

CALLE 50 No. 2A-30 MANZANA N LOTE 6 URB. "VILLA ESPERANZA" LA DORADA **AV. 3.641/23**

**ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO**  
**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**  
**M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA**



**CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040**  
**Email: [rtruncosob@hotmail.com](mailto:rtruncosob@hotmail.com)**  
**HONDA - TOLIMA**

**ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO  
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA  
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA**

**INFORME PERICIAL DE UBICACIÓN DE INMUEBLE  
URBANO DE USO RESIDENCIAL  
AV. 3.641/23**

**DIRECCION DEL INMUEBLE  
CALLE 50 No. 2A-30 "MANZANA N LOTE 6"  
URB. VILLA ESPERANZA  
LA DORADA**

**SOLICITANTE  
SOLESCO ENERGIA S.A.S.  
NIT. 900.942.884-0**

**DESTINO  
PARTICULAR**

**AVALUADOR RESPONSABLE  
RÓMULO TRONCOSO BRAVO  
RAA AVAL-14317498 PIN DE VALIDACIÓN: b0eb0a99**

**FECHA DE LA VALUACION  
04 DE ABRIL DE 2.023**

Honda, 04 de abril de 2.023

Señores  
**SOLECO ENERGIA S.A.S.**  
Ciudad

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe pericial de localización practicado al bien inmueble ubicado en la Calle 50 No. 2A-30 Manzana N Lote 6 de la Urbanización "Villa Esperanza" de la ciudad de La Dorada.

La localización del inmueble ha sido establecida según los parámetros y coordenadas de ubicación indicadas en la página del IGAC en <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>, al certificado del plano predial catastral N° 17-380-106-0000026-2023 y de acuerdo a los criterios de la Resolución SDP-LN-No. 284-2021 "Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva" de la secretaria de Planeación de La Dorada.

Informo expresa y motivadamente que los datos indicados en el presente informe pertenecen al inmueble en estudio, donde de acuerdo a ellos se ha determinado su localización precisa.

Cordialmente,



**ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO**  
C.C. 14'317.498 de Honda  
M.P. 25700-14098 de Cundinamarca  
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: b0eb0a99

## **1. – INFORMACION BASICA**

### **1.1.- CLASE DE INFORME:**

Determinación de la ubicación del predio 6 (17380 01-00-0547-0020-000) y valor comercial del terreno.

### **1.2.- TIPO DE INMUEBLE:**

Se trata de un inmueble medianero, dentro del cual se ubica una construcción de dos pisos (Bifamiliar) un apartamento en cada piso, ubicado en la Urbanización "Villa Esperanza" de La Dorada, en un sector de uso residencial.

### **1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Inmueble de uso residencial (Bifamiliar).

### **1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:**

SOLESCO ENERGIA S.A.S.

### **1.5. DESTINATARIO DEL AVALUO:**

PARTICULAR

### **1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:**

✓ Calle 50 No. 2A-30 "Lote 6 Manzana N"

#### **1.6.1. URBANIZACION:**

Villa Esperanza.

**1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA:** Sector norte de la ciudad.

**1.6.3. MUNICIPIO:** La Dorada.

**1.6.4. DEPARTAMENTO:** Caldas.

### **1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:**

NORTE; Con el sector norte de Villa Esperanza (Calle 51).  
SUR; Con la Calle 45.  
ORIENTE; Con la Carrera 2 (Salida a Norcasia).  
OCCIDENTE; Con la Carrera 3 (Vía Férrea).

### **1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

El bien inmueble materia del presente avalúo, se localiza en la urbanización "Villa Esperanza" al norte de la ciudad, en un sector de uso residencial, en el costado norte de la calle 50 entre carreras 2A y 2B, de la actual nomenclatura urbana, integrado por edificaciones de uno a dos pisos, consolidadas para uso residencial.

Sobre el eje vial principal del sector (carrera 2) predomina el uso residencial, con otras actividades de uso comercial C.1.

### **1.9. VECINDARIO INMEDIATO:**

Este sector en general es uno de los más importantes de la ciudad, con uso residencial, cercano a él hacia el oriente se encuentran el barrio Los Andes, hacia el occidente el barrio Las Ferias, hacia el sur el coliseo cubierto, el Sena, colegios, iglesia, etc.

El sector del inmueble valuado se ubica a unos 745 metros del margen izquierdo aguas abajo del Río Magdalena, quedando por fuera de la zona de inundación.

Hacia el sector oriental en la carrera 2 se ubican locales comerciales tipo C.1.

### **1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:**

Zona de desarrollo urbanístico consolidado, con actividad residencial, cuenta con usos complementarios como comercial C.1 institucionales, siendo muy significativa en el desarrollo urbanístico de la ciudad, dentro de ella encontramos parques, comercio en general, inmuebles institucionales, con estratificación heterogénea (E2, E3 y E4) según plano del POT, con vías amplias, es un sector de buen desarrollo urbanístico, sus condiciones de salubridad son buenas.

A la fecha el sector no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe, siendo una zona de mejor valorización de la ciudad.

### **1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías de mayor importancia de la zona son: La carrera 2, carrera 2C, la calle 46A y la calle 48, consolidadas como unas de las principales vías del sector y de la ciudad, pavimentadas en asfalto y concreto, en buen estado de conservación; concentran un buen flujo vehicular, son vías de una calzada de doble carril y doble calzada con dos carriles c/u (Carrera 2 desde la calle 32 hasta la calle 45).

Sus vías de acceso son la carrera 2 (Pavimentada en asfalto), 2B y la calle 50 (Vías sin pavimentar) y en relativo buen estado de conservación.

### **1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:**

El sector cuenta en parte con sardineles, andenes, su arborización es buena, especialmente en la carrera 2.

### **1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural y redes de TV Cable e Internet.

### **1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El sector cuenta con rutas de transporte público urbano sobre la carrera 2 y las calles 45 y 48.

### **1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:**

Dentro del sector la estratificación es E2, E3 y E4, de acuerdo a lo indicado en el mapa de estratificación del POT (Acuerdo No. 038 de octubre 25 de 2.013)

### **1.16. FECHA DE LA VISITA:**

01 de abril de 2023.

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME:**

- ✓ Certificado de tradición y libertad No. 106-30108 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada, con fecha marzo 30 de 2.023.
- ✓ Copia simple de la escritura 2.767 "Loteo de terreno manzana N" de diciembre 30 de 2.011 de la notaría única de La Dorada.
- ✓ Copia simple de la escritura 646 "Compra venta" del lote No. 6 con fecha abril 08 de 2021 de la notaría única de La Dorada.
- ✓ Resolución SDP-LC-No. 284-2021 "Licencia de construcción modalidad obra nueva" con fecha noviembre 10 de 2021 de la secretaria de Planeación de La Dorada.
- ✓ Resolución No. 1094 de septiembre 08 de 2022 "Por el cual se resuelve un recurso de apelación" de la alcaldía municipal de La Dorada.
- ✓ Acta de visita control urbano de fecha diciembre 27 de 2021.
- ✓ Respuesta a la solicitud S.D.P. 00010 con fecha enero 4 de 2022.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

#### **3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

SOLESCO ENERGIA S.A.S.

#### **3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

Escritura No. 646 "Compra venta" de abril 08 de 2.021 de la notaría única de La Dorada.

#### **3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:**

106-30108 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada.

#### **3.4. CEDULA CATASTRAL:**

17 380 01-00-0547-0020-000

Código predial actual 173800100000005470020000000000

#### **3.5. COEFICIENTE DE COPROP:**

N.A.

#### **3.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:**

Inmueble con uso actual residencial bifamiliar.

### **4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA**

El municipio de La Dorada cuenta con el PBOT (Acuerdo No. 038 de octubre 25 de 2.013), donde se indica que el inmueble avaluado, se ubica en el sector normativo D17, PBOT 2.013. Zona a consolidarse con el uso residencial como principal actividad acompañada de los usos de escala barrial como complemento a la vivienda. Zona Residencial Tipo A: Zona predominantemente residencial, se permite la presencia de usos complementarios que no generan ningún tipo de afectación a las viviendas.

Artículo 74.- Normas generales para los usos del suelo del municipio de La Dorada. Índice de ocupación 0,80, frente mínimo 5,0 mts, área mínima 72,0 M2.

Artículo 81.- Índice Mínimo de Espacio Público Efectivo I.M.E.P.E. Área Urbana. El Índice Mínimo de Espacio Público Efectivo para el municipio de La Dorada será de 15 m2, de acuerdo al decreto 1504 de 1998, y se establecerá de la siguiente manera:

a) Cualquier actuación urbanística de carácter Barrial o Local y Zonal, corresponderán a un índice Mínimo de Espacio Público Efectivo de 4.0 m2 por habitante. Lo cual se verá evidenciado en la entrega obligatoria de las áreas de cesión para espacio público.

b) Las Áreas de Cesión se entregarán siguiendo los parámetros de entrega contemplada en este acto administrativo, el Decreto 1469 de 2010, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Todas las viviendas nuevas o que se proyecten construir deberán cumplir con la siguiente normativa para garantizar su calidad constructiva: NSR 10 (Norma de Diseño Sismo Resistente para Colombia) o la norma que lo sustituya, modifique o adicione. RAS (Reglamento técnico de sector de agua potable y saneamiento básico)

## **5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO:**

Suelo franco – arenoso con topografía plana, de forma rectangular, se ubica sobre el costado norte de la calle 50 entre carreras 2A y 2B.

### **5.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO:**

<b>5.1.1. TIPO DE SUELO:</b>	Urbano.
<b>5.1.2. UBICACIÓN:</b>	Exterior.
<b>5.1.3. TOPOGRAFÍA:</b>	Plana.
<b>5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:</b>	Rectangular.
<b>5.1.5. FRENTE:</b>	6,00 metros, sobre el costado norte de la calle 50.
<b>5.1.6. FONDO:</b>	19,80 mts.
<b>5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:</b>	1: 3,3

### **5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

#### **LINDEROS GENERALES**

Oriente:	Con el <b>LOTE No. 005</b> de la misma manzana (17 380 01-00-0547-0019-000) Calle 50 No. 2A-24, en 19,80 mts.
Occidente:	Con el <b>LOTE No. 007</b> de la misma manzana en (17 380 01-00-0547-0021-000) Calle 50 No. 2A-26, en 19,80 mts
Norte:	Con el <b>LOTE No. 11</b> de la misma manzana en (17 380 01-00-0547-0025-000) Calle 50ª No. 2A-31, en 6,00 mts
Sur:	Que es su frente, con la <b>CALLE 50</b> en 6,00 mts.

NOTA: Los linderos y medidas fueron tomados de los documentos suministrados, comparados con los indicados en la página <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral> del predio 17 380 01-00-0547-0020-000, donde se han verificado sus linderos y área.

### **5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA:**

Área total terreno 118,80 M2 dato tomado del indicado en el CTL 106-30108 y verificado en sitio, al momento de la visita.

## 5.2. CARACTERÍSTICAS FISICA DE LA CONSTRUCCION

Cuenta con la Resolución SDP-LC-No. 284-2021 "Licencia de construcción modalidad obra nueva" con fecha noviembre 10 de 2021 aprobada por la secretaria de Planeación de La Dorada, donde se indica que se aprueba la construcción de un bifamiliar en dos pisos con los siguientes datos;

USO:	VIVIENDA BIFAMILIAR
ÁREA DEL LOTE	118,80 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE PISOS	DOS (2)
ÁREA A CONSTRUIR PISO 1	85,65 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR PISO 2	79,34 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE	33,15 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	72,09%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,38
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	164,99 m <sup>2</sup>

El predio cuenta con una construcción de dos pisos, aun cuando los datos de acabados de la construcción no aplican para este caso.

### 5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

N.A.

### 5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario.

### 5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:

N.A.

### 5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

N.A.

### 5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

N.A.

### 5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Según la licencia de construcción aprobada por la secretaria de Planeación de La Dorada, cuenta con un área licenciada en dos pisos de 164.99 M2, que a la fecha de la visita para este informe ya se estaban ejecutando.

## **6.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

Ubicado por fuera de zonas de afectación por inundación o derrumbe.

### **6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

Sus condiciones de salubridad son buenas, no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

### **6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

Inmueble ubicado en zona residencial, con buen trazado urbanístico, incluye vías, cesiones, infraestructura básica, a la fecha no presenta ningún problema o afectaciones de tipo urbanístico.

### **6.4. SEGURIDAD:**

El inmueble avaluado, por su ubicación no presenta problemas de orden público ni de inseguridad.

### **6.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:**

En el sector de estudio, no se evidencia la presencia de grupos o problemas sociales que afecten su seguridad y por ende la comercialización de inmuebles.

## **7. ASPECTO ECONOMICO**

### **7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

La ciudad de La Dorada ha mantenido un crecimiento lento pero sostenido en cuanto a la comercialización de inmuebles, las zonas de mayor crecimiento han sido la zona norte (Villa Esperanza, Los Andes, Las Ferias) y la zona central.

En el área de ubicación del inmueble avaluado, la Urb. Villa Esperanza ubicada hacia el occidente del sector de Los Andes por la carrera 2 presenta un buen crecimiento y dentro de la misma Urbanización y en el barrio Los Andes se nota la remodelación constante de viviendas, presentando buena demanda para compra de inmuebles residenciales.

### **7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

En la zona de ubicación del inmueble avaluado, la actividad edificadora se centra específicamente en remodelación de las viviendas existentes y la construcción de viviendas nuevas.

### **7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Buenas, dada su ubicación.

### **7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

- No se evidencian.

## **8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

Inmueble para uso como vivienda, uso permitido de acuerdo al PBOT.

## **9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL INFORME**

Los aspectos más relevantes tenidos en cuenta para la determinación de la ubicación y valor comercial son;

- Su localización en el sector norte de La Dorada, en la Urb. Villa Esperanza.
- Localización del predio de acuerdo al plano del IGAC.
- Ubicación del predio con base a lo indicado en la escritura No. 2.767 "Loteo manzana N.
- Levantamiento topográfico de la manzana N.

## **10. TECNICA UTILIZADA PARA LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

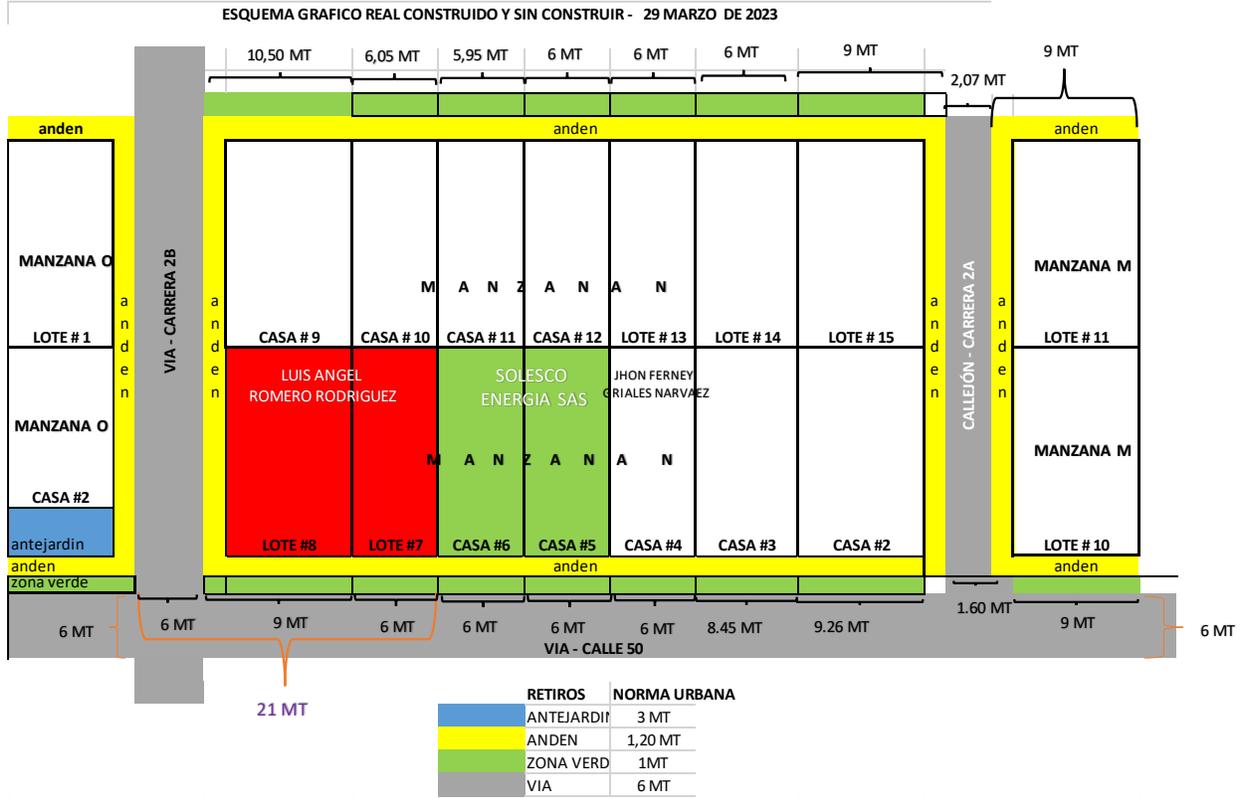
Teniendo en cuenta lo indicado en el punto anterior, se procedió a la localización del predio LOTE No. 6 (17 380 01-00-0547-0020-000) visitando en sitio y revisando las medidas indicadas en los documentos así;

- ✓ Se llego al sitio de ubicación del LOTE 6, de acuerdo a la dirección indicada por el solicitante (Calle 50 No. 2A-30), donde se pudo establecer que dentro de el se esta levantando una construcción de dos pisos, la cual cuenta con resolución de construcción aprobada por la secretaria de planeación de La Dorada.
- ✓ Se procedió a tomar medidas desde la esquina sur-occidental de la manzana 547, en el cruce de la calle 50 con la carrera 2B, verificando los frentes de cada lote indicados en la escritura No. 2.767 "Loteo manzana N", lo que nos dio las siguientes medidas:
  - Lote No. 8, desde la esquina del cruce de la calle 50 con la carrera 2B hacia el oriente lindando con el predio 7, lindero sur del lote 8, en nueve (9,0) mts.
  - Lote No. 7, desde la esquina sur-occidental del lote No. 7 hacia el oriente lindando con el lote 6, lindero sur del lote 7, en seis (6,0) mts.
  - Lote No. 6, desde la esquina sur-occidental del lote 6 hacia el oriente lindando con el lote 5, lindero sur del lote 6, en (seis) 6,0 mts.

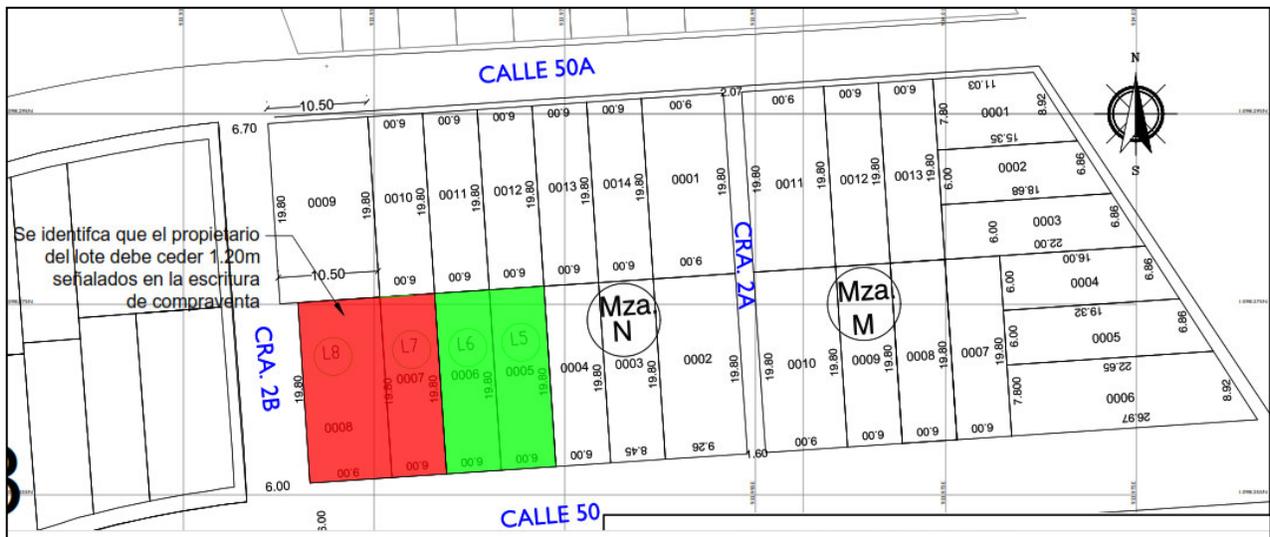
Los datos anteriores coincidieron con los indicados en la escritura 2.767, en dicha escritura al final de los datos de linderos del lote 8, se aclara que dentro del área del lote se incluye zona de retroceso o antejardín y andén.

Como complemento a lo anterior, se observa que en la respuesta a la solicitud S.D.P. 00010 con fecha enero 4 de 2022, se informa al propietario de los lotes 7 y 8 que una vez desee construir en ellos, se deberá tramitar ante la secretaria de planeación la respectiva licencia de construcción donde se le indicara los retiros o retrocesos obligatorios para el andén, antejardín o zonas verdes de cada lote, basados en las respectivas escrituras de compraventa y certificado de tradición y libertad.

Con base a las medidas tomadas e indicadas anteriormente y a lo indicado en los documentos, se observa que el LOTE 6 (17 380 01-00-0547-0020-000), se ubica en el lugar determinado en documentos y verificado en el plano de loteo de la manzana N.



- ✓ Se observo el levantamiento topográfico hecho a la manzana 547 (Manzana N), referenciando los lotes 5, 6, 7 y 8, donde se indican las medidas de los frentes o linderos sur de cada uno de ellos, las cuales coinciden con las medidas tomadas en sitio al momento de la visita (abril 01 de 2023).



- ✓ Teniendo en cuenta los datos indicados en los documentos y el levantamiento hecho a la manzana N, referenciando los Lotes 5,6,7 y 8, adicional a la visita hecha al sitio para la inspección solicitada por SOLESCO, se observa que el lote 6, se ubica dentro del espacio correspondiente, igualmente se puede observar que de acuerdo a lo indicado en el documento del IGAC "Certificado plano predial catastral", el predio se ubica en el mismo sitio.





**CALLE 50 No. 2A-30 MANZANA N LOTE 6 URB. "VILLA ESPERANZA" LA DORADA AV. 3.641/23**

**Dirección**

**Obtener coordenadas GPS**

**GD (grados decimales)\***

Latitud

Longitud

**Obtener Dirección**

**GMS (grados, minutos, segundos)\***

Latitud  N  S  °  '  "

Longitud  E  O  °  '  "

**What3Words (w3w)**

Latitud 5.4826556 / Longitud - 74.67373333333333

NOTA: MAPA TOMADO DE LA PAGINA Web \* Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84)

NOTA: Tomadas del Aplicativo Magda Sirgas 5.0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Se reviso el acta de visita de control urbano, el cual indica que Durante la visita del personal de la división de control urbano al predio en relación se confirma la construcción en obra nueva con área a construir de 164.99 m<sup>2</sup> según resolución de licencia No 285 del 10 de noviembre de 2021 se verifica el área en terreno con el área en las escrituras y las áreas concuerdan con las áreas de la escritura es de anotar que el andén y zona verde o de amoblamiento se deduce del área de la escritura x el lindero sur calle 50 a la presente acta se anexa acta de la licencia copia de la escritura copia del plano perfil vial.

Lo anterior confirma que el LOTE No. 6 (17 380 01-00-0547-0020-000), se localiza en el espacio correspondiente de acuerdo a lo indicado en los documentos.



La Dorada, Caldas 23 - DICIEMBRE de 2021

Señor (a): Ricardo Maldonado Mora

Cédula de ciudadanía: 10188359 Tel: 3148798115

ASUNTO: ACTA DE VISITA A OBRA

Se visita obra ubicada en la CALLE 50 No. 2A-30 Manzana N Lote 6 Villa Esperanza, con el fin de verificar si cumple con los parámetros establecidos en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio" donde en su artículo 2.2.6.1.1.10 se dispone todo lo relacionado con reparaciones o mejoras locativas y en el artículo 2.2.6.1.1.1 temas de licencia urbanística.

**DATOS DEL BIEN INMUEBLE**

- EL INMUEBLE CUENTA CON:**
  - Área a construir del inmueble: 164.99 m<sup>2</sup> Área del lote 118.80 m<sup>2</sup>
  - Escritura pública  N° de matrícula inmobiliaria: 106-30107
  - Carta venta
- SEGUIMIENTO A OBRA:**
  - Licencia de construcción  Resolución N°: 285-10-NOV-2021
  - Radicado  N° de radicado: \_\_\_\_\_
  - Mejoras locativas  Radicado N°: \_\_\_\_\_
- LA PERSONA ENCARGADA ES:**
  - Propietario  Poseedor \_\_\_\_\_
  - Arrendatario  Otra persona encargada \_\_\_\_\_

**OBSERVACIONES**

*Durante la visita del personal de la División de control urbano al predio en relación se confirma la construcción de obra nueva con área a construir de 164.99 m<sup>2</sup> según resolución de licencia No 285 del 10 de noviembre de 2021 se verifica el área en terreno con el área en las escrituras y las áreas concuerdan con las áreas de la escritura es de anotar que el andén y zona verde o de amoblamiento se deduce del área de la escritura x el lindero sur calle 50 a la presente acta se anexa copia de la licencia copia de la escritura y copia del plano perfil vial*

De esta manera, es importante establecer que la obra debe cumplir con lo emanado en el Decreto 1077 de 2015 o de lo contrario se verá sometida a las sanciones que haya lugar conforme a la normativa vigente.

FIRMA DEL NOTIFICADO: Carlos Ramos  
C.C. 75002766

NOMBRE DEL CONTRATISTA DE APOYO A LA GESTIÓN: Saimé Plancha  
División de Control Urbano y Espacio Público



La Dorada, Caldas 23 - DICIEMBRE de 2021

Señor (a): Ricardo Maldonado Mora

Cédula de ciudadanía: 10188359 Tel: 3148798115

ASUNTO: ACTA DE VISITA A OBRA

Se visita obra ubicada en la CALLE 50 No. 2A-30 Manzana N Lote 6 Villa Esperanza, con el fin de verificar si cumple con los parámetros establecidos en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio" donde en su artículo 2.2.6.1.1.10 se dispone todo lo relacionado con reparaciones o mejoras locativas y en el artículo 2.2.6.1.1.1 temas de licencia urbanística.

**DATOS DEL BIEN INMUEBLE**

- EL INMUEBLE CUENTA CON:**
  - Área a construir del inmueble: 164.99 m<sup>2</sup> Área lote 118.80 m<sup>2</sup>
  - Escritura pública  N° de matrícula inmobiliaria: 106-30108
  - Carta venta
- SEGUIMIENTO A OBRA:**
  - Licencia de construcción  Resolución N°: 284-10-NOV-2021
  - Radicado  N° de radicado: \_\_\_\_\_
  - Mejoras locativas  Radicado N°: \_\_\_\_\_
- LA PERSONA ENCARGADA ES:**
  - Propietario  Poseedor \_\_\_\_\_
  - Arrendatario  Otra persona encargada \_\_\_\_\_

**OBSERVACIONES**

*Durante la visita del personal de la División de control urbano al predio en relación se confirma la construcción de obra nueva con área a construir de 164.99 m<sup>2</sup> según resolución de licencia No 284 del 10 de noviembre de 2021 se verifica el área en terreno con el área en las escrituras y las áreas concuerdan con las áreas de la escritura es de anotar que el andén y zona verde o de amoblamiento se deduce del área de la escritura x el lindero sur calle 50 a la presente acta se anexa copia de la licencia y la escritura pública*

De esta manera, es importante establecer que la obra debe cumplir con lo emanado en el Decreto 1077 de 2015 o de lo contrario se verá sometida a las sanciones que haya lugar conforme a la normativa vigente.

FIRMA DEL NOTIFICADO: Carlos Ramos  
C.C. 75002766

FIRMA DEL CONTRATISTA DE APOYO A LA GESTIÓN: Saimé Plancha  
División de Control Urbano y Espacio Público

Al observar la distribución de los predios de acuerdo a lo plasmado en el plano de loteo de la manzana N, y verificado en el sitio físico, se observa que en algunos predios no se respetaron los ejes y se ven desplazados de acuerdo al plano referenciado (Caso lote 9 esquinero), de igual forma en la manzana J (Caso Lote 11 esquinero), que es el que da frente al Lote 8 de la manzana N por la calle 50.

De lo indicado en los puntos anteriores, se deduce que el LOTE 6 (17 380 01-00-0547-0020-000), se ubica dentro del espacio correspondiente de acuerdo a lo indicado en los documentos, no ha invadido área del lote aledaño a su lindero occidental (Lote 7 "17 380 01-00-0547-0021-000", como se puede confirmar en el sitio, por la Resolución SDP-LC- No. 284-2021 "Licencia de construcción modalidad obra nueva" con fecha noviembre 10 de 2021 y por el acta de visita de control urbano de fecha diciembre 27 de 2022 de La Dorada.

## 11. VALOR DE MERCADO DEL PREDIO (LOTE)

### MEMORIA DE CALCULO (TERRENO)

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS (VALOR M2 LOTE)										
COMPARACIÓN DE MERCADO										
DIRECCIÓN		Calle 50 No. 2A-30								
BARRIO / VEREDA		Urb. Villa Esperanza - La Dorada								
ÁREA DE TERRENO (m2)		118,80								
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2) 14										
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2) 24										
Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	Urb. Villa Esperanza	Casa	131,00	120,00	\$ 160.000.000	\$ 152.000.000	<a href="https://fincarar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/villa-esperanza-la-dorada/7644574">https://fincarar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/villa-esperanza-la-dorada/7644574</a>	\$ 791.406	\$435.353	Casa medianera, cuenta con sala-comedor, tres habitaciones, cocina, dos baños, puertas interiores en madera.
2	B. Los Andes Manzana 4 Casa 7	Casa	94,50	85,00	\$ 124.900.000	\$ 118.655.000	<a href="https://www.fincarar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/los-andes-la-dorada/7633048">https://www.fincarar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/los-andes-la-dorada/7633048</a>	\$ 958.939	\$393.071	Casa medianera, cuenta con sala-comedor, tres habitaciones, dos baños, cocina, zona de ropasy patio.
3	B. Los Andes	Casa	96,00	90,00	\$ 100.000.000	\$ 95.000.000	<a href="https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-la-dorada-F612410">https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-la-dorada-F612410</a>	\$ 621.931	\$406.523	Casa medianera, consta de sala-comedor, tres habitaciones, dos baños, cocina, patio.
								<b>PROMEDIO</b>	\$411.649	
								<b>DES ESTAN</b>	\$21.602	
								<b>COEF VARIA</b>	5,25%	
								<b>LIM SUP</b>	\$433.251	
								<b>LIM INF</b>	\$390.047	
								<b>VALOR ADOPTADO</b>	\$412.000	
DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
1	8	100	8%	2,5	12,07%	\$ 900.000,00	\$ 108.594,00	\$ 791.406,00		
2	16	100	16%	2,5	16,61%	\$ 1.150.000,00	\$ 191.061,00	\$ 958.939,00		
3	25	100	25%	3	30,90%	\$ 900.000,00	\$ 278.069,40	\$ 621.930,60		

Los anteriores análisis depurados están dentro del rango no mayor al 7.5% del coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien (Artículo 11 resolución 620 de 2008 del IGAC).

Valor adoptado: \$ 412.000,00 X M2 de terreno

## 12. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	118,80 M2	\$ 412.000,00	\$48´945.600,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$48´945.600,00*</b>

\* Valor integral M2 (Lote y construcción): \$ 412.000 Aprox.

Son; CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

### **13. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):**

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad.

*El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.*

#### **13.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:**

La NIIF 13 define el VALOR RAZONABLE como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían **maximizar** el uso de datos de entrada observables relevantes y **minimizar** los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

#### **13.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:**

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos

idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

**JERARQUIA DE NIVEL 1:** Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

**JERARQUIA DE NIVEL 2:** Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

**JERARQUIA DE NIVEL 3:** Corresponde a datos no observables en el mercado.

**13.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:**

Se emplearon los enfoques del costo y de mercado en los niveles de jerarquía 1 y 2, dado que en el sector se pudieron ubicar varios inmuebles con las mismas características, que fueron negociados u ofertados en el último año, permitiendo con ello establecer un valor promedio, para determinar el valor mas probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, los acabados, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

**14.- VALOR RAZONABLE**

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	118,80 M2	\$ 412.000,00	\$48´945.600,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$48´945.600,00*</b>

**19. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que no he 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

3.- Certifico que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

4.- Certifico no me liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole

5.- Certifico que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador 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 el valor comercial de la propiedad

7.- Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

8.- Certifico que no he condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

10.- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo

11.- Certifico que no he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

13.- El valuador 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; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

14.- El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

15.- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

16.- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en

general cualquier asunto de carácter legal. El área privada fue tomada de los documentos suministrados, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. El área de la construcción se tomó de las indicadas en los documentos, verificadas al momento de la visita, por lo cual se deben considerar aproximadas. Las áreas valuadas corresponden a las susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad urbanística vigente a la fecha de expedición del presente avalúo, por lo anterior, en el evento que la normatividad urbanística se modifique y no se hayan legalizado las áreas valuadas mediante licenciamiento, el valor y la favorabilidad del inmueble podrían verse afectadas. Igualmente, no hay certeza que las construcciones objeto de avalúo cumpla con las normas del Código de Sismoresistencia vigente (NSR-10).



**ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO**  
**C.C. 14'317.498 de Honda**  
**M.P. 25700-14098 de Cundinamarca**  
**RAA AVAL-14317498 Pin de validación: b0eb0a99**

FECHA DEL INFORME: (04/04/2.023)

**ANEXOS:**

Mapa de ubicación en el sector IGAC

Localización con coordenadas

Mapas de barrios (CU-03), Zonas asignación de usos (CU-37), Tratamientos urbanísticos (CU-38), Sectores normativos (CU-39), del PBOT de La Dorada (Acuerdo 038 de 2.013)

Fotos del inmueble

Certificado RNA

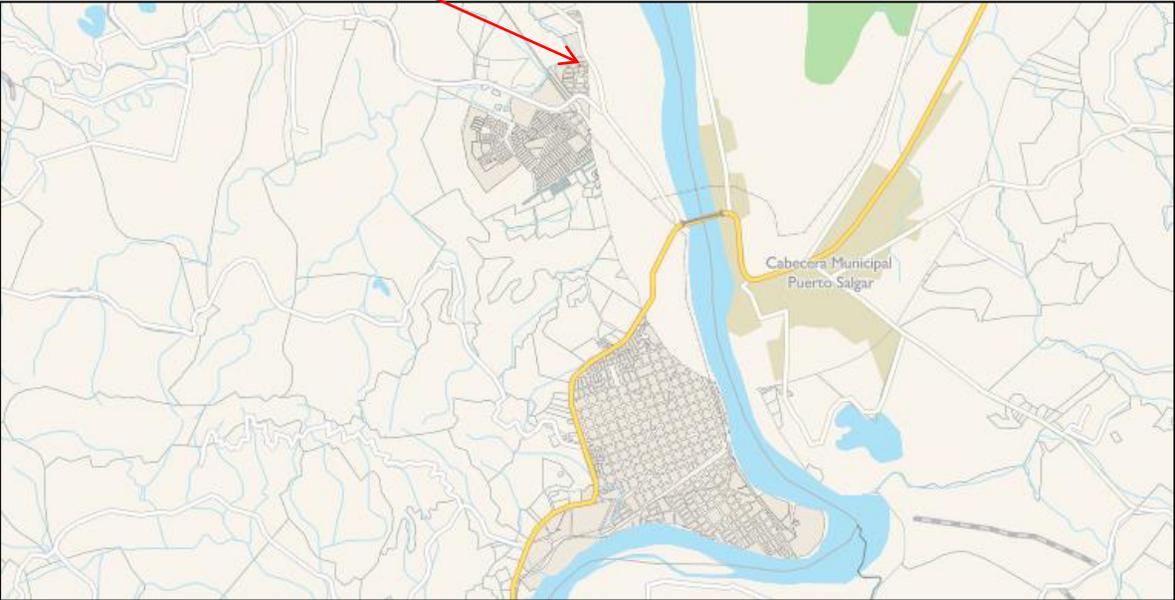
### LOCALIZACIÓN

#### UBICACIÓN EN EL SECTOR



**Inmueble avaluado**

#### UBICACIÓN EN LA CIUDAD



NOTA: MAPAS TOMADOS DE LA PAGINA Web <http://geoportal.igac.gov.co>

### LOCALIZACIÓN (COORDENADAS)

Dirección

Obtener coordenadas GPS

GD (grados decimales)\*

Latitud 5.4826556

Longitud -74.67373333333333

Obtener Dirección

GMS (grados, minutos, segundos)\*

Latitud  N  S 5 ° 28 ' 57.56 "

Longitud  E  O 74 ° 40 ' 25.44 "

What3Words (w3w)

Doña Juana

Calle 53, Calle 52B, Calle 52, Calle 51A, Calle 50A, Calle 49, Calle 48A, Calle 48, Calle 47A, Calle 47, Calle 46A, Calle 45A, Calle 44A, Calle 43A, Calle 42A, Calle 41A, Calle 40A, Calle 39A, Calle 38A, Calle 37A, Calle 36A, Calle 35A, Calle 34A, Calle 33A, Calle 32A, Calle 31A, Calle 30A, Calle 29A, Calle 28A, Calle 27A, Calle 26A, Calle 25A, Calle 24A, Calle 23A, Calle 22A, Calle 21A, Calle 20A, Calle 19A, Calle 18A, Calle 17A, Calle 16A, Calle 15A, Calle 14A, Calle 13A, Calle 12A, Calle 11A, Calle 10A, Calle 9A, Calle 8A, Calle 7A, Calle 6A, Calle 5A, Calle 4A, Calle 3A, Calle 2A, Calle 1A

© Stadia Maps © OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Latitud 5.4826556 / Longitud -74.67373333333333  
NOTA: MAPA TOMADO DE LA PAGINA Web \* Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84)  
<https://www.coordenadas-gps.com/>

Cálculo Coordenadas Punto Individual

Sistema de Referencia Partida:  MAGNA-SIRGAS

Sistema de Referencia Destino:  MAGNA-SIRGAS

Nombre Punto Calculado:  Automático  Manual Nombre Punto: AV. 3.641/23

Tipo de Coordenada Partida:  Elipsoidal  Origen Nacional  Geocéntrica  UTM

GG MM SS.DDDDD Hemisferio  
Latitud: 5 28 57.50000 N  
Longitud: 74 40 25.44000 W

Coordenadas Decimales

Coordenada Destino:  Elipsoidal  Geocéntrica  UTM  Origen Nacional

Origen Nacional: Norte(m): 2164082.457 Este(m): 4814849.891

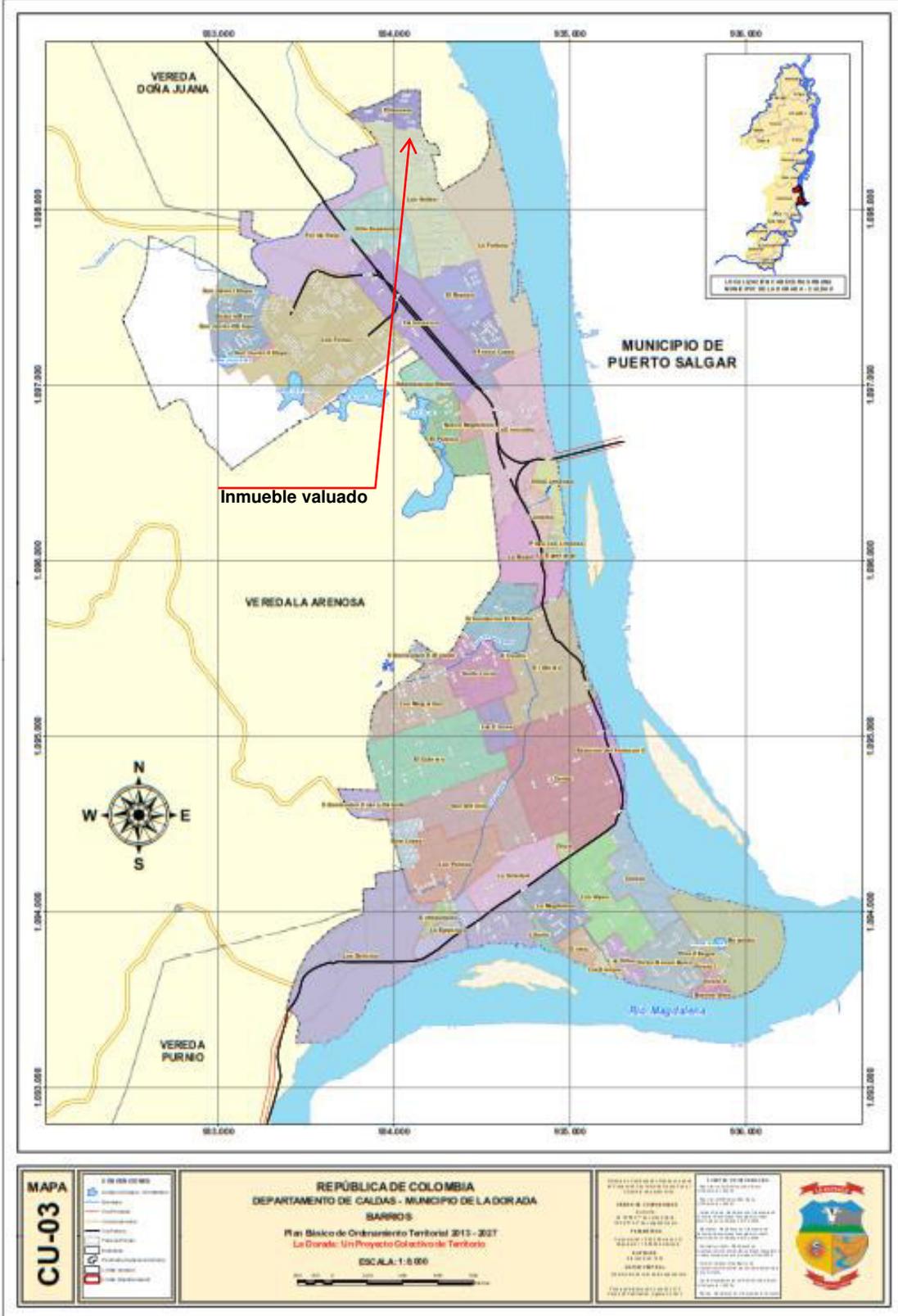
Calcular Limpia

Planchas IGAC: Plancha 1:100000 188 Plancha 1:25000 188-IV-B Plancha 1:10000 188-IV-B-2

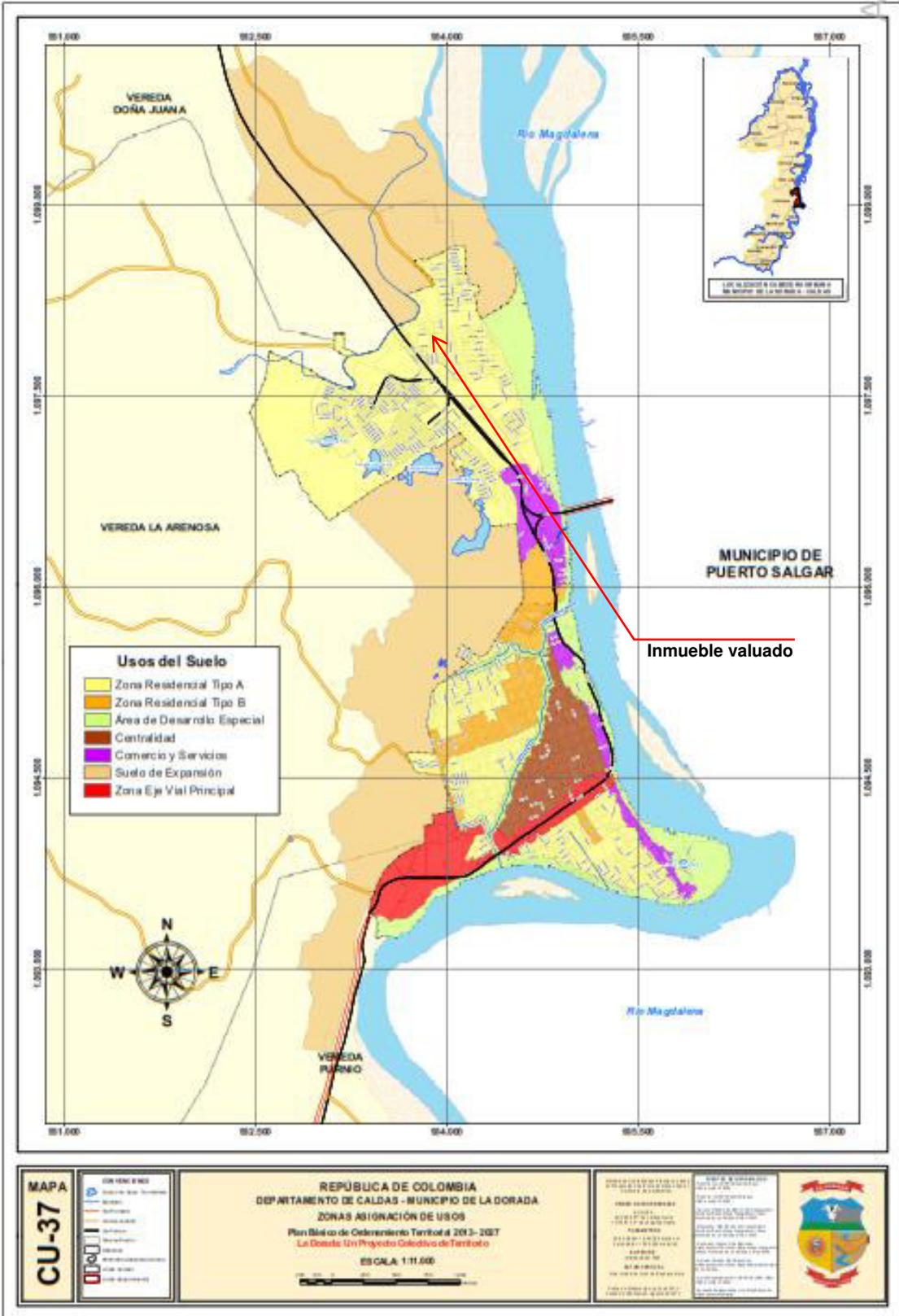
Visor: Origen Nacional **AV. 3.641/23** LA DORADA CALBAS PUERTO SALGAR CUBENAMARCA SANGUAS

NOTA: Tomadas del Aplicativo Magda Sirgas 5.0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

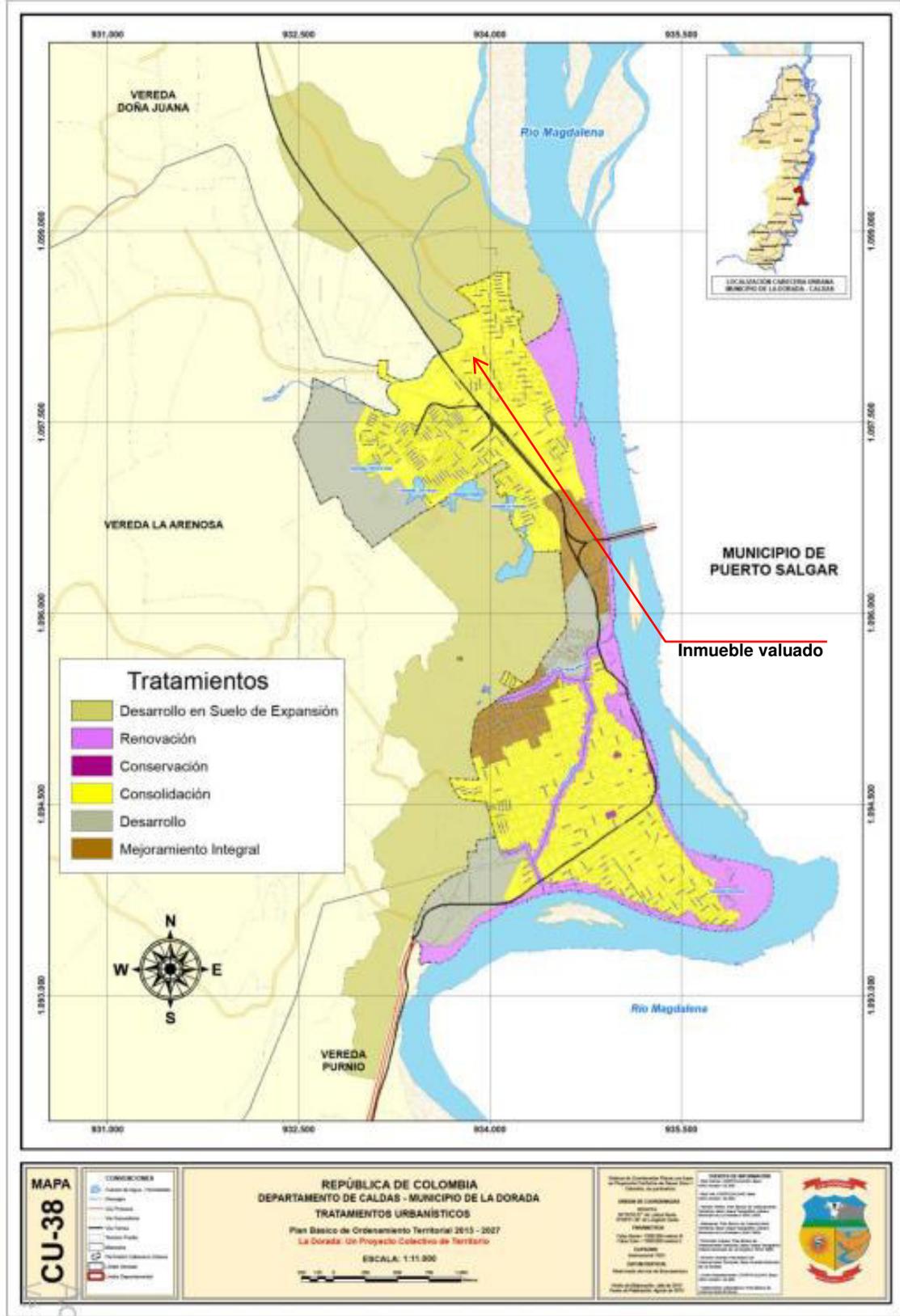
### MAPA DE BARRIOS



ZONAS ASIGNACIÓN DE USOS



### TRATAMIENTOS URBANISTICOS





FOTOS DEL INMUEBLE





PIN de Validación: b0eb0s99



**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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14317498.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 23 Mayo 2018	Regimen Régimen Académico

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

Ciudad: HONDA, TOLIMA  
Dirección: KR.15 #6-79  
Teléfono: 3168144040  
Correo Electrónico: rtroncosob@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - La Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498.

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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.



PIN de Validación: b0eb0a99



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**

**b0eb0a99**

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



AA- 5314734

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL, SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA,

CERTIFICAN:

Que el señor ROMULO TRONCOSO BRAVO matriculado como ARQUITECTO

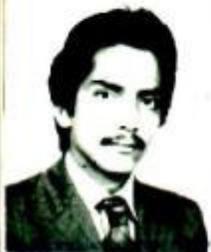
al tenor de lo ordenado en la Resolución que en lo pertinente se copia en seguida:

RESOLUCION NUMERO 527 DE 1984 (marzo 22)

MATRICULA NUMERO 25700--14098

EL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA.

RESUELVE: (with three stars above and below)



Decretar como en efecto. DECRETA la matrícula DEFINITIVA de el señor

ROMULO TRONCOSO BRAVO, nacional de Honda Vecino de Honda

con C. de C. N° 14.317.498 de Honda y Fibreta Militar N° 14.317.498

del D. M. N° Esp. de Bogotá para que pueda ejercer la profesión de ARQUITECTO

su denominación y definición, en todo el territorio de la República de Colombia, de acuerdo con la Ley 64 de 1978 y su decreto reglamentario 923 de 1979.

En consecuencia, inscribale en el libro de Matriculas y expídase el correspondiente Certificado, una vez consultada y confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

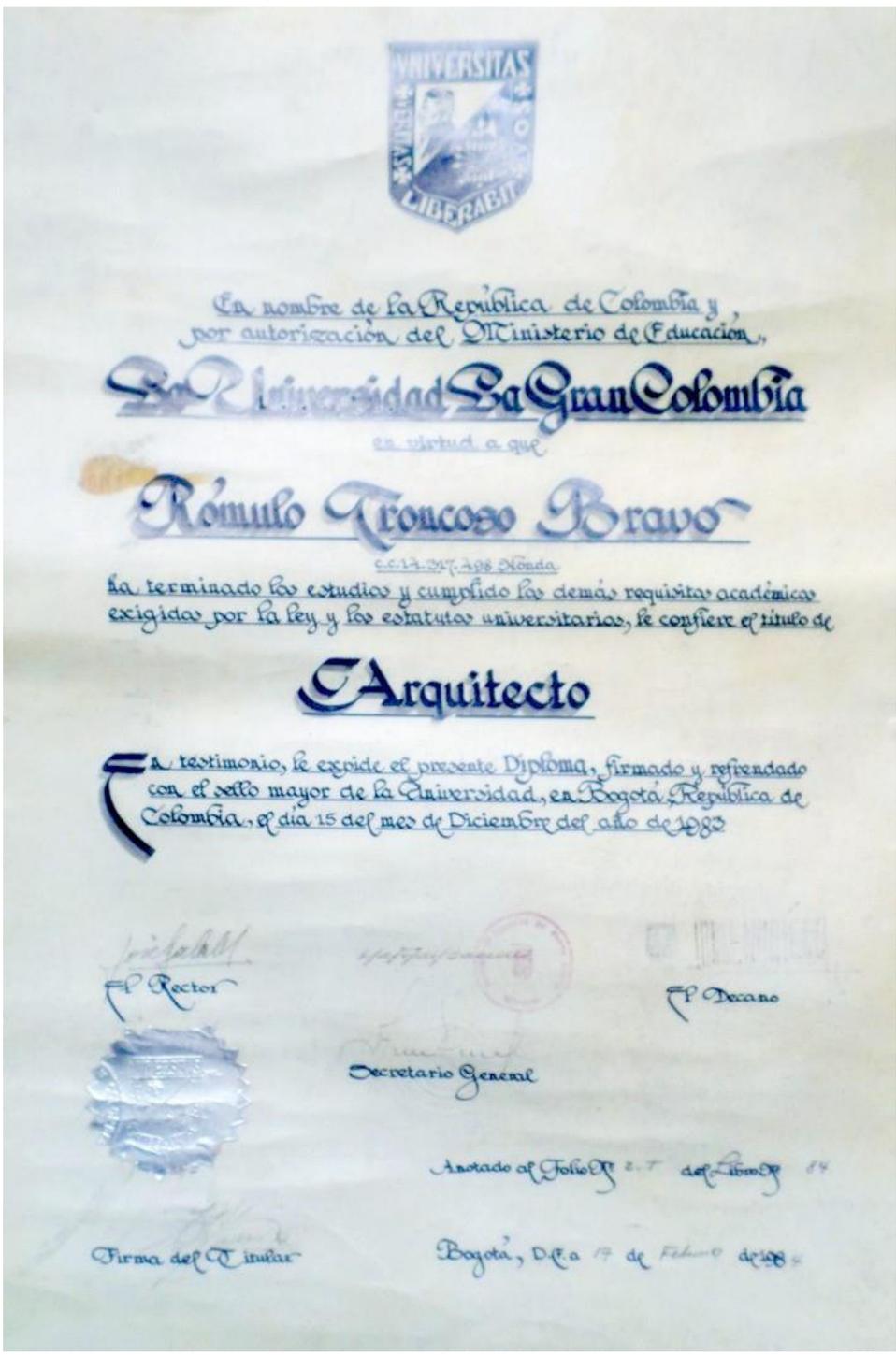
Dada en Bogotá, D. E., dentro de la sesión del día 22 de marzo de 1984 (Fdo.)

CARLOS HERNAN LOPEZ G. Presidente, (Fdo.) CARLOS DIDYME- DOME G. Secretario

Confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, mediante Resolución N° 1554 de 1984 (Junio 21). Expedida en Bogotá, D. E., a los trece días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro

Signature of Carlos Javier Calderon Vargas, Presidente

Signature of Oswaldo Escobar Murriel, Secretario





## **SOPORTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que lo plasmado en el presente dictamen requerido y presentado es independiente y corresponde a mi real saber, entender y convicción profesional además es el resultado de visita, análisis, experiencia profesional adicional a la documentación aportada por el solicitante de este trabajo valuatorio.

Dando cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, en sus numerales 2, 3, 5, 7, 8 y 9 índico a continuación;

Nombre de quien elabora el dictamen:  
RÓMULO TRONCOSO BRAVO

**Numeral 2.** La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

R/ Resido en la Carrera 15 No. 6-79 del barrio Bogotá de Honda.  
Cel. 316 8144040  
C.C. 14'317.498 de Honda  
Email: [rtroncosob@hotmail.com](mailto:rtroncosob@hotmail.com)

**Numeral 3.** La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

R/ Profesión: ARQUITECTO Universidad La Gran Colombia  
Perito evaluador: Registro RAA AVAL-14317498

Soy arquitecto de la universidad La Gran Colombia, graduado el 15 de diciembre de 1.983, con matrícula profesional No. 25700-14098 de Cundinamarca, en cargos públicos me he desempeñado como gerente de las empresas de servicios públicos de Honda en los años 1.985 a 1.986 y 2.014 a 2.015. de igual forma he sido auxiliar de la justicia durante más de 30 años, especialmente en los juzgados de Honda Tolima. Como perito evaluador externo tengo experiencia de más de 35 años, para entidades bancarias de la región (Banco BBVA de la Dorada y Mariquita, bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Líbano, Manzanares, Coomeva oficina de La Dorada, Davivienda oficinas de La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Manzanares y Pensilvania) y de otras entidades ya desaparecidas como Banco BCH, Caja Agraria, Concasa, Megabanco y Colmena hoy Banco Caja Social.

Actualmente me desempeño como perito evaluador de entidades financieras a través de empresas valoradoras como ACV tel. 3214038/84 y Valorar tel. 745 05 88 para el

Banco BBVA. Isa Ltda. tel. 3230450 y Valorar tel. 745 05 88 para el Grupo Aval (Bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Pto. Boyacá, Mariquita, Lérida, Venadillo y Líbano)), de igual forma sigo como perito evaluador externo del banco BANCOOMEVA oficina La Dorada tel. 096 8 57 47 40 ext. 68493 desde 2013 a la fecha.

**Numeral 5.** La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

R/ A continuación, relaciono mi experiencia en diferentes procesos judiciales, administrativos y o de personas naturales;

<b>AÑO 2018</b>
<p>✓ <b>JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA</b>                      PROCESO: Sucesión                      CAUSANTE: FABIOLA ENCISO PEREZ                      DEMANDANTE: RODRIGO HERRNANDO ENCISO PEREZ                      INCIDENTE: Regulación de honorarios                      RADICACIÓN No. 733493184001-2015-00039-00                      Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 11-19/23/27/31 Centro de Honda</p>
<p>✓ <b>JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA</b>                      PROCESO: Sucesión simple e intestada de NERY VERGARA SANCHEZ                      INCIDENTE: Objeción al trabajo de partición                      RADICACIÓN No. 2010 – 00091                      Avalúos de los inmuebles ubicados en la Carrera 11 No. 17-49 B. El Carmen de Honda y Calle 2 No. 20B-65 B. El Triunfo de Honda</p>
<b>AÑO 2019</b>
<p>✓ <b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE HONDA TOLIMA</b>                      PROCESO: Ejecutivo                      DEMANDANTE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.                      DEMANDADO: RICARDO USECHE BONILLA                      RADICACIÓN No. 73349400300120130020000                      Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 10 No. 26-303 B. El Reposo de Honda</p>
<p>✓ <b>JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA</b>                      PROCESO: Liquidación de sociedad patrimonial                      DEMANDANTE: ALBERTO ANTONIO JARAMILLO SIERRA                      DEMANDADO: ONEIDA ARIAS BOBADILLA                      RADICACIÓN No. 2017-00210                      Avalúo del inmueble ubicado en la Diagonal 5A No. 16 59 Mz 1 Cs 4 B. San Lorenzo de Mariquita</p>

**2.016 / 2.017**

***Municipio de La Dorada (Contrato 20091601)***

Contrato para la realización de los avalúos de inmuebles propiedad del municipio de La Dorada, según relación presentada por el municipio. Tel. 8572013

Urbanización Primavera Manzana F lotes 1 a 14

Urbanización Primavera Manzana G lotes 1 a 20

Urbanización Primavera Manzana J lotes 1 a 9 y 14 a 22

Total 52 informes de avalúos

Central de Abastos Locales 15, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 61, 65, 66, 69, 72, 77, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 91, 92, 97, 98, 102, 103, 107, 108, 109, 114, 115, 124, 129, 135, 136, 137, 141, 143, 144, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 183, 188, 189, 194, 197, 198, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 233, 235,

238, 240, 242, 245, 262, 267, 268, 269, 275, 279, 280, 292, 294, 295, 299, 302, 303, 304, 307, 309, 311, 314, 315,

Total 119 informes de avalúos

Centro Comercial Dorada Plaza Locales E104-4, E104-5, E201-1, E201-2, E201-3, E201-5, E201-7, E201-8, O101-3, O104-3 (Cinema), O201-1, O201-2, O201-3, O201-4, O201-5, O201-6, O201-7, O201-8, O201-9/10/11 (Fonvipo), O201-12, O201-13, O201-14, N104-4, N107-5, N201-1, N201-2, N201-3, N201-4, N201-5, O201-6, N201-7, N201-8, N202-1, S101-4, S104-1, S201-1, S201-2, S201-3, S201-4, S201-5, S201-6, S201-7, S201-8, S201-9, S201-10.

Total 44 informes de avalúos.

Total, informes presentados al municipio de La Dorada 215.

## **2.019**

### ***Municipio de Honda (Contrato selección de mínima cuantía N° 26 de 2.019)***

Determinar el avalúo del predio conocido como finca Brasilia, ubicada en la zona urbana en la cra 16 con calle 4 matricula inmobiliaria 362-34435, ficha catastral 00-00-0002-0035-000 de Honda. Tel. 2517725.

### ***Medicina intensiva del Tolima UCI Honda***

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Av. Centenario Calle 9 No. 22A-193 Cra. 23 No. 8-96 B. La Aurora de Honda y Carrera 23 No. 8-105 (Lote) tel. 2517771.

### ***Global Finanzas SAS***

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Calle 11 No. 13-05/11/13 Carrera 13 No. 10-33/45/47 (Centro médico Alto del Rosario) B. Alto del Rosario y Calle 9 No. 21-69 (Discoteca Las Tepas) B. Gualí de Honda.

### ***Hoteles Honda S.A.***

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 17A-02 (Hotel Ondama) y lotes de la Carrera 14 No. 17-02 B. Alto de San Juan de Dios de Honda y Diagonal 12 No. 15-48 B. El Carmen de Honda.

### ***Trade y Marketing 7 S.A.S.***

Contrato para la elaboración del avalúo del predio ubicado en conjunto residencial campestre Hda. Real II Casa No. 11 de Honda. Cel. 313 3023004.

## **AVALUOS CON EMPRESAS VALUADORAS**

### **2017**

**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 106659-1 Lucrecia Hernández Carrera 5 No. 20-30 B. Santa Lucia La Dorada

AV. 107986-1 Henry Pérez Romero Calle 2 No. 2-08 B. Centro Guaduas

AV. 108320-1 Omar Duque Londoño "Rancho Duque" V. Padilla o klm 42 Honda

AV. 108322-1 Omar Duque Londoño Calle 12A No. 17-14 B. Camellón de Los Carros Honda

AV. 109444-1 Amparo de Jesús Álvarez de Villanueva Cra 5 No. 11-16 Centro Pto. Boyacá

AV. 111074-1 Exequiel Alvarado Carrera 5 No.4-25 Pto. Bogotá Guaduas  
AV. 112391-1 Betty Carballo Artunduaga Carrera 13 No. 5-77/79/85/87 B. Centro Líbano.

**Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV.** Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 10980 Víctor Ángel Ramírez Cárdenas Carrera 5 No. 21-65 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá.

AV. 11126 Dwith Henry Marrugo García Carrera 10 No. 17-20 B. El Cabrero La Dorada.

AV. 11132 Lucila Martínez Acuña Carrera 5 No. 10-40 Centro La Dorada

AV. 9226 Andrés Uribe Zapata (Casa campestre) Parcela 32 Villa María "La Tapera" V. Pilonos Quebrada Negra Cundinamarca

AV. 11720 Jaiden Mauricio Sánchez Treffy Calle 48 No. 1-04 B. Los Andes La Dorada.

## 2018

**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 119474-1 Miguel Ángel Giraldo Salazar Carrera 9 No. 23-52/74 Calle 24 No. 8-21/33 B. Santa Lucia Honda

AV. 120721-1 Carlos Andrés Escobar Rivas Diagonal 11 No. 10-48 La Dorada

AV. 122392- 1 Virginia Agudelo Cruz Calle 13 No. 10-31 B. Las Palmas La Dorada

AV. 124885-1 Jhon Alexander Vivares Narváez Calle 17 No. 2-29 Calle 16 No. 2-30/36/38/40 (Hotel Bolívar Plaza) Centro La Dorada.

AV. 128109-1 Ariel Casas Silva Calle 4 No. 13-39/41 Centro Líbano

**Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV.** Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 13781 Jairo Alberto Machado Hernández Transversal 4 No. 18-33 B. Bogotá Honda

AV. 14732 Sandra Inés Aya Carvajal Apto. 304 Torre C Conjunto Balsos del Vergel Ibagué

AV. 47420 Luis Fernando Espinosa Lozano Carrera 6B Sur No. 80-28/88 Apto. 103 Torre 7 "Conjunto habitacional Coopdiasam" Ibagué

AV. 47498 Gabriela Duran Rendon Carrera 1A Sur No. 42A-55 Apto 505 Urb. Altos de Santa Helena Ibagué

AV. 15286 José Wilson Ramírez Nieto Carrera 9C No. 44-34 (Casa 4125 Manz 87) B. Las Ferias La Dorada

**Valorar** tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 31911 Oscar Oswaldo Wilches Palomo Urb. Divino Niño Casa 2 Manzana M Pto. Salgar

AV. 180426 Ányelo Romanott Rey Aguas Carrera 7 No. 16-23 B. Jorge Perico Cárdenas Pto. Boyacá.

AV. 34327 Martha Patricia Pérez Ortiz Cra. 13A No. 16-54 B. Alto de San Juan de Dios Honda

AV. 35678 Luis Orlando Latorre Arias Calle 17 No. 1-15E B. Tres Esquinas Pto. Salgar.

AV. 36349 Luz Stella Salazar Marín Transversal 1A No. 4-10 B. Renan Barco La Dorada

## 2.019

**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 129694-1 Jhon William Tamayo Castañeda Carrera 6 No. 8-41 B. Boyacá Pensilvania Caldas

AV. 129696-1 Diego Alberto Giraldo Ospina Carrera 5 No. 4-75 Edificio Aristizábal y Cia costado derecho Centro Pensilvania

AV. 130000-1 Gloria Mercedes Vera Villalobos Carrera 2B No. 46-35 Urb. Villa Esperanza La Dorada

AV. 131115-1 Sara Delgado Velásquez Carrera 11B No. 50A-18 B. Victoria Real La Dorada

AV. 133612-1 Gustavo Borda Linares Calle 14 No. 2-21/23/25 B. Centro La Dorada

**Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV.** Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 48049 Natalia de La Roche Lozano Calle 18 No. 21-05 lote 7 Condominio La Trinidad Honda

AV. 16250 Mercedes Cañizales Arias Carrera 4 No. 22-51 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá

AV. 16322 Flor Marlene Avellaneda Palacio Carrera 8 No. 11-17 B. San Antonio La Dorada

AV. 16550 Betty Bautista Guevara Carrera 2 No. 16-71 B. Centro La Dorada

AV. 16756 Betty Bautista Guevara Calle 47 No. 2-52 Urb. Villa Esperanza La Dorada

**Valorar** tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 108197 Noralba Murillo Toro (Cooperativa Multiactiva lechera de Pto. Triunfo COOLETRIUNFO) V. Santiago Berrio Pto. Triunfo Antioquia

AV. 39859 Franczy Cruz Becerra Carrera 10B No. 1C-23 Mz B Cs 4 B. Santo Domingo – Palocabildo.

AV. 39946 Luis Alexander Maldonado Sarmiento Carrera 1 No. 2A-06 San Felipe Armero-Guayaba

AV. 126260 Evelia Julieth Triana García Carrera 2 No. 14B-14 Urb. Villa Angela Pto. Salgar

AV. 134489 Jairo Humberto Cabrera Guarnizo Calle 53A No. 1C-88 B. Los Andes La Dorada

## 2.020

**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 140518-1 Banco Popular S.A. Carrera 3 No. 10-61 Centro Pto. Boyacá

AV. 140918-1 Banco Popular S.A. Calle 13 No. 2-38/42/50 Centro La Dorada

AV. 141487-1 Banco Popular S.A. Oficina Honda Carrera 11 No. 12A-24/30 B. Centro Honda

AV. 141488-1 Banco Popular S.A. Oficina Mariquita Carrera 4 No. 7-15/25 Centro Mariquita

AV. 144122-1 Alberto Rubio Bejarano Calle 8 No. 6B-36sur Urb. Villas del Paraíso Guaduas

**Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV.** Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 19125 Idelfonso Ramírez Valencia Calle 48A No. 1-53 B. Los Andes La Dorada

AV. 19265 Elías Sanabria Hernández Carrera 7 No. 11-35 B. San Antonio La Dorada

AV. 19582 Luis Guillermo Torres Malagón Finca "Lajitas" V. La Atarraya La Dorada

AV. 19680 Inversiones King Club (Oficinas de Claro) Carrera 2 No. 13-47/55 B. Centro La Dorada

AV. 50782 José del Carmen Mesa Calle 31 No. 0-48 (Centro Vacacional Sixto Rafael) Pto. Boyacá.

**Valorar** tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 45365 Emma Cristina Morera Torres Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 406 Torre 5 – Guaduas

AV. 45461 Leonardo Arturo Moreno Posada Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 405 Torre 5 – Guaduas

AV. 45520 Brigitte Nataly Ruiz Cortes Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 5 Apto. 503 Torre 5 – Guaduas

AV. 46373 Lewis Brayan Acosta Pernet Casa 64 Conj. Residencial Villa Esperanza calle18 No.7-22 Mariquita

AV. 143041 Rafael Alberto Agudelo Gómez Cra. 10 No. 50-20 B. El Carmelo Pto. Berrio

**2.021**

**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 152101-1 Feliciano Forero Álvarez Calle 14A No. 6-31 B. Gaitán Pto. Salgar

AV. 153486-1 Donaldo Manchego Álvarez Carrera 3 No. 22-45 B. 7 de agosto Pto. Boyacá

AV. 154599-1 Luz Marina Barrientos Carrera 2 No. 7-05 Centro Pto. Boyacá

AV. 154963-1 María Esperanza Hernández Ospina Calle 11 Cra. 15 (Hotel La Melisa) variante La Dorada

Av. 155315-1 Jesús Alfredo Ramírez Barrera Carrera 4 No. 15-29 Centro Pto. Boyacá

**Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV.** Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 21389 Raúl Alexander Ballesteros Cabarico Carrera 5A No. 1-75 Sur B. Renan Barco La Dorada

**Valorar** tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y Banco de Bogotá

AV. 49112 Oscar Iván Trujillo Salas Manzana H Casa 9 Proyecto Ciudadela El Palmar - Venadillo-Tolima

AV. 49532 Diego Fernando López Sánchez Urb. Villa Kolping Manzana 9 Casa 3 Mariquita

AV. 49726 Ronal Herrera Atehortúa Calle 50 No. 2-17 Urb. Villa Esperanza La Dorada

AV. 49728 Juan David Torres Bonilla Urb. Villa Esperanza Manzana O Lote 09 La Dorada.

AV. 50065 José Fabian Cantor Garay Casa 21 Manzana ES sector 3S Armero Guayabal

Adicional a esta muestra de avalúos practicados con empresas, me desempeño como perito evaluador de COOMEVA oficina La Dorada, con un historial desde el año 2.013 a la fecha de más de 150 informes.

De igual forma tomando en cuenta los informes de avalúo practicados por mí, tanto para empresas, como particulares, desde el año 2.017 a la fecha, he efectuado un total de 753 informes, de los cuales 285 han sido para particulares.

**Numeral 7.** Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

R/ Soy persona natural trabajo de forma independiente, no me encuentro incurso en ninguna de las causales indicadas en el artículo 50 del código general del proceso.

**Numeral 8.** Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ Son los mismos respecto a los que he utilizado en casos análogos, en peritajes rendidos anteriormente.

**Numeral 9.** Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ En general empleo los mismos métodos en el desarrollo de los avalúos y los procedimientos dados por el ente regulador de avalúos en Colombia, según la resolución 620 de 2.008 del IGAC y al decreto 1420 de 1.988.

**Cordialmente**



**ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO**  
Registro R.A.A. y de Lonja  
M.P. 25700-14098 de CND  
RAA AVAL-14317498

La Dorada, Caldas, 25 abril de 2023

**SEÑOR**

**Juez Quinto Promiscuo Municipal – La Dorada Caldas**

E. S. D.

Ref. Contestación de demanda  
Proceso verbal Posesorio (perturbación a la posesión)  
Demandante: Luis Ángel Romero Rodríguez  
Demandado: Solesco Energía S.A.S  
Radicado: 2022-00427-00

**JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.182.447 expedida en La Dorada Caldas, con tarjeta profesional No. 125.463 expedida por el consejo superior de la judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro de las presentes diligencias, de manera respetuosa me dirijo a su despacho señora juez con la finalidad de dar contestación a demanda Rad. 2022-00427-00 dentro del término previsto, dado que la totalidad de la demanda y sus anexos han sido enviados el día 10 de abril de los corrientes, es decir; los dos días de notificación electrónica se cumplieron el día 11 y 12 de abril 2023, entonces desde el día 13 del mismo mes y año se han empezado a contabilizar los 10 días hábiles dispuesto por su despacho, en ese orden de ideas procedo a dar respuesta a la contestación de la demanda con fundamento en:

#### **RESPECTO A LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Es parcialmente cierto, toda vez que es verdad que son propietarios de predios colindantes, pero es falsa la acusación que realiza el demandante de manera temeraria al decir que el lote de su propiedad se encuentra perturbado, sin ser esto cierto, porque mi representado obtuvo los debidos permisos legales para la construcción que realizo en sus lotes, es decir la debida licencia de construcción y mi representado demostró en otro proceso policivo adelantado en la inspección de policía local, que no era perturbador de la posesión, del cual se adjuntó copias del fallo de segunda instancia en el proceso policivo en comento, en el recurso de reposición del auto admisorio de esta demanda.

Es cierto, que el lote numero 6 identificado con ficha catastral 17380 01000000054700200000000000 es propiedad de **SOCIEDAD SOLESCO ENERGIA SAS-SOLESCO COLOMBIA SAS**, con NIT 900942884-0, sin embargo, no es cierto la forma en cómo se identifica el lindero del oriente del inmueble en mención toda vez que tal y

como consta en escritura pública (anexo) este colinda con lote número cinco (05) mas no con el lote No. 08 tal como lo indica el demádate.

**SEGUNDO:** Es parcialmente cierto dado que en efecto mi mandante realizo construcción de obra en el predio de su propiedad es decir, el lote numero 6 identificado con ficha catastral 17380 0100000005470020000000000, mas no es cierto que la edificación dentro de su inmueble haya disminuido la proporción de terreno y área que legalmente le corresponde a la parte demandante, porque los lotes de mi representado miden cada uno 6 metros de frente, como legalmente le corresponden y si mi representado se hubiera apropiado de terreno alguno, sus lotes o alguno de ellos mediría más de 6 metros, pero no es así, porque miden 6 metros cada uno reitero.

Además de ello es importante tener en cuenta que en querrela adelantada de la inspección de policía de esta municipalidad se ordenó:

***“PRIMERO: abstenerse de declarar el comportamiento contrario a la integridad urbanística por parte de SOLESCO ENERGIA S.A.S...”***

Quedando entonces demostrado ante la administración que mí mandante no ha ejercido actos contrarios a la posesión en contra del demandante(anexo), máxime que haciendo uso de la confianza legítima depositada en la administración municipal se expedido licencia de construcción SDP-LC-285-2021 (anexo) y que el mismo ha cumplido con lo ordenado en la misma, por lo que entonces también se debería vincular a la administración municipal, por expedir la licencia de construcción que autorizo a mi representado para realizar las obras en sus lotes objeto del litigio.

**TERCERO:** Es parcialmente cierto, en efecto el demandante es propietario de dos lotes identificados como número 7 y 8, pero es falso que dicho lote este invadido por un lote de mi representado, además haciendo claridad en que la escritura pública aportada está incompleta en cuanto a sus apartes, y en que tanto el lote 7 como el lote 8, tienen dentro de sus obligaciones tal y como consta en escritura pública 1404 (anexo) **INCLUIR “dentro de área del lote zona de retroceso o antejardín y zona de andén”.**

**CUARTO:** Es parcialmente cierto, toda vez que en efecto se comenzó a realizar una construcción por parte de mi mandante, sin embargo; no es cierto que esté haya invadido u ocupado propiedad de la parte demandante toda vez que la construcción adelantada se realizó con fundamento en escrituras públicas y permisos de construcción otorgados por la alcaldía municipal de la dorada caldas, quienes en su momento dieron visto bueno para la realización de la obra que se llevó a cabo, hago claridad en que los puntos de georeferenciacion en donde se comenzaron las edificaciones son los mismos en los que se otorgó el permiso de construcción.

**QUINTO:** No es cierto que el lote No 8 del demandante sea vecino del lote invadido, porque se reitera que mi representado no le ha invadido lote alguno.

**SEXTO:** Es falso, mi mandante no posee un lote denominado No. 8, éste es propietario de los lotes No. 5 y No. 6, el lote No es de propio demandante.

**SEPTIMO:** Respecto a este hecho es falso señor juez y no es acorde con la realidad lo que la parte demandante entiendo como "*homogeneidad*" **NO LO ES**, nótese que en dictamen aportado por mi mandante los predios en los que se construyó con anterioridad y que se encuentran edificados no son homogéneos en sus mediciones, contrario a ello, hay ciertos predios o lotes que tienen mayor cantidad de medida que deberían de tener y otros con menor cantidad; inclusive señor juez el lote No. 4 se encuentra ubicado mal goereferencialmente y el lote No. 3 se excede en el límite de los 6.00 metros que debería de tener de conformidad con el plano topográfico presentado por el suscrito.

Es decir, no existe homogeneidad en los lotes, además se debe de hacer claridad en que tal y como se evidencia en escritura pública señora juez, los predios esquineros si bien miden 9.00 metros estos deben ceder espacio a jardín y ante jardín, es decir los 9.00 metros no son totales para construcción dado que de ser así, se estaría actuando de forma disconforme a la escritura pública de cada lote, por lo que no me consta que el lote No 6 del demandante quede reducido y por ende me atengo a lo probado.

**OCTAVO:** No es cierto, toda vez que la construcción edificada se realizó dentro de las medidas de las escrituras públicas de cada lote respectivamente y con fundamento en ubicación georreferencial y permisos de construcción otorgado por parte de la alcaldía municipal de esta municipalidad, por lo que es falso que mi representado necesitara permiso del demandante para realizar sus obras en los lotes en comento de su propiedad, so pena de configurarse una perturbación a la posesión del demandante.

Reitero, mi mandante ha actuado de buena fe y con observancia de la ley dado que inicio su construcción previa autorización de la autoridad competente y unida a los lotes que colindan con los propios.

**NOVENO:** No es cierto, no se ha impedido que la parte demandada ejecute actos de señor y dueño sobre un predio que se encuentra deshabitado y además de ello no se han ejecutado actos por los cuales a través de la fuerza, coacción o mala fe se haya intervenido en lotes que no son propiedad de mi mandante, por lo que mi representado ni ha invadido lotes del demandante, ni ha perturbado la posesión del mismo sobre dichos lotes, ni mucho menos a usurpado terreno de lote alguno, porque

si esto fuera verdad, los lotes de mi representado medirían más de 6 metros, en especial, el lote No 6 de su propiedad

**DECIMO:** No es cierto, mi representado no ha causado perjuicios a la contraparte, ni mucho menos le ha dejado lote alguno reducido ni invadido y además, el lote No 7 del demandante mide los 6 metros de frente que dice su escritura, si se tiene en cuenta que el lote No 8 del demandante, conforme la escritura pública que le corresponde debe ceder cierto espacio de los 9 metros de frente de dicho lote, para el antejardín y zona de anden, por ser lote esquinero y no me consta que la medida de frente mínima para una vivienda sea de 6 metros y que esto lo estipule el plan de ordenamiento territorial del municipio, ni que no pueda el demandante construir el lote No 7 de su propiedad con una medida de 6 metros, por lo que en estos aspectos me atengo a lo que resulte probado, y como se puede evidenciar en dictamen pericial aportado y/o por aportar, en permisos de construcción y dictamen pericial, los lotes 5 y 6 de propiedad de mi mandante, no han aumentado su área, estos contrario a lo que acusa la parte demandante, miden exactamente lo que las escrituras públicas disponen.

Por lo demás señor juez, no se trata de un hecho se trata de una solicitud que el demandante eleva a su despacho y de una apreciación subjetiva.

**DECIMO PRIMERO:** No es cierto señor juez tal y como se ha mencionado anteriormente mi mandante no ha realizado actos que perturben la posesión sobre el predio de la parte demandante, únicamente se ha limitado a actuar mi mandante conforme a la ley, su buena fe, y su confianza legítima en las entidades encargadas de otorgar permisos y licencias de construcción.

**DECIMO SEGUNDO:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de la parte demandante, es mas se encuentra acusando actos futuros e incierto, pero en gracia de discusión, es un hecho falso porque mi representado no ha perturbado posesión alguna y menos del demandante, por lo que no puede hablarse de ningún temor fundado de futuros actos de perturbación de mi cliente en contra del demandante que le cause gastos mayores.

**DECIMO TERCERO:** No me consta porque solo sabe el demandante el uso que pensaba darle a su propiedad, por lo que me atengo a lo probado.

**DECIMO CUARTO:** No es cierto que mi representado invadiera predio alguno de la parte demandante, ni mucho menos que le redujera terreno de su propiedad, por lo que como enuncie en la respuesta al hecho decimo de esta demanda, No es cierto, mi representado no ha causado perjuicios a la contraparte, ni mucho menos le ha dejado lote alguno reducido ni invadido y además, el lote No 7 del demandante mide los 6 metros de frente que dice su escritura, si se tiene en cuenta que el lote No 8 del

demandante, conforme la escritura pública que le corresponde debe ceder cierto espacio de los 9 metros de frente de dicho lote, para el antejardín y zona de andén, por ser lote esquinero y no me consta que la medida de frente mínima para una vivienda sea de 6 metros y que esto lo estipule el plan de ordenamiento territorial del municipio, ni que no pueda el demandante construir el lote No 7 de su propiedad con una medida de 6 metros, por lo que en estos aspectos me atengo a lo que resulte probado, y como se puede evidenciar en dictamen pericial aportado y/o por aportar, en permisos de construcción y dictamen pericial, los lotes 5 y 6 de propiedad de mi mandante, no han aumentado su área, esto contrario a lo que acusa la parte demandante, miden exactamente lo que las escrituras públicas disponen., tal y como se ha explicado de forma reiterativa.

### **RESPECTO DE LAS PRETENSIONES**

**ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE Y ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE O A LO QUE RESULTE DEL PROCESO.**

### **EXEPCIONES DE MERITO**

Inicialmente, se debe tener en cuenta que mi poderdante ha actuado conforme las escrituras públicas de los lotes de su propiedad, permisos de construcción otorgados por la administración municipal y el plan urbanístico de la urbanización villa esperanza, es decir todas y cada una de las actuaciones del mismo se fundamentan en el principio general del derecho denominado **buena fe**, este al respecto:

*“El artículo 83 de la Constitución Política señala que “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”. Así las cosas, la buena fe debe presumirse”.*

Al ser esta una presunción legal deberá entonces el demandante desvirtuar la misma además de ello se ha dicho:

*“El vocablo principio puede entenderse en perspectiva diacrónica, originaria o estructural y sincrónica, esto es, como elemento formativo, integrante y esencial de algo, la ‘parte más importante’ (Potissima pars principium est).*

*"Los principios generales del derecho, constituyen prenotados, reglas o directrices primarias, universales, abstractas e irradiantes de todo el sistema jurídico, y por consiguiente, de la actividad de los jueces en su función prístina de administrar justicia. En este sentido, sirven al propósito de crear, integrar, interpretar y adaptar todo el ordenamiento jurídico.*

Estando entonces este principio en todas y cada una de las esferas que rodean la ciencia jurídica, entonces; en el ámbito jurídico se deberá actuar con observancia del mismo en solución de conflictos, esto por su especial relevancia; al respecto:

*"cuanto principio directriz de todo sistema jurídico, del tráfico jurídico y de la convivencia social, 'con sujeción al cual deben actuar las personas -sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación. Este adamantino axioma, insuflado al ordenamiento jurídico – constitucional y legal- y, en concreto, engastado en un apreciable número de instituciones, grosso modo, presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces.*

Ahora bien, nótese que mi poderdante no realizo actuaciones tendientes a causar perjuicios a la parte demandante, contrario a ello actuó con observancia de las normas que rigen la construcción de inmuebles, por ello, tal y como se ha mencionado de manera reiterativa solicito la expedición de licencia de construcción para así poder edificar el inmueble, licencia que fue otorgada en debida forma por parte de la administración municipal con posterioridad a estudio y siendo estos quienes dieron el visto bueno para la edificación, en otras palabras mi poderdante actuó confiando fielmente en el permiso que le fue otorgado en otras palabras *"confianza legítima"*.

Nótese entonces que creó la administración municipal una expectativa de confianza en mi poderdante para la ejecución de una obra (conducta) y otorgo como se menciono anteriormente licencia de construcción de construcción, generando entonces un grado de confianza, sinceridad, veracidad y seriedad; y este como se menciono anteriormente actuando de buena fe procedió a edificar el inmueble; al respecto el Consejo de Estado, Sección Segunda, Sentencia 440123330020130005901(48762014) menciono que:

*Esta figura posee dos caras:*

- *Constituye la materialización del principio de seguridad jurídica en las relaciones del Estado con sus asociados*
- *Es una consecuencia lógica del principio de buena fe en toda relación jurídica.*

*Además de ello, la Sección Segunda explicó que el primer significado busca otorgar al ciudadano el derecho a prever y ordenar su trayectoria de vida y sus negocios, con un mínimo de estabilidad institucional, en un marco donde no cambian sus circunstancias con relación al Estado.*

*Y el segundo tiene como fin garantizar la confianza que se predica de la fuerza vinculante de la manifestación de la voluntad, y en general de cualquier comportamiento voluntario o involuntario interesado en producir efectos jurídicos entre particulares o entre el Estado y sus asociados.*

Además de lo anteriormente mencionado, los hechos y el dictamen pericial que se aportan no son acorde a la realidad fáctica existente, toda vez que entiende el demandante que existe homogeneidad en los predios sin ser esto cierto, dado que tal y como se puede evidenciar en levantamiento topográfico (anexo) todos los predios no cuentan con una medición de 6 metros; lo que recaería entonces en una inexistencia del hecho que se acusa, toda vez que no se puede hablar de perturbar una posesión cuando niquiera se tiene claridad en la medición de los predios; máxime cuando se puede evidenciar que el predio de mi poderdante mide exactamente lo que ordena la escritura pública de sus lotes, lo que llevaría a pensar ¿se perturba la posesión cuando se edifica con fundamento en escritura pública y permiso de construcción?

Además de ello el demando aduce el que predio esquinero de su propiedad o lote No. 8 mide 9 metros sin embargo, hace caso omiso en que debe de ceder de su terreno parte de jardín y ante jardín; entonces al ubicarse este de esta manera su espacio estaría completo para construcción que pretende edificar.

Finalmente; señora juez le solicito de manera respetuosa sea declarada oficiosamente las excepciones que aquel encuentre probadas. Por lo tanto, solicito al señor juez, se sirva de declarar probadas las excepciones que resulten dentro del presente proceso

Por lo anterior, le ruego su Señoría declarar probadas las excepciones aquí planteadas con el propósito de demostrar que **NO EXISTE** perturbación a la posesión por parte de mi mandante.

## **PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES:**

Solicito se tengan como pruebas documentales para controvertir los hechos de la demanda y sustentar esta contestación de esta, los siguientes documentos:

1. Copia Dictamen pericial de fecha 04 de abril de 2023, emitido por el arquitecto Rómulo Troncoso Bravo.
2. Copia escrituras públicas numero 646 expedida por la notaria única del circuito de la Dorada, Caldas lote No. 6
3. Copia Certificado de existencia y representación legal, el cual no debió aportar el demandante
4. Copia de certificado de libertad y tradición, de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 106-30108, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de la Dorada, Caldas del lote 6
5. Copia boletín de nomenclatura No. SDP – 240-472-2023 lote 6 de la Dorada, Caldas, expedido por la Alcaldía de La Dorada, Caldas.
6. Copia escritura pública No mil cuatrocientos cuatro del 30 de septiembre de 2019 expedido por notaria única del circuito de la Dorada, Caldas lotes 7 y 8
7. Licencia de construcción lote No. 6, expedida por directora administrativa de planeación municipal No. SDP- 284 - 2021
8. Acta de visita control urbanístico lote N° 6 de fecha 25 de septiembre de 2021, expedida por la Secretaria de Gobierno, División de Control Urbano y Espacio Publico de La Dorada. Caldas.
9. Respuesta solicitud SDP 00010 de fecha 04 de enero de 2022, de la Inspección de Policía Zona Centro, de La Dorada, Caldas.
10. Copia de fallo de proceso policivo, radicado 003-2022 por inspección de policía de la Dorada, Caldas.
11. Copia resolución No. 1094 de fecha 08 de septiembre de 2022.
12. Copia escritura de desenglobe.
13. Copia plan urbanísticourbanización villa esperanza.
14. Solicito a su señoría pedir a inspección de policía local de la zona centro, copia del expediente del proceso policivo, radicado 003-2022 por inspección de

policía de la Dorada, Caldas policivo que adelanto en contra de mi representado, el ahora demandante, para demostrarle su señoría que ya otra autoridad había determinado que mi representado no estaba causando perturbación alguna al lote No 7 del demandante, con la construcción que realizo en el lote de su propiedad No 6

### **TESTIMONIALES:**

Solicito llame a declarar señor Juez, a las siguientes personas para que depongan ante su despacho, sobre la veracidad o no, de los hechos que sustentan la demanda y la contestación de la misma, para lo cual solicito se llame a declarar a las siguientes personas:

1. El señor Norberto Rodríguez, identificado con c/c No 13.883.060, quien podrá ser contactado el teléfono 3132073845 o al correo electrónico [norbertorodriguez060@hotmail.com](mailto:norbertorodriguez060@hotmail.com).
2. Juliet Maria Muñoz Pedroza identificada con Cc No.20.831.086, domiciliada en la dirección Calle 50 #2b-26, de la Dorada, Caldas y contactada en el abonado telefónico, 3104405641.
3. JOHN FERNEY GRISALES NARVAEZ, identificado con No. C.C. 10.179.328, domiciliado en CALLE 50 # 2A-18 VILLA ESPERANZA, y contactado al abonado telefónico, CEL. 3104457561.
4. Karls Einths Toro Echeverria identificado con la Cc 1.024.563.461, domiciliado en la Cra 2 # 5 -78 Buenos Aires, y contactado al abonado telefónico Cel 3044927998.
5. Carlos Augusto Ramos Toro, identificado con C.C 75.002.766, y domiciliado en la Carera 9 # 7 a - 04, Barrio Magdalena, y contactado en el abonado telefónico Cel. 3143585832.

### **INTERROGATORIOS DE PARTE**

1. Solicito se llame a declarar en interrogatorio de parte al señor Luis Angel Romero Rodríguez, para que deponga sobre los hechos de la demanda y la contestación de la misma, y absuelva interrogatorio que se allegara al despacho en debida forma.
2. Solicito se llame a declarar en interrogatorio de parte al señor Ricardo Maldonado Mora (Representante Legal SOLESCO ENERGIA SAS), C.C. 10.188.359, Calle 47A # 2-40, Villa Esperanza, Cel: 3148798115, para que deponga sobre los hechos de la demanda y la contestación de la

misma, y absuelva interrogatorio que se allegara al despacho en debida forma.

Finalmente, se solicito su señora se adelante inspección ocular sobre los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 ubicados en la urbanización villa esperanza de la dorada, Caldas.

### NOTIFICACIONES

**Dirección:** Calle 6 No 2-190 barrio el conejo de la Dorada Caldas

**Teléfono:** 3175653715

**Correo Electrónico:** [ferlongon@hotmail.com](mailto:ferlongon@hotmail.com) o [ferlonfon@gmail.com](mailto:ferlonfon@gmail.com)

Atentamente,



**JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ**

**C.C No 10.182.447**

**T.P 125.463 del C.S. de la J.**

## Contestación demanda radicado N° 2022-00427

jose fernando londono <ferlonfon@gmail.com>

Mar 25/04/2023 17:09

Para: Juzgado 05 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada  
<j05prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

Contestacion demanda solesco definitiva.pdf; AV. 3.641-23 La Dorada - Ricardo Maldonado (Solesco)() - abril 04 de 2023.pdf;

<a href="#">Acta de Visita control Urbano - Alcaldia.pdf</a>
<a href="#">BOLETIN NOMENCLATURA LOTE 6 MZ O VILLA ESPER...</a>
<a href="#">Certificado Existencia y Representacion Legal -...</a>
<a href="#">Certificado Tradicion y Libertad lote 6 Villa E...</a>
<a href="#">ESCRITURA DESENGLOBE MANZANA N VILLA ESPER...</a>
<a href="#">ESCRITURA LOTE 6 MZ N VILLA ESPERANZA - SOLESC...</a>
<a href="#">ESCRITURA LOTE 7 y 8 MZ N VILLA ESPERANZA.pdf</a>
<a href="#">EXPEDIENTE INSPECCIÓN POLICÍA 20 enero 2022.pdf</a>
<a href="#">LICENCIA CONSTRUCCIÓN LOTE 6 MZ N VILLA ESPER...</a>
<a href="#">ORDEN DE INSPECCION POLICIA ZONA NORTE.pdf</a>
<a href="#">PLANO URBANISTICO VILLA ESPERANZA(1).pdf</a>
<a href="#">RESOLUCION No. 1094 del EXPEDIENTE 003-2022(1).pdf</a>
<a href="#">RESPUESTA A SOLICITUD DE VISITA TECNICA - PLANE...</a>

Buen dia,

De manera respetuosa y dentro del término legal me dirijo a usted con el ánimo de dar contestación a demanda de referencia.

Además de lo anterior, adjunto contestación y anexos.

Cordialmente

JOSE FERNANDO LONDOÑO GONZALEZ  
Apoderado