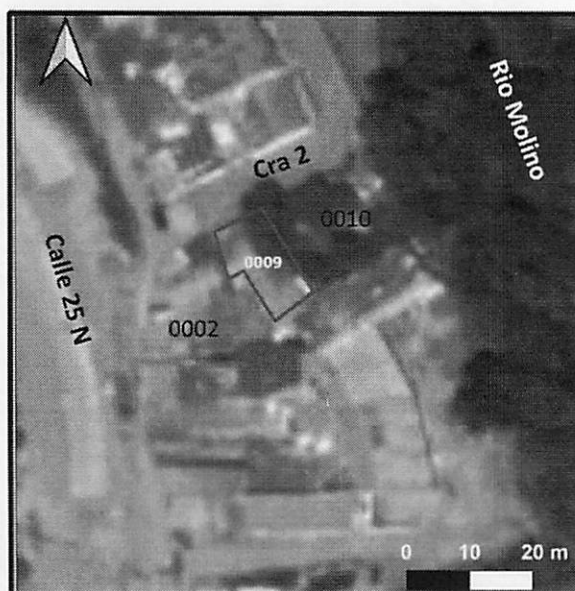
El Avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo

1.10 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2. LOCALIZACIÓN

- Departamento: Cauca
- Municipio: Popayán
- Comuna: 3 (Tres)
- Barrio: Sotará
- Dirección: Cra.2 No. 25N -12



Fuente: Google, catastro y software libre QGIS

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CASA 5 MORINDA VITTAL POPAYÁN
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com
Celular 311 378 42 96

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

2.1 VÍAS PRINCIPALES: Las principales vías de acceso son las cras 2 y 6 y calles 25N pavimentadas en buen estado de conservación.

2.2 TRANSPORTE: Servicio de transporte en busetas, taxis, motos y servicio privado.

3. INFORMACIÓN JURIDICA Y CATASTRAL

3.1 INFORMACIÓN JURÍDICA

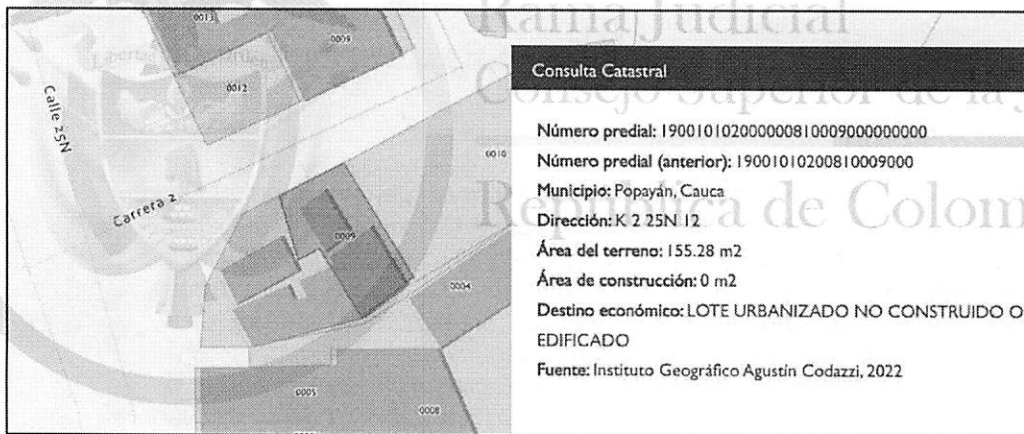
- Certificado de tradición No. 120-218969 de la ORIP de Popayán.

Propietaria: Yovana Andrea González Espinosa

NOTA: El Avaluador no da opinión sobre aspectos jurídicos ya que no son de su competencia.

3.2 INFORMACIÓN CATASTRAL

- **Código predial:** 190010102000000810009000000000
- **Destino económico:** Habitacional
- **Área de terreno:** 155,28 m²
- **Área construida:** 33 m²
- **Dirección:** K 2 25N 12



Fuente: Datos abierto Geoportal IGAC

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010200810009000
Mat. Inmobiliaria:	120-218969
Dirección:	K 2 25N 12
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	01
Propietario:	(*****7982) - YOVA*****NOZA
A. Terreno:	0 Ha - 138 Mtc.
A. Edificada:	33 Mtc.
Ult. Vigencia:	2022
Ult. Avaluo:	2.772.000

4. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Según consulta al acuerdo 06 de agosto 05 de 2002, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán se tiene. **ARTÍCULO 46.** Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro

ARTÍCULO 188. Estratificación y Área Residencial. Para cada una de las áreas residenciales se define el estrato predominante correspondiente a: AR-5 – ESTRATO 5; AR-4 – ESTRATO 4; AR-3 – ESTRATO 3; AR-2 – ESTRATO 2; AR-1 – **ESTRATO 1.**

Cada uno de los proyectos presentados en las áreas residenciales debe referenciar el área mínima de acuerdo con el estrato predominante.

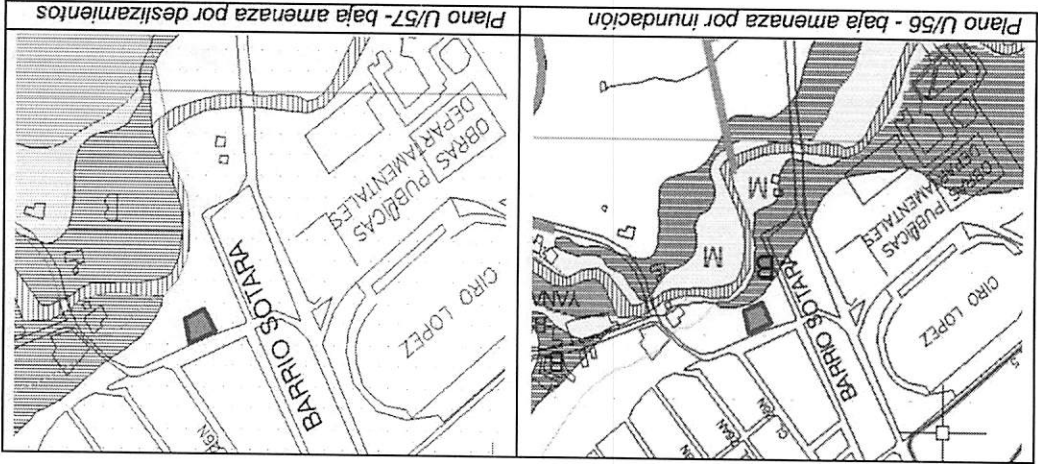
Uso principal: Residencial

Uso compatible: Comercio minorista

Uso prohibido: Discotecas, venta de combustibles.

Amenazas: Presenta amenaza baja por inundación y por deslizamientos, de acuerdo con la consulta al plano 56 y 57 del POT vigente.

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE REGADIOS
AVALUOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MOVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES



5. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

5.1 DESCRIPCION DEL SECTOR

El sector se encuentra el Conjunto residencial Campo Real, Pomona, Villa Docente, Los Hoyos entre otros.

SITIOS IMPORTANTES

5.2 En el Sector

En el sector se encuentra el Estadio Cirio López, Parque de la Salud, Tránsito Municipal, Colegios Las Franciscanas y Alejandro de Humboldt, Centro Comercial Campanario, CDU, Universidad del Cauca, hospital.

Las construcciones en su mayoría son de uno hasta tres pisos. En los conjuntos cerrados hasta 7 pisos.

5.3 TOPOGRAFIA DEL SECTOR El sector presenta topografía ligeramente plana.

5.4 AMOBLAMIENTO URBANO

Vías: Con pavimento nuevas construidas por Movilidad Futura, con andenes, sardineles, señalización y nomenclatura.

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE REGADIOS
AVALUOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MOVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

5.5 **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** El sector cuenta con servicios públicos básicos de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado.

Servicios complementarios: Recolección de basuras, alumbrado público, gas domiciliario, internet, telefonía fija y móvil.

5.6 **DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR:** El sector presenta desarrollo urbanístico, en la visita se observó remodelaciones, ampliaciones y nuevos proyectos individuales y multifamiliares.

5.7 **USOS PREDOMINANTES**

- **Residencial:** Construcciones de uno, dos pisos hasta 3 pisos.
- **Comercio:** sobre la cra 25N

5.8 **VALORIZACIÓN:** En ascenso. Se ubica en un sector con muchos servicios. Facilidad de transporte público con rutas existentes, hace que tenga perspectivas de valorización positivas, cercanía a colegios, universidades, centros comerciales, hospital, estadio.

6 **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

El predio es urbano y se localiza en el barrio Sotará, Comuna 3 (tres) del municipio de Popayán.

6.1 **Tipo de inmueble:** Casa -Lote

6.2 **Uso actual del inmueble:** Vivienda

6.3 **Características del terreno**

- **Ubicación en la manzana:** Lote medianero
- **Topografía:** Inclínada
- **Forma:** Con forma geométrica irregular
- **Cerramiento:** muros propios

6.4 **Linderos:** Los linderos se relacionan de acuerdo con los títulos de propiedad.

NORTE	En 8,40 metros con la cra 4, hoy cra 2
ORIENTE	En 15,50 metros con propiedad de Gustavo Espinosa Muñoz
SUR	En 7,65 metros con propiedad de Ruby Mellizo y en 8,32 con propiedad de Aída Mercedes Angulo de Mellizo
OCCIDENTE	En 9,32 Con Aida Mercedes Angulo de Mellizo y en 7,80 metros con propiedad de herederos de Soledad Muñoz de Angulo

Fuente: Folio de matrícula 120-218969 de la ORIP de Popayán.

6.5 **Área de terreno:** 240 m².

7 CONSTRUCCIONES o MEJORAS

En el predio se encontró unas construcciones o mejoras que son de propiedad de: Betty Lorena Espinosa Angulo y Hamer Robert Ordóñez, Consuelo Patricia Angulo, Harold Wilson Espinosa Angulo y Mercedes Victoria Pianda.

7.1 Áreas

Fuente:	Área en m²
Terreno, según folio de matrícula	240,00
Terreno, según IGAC	155,28
Terreno, según catastro	138,00
Área construida según catastro	33
Área construida mejora No 1 medidas en sitio piso 1	40,70
Área construida de la mejora No. 2 en piso 1	31,00
Área construida mejora No. 3 piso 2 medidas en sitio	63,57

Fuente: Folio de Matrícula 120-168765 de la ORIP de Popayán, catastro y medidas en terreno

7.2 Niveles: La mejora No. 1 cuenta con un piso. Las mejoras dos y tres se ubican en la parte construida en guadua. De dos niveles.

Mejora No. 1 de propiedad de Betty Lorena Espinosa Angulo.
Mejora No. 2 de propiedad de: Harold Wilson Espinosa Angulo y Mercedes Victoria Pianda, PISO 1
Mejora No. 3 de propiedad de Consuelo Patricia Angulo, PISO 2

7.3 VETUSTEZ O EDAD: El inmueble tiene una vetustez aproximada de 22 años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

7.4 Remodelaciones o ampliaciones: No

7.5 Estado de terminación: Terminado

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERIA DE REGADIOS
AVALUOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MOVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

7.6 Estado de conservación: Regular

7.7 Especificaciones técnicas y constructivas

De acuerdo con lo encontrado en la visita se detalla en el cuadro siguiente los elementos de construcción y acabados.

Mejora No. 1 Betty Lorena Espinosa Angulo

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Tradicional ciclopea
Estructura	Con columnas, vigas en concreto reforzado y losa de entrepiso
Número Pisos	Uno
Fachada	Con muros en ladrillo, esterilla de guadua
Entrepiso	No hay
Mampostería	Muros en ladrillo común, repellados, estucados y pintados al interior
Pisos	En cemento esmaltado parte con color y parte color natural
Cocina	Con mesones con enchapes
Baños	Sin enchapes
Cielorrasos	Sin cielorraso
Cubierta	En teja de zinc con teleras en madera
Puertas y ventanas	En madera, entamboradas
Patio de ropas	Cubierto
Antejardín	Abierto
Edad	Aproximadamente 22 años
Estado	La construcción se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.
Observación	Cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
Distribución	Complementarios: Gas domiciliario, recolección de basuras, sala – comedor- cocina, dos alcobas, baño y zona de ropas.

Mejora No. 2 Harold Wilson Espinosa Angulo y Mercedes Victoria Pianda
Corresponde al piso 1 de la construcción en guadua.

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Tradicional ciclopea
Estructura	Con columnas, vigas en madera y guadua, existen columnas en concreto para soportar el piso 2
Fachada	Con muros en ladrillo, esterilla de guadua
Mampostería	Muros en tabla, esterilla
Pisos	En baldosa de cemento sobre tierra
Cocina	Con mesa y muebles en madera rustica

Baños	Sin enchapes
Cielorrasos	En Tabla y esterilla de guadua
Cubierta	Es el piso de la mejora No. 3
Puertas y ventanas	En madera
Patio de ropas	Cubierto
Edad	Aproximadamente 20 años
Estado	La construcción se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.
Observación	Cuenta con servicios públicos de alcantarillado y energía eléctrica.
Distribución	Entrada, dos alcoba, cocina rustica, baño incompleto sin enchapes, zona de ropas

Mejora No. 3 Consuelo Patricia Angulo
Corresponde a la mejora ubicada en el piso de la construcción en guadua

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Tradicional ciclopea
Estructura	Con estructura en guadua y madera, y la soportan unas columnas
Número Pisos	Es el Piso dos
Fachada	Con muros en esterilla de guadua y gradas en madera de acceso
Entrepiso	Si
Mampostería	Muros en tabla, esterilla
Pisos	En tabla, esterilla de guadua y placa de cemento sobre esterilla en zona de baños
Cocina	Con mesa y muebles en madera rustica
Baños	Con enchapesy ducha y sanitario separados
Cielorrasos	Sin cielorraso
Cubierta	En teja de zinc sobre estructura en caña brava y guadua
Puertas y ventanas	En madera
Patio de ropas	Cubierto con lavadero enchapado
Edad	Aproximadamente 22 años
Estado	La construcción se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.
Observación	Cuenta con servicios públicos de acueducto,alcantarillado, energía eléctrica. Complementarios, recolección de basuras,
Distribución	Entrada, Sala, cuatro alcoba, cocina rustica, baño, cocina, zona de ropas y zona de circulación

7.8 Servicios Públicos: El inmueble cuenta con servicios públicos básicos de: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado.

Complementarios: Recolección de basuras, alumbrado público, gas domiciliario, telefonía móvil, servicios de transporte público con buena cobertura.

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

7.9 Estratificación socioeconómica: Estrato uno (1).

7.10 ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.
- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** El inmueble por su ubicación genera perspectivas de valorización positivas.
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** En el sector se están adelantando proyectos individuales, se observó remodelaciones y ampliaciones.

8 MÉTODOS VALUATORIOS INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

- Método de costo de reposición para la construcción

8.1 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LAS MEJORAS

Método 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 y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

Se usa este método debido a que son construcciones atípicas y no encuentra mercado comparable en el sector.

Se realiza presupuesto de obra para estimar el valor a costos de hoy de cada mejora de acuerdo con los materiales usados.

Se adopta como valor a nuevo de acuerdo con el presupuesto anexo según tipo de construcción así:

Mejora No. 1: \$ 33.581.000
Mejora No. 2: \$ 10.468.150
Mejora No. 3: \$ 27.225.718

8.1.1 CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Mejora 1	22	70	31,43%	2	22,66%	\$ 33.581.000	\$7.608.826	\$25.972.174	\$ 25.970.000
Mejora 2	22	50	44,00%	2	33,42%	\$ 10.468.150	\$3.497.985	\$6.970.165	\$ 6.970.000
Mejora 3	22	50	44,00%	2	33,42%	\$ 27.225.718	\$9.097.610	\$18.128.108	\$ 18.130.000

Valores adoptados para las mejoras

Mejora No. 1: \$25.970.000
Mejora No. 2: \$ 6.970.000
Mejora No. 3: \$ 18.139.000

NOTAS:

El valor del terreno en la manzana 0081 donde se ubica el inmueble según consultas realizadas esta en promedio a \$400.000/ m².

El valor del terreno en el resto del sector supera los \$800.000/m²

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Este Avalúo de las mejoras corresponde a las condiciones propias y actuales de cada una, teniendo en cuenta los materiales, estado entre otros.

El Avalúo se considera ajustado a las características y materiales de cada mejora.

El valor del terreno se estima en \$400.000/m² en la manzana 0081 donde se ubica el inmueble.

10 NORMAS Y DECRETOS QUE REGLAMENTAN LOS AVALÚOS

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Decreto 556 de marzo 14 de 2014 por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".
- Ley 1561 del 11 de julio de 2012. Artículo 20. Honorarios del perito.

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

- Resolución 1190 del 26 de septiembre de 2019 IGAC. Criterios para determinar el pago de los servicios de avalúos comerciales.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".
- Resolución No. 1092 IGAC del 20 de septiembre de 2022 "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."
- POT vigente de la ciudad de Popayán

PERSONAS NATURALES O ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR AVALUOS DE BIENES INMUEBLES:

En este momento existen dos entidades reconocidas de Autorregulación (ERA) autorizadas para llevar el Registro Abierto de Avaluadores RAA, por lo tanto, para que una persona demuestre su calidad de evaluador debe cumplir con la Ley del Avaluador. Además, como este avalúo podría ser para garantía de crédito (según el encargo valuatorio) no sobra decir que existe una ley del sector financiero que también trata sobre la relación que debe haber entre el evaluador y entre las partes que se involucran en una transacción financiera. Nuestro avalúo comercial cumple con estas normas y esperamos que las entidades financieras también las cumplan.

LEY 1673 DE 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;

b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;

c) Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;

d) Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CASA 5 MORINDA VITTAL POPAYÁN

CORREO: vilmaduymovic@gmail.com

Celular 311 378 42 96

VILMA DUYMOVIC GARCIA
INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

TÍTULO III DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador. El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles.

b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;

Artículo 7°. Territorio. El avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 15. Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general.

a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;

b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente.

c) El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;

b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;

c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

11 DECLARACIONES

Se declara:

- *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.*
- *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
- *El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.*
- *Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.*
- *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.*
- *El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*
- *El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.*
- *Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes.*
- *El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.*

11.1 DECLARACIONES ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito proporcionar las siguientes informaciones y declaraciones:

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA Fija Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES

- 1 Bajo juramento informo que mi dictamen es independiente e imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.*
- 2 Presté mis servicios como perito evaluador en el proceso de adquisición de tierras en el Departamento del Cauca adelantado por INCODER, en virtud del memorando de entendimiento suscrito entre USAID y EL INCODER, desde el 15 de noviembre de 2012 hasta junio 30 de 2013.
Presté mis servicios a la firma Los Rosales con sede en Bogotá, realizando los avalúos para Caja Honor en el Departamento del Cauca.*
- 3 He prestado mis servicios como Auxiliar de Justicia en los municipios de Piendamó, Morales, Sotará, Timbío, Popayán, Puracé, El Bordo, relaciono algunos de los procesos en los que me he desempeñado como perito. Ver anexo.*
- 4 No he realizado publicaciones con respecto al tema del peritaje.*
- 5 Los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuados en este trabajo no son diferentes de los que he utilizado en dictámenes anteriores.*
- 6 No me encuentro incurso en las causales del artículo 50 del Código General del Proceso.*
- 7 Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en este proceso.*
- 8 Declaro que cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, se adjunta la experiencia y documentos que acreditan la idoneidad.*
- 9 Manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.*
- 10 Se consultaron los documentos relacionados en el informe los cuales se adjuntan*

12 AVALÚO COMERCIAL DE LAS MEJORAS

El avalúo total resulta de sumar el valor de cada mejora de acuerdo con el estudio realizado.

PROPIETARIO	MEJORA	VALOR	TOTAL
BETTY LORENA ESPINOSA ANGULO Y OTRO	MEJORA 1	\$ 25.970.000	\$ 25.970.000
HAROLD WILSON ESPINOSA ANGULO Y OTRA	MEJORA 2	\$ 6.970.000	\$ 6.970.000
CONSUELO PATRICIA ANGULO	MEJORA 3	\$ 18.139.000	\$ 18.139.000
TOTAL AVALÚO			\$ 51.079.000
TOTAL AVALÚO POR REDONDEO			\$ 51.079.000

SON: CINCUENTA Y UN MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL PESOS
MONEDA LEGAL. (\$51.079. 000.00)

12.1 VALOR DEL TERRENO

VALOR DEL TERRENO			
ITEMS	ÁREA M²	VALOR/M²	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO -TITULOS	240	400.000	\$96.000.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$96.000.000

El valor del terreno es de: \$96.000.000 noventa y seis millones de pesos.

Nota: se recomienda actualizar el área de terreno debido que hay diferencias en catastro, IGAC y títulos. (Ver ítem 7.1).

El presente informe se firma el 24 de febrero de 2023.

Cordialmente,

ING. VILMA DUYMOVIC GARCÍA
T.P. 1920236824 CAUCA
RAA: AVAL-34531401 (Registro Abierto de Avaluadores)
CEL: 311 3784296
Dirección: Cra 17 55N-45 CS 5 Morinda Vittal, Popayán, Cauca
Correo: vilmaduymovic@gmail.com



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia