

República de Colombia



Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Timbío Cauca, Cauca
Carrera 17 No. 18-18

FIJACIÓN EN LISTA Y TRASLADO

CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE (S)	DEMANDADO (S)	CLASE DE TRASLADO	DIAS DE TRASLADO	INICIA.	TERMINA
PROCESO RESOLUCION DE CONTRATO SINGULAR No. 2022-00013	JAMIR ORDOÑEZ GÓMEZ	OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE	TRASLADO DE EXCEPCIONES	3	22/11/2022	24/11/2022

Para los fines indicados en el Art. 391 del Código general del proceso, se fija la presente Lista de Traslado por un día en la Secretaria del Juzgado, siendo las 8:00 a.m. del: 21 de Noviembre de 2022.

MARIA EUGENIA VELASCO BOLAÑOS
SECRETARIA

1

Doctora
DAICY PILAR PRADO PAREDES
Juez Primera Promiscuo Municipal Timbio - Cauca
E. S. D.

SECRETARIA
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO
MUNICIPAL TIMBIO

22/08/2022.

Radicación: No. 2022-00013-00
Naturaleza del Proceso: RESOLUCION DE CONTRATO
Demandante: JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ
Demandado: OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE

HUMBERTO MOLANO HOYOS, mayor de edad, vecino de ésta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.313.797 expedida en Popayán, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 147.279 del CSJ, por medio del presente escrito actuando en nombre y representación del Señor **OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE**, igualmente mayor de edad y de esta vecindad, de acuerdo al poder conferido presento **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO**, instaurada por el señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Palmira – Valle del Cauca, contestación que dejare fundamentada en los siguientes:

HECHOS

Al Hecho PRIMERO: Es parcialmente cierto, la promesa de compraventa si se suscribió, sobre una parte del lote de mayor extensión de propiedad del señor Jamir Ordoñez Gómez, la fecha consignada en este hecho (10 de junio de 2019) no corresponde a la fecha de suscripción del contrato demandado, puesto que la fecha de suscripción del mencionado contrato fue el día 19 de junio de 2019, como se expresa por escrito en el mismo; Los linderos y su extensión corresponden con el predio prometido en venta, descrito con los siguientes linderos: **“por el NORTE, en extensión de 23 metros, colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez; por el SUR, en extensión de 23 metros colinda con predio del señor Omar Antimio Zemanate Zemanate; por el ORIENTE, en extensión de 7 metros colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez y por el OCCIDENTE, en extensión de 7.0 metros, colinda con carrera 21”** con un área total prometida en venta de 161 Metros cuadrados.

Al hecho SEGUNDO: No es cierto, que el demandante, es el actual propietario del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 120-150231 **toda vez que el día 05 de marzo de dos mil veinte (2020), mediante escritura pública No. Ochenta y Ocho (088) de la Notaria Única de Timbio Cauca, vendió 959.50 al señor Olfer Antonio Maca Sánchez**, conforme a la Escritura Pública de Compraventa en mención.

Al hecho TERCERO: Es parcialmente Cierto, pues los contratantes si establecieron el valor del lote prometido en venta al señor Omar Antimio Zemanate Zemanate, en la suma de Treinta y Cinco Millones de Pesos (\$35.000.000), suma de que el vendedor Jamir Ordoñez Gómez declara haber recibido de manos del comprador, lo cual es totalmente ajustado a la verdad, pero cabe recalcar que la negociación fue por un área de 161 metro cuadrados, pactados tanto en el contrato y recibidos por el comprador físicamente y entregados en la misma manera por el vendedor. Y fue con posterioridad que el señor Jamir, hoy demandante manifestó que el área de 101 Metros cuadrados, lo cual es inferior a lo pactado y entregado.

Al hecho CUARTO: No es cierto, toda vez que La cláusula **CUARTA** del Contrato de Compraventa de fecha 19 de junio de 2019, que se demanda señala "Que el otorgamiento de la Escritura Pública, se realizará en la Notaria Única de Timbio – Cauca, el día 17 de diciembre de 2019 a las 10 am; Ante la no comparecencia en la fecha señalada por parte del Vendedor Jamir Ordoñez Gómez, el Comprador señor Omar Antimio Zemanate Zemanate, concurrió el día 11 de febrero de 2020 al despacho Personería Municipal de Timbio a efectos de que convocara al incumplido para que firmara y otorgara la correspondiente Escritura de transferencia del inmueble. Con lo cual mi poderdante cumplió con sus obligaciones contractuales, pues pago la totalidad del precio pactado y recibió el área que le fue vendida, contrario *censu* al hoy demandante que no cumplió con sus obligaciones derivadas del contrato, pues hasta el momento de la presentación de la demanda no ha otorgado escritura con lo cual no cumple los requisitos del artículo 1546 del código civil colombiano.

Al hecho QUINTO: Es parcialmente cierto que la menciona clausula penal fue pactada con reza en el contrato, pero no puede pretender la parte incumplida, que se reconozca el valor de la Cláusula penal por incumplimiento en razón a que como se señaló no cumple los requisitos del artículo 1546 del código civil colombiano, en el hecho precedente, pues fue convocado para que cumpliera con la obligación de otorgamiento de la Escritura Pública, sobre el lote cuyas medidas aparecen en el Contrato de Compraventa, esta citación se realizó a través del agente del ministerio público con sede en este municipio, como se señaló antes. Pero no obstante la insistencia de mi defendido en que el hoy demandante cumpliera con su obligación de otorgar escritura pública, en su actuar de mala fe decidió vender el resto del predio al señor **Olfer Antonio Maca Sánchez**, con posterioridad a las diferencias suscitadas en el contrato, y además tanto el Señor Jamir Como el Señor Olfer hicieron comparecer a mi defendido a la inspección de policía del municipio de Timbio, acusándolo temerariamente de haber incurrido en el delito consagrado en el artículo 77 del código nacional de policía. Con lo cual el día 8 de abril de 2022 se realizó diligencia de inspección en el predio ubicado en la carrera 21 # 12 A 131 avenida panamericana del municipio de Timbio, en donde los funcionarios recomendaron acudir ante la jurisdicción ordinaria para definir los temas de deslinde y amojonamiento, siendo absuelto mi defendido del delito acusado. Como se prueba con el acta suscrita por la doctora Claudia Lorena Tovar Ordoñez.

Al hecho SEXTO: No es cierto, pues la solicitud de Conciliación referida llevada a cabo el día 5 de septiembre de 2020, fue solicitada, pagada y convocada por mi defendido, el señor Omar Antimio Zemanate Zemanate, en efecto se llevó a cabo con la convocatoria por segunda oportunidad y de manera anticipada del vendedor incumplido señor Jamir Ordoñez Gómez, para dirimir la controversia del cumplimiento del contrato (Es decir la firma de la Escritura Pública que perfeccionara el Contrato de Compraventa) igualmente quedó referenciado el faltante en el predio vendido de (**CINCUENTA y NUEVE METROS CUADRADOS 59M²**). Con lo cual se le ofreció como fórmula de arreglo le fuera compensándole valor del área faltante con forme al avalúo comercial realizado por el perito avaluado señor Javier Alonzo Peña Cifuentes, es decir la suma de quince millones de pesos y que se le otorgaría un plazo prudencial para pagar dicha suma, y ante la negativa del convocado se declaró fracasada la diligencia.

Al hecho SEPTIMO: La confirmación de lo manifestado en el acta será una tarea que debe evaluar la judicatura en el análisis del caso, en el acta no aparece referencia por parte del conciliador de dejar en libertad a las partes para accionar y menos a quien no solicito la Conciliación e incumplió el contrato de compraventa aquí demandado.

2

Frente a los hechos **OCTAVO y NOVENO** de la demanda no voy a referirme en razón a que el documento en mención hace parte de la demanda y puede ser valorado por la señora juez al momento de la decisión.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS DECLARACIONES Y PRETENSIONES:

Solito se niegue la **pretensión Primera** con respeto a la Resolución del Contrato de Compraventa de fecha 19 de junio de 2019, Por cuanto, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 del CC, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, situación que no se presentó en el presente caso, pues el demandante no ha cumplido con su obligación de otorgar escritura pública, por lo cual no cumple con los requisitos legales y no le es dado incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

La **pretensión segunda**: Debe ser desestimada, respecto de la Condena al señor Omar Antimio Zemanate Zemanate a pagar al demandante el valor correspondiente a la Cláusula Sexta denominada clausula Penal del Contrato de Promesa de Compraventa por Valor de Tres Millones Quinientos Mil Pesos (\$3.500.000.00) debe ser desestimada; por cuánto. El demandado Omar Antimio Zemanate Zemanate, se allanó a cumplir con lo pactado en el Contrato a) Pago el valor total convenido por el inmueble, b) convoco al señor Jamir Ordoñez Gómez ante la personería Municipal de Timbio Cauca a efectos de que otorgara la Escritura Pública del inmueble prometido en venta y c) Por ultimo convoco al señor Jamir Ordoñez Gómez ante un centro de conciliación de carácter privado en la ciudad de Palmira como ya se referencio. Es decir por parte del demandado se cumplieron todos los requisitos que lo ubican como contratante cumplido.

EXCEPCIONES y RAZONES DE LA DEFENSA

Como tales me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO O EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS.

De conformidad al artículo 1609 del Código Civil el cual reza en su tenor: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

Esta figura es propia de los contratos bilaterales o sinalagmáticos, su fundamento se encuentra en los principio de la equidad y de la buena y ha sido instituida para impedir que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento mientras ella misma no hubiere cumplido o no hubiere estado dispuesta a cumplir con las obligaciones que le incumben. Pues quien demanda el cumplimiento requiere haber cumplido previamente.

En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones reciprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

En el caso que nos ocupa, la parte vendedora tiene como obligación traditar la cosa ofrecida en venta, situación que hasta la fecha no ha realizado y la parte compradora tienen la obligación de pagar el precio acordado, situación plenamente cumplida por mi defendido.

Ahora, si una de las partes no cumple, la parte cumplida puede demandar el cumplimiento de la otra por la vía judicial, pero es necesario que la parte demandante haya cumplido con su propia parte del trato, o por lo menos se haya allanado a cumplir.

IMPOSIBILIDAD DEL DEMANDANTE PARA PEDIR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Cuando se incumple un contrato, la parte que lo ha cumplido y así lo puede demostrar, tiene la facultad de exigir judicialmente que el contrato se cumpla, en razón a que los contratos se constituyen en ley para las partes al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

En consecuencia, quien cumple el contrato puede recurrir ante la justicia para que esta, o bien declare el incumplimiento del contrato, o para que obligue al cumplimiento, si esa es la pretensión de la parte cumplida.

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto.

Así las cosas Quien pretenda obligar el cumplimiento de un contrato por vía judicial, debe cumplir cabalmente con sus propios compromisos asumidos en el contrato, o por lo menos, haberse allanado a cumplirlo. Situación está que no se ha presentado pues el demandante no ha cumplido con su obligación de otorgar la escritura pública, a pesar de que mi defendido ya ha pagado el precio total de la cosa vendida, Quien pretenda obligar el cumplimiento o la resolución de un contrato por vía judicial, debe cumplir cabalmente con sus propios compromisos asumidos en el contrato, o por lo menos, haberse allanado a cumplirlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

Como consecuencia de lo anterior el demandante incumplido no puede pedir la resolución del contrato como ya se explico

FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORTE NECESARIO

El señor Olfer Antonio Maca Sánchez, debe ser llamado a integrar el litigio conforme al artículo 61 del CGP, por las siguientes razones:

El demandante Jamir Ordoñez Gómez, en su condición de propietario y vendedor de inmueble relacionado en la promesa de Compraventa suscrita en favor del señor Omar Antimio Zemanate Zemanate, a sabiendas que tenía un inconveniente respecto del área negociada y el área entregada al comprador Zemanate se negó a Suscribir la Escritura Pública que perfeccionara el contrato y diera cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 19 de junio de 2019.

El día 05 de marzo de 2020 el señor Jamir Ordoñez Gómez, suscribe en Favor del señor Olfer Antonio Maca Sánchez, la Escritura No. 088 de la Notaria Única de

Timbio, aun cuando con menos de un mes de anticipación el señor Omar Antimio Zemanate lo había requerido para el cumplimiento de la obligación de otorgarle la Escritura del inmueble negociado mediante compraventa el día 19 de junio de 2019, es decir siete meses antes, constituyéndose este acto en una prueba de su mala fe.

Los señores Jamir Ordoñez Gómez y Olfier Antonio Maca Sánchez, solicitaron citación del señor Omar Antimio Zemanate ante la Inspección de Policía de Timbio acusándolo temerariamente de haber incurrido en el delito consagrado en el artículo 77 del código nacional de policía, con el fin de retirar cercas que demarcan el predio adquirido por el señor Omar A Zemanate y cuyos linderos delimito y entrego el mismo vendedor. Para lo cual se allega con la presente **copia de la escritura Numero 088 de la notaria única de Timbio, y copia del acta el acta suscrita por la doctora Claudia Lorena Tovar Ordoñez.** Con lo cual le solicito a su señoría se corra traslado de la demanda al señor Olfier Antonio Maca Sánchez, quien puede ser notificado en la carrera 21 # 12 A 131 avenida panamericana del municipio de Timbio.

Pruebas:

Solicito se decreten y practiquen las siguientes:

Documentales aportadas:

- 1.- Poder conferido para iniciar la presente acción un (1) folio.
- 2.- Contrato de Promesa de Compraventa de 19 de junio de 2019 dos (2) folios.
- 3.- Oficio de 11 de febrero de 2020 de la Personería Municipal de Timbio – Cauca, por petición del señor **OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE**, cita al señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ**, con el objeto de que cumpla el Contrato de Compraventa y formato de Solicitud de Audiencia de Conciliación, en cinco (5) folios.
- 4.- Certificado de Tradición del inmueble con matricula No. 120-150231 tres (3) folios.
- 5.- Peritazgo y Avalúo comercial de fecha 05 de octubre de 2020 del predio lote urbano prometido en venta por el señor Jamir Ordoñez Gómez, informe rendido por el señor **JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES** de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, en diecisiete (17) folios.
- 6.- Levantamiento Topográfico del predio con matricula inmobiliaria No. 120-107602 de la Oficina de Registro de Popayán de propiedad del señor Jamir Ordoñez Gómez, con especificación del lote prometido en venta al señor Omar Antimio Zemanate, realizado por el ingeniero Fernando A Agredo dos (2) folios.
- 7.- Copia del acta de conciliación proferida por el Juez de Paz, Dr. Jaime Diaz Chavarro de fecha 5 de octubre de 2020 un (1) folio.
- 8.- Certificado de Tradición del inmueble con matricula No. 100-153007 tres (3) folios.
- 9.- Recibo de Gastos del Centro de Conciliación un (1) folio
- 11.- Citación de fecha 2 de febrero de 2021 de la inspección de policía de Timbio un (1) folio.

12.- Acta de diligencia de fecha 08 de abril de 2022 de la inspección de policía de Timbio, diligencia en la que actúan como convocantes Jamir Ordoñez Gómez y Olfer Antonio Maca Sánchez, dos (2) folios.

13.- Escritura o 088 de la Notaria Única de Timbio Cauca, por la cual el señor Jamir realiza venta parcial al señor Olfer Antonio Maca Sánchez.

14.- Solicitud de Certificación de Tramite de Escritura ante la Notaria Única de Timbio Cauca

Pruebas Solicitadas:

Interrogatorio de Parte: Solicito al despacho se señale para la práctica de la diligencia de interrogatorio de parte que le realizaré el día que el despacho señale para dicha diligencia al señor JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ

TESTIMONIALES:

Con el objeto de probar los hechos relacionados en la demanda respecto de la inspección realizada el 8 de abril de 2022 solicito se recepcione el testimonio doctora Claudia Lorena Tovar Ordoñez. En su calidad de inspectora de policía del municipio de Timbio, quien podrá ser citada por medio del suscrito apoderado judicial.

Con el objeto de probar los hechos relacionados en la demanda solicito se recepción el testimonio del señor Olfer Antonio Maca Sánchez. Persona mayor de edad, vecino del municipio de Timbio identificado con cedula de ciudadanía número 10.545.360 de Popayán, quien puede ser notificado en la carrera 21 # 12 A 131 avenida panamericana del municipio de Timbio.

Oficiadas

Se oficie a la Notaria única de Timbio cauca para que con fines probatorios se allegue la despacho certificación de comparencia del señor JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ en la fecha 17 de diciembre de 2019 o en su defecto se certifique si para las fechas mencionadas se había radicado tramite de escrituración por siendo vendedor el señor JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ y comprador el señor **OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE.**

ANEXOS

- a) Los documentos relacionados en el capítulo de pruebas.
- b) Copia de la demanda de reconvención para el archivo del juzgado.
- c) Copia de la contestación de la demanda con los respectivos anexos
- d) Poder debidamente constituido.

NOTIFICACIONES

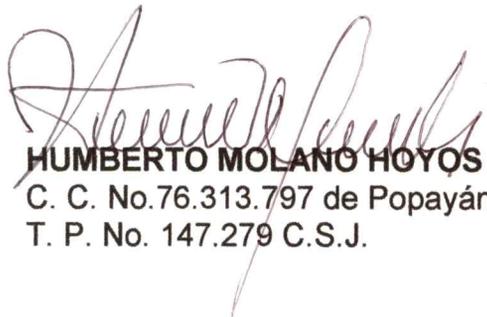
A la demandante: Conforme con los datos consignados en la demanda.

A la demandada: Conforme con los datos consignados en la demanda.

Recibiré notificaciones en la Calle 55 N No. 11 – 71 Villa del Viento Popayán Cauca Correo electrónico: humberto_molano97@hotmail.com

4

Atentamente:



HUMBERTO MOLANO HOYOS
C. C. No.76.313.797 de Popayán
T. P. No. 147.279 C.S.J.



Doctora

DAICY PILAR PRADO PAREDES

Juez Primera Promiscuo Municipal Timbio - Cauca

E.

S.

D.

Radicación: No. 2022-00013-00

Naturaleza del Proceso: RESOLUCION DE CONTRATO

Demandante: JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ

Demandado: OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE

Ref. PODER PARA CONTESTAR LA DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO

OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.324.057 expedida en Popayán, manifiesto que confiero poder amplio y suficiente al Abogado **HUMBERTO MOLANO HOYOS**, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía No. 76.313.797 de Popayán, con Tarjeta Profesional No. 147.279 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación **CONSTESTE LA DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO**, instaurada en mi contra por el señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.228.090 de Buesaco (Nariño), acción con la cual pretende resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 19 de junio de 2019.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para solicitar información, recibir documentos, contestar la demanda, proponer excepciones de mérito y de fondo, interponer recursos en las diferentes instancias, aportar y solicitar pruebas, presentar solicitudes escritas y verbales, interponer derechos de petición y acciones de Tutela, recibir, desistir, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea procedente para la defensa de mis derechos e intereses

Sírvanse reconocerle personería jurídica al Abogado **HUMBERTO MOLANO HOYOS**, como mi apoderado en el presente proceso.

Atentamente,

Acepto

Omar Zemanate



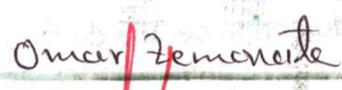
OMAR ANTIMIO ZEMANATE ZEMANATE,
CC. No. 76.324.057 de Popayán

Humberto Molano Hoyos

HUMBERTO MOLANO HOYOS
CC. No. 76.313.797 de Popayán
T P. No. 147.279 del C.S.J

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA ÚNICA DE TIMBIO CAUCA
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

En Timbio Cauca el día 20 AGO 2022
 ante el Notario Único de este círculo notarial compareció
 el Sr. (a): OMAR ANTONIO
ZEMANATE ZEMANME
 Identificado (a) con la C.C. No. 76324054
 expedida en POPAYAN. Quien declaró que
 este documento es cierto y verdadero y que la firma que
 aparece es suya.

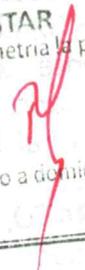
Firmas:


 Bernardo Alfredo García Verón
 NOTARIO



EL NOTARIO DE TIMBIO CAUCA
HACE CONSTAR
 Que no se realizó con biometría la presente
 diligencia por:

- Falta servicio técnico.
- NO captura huella.
- Impedimento físico.
- Prestación del servicio a domicilio.
- Firma registrada.
- Otro.




CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR: \$35.000.000

Conste que entre nosotros **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ**, mayor de edad, vecino de Timbío Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía No. **5.228.090** expedida en Buesaco (Nariño), de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente entre sí y quién en lo sucesivo se llamarán **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por otra parte **OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE**, mayor de edad, vecino del Municipio de Timbío Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía No. **76.324.057** expedida en Popayán (Cauca), quien manifiesta ser de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien de aquí en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado una promesa de contrato de compraventa con arreglo a lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1987 y en los artículos 1592 y 1599 del código Civil, promesa contenida especialmente en las siguientes cláusulas: **PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar mediante escritura pública debidamente registrada, un lote de terreno urbano que hace parte de otro de mayor extensión, ubicado en la carrera 21 No. 12-166 del Municipio de Timbío (Cauca), inscrito en los libros catastrales vigentes bajo el No. **010000350017000**, con una extensión superficial aproximada **1.050 metros cuadrados**, de los cuales hoy vende **161 metros cuadrados** y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **“por el NORTE, en extensión de 23 metros, colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez; por el SUR; en extensión de 23 metros, colinda con predio del señor Omar Antimo Zemanate Zemanate; por el ORIENTE, en extensión de 7,0 metros, colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez y por el OCCIDENTE, en extensión de 7,0 metros, colinda con la carrera 21”.** **SEGUNDO:** El vendedor adquirió dicho predio en mayor extensión mediante la Escritura Pública No. **332** de fecha 28 de diciembre de 2.010, otorgada en la Notaría única de Timbío (Cauca), debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo la Matrícula Inmobiliaria No. **120-150231.** **TERCERO: PRECIO:** El precio o valor de la venta del inmueble, materia de ésta promesa, es la cantidad de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$35.000.000)**, suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelara de contado a la firma de la presente promesa de compraventa. **CUARTO: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** Que el otorgamiento de la escritura pública, se realizará en la Notaría Única de Timbío (Cauca), el día 17 de diciembre de 2.019, a las 10:00 a.m. **PARAGRAFO:** En caso de ser día festivo o no hábil laboral, la correspondiente escritura pública se firmará el día inmediatamente hábil siguiente a las 8 a.m. **QUINTO: PRORROGA:** Solo se entenderá prorrogado el término para el cumplimiento de la obligación que bilateralmente adquieren las partes por este contrato, cuando así se acuerden por éstas mediante nota escrita al pie del presente documento siquiera con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la inicial del día señalado para el otorgamiento de la escritura. **SEXTO: INCUMPLIMIENTO, MULTA:** El Incumplimiento de la totalidad o de algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de uno o cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquel que hubiere cumplido o se allane a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir del primero el pago de la suma de **TRES MILLOES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$3.500.000)**, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública, sin necesidad de requerimiento ni de constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en recíproco beneficio. **SEPTIMO:** El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro, no cumpla o no se Allane a cumplir las que corresponda, bien el cumplimiento por las vías especiales señaladas en el título XXVII del Capítulo II Sección segunda, del Libro III del C. P. C., especialmente en los artículos 500, 501 y 503 o bien la Resolución del contrato por la vía ordinaria, en ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la Resolución, del contrato por la vía ordinaria, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el Artículo 1600 del C.C. **OCTAVO:** Para acreditar el cumplimiento o voluntad de cumplir las obligaciones contractuales, se requerirá como prueba insustituible el certificado expedido por el Notario donde se debe cumplir este contrato. **NOVENO: GARANTÍA DE SANEAMIENTO:** Garantiza la **PROMITENTE VENDEDORA**, que el predio objeto de esta promesa se halla libre de censo, embargo, demanda civil registrada, arrendamiento, anticresis y que en todo caso se compromete a salir al saneamiento en todos los casos, y conforme a lo de la Ley y que hará entrega de dicho predio al comprador el día 19 de junio de 2.019. **DÉCIMO: ENTREGA: EL**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO, ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.



PROMITENTE VENDEDOR, entregará el inmueble junto con sus usos, costumbres, servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentray a paz y salvo por concepto de impuestos, gastos que asumirá **EL VENDEDOR**, hasta el día 31 de mayo de 2.019. **DÉCIMO PRIMERO: GASTOS DE ESCRITURA:** Los gastos que se causen por el presente contrato y derechos de escritura es por partes iguales, la retención en la fuente es por parte del vendedor y el valor del registro de la escritura será de cuenta exclusiva del promitente comprador. **NOTA:** Se advierte a los otorgantes de ésta promesa de compraventa de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, quién elabora esta promesa de compraventa no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Además manifiestan los comparecientes que el contenido de la presente promesa de compraventa es cierto y se deja constancia que **“EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE”**.

Para constancia de lo anterior firmamos en Timbío, a los diecinueve (19) días del mes de junio de dos mil diecinueve (2.019) ante dos testigos.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Jamir Ordoñez G.
JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ
C.C. 5.228.090 de Buesaco (Nar)

Omar Zemanate
OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE
C. C. 76.324.057 de Popayán (Cauca)

TESTIGOS:

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



14975

En la ciudad de Timbío, Departamento de Cauca, República de Colombia, el diecinueve (19) de junio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Única del Círculo de Timbío, compareció:

JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0005228090 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Jamir Ordoñez



7zja3ru7y1w9
19/06/2019 - 09:47:53:289

----- Firma autógrafa -----

OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0076324057 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Omar Zemanate



7ii9r6yi0uwf
19/06/2019 - 09:48:56:330

----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO, en el que aparecen como partes 2 y que contiene la siguiente información COMPRAVENTA LOTE TERRENO URBANO MI:120-150231.

[Handwritten signature]



BERNARDO ALFREDO GARCÍA VERNAZA
Notario Único del Círculo de Timbío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7zja3ru7y1w9

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLADADO DE BIENES Y NO ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



PERSONERIA
D E T I M B I O
Nuestro compromiso es usted

Timbio, 11 de febrero de 2020.

Señor
JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ
Palmira Valle

El suscrito Personero municipal de Timbio, por medio del presente me permito citarlo a este despacho a fin de atender una solicitud de Conciliación peticionado por el señor: **OMAR ANTIMO ZEMANATE** el cual se pretende llegar a un acuerdo para que cumpla un contrato

Es mi deber comunicarle que de conformidad con lo reglado en el artículo 22 de la Ley 640, la inasistencia a la audiencia extrajudicial en derecho podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos; si dicha inasistencia no se justifica dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la citación de la misma.

Día: 13 de febrero.
Hora: 12:00 Meridiano
Lugar: Personería Municipal


VICTOR DANIEL MURILLO NARVAEZ
Personero Municipal



 <p>PERSONERIA DE TIMBÍO <i>Nuestro compromiso es usted</i></p>	<p>SOLICITUD AUDIENCIA DE CONCILIACION</p>	<p>TIMBIO CAUCA</p>
--	---	----------------------------

PERSONERIA MUNICIPAL TIMBIO CAUCA
CONCILIACION

Timbio Cauca, 11 Febrero / 2020

Señores:

CENTRO DE CONCILIACION

Personería Municipal de Timbio Cauca
Calle 15 carrera 17 esquina.

Referencia: **SOLICITUD DE CONCILIACION.**

DATOS DEL CONVOCANTE

Nombre: Omar Antimo Zemanate Z.
 Cedula: 76.324057 Popayan
 Dirección: Cra. 21 N° 12-152
 Barrio: Panamericano
 Teléfono: 3117189444
 Correo: _____

Comendidamente solicito a ustedes audiencia de conciliación en materia Civil con el fin de solucionar el conflicto con:

DATOS DEL CONVOCADO 1:

Nombre: Jamir Ordóñez Gómez
 Cedula: S. 228.0910 Buenavista N.
 Dirección: Cra. 21 N° 12-166
 Barrio: Panamericano
 Teléfono: 3162690903

DATOS DEL CONVOCADO 2:

Nombre: _____
 Cedula: _____
 Dirección: _____
 Barrio: _____
 Teléfono: _____

PERSONERIA MUNICIPAL TIMBIO CAUCA
CONCILIACION

HECHOS

Una vez firmado el contrato de compraventa con el citado señor esta estipulado que se compra para el momento de hacer la escritura P. el Sr. pretenda hacer entrega de una extensión fue el zona de vía y no quiere responder con el terreno que se negocia, como tampoco reintegro de dinero, existe incumplimiento a un contrato firmado y autenticado

PRETENSIONES

Que el Sr. nos haga entrega y firma de escritura por lo que esta estipulado en el contrato, dando cumplimiento al mismo. que en su defecto nos haga entrega del terreno en su totalidad tal cual figura en el plano elaborado por el Ing. Fernando Agredo.

CUANTIA

El valor a conciliar asciende aproximadamente a \$ _____

- Los aportare el día de la diligencia
- Aporto los siguientes documentos con la solicitud

Cantidad de folios 04.



PERSONERIA
DE TIMBIO
Nuestro compromiso es usted

**SOLICITUD AUDIENCIA
DE CONCILIACION**

TIMBIO CAUCA

11

FIRMA DEL CONVOCANTE

Y Omar Zemanate

C.C. N° 76324037 de Popayán

PARA USO DEL CENTRO DE CONCILIACION

Fecha de Radicacion: _____

Conciliador: _____

Fecha de Audiencia: _____ Hora: _____

Fecha continuacion Audiencia: _____ Hora: _____

Fecha reasignacion Audiencia: _____ Hora: _____

Firma de quien Recpecina: _____

Elaboro / Proyecto: Nubia Amparo Urrea Tuquerres
Auxiliar Jurídico Ad Horem

Aprobado: Víctor Daniel Murillo Narvárez, Personero Municipal



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

Certificado generado con el Pin No: 200706989831639219

Nro Matrícula: 120-150231

Pagina 1

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 04:10:42 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-07-2003 RADICACIÓN: 2003-7781 CON: SENTENCIA DE: 08-07-2003

CODIGO CATASTRAL: 19807010000350017000 COD CATASTRAL ANT: 0100003500170000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN SENTENCIA NRO SN DE FECHA 28-05-2003 EN JUZGADO 5 CIV. CTO DE POPAYAN LOTE MEJORA CON AREA DE 1.050 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984),/EN LA ESCRITURA N° 332 DE 28-12-2010 NOTARIA UNICA DE ROSAS SE EMNCIONA AREA ACTUAL DE 1.061 M2 SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL N° 2768840 DE 20-12-2010 EXPEDIDO POR EL IGAC/ ESCRITURA 088 DEL 05/3/2020 NOTARIA UNICA DE TIMBIO CITA AREA RESTANTE 101.50 M2-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Predio: URBANO
1) CARRERA 21 # 12-166 CASA-LOTE
3) CARRERA 21 # 12-166 LOTE



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

120 - 66605

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-07-2003 Radicación: 2003-7781

Doc: SENTENCIA SN DEL 28-05-2003 JUZGADO 5 CIV. CTO DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA -PRESCRIPCION

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

A: BURBANO ESCOBAR RAFAEL ALBERTO

CC# 10515781 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-120-6-2963

Doc: ESCRITURA 332 DEL 28-12-2010 NOTARIA UNICA DE ROSAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

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

A: BURBANO ESCOBAR RAFAEL ALBERTO

CC# 10515781 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-120-6-2963

Doc: ESCRITURA 332 DEL 28-12-2010 NOTARIA UNICA DE ROSAS

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BURBANO ESCOBAR RAFAEL ALBERTO

CC# 10515781

A: ORDOÑEZ GOMEZ JAMIR

CC# 5228090 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-05-2020 Radicación: 2020-120-6-4536



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

Certificado generado con el Pin No: 200706989831639219

Nro Matricula: 120-150231

Pagina 3

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 04:10:42 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-120-1-31016

FECHA: 06-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



AVALUO COMERCIAL LOTE URBANO



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE

OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO URBANO

POSEEDOR LOTE

OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE

UBICACION

**Carrera 21 # 12-166
Barrio Panamericano
Timbio Cauca**

PERITO AVALUADOR

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES

**MIEMBRO ACTIVO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA
REG. No 019 RAA 10480665**

Octubre 5de 2020
Avalúo 137/20

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Solicitud verbal por parte del señor Omar Antimo Zamanate Zemanate CC 76'324.057 de Popayán.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno urbano
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cauca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Timbio.
- 1.6. **LOCALIDAD / COMUNA:** No Aplica.
- 1.7. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Panamericano.
- 1.8. **DIRECCIÓN:** Carrera 21 # 12-166.
- 1.9. **MARCO JURÍDICO:** Audiencia Conciliatoria
- 1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Comercial (complemento área vivero)
- 1.11. **FECHA DE LA VISITA:** Octubre 3 de 2020.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 198070100000000350017000000000 (global)

VIGENCIA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01/01/2015	21	Norma de Uso: Comercial Residencial., Institucional Uso Actual: Residencial Tipificación : Residencial 2 Topografía: Inclinada Servicios: Básicos y complementarios Vías: pavimentadas	9	1048	165	\$ 86'727.000



3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Relaciono los documentos suministrados y los posteriormente obtenidos como:

- a) Contrato de promesa de compra venta de fecha 19-06 de 2019 firmada entre el señor Jamir Ordoñez Gómez actuando como vendedor y el señor Omar Antimo Zemanate Zemanate en calidad de Comprador.
- b) Certificado de Tradición MI 120-150231 del 06-07 de 2020.
- c) Información Catastral predio.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO LOTE : el lote avaluado hace parte de uno de mayor extensión de propiedad del señor Jamir Ordoñez Gómez CC 5'228.090 de Buesaco Nariño y el dado en venta según la promesa de compra venta suministrada pertenece al señor Omar Antimo Zemanate Zemanate CC 76'324.057 de Popayán

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: El lote dado en venta está contenido en la Escritura la Pública No 332 del 28-12 de 2010 de la Notaria Única de Timbio y el lote avaluado se soporta mediante el contrato de promesa de compra venta firmado entre el señor Jamir Ordoñez Gómez y el señor Omar Antimo Zemanate Zemanate debidamente firmada y reconocida por la Notaria Única de Timbio el 19-06 de 2019.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: Nro. Matricula: 120-150231 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El Barrio Panamericano está localizado al sur del perímetro urbano de Timbio, salida hacia Rosas y tiene los siguientes límites catastrales:

NORTE:	Barrio La Bocana.
ORIENTE:	Barrio El Boyacá.
SUR:	Barrio El Arado.
OCCIDENTE:	Barrio Miraflores.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante del sector es residencial y comercial por la presencia de la vía panamericana.



- 5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Las edificaciones predominantes son viviendas sencillas de uno y hasta 3 pisos, generalmente con estructura en ladrillo, cubiertas en madera y teja de barro y pisos en cemento o baldosa y locales comerciales ubicados a lado y lado de la vía.
- 5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** No se determinaron.
- 5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** El sector donde está el predio objeto de avalúo tiene estratificación 2.
- 5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** La principal vía del sector es la Carrera 21 o vía panamericana, pavimentadas y en buen estado de conservación.
- 5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector donde está lote avaluado cuenta con infraestructura de servicios públicos básicos de energía y alumbrado público, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, gas domiciliario y transporte de taxis.
- 5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización del sector se consideran normales.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Basada en el Acuerdo No 017 del 27-07 del 2001, Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Timbio – Cauca:

Áreas de Actividad y de Tratamientos Urbanos. La asignación de usos permitidos dentro del área urbana se define a partir de la definición de Áreas de Actividad y de Tratamiento que permitan caracterizar las condiciones particulares de forma, función, intensidad de usos y densidades de la cabecera urbana, así como de los tratamientos diferenciados que deben direccionar las intervenciones necesarias para conservar, consolidar, mejorar y desarrollar sus condiciones espaciales.

Clasificación de Usos del Suelo. El suelo urbano se clasifica en:

1. **Uso Principal.** Determina el uso predominante de cada una de las Áreas de Actividad.
2. **Usos Complementarios.** Define el conjunto de usos que contribuyen a ofrecer de forma adecuada el Uso Principal, ofreciendo mayor especificidad a la norma.

3. Usos Prohibidos. Son aquellos usos que por no servir de complementos al uso principal deben restringirse dentro de un Área de Actividad Predominante, aunque en casos específicamente señalados por la norma podrían permitirse con ciertas restricciones.

Definición de Áreas de Actividad. Son aquellas en las que predomina un uso principal, las cuales se delimitan con el objetivo de definir las normas de localización o construcción de espacios o edificaciones de actividades urbanas ya existentes o propuestas. Para efectos de señalar los usos predominantes permitidos dentro de las áreas urbanas y de expansión urbana se clasifican en:

1. Comercial y de Servicios 1
2. Comercial y de Servicios 2
3. Vivienda, Comercio y de Servicios a la Vivienda.
4. Institucional.
5. Industrial y
6. Recreativa.

Según la descripción de las zonas físicas relacionadas con el sector donde esta este predio, corresponde a un área de actividad comercial, Residencial e institucional, con gran influencia de la vía panamericana.

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El lote avaluado se encuentra en el Barrio Panamericano, es un lote medianero, ubicado sobre la carrera 21 o vía panamericano a margen izquierda en dirección Norte - Sur. Tiene influencia comercial por estar en el eje comercial de la vía panamericana.

7.1.2 AREAS:

FUENTE	ÁREA (M ²)
Información Catastral predio global	1.048
Area avaluada - según Contrato de compra venta	161

Nota: El área está sujeta a verificación por parte del solicitante.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: los linderos generales del lote global están contenidos en la escritura # 332 del 28-12 de 2010 Notaria de Timbio y los linderos especiales del lote a avaluar están contenidos en el contrato de promesa de compraventa descrito anteriormente:



Norte: en extensión de 23 metros colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez

Sur: en extensión de 23 metros colinda con predio del señor Omar Antimo Zemanate Zemanate

Oriente: en extensión de 7 metros colinda con predio del señor Jamir Ordoñez Gómez

Occidente: en extensión de 7 metros colinda con la carrera 21

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio presenta una topografía semi plana con una pendiente no mayor al 3%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El predio tiene forma rectangular.

7.1.6 FRENTE: El lote tiene frente principal con la carrera 21 o vía panamericana en 7 metros.

7.1.7 FONDO: 23 metros

7.1.8 RELACIÓN FRENTE- FONDO: 1:228

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio tiene acceso directo por la vía panamericana o carrera 21, pavimentada y en buen estado de conservación.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: En el sector se cuenta con todos los servicios básicos, incluido gas domiciliario y televisión satelital el lote por no contar con construcciones no las posee.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el predio no hay construcciones

7.2.3. INSTALACIONES ESPECIALES: No se tienen

8 MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:



Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9 ANALISIS DE ANTECEDENTES

Realice trabajando para el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el avalúo del predio contiguo, el cual estaba en proceso de Restitución de tierras. El avalúo lo realice en el año 2016 y el valor del terreno fue de \$ 190.000 m2 y de la construcción a \$ 400.000.

10 CONSIDERACIONES

- Se trata de lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en el sector urbano del municipio de Timbio en el Barrio Panamericano a margen izquierda de la vía panamericana en sentido Norte -Sur.
- El sector donde está el inmueble cuenta con infraestructura urbana de alcantarillado, acueducto, energía, gas domiciliario. La vía de acceso al predio es la carrera 21 o vía panamericana, pavimentada.
- Se trata de un lote medianero de 7 metros de frente por 23 de fondo para un total de 161 m2 , el cual es aprovechado por sus actuales poseedores como complemento al área del vivero que cuentan.
- El sector donde está el predio tiene predominio residencial pero con influencia comercial por estar en el eje de la vía panamericana.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- 11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se investigó en el sector y se encontró oferta de dos lotes de alguna manera comparables al del avalúo y una vivienda cercana al lote avaluado



No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCION		TERRENO			Fuente Información
						ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2	V/TOT	
1	LOTE	Urbanización las guacas	35.000.000	5%	33.000.000	0	-	98	336.000	33.000.000	Telefonica con el propietario 313519262
2	casa 2 pisos	Cra 21 entre calles 12 y 13 Barrio Panamericano	250.000.000	5%	230.000.000	200	950.000	126	318.000	230.000.000	Telefonica con la propietario 3136101019
3	lote	Cra 21 A antigua panamericana entre calle 11 y 12	38.000.000	6%	33.000.000	0	0	98	336.000	34.000.000	Telefonica con el propietario 3126031883

Oferta 1: lote de terreno y vivienda a 3 cuadras de la via panamericana en la urbanización las Guacas con vías pavimentadas y todos los servicios básicos el lote tiene 98 m2 piden \$ 35'000.000 y al depurarlo quedaría a 336.734 el m2.

Oferta 2: casa de dos pisos cercana al lote avaluado. Tiene el lote 126 m2 (7 x 18) y la construcción en dos pisos independientes tiene 200 m2, cuenta con cerramiento externo para parqueadero. Pide \$ 250.000.000 y al depurar la construcción quedaría el lote a \$ 396.825.

Oferta 3: lote con servicios sobre la carrera 21 A antigua panamericana , lote 98 m2 piden \$ 40.000.000 y al depurar el lote quedara a 346.000 m2.

Realizo la investigación con estas ofertas para el valor del m2 de terreno

OFERTA	CONTACTO	VR M2
OFERTA 1	3113519262	336.000
OFERTA 2	3136101019	318.000
OFERTA 3	3126031883	336.000
Media Aritmética		330.000
Desviación Estándar		10.392,30
Coefficiente de Variación < 7,5		3,1492
Límite Superior		340.392
Límite inferior		319.608
VALOR ADOPTADO POR M2		320.000

El Coeficiente de Variación es inferior a $r < 7,5\%$, luego se considera la muestra aceptable.



11.2 VALOR ADOPTADO :

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Terreno	m ²	\$ 320.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO.

ITEM	UNID.	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m2	161	\$ 320.000	\$ 51.520.000
VALOR TOTAL				\$ 51.520.000

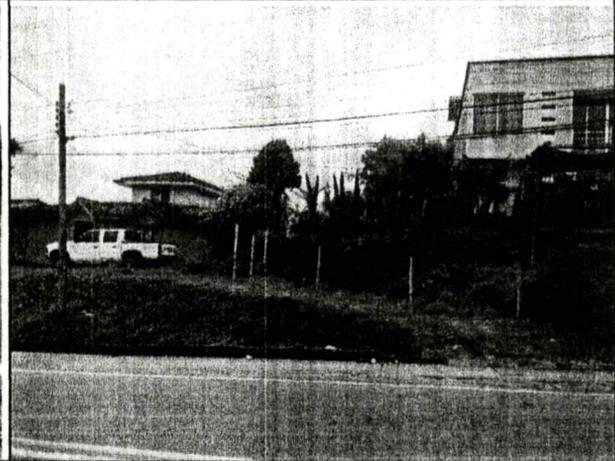
SON: CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Miembro Activo Lonja del Cauca
RAA Avaluador 10480665

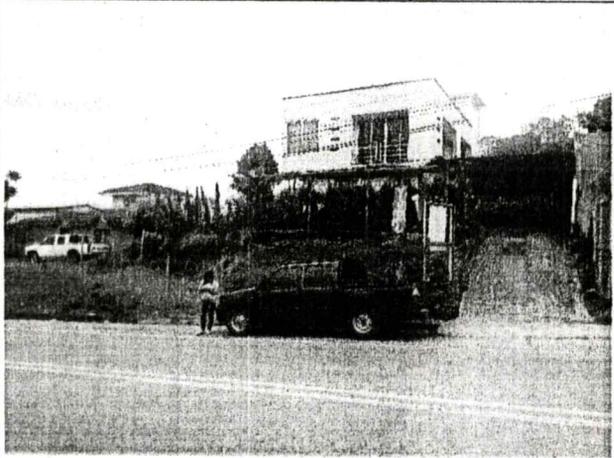
13 REGISTRO FOTOGRAFICO SECTOR Y LOTE:



Via panamericana y lote a la izquierda



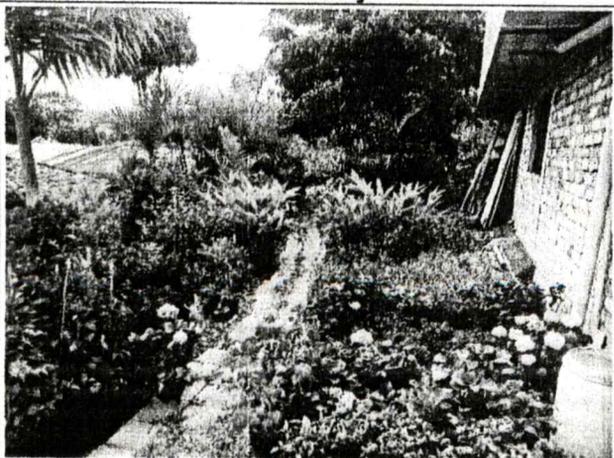
vista Sector y frente lote



Vista sector y lote



Interior lote y uso comercial



Interior lote



Interior lote



13.1. ANEXOS

- a) Contrato de promesa de compra venta de fecha 19-06 - 2019 firmada entre el señor Jamir Ordoñez Gómez actuando como vendedor y el señor Omar Antimo Zemanate Zemanate en calidad de Comprador.
- b) Certificado de Tradición Mat. inmobiliaria 120-150231 del 06-07 de 2020.
- c) Información Catastral predio.
- d) RAA Avaluador
- e) Carnet Lonja Cauca

NOTAS:

- ❖ **VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- ❖ Declaración de NO interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el presente avalúo comercial.
- ❖ El valor resultante es el criterio técnico del Avaluador y como tal debe utilizarse, importante, no obliga a las partes interesadas"



CERTIFICACION DEL AVALUO

1. NO TENGO INTERES PRESENTE NI FUTURO EN LOS ACTIVOS AVALUADOS.
2. EL INFORME DE AVALUO ESTA BASADO EN EL CONOCIMIENTO E INVESTIGACIONES DEL BANCO DE DATOS Y OFERTAS EN EL MERCADO DE ACTIVOS SIMILARES.
3. NO TENGO RELACION NI INTERESES CON LAS PARTES CONTRATANTES DEL PRESENTE AVALUO, POR LO TANTO OBRO INDEPENDIEMENTE.
4. EL INFORME DE AVALUO ESTA SUJETO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CODIGO DE ETICA Y SERIEDAD PROFESIONAL DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CAUCA ,DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES- RNA Y DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA..
5. EL VALOR DADO EN EL AVALUO ES LA INFORMACION MAS EXACTA QUE SE CONCLUYE DESPUES DE REALIZADOS LOS PUNTOS ANOTADOS ANTERIORMENTE.

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Registro Lonja Cauca No 019
R.N.A 3727 , RAA REGISTRO AVAL-10480665



PIN de Validación: ad280a3c


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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10480665, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10480665.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	Fecha 18 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	Fecha 18 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	Fecha 18 Ene 2018	Regimen Régimen de Transición



PIN de Validación: ad280a3c



29

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA
Dirección: CARRERA 10 # 12 - 102
Teléfono: 3104969760
Correo Electrónico: carlosdavidjavier@hotmail.es

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) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10480665.

El(la) señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: ad280a3c



PIN DE VALIDACIÓN

ad280a3c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA



**JAVIER ALONSO
PEÑA CIFUENTES**



C.C. 10.480.665

R.N.A 3727

RAA/AVAL 10480665

VENCE: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2021

CARNÉ: 019

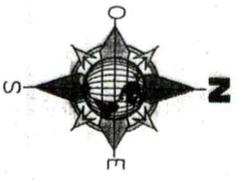
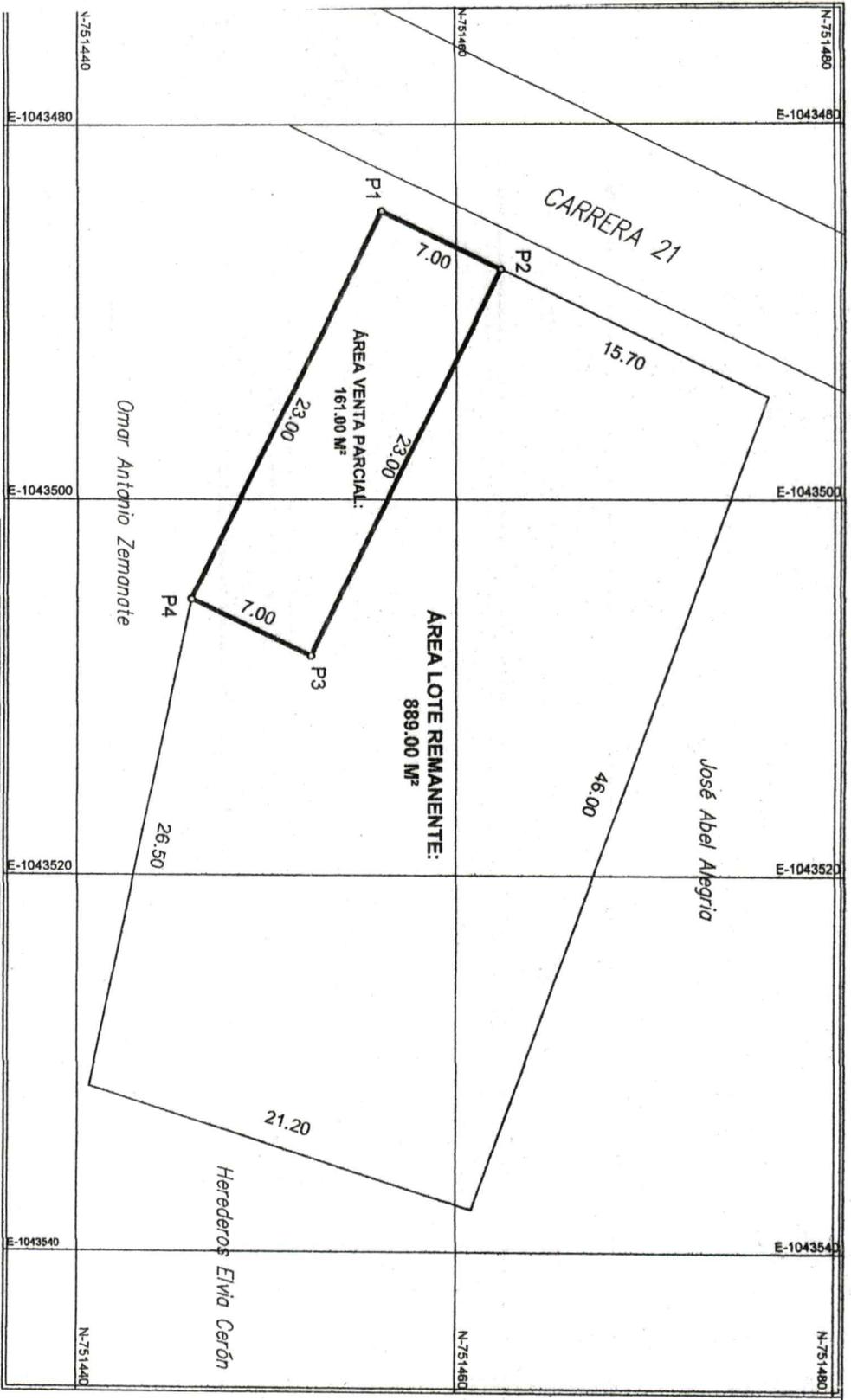
MIEMBRO ACTIVO DE LA LONJA DEL CAUCA

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA

Este carné acredita a su portador como miembro activo de la lonja, carece de validez si la fecha no está vigente. su uso es personal e intransferible. se solicita a las autoridades civiles y militares prestar colaboración a este funcionario para el desarrollo normal de su trabajo.

[Handwritten Signature]
REPRESENTANTE LEGAL

Edificio Asociación de Ingenieros Calle 4 NO. 7-32 Oficina 406A o llamar al tele-fax 8 22 08 40 celular 311749 14 90
E-mail: lonjacauca_97@yahoo.es
www.lonjadelcauca.com
POPAYAN - CAUCA



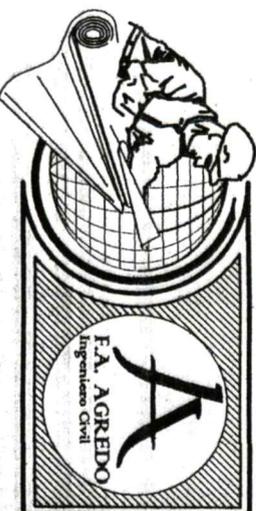
CUADRO DE AREAS		
LOTE No.	DESCRIPCION	AREA (m²)
1	VENTA PARCIAL	161.00
2	REMANENTE	889.00
TOTAL		1050.00

Sistema de Coordenadas referencia oficial Magna - Siglas, proyección cartográfica Gauss-Kruger, con origen Oeste.

LINDEROS ESPECIALES		
	COLINDANTES	LONG. (m)
NORTE	JAMIR ORDOÑEZ	23.00
SUR	OMAR ANTONIO ZEMANATE	23.00
OCCIDENTE	CARRERA 21 (VIA PANAMERICANA)	7.00
ORIENTE	JAMIR ORDOÑEZ	7.00

LINDEROS DEL REMANENTE		
	COLINDANTES	
NORTE	JOSE ABEL ALEGRIA	
SUR	COMPRADOR OMAR ANTONIO ZEMANATE	
OCCIDENTE	CARRERA 21 (VIA PANAMERICANA) COMPRADOR	
ORIENTE	HEREDEROS ELVIA CERON	

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.00	N 25°50'39.2" E	1043484.596	751456.061
P2	P2 - P3	23.00	S 64°9'20.8" E	1043487.647	751482.361
P3	P3 - P4	7.00	S 25°50'39.2" O	1043508.347	751452.335
P4	P4 - P1	23.00	N 64°9'20.8" O	1043505.295	751446.035

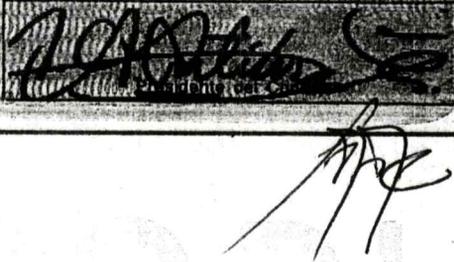


PROYECTO: PLANIMETRIA LOTE URBANO TIMBIO - CAUCA	SOLICITANTE: JAMIR ORDOÑEZ	LEVANTÓ: Ing. Fernando A. Agredo C.	Nº DE LAMINA: 01
CONTIENE: VENTA PARCIAL Áreas, Linderos, Coordenadas	No. PRECIBAL: 198070100000350017000	FECHA: Dic. 1919	ESCALA: 1:350
UBICACION: Carrera 21 # 12-166 B/ Paramericano, Timbio C	DIBUJO: fanacar1@yahoo.es	ESCALA: 1:350	1 de 1

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 1920251834CAU
INGENIERO CIVIL
DE FECHA 19/09/86
ARELLIBOS
AGREDO CARUJAL
NOMBRES
FERNANDO ANTONIO
C.C. 76.296.277
UNIV. DEL CAUCA



NO COPIAR



ACTA DE CONCILIACION

34

RADICADO No. _____

Fecha: Sep 05. 2020. Hora: 16:05 Pm.

Juez de Paz Jarme Diaz Chaverno. Código No. _____

Entre los(as) suscritos(as):

<u>FATZER RUIZ ACOSTA</u>	Identificacion No. <u>10.293.812</u>
<u>JAMIR ORDONEZ GOMEZ</u>	Identificacion No. <u>5.228090</u>
_____	Identificacion No. _____
_____	Identificacion No. _____

Hemos acordado lo siguiente, con relación a los **hechos y a la controversia** descritos en el **Acta de Inicio** de esta actuación.

ACUERDO:

1) El Señor FATZER RUIZ ACOSTA IDENTIFICADO con C.C. # 10.293.812 y ABOGADO DE PROFESION TP.231258 EXPONE LO SIGUIENTE:

Su Representado Compró un lote de 161 mts², pero a los señ. Jermes que se tomaron las medidas para las Escrituras, el terreno es menor comprado 109 mts² faltando 59 mts², por un valor de 35.000.000.

2) El citante propone que le den 15.000.000 y se hace las Escrituras, y DON PLAZO, el citante propone una que da 40.000.000 y le devuelvan el lote o, en su caso me lo venden pero el citante dice que su representante NO ESTA INTERESADO VENDERLE EL LOTE AL ESTADO.

LEY 640/2001, LEY 479/1999 se firma en la parte de arriba -> Conductos no. Hubo Conductos. FOLIOA Sigue en la cara posterior

Este ACUERDO es aceptado en su totalidad y a plena satisfacción de las partes, y se logró en la **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** ante el (la) Juez de Paz Jarme Diaz Chaverno de esta ciudad, quien actuó como conciliador(a) en esta controversia.

La presente conciliación tiene los efectos de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la ley 497 de 1999.

Para constancia se firma por los interesados, en el municipio de Palmar, el día 05 del mes de Octubre, del año 2020, quienes reciben copia de este documento.

[Firma]
 Documento No. 10.293.812 POP
[Firma]
 C.C. No. 16265428
JUEZ DE PAZ

Jamir Ordóñez G.
 Documento No. 5228090
 (Para más firmas, sigue en la parte posterior)



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

Certificado generado con el Pin No: 20112455136149390

Nro Matrícula: 100-153007

Página 1

Impreso el 12 de Noviembre de 2020 a las 02:28:30 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 14-05-2001 RADICACIÓN: 2001-8212 CON: ESCRITURA DE: 03-05-2001

CODIGO CATASTRAL: 2000000030582000000000 COD CATASTRAL ANT: 2000000030582000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2105 de fecha 02-05-2001 en NOTARIA 4A. de MANIZALES UN LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION con area de 34.900.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 20-09-1999 ESCRITURA 4519 DEL 07-09-1999 ADJUDICACION EN LIQUIDACION Y DISOLUCION DE LA COMUNIDAD NOTARIA 4A DE MANIZALES DE: RIOS TRUJILLO RODRIGO, BARTOLO LADINO OLIVER DE JESUS, PATI/O RIOS LUIS ALBERTO A: PATI/O RIOS LUIS ALBERTO. REGISTRO 03-12-90 ESCRITURA 5726 DEL 30-11-90 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: GOMEZ ARISTIZABAL QUINTILIANO A: URIBE DUQUE JAVIER. REGISTRO 29-11-90 ESCRITURA 2168 DEL 08-10-90 NOTARIA 2A. MANIZALES ENGLOBAMIENTO A: GOMEZ QUINTILIANO. REGISTRO 29-11-90 ESCRITURA 2168 DEL 08-10-90 NOTARIA 2A. MANIZALES. COMPRAVENTA DE: RAMIREZ GIRALDO, JOSE ANTONIO Y RAMIREZ GOMEZ, SILVIO. A: GOMEZ, QUINTILIANO. REGISTRO 29-11-90 ESCRITURA 2566 DEL 28-11-90 NOTARIA 2A. MANIZALES. ACLARACION ESCRITURA 2168 DEL 08-10-90 EN CUANTO EL TITULO DE TRADICION DE UNO DE LOS PREDIOS Y EN CUANTO AL APELLIDO DEL COMPRADOR. DE: RAMIREZ GIRALDO, JOSE ANTONIO. RAMIREZ GOMEZ, SILVIO Y GOMEZ QUINTILIANO. REGISTRO 04-11-66 ESCRITURA 2213 DEL 20-12-65 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA. DE: OSPINA RAMIREZ, ELISA. HERMINIA. Y MARIA. A: RAMIREZ GIRALDO, JOSE ANTONIO. REGISTRO 23-07-79 ESCRITURA 832 DEL 11-07-79 NOTARIA 3A. MANIZALES. COMPRAVENTA DE: ZULUAGA GIRALDO, PABLO EMILIO. A: RAMIREZ GIRALDO, JOSE ANTONIO. REGISTRO 17-12-74 ESCRITURA 1270 DEL 30-10-74 NOTARIA 3A. MANIZALES. COMPRAVENTA. DE: ZULUAGA GIRALDO, PABLO EMILIO. A: RAMIREZ GIRALDO JOSE ANTONIO. REGISTRO 01-03-79 ESCRITURA 177 DEL 19-02-79 NOTARIA 3A. MANIZALES. COMPRAVENTA. DE: MONTES AGUDELO, ANTONIO ARTURO. A: RAMIREZ GOMEZ, SILVIO. REGISTRO 20-12-71 SENTENCIA DEL 29-11-71 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION. DE: HOYOS RAMIREZ, ROSANA. A: ZULUAGA PABLO EMILIO. REGISTRO 20-12-48 SENTENCIA DEL 12-11-48 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION DE: HOYOS RAMIREZ, LORENZA. A: HOYOS RAMIREZ, ROSANA. REGISTRO 20-12-48 SENTENCIA DEL 12-11-48 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION (1/3 PARTE) DE: HOYOS RAMIREZ, LORENZA. A: HOYOS RAMIREZ ROSANA. REGISTRO 01-03-43 ESCRITURA 278 DEL 22-02-43 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA (1/3 PARTE. DE: HOYOS R. CARMEN JULIA. A: HOYOS RAMIREZ, ROSANA. REGISTRO 08-04-29 SENTENCIA DEL 02-02-29 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION. DE: HOYOS TEOFILLO. A: HOYOS RAMIREZ ROSANA. REGISTRO 03-01-72 ESCRITURA 1932 DEL 10-12-71 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA. DE: OSPINA RAMIREZ, ELISA. Y OTRAS. A: MONTES AGUDELO, ARTURO. REGISTRO 26-01-65 ESCRITURA 47 DEL 14-01-65 NOTARIA 4A. MANIZALES. PARTICION DE BIENES. DE: SALAZAR, FRANCISCO. A: OSPINA RAMIREZ, ELISA Y OTRAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Medio: RURAL

1) LOTE. CUCHILLA DEL SALADO O VEREDA EL GUINEO DENOMINADO "EL PORVENIR".

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

100 - 148930

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-05-2001 Radicación: 2001-8212

Doc: ESCRITURA 2105 DEL 02-05-2001 NOTARIA 4A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

EESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUIRIR - (BOLETA 067118 DE 03-05-2001 MANIZALES)

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

DE: PATIÑO RIOS LUIS ALBERTO

CC# 10279216

A: CORREA ZAPATA EPIFANIO

X C.C. 4.319.341



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

Certificado generado con el Pin No: 201112455136149390

Nro Matrícula: 100-153007

Página 2

Impreso el 12 de Noviembre de 2020 a las 02:28:30 PM

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

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

A: MORALES AGUIRRE MARIA ADELA

X C.C.24.309.135

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-07-2003 Radicación: 2003-13539

Doc: ESCRITURA 1367 DEL 04-07-2003 NOTARIA 5A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$15,315,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA (BF:02894 DEL 07-07-03)

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

DE: CORREA ZAPATA EPIFANIO C.# 4319341

DE: MORALES AGUIRRE MARIA ADELA C.# 24309135

A: ALARCON SALGADO PABLO EMILIO

CC# 1400560 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-11-2003 Radicación: 2003-23207

Doc: ESCRITURA 2342 DEL 11-11-2003 NOTARIA 5A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$6,081,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (BF.43049/12.11.03)

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

DE: ALARCON SALGADO PABLO EMILIO

CC# 1400560

A: HERNANDEZ FRANCO LUZ AMPARO

CC# 30401201 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-2004 Radicación: 2004-14987

Doc: ESCRITURA 1405 DEL 21-07-2004 NOTARIA 5A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$6,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA (BF.#66403 DE 22-07-04)

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

DE: HERNANDEZ FRANCO LUZ AMPARO

CC# 30401201

A: MARIN DE ZAPATA OFELIA

CC# 24762086 X

A: ZAPATA PATIÑO JUSTO PASTOR

CC# 4563080 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-2004 Radicación: 2004-14987

Doc: ESCRITURA 1405 DEL 21-07-2004 NOTARIA 5A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA (BF.#66403 DE 22-07-04)

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

DE: MARIN DE ZAPATA OFELIA

CC# 24762086 X

DE: ZAPATA PATIÑO JUSTO PASTOR

CC# 4563080 X

A: HERNANDEZ FRANCO LUZ AMPARO

CC# 30401201

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-02-2006 Radicación: 2006-2221

Doc: ESCRITURA 193 DEL 03-02-2006 NOTARIA 5 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA (BF # 32614 DEL 06-02-2006)



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

Certificado generado con el Pin No: 201112455136149390

Nro Matricula: 100-153007

Pagina 3

Impreso el 12 de Noviembre de 2020 a las 02:28:30 PM

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

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

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

DE: HERNANDEZ FRANCO LUZ AMPARO

CC# 30401201

A: MARIN DE ZAPATA OFELIA

A: ZAPATA PATIÑO JUSTO PASTOR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-06-2007 Radicación: 2007-100-6-13111

Doc: ESCRITURA 3038 DEL 06-06-2007 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$7,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARIN DE ZAPATA OFELIA

CC# 24762086

DE: ZAPATA PATIÑO JUSTO PASTOR

CC# 4563080

A: ZAPATA MARIN CENELIA C.C. 24825631

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-06-2007 Radicación: 2007-100-6-13111

Doc: ESCRITURA 3038 DEL 06-06-2007 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ZAPATA MARIN CENELIA

CC# 24825631 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-100-6-21022

Doc: ESCRITURA 2999 DEL 27-07-2011 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CANO LOPEZ LUIZ EDUARDO

CC# 6145358

A: ZAPATA MARIN CENELIA

CC# 24825631

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-07-2011 Radicación: 2011-100-6-21023

Doc: ESCRITURA 3000 DEL 27-07-2011 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ZAPATA MARIN CENELIA

CC# 24825631 X

A: RAMIREZ ECHEVERRY JAIRO DE JESUS

CC# 1212359

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-07-2012 Radicación: 2012-100-6-15319

Doc: ESCRITURA 2882 DEL 25-07-2012 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$6,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 201112455136149390

Nro Matrícula: 100-153007

Página 5

Impreso el 12 de Noviembre de 2020 a las 02:28:30 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

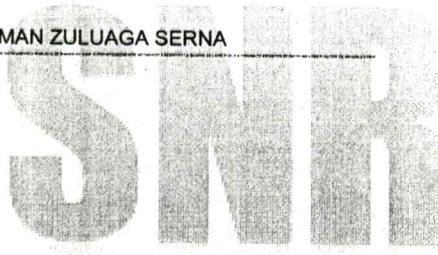
USUARIO: Realtch

TURNO: 2020-100-1-73875

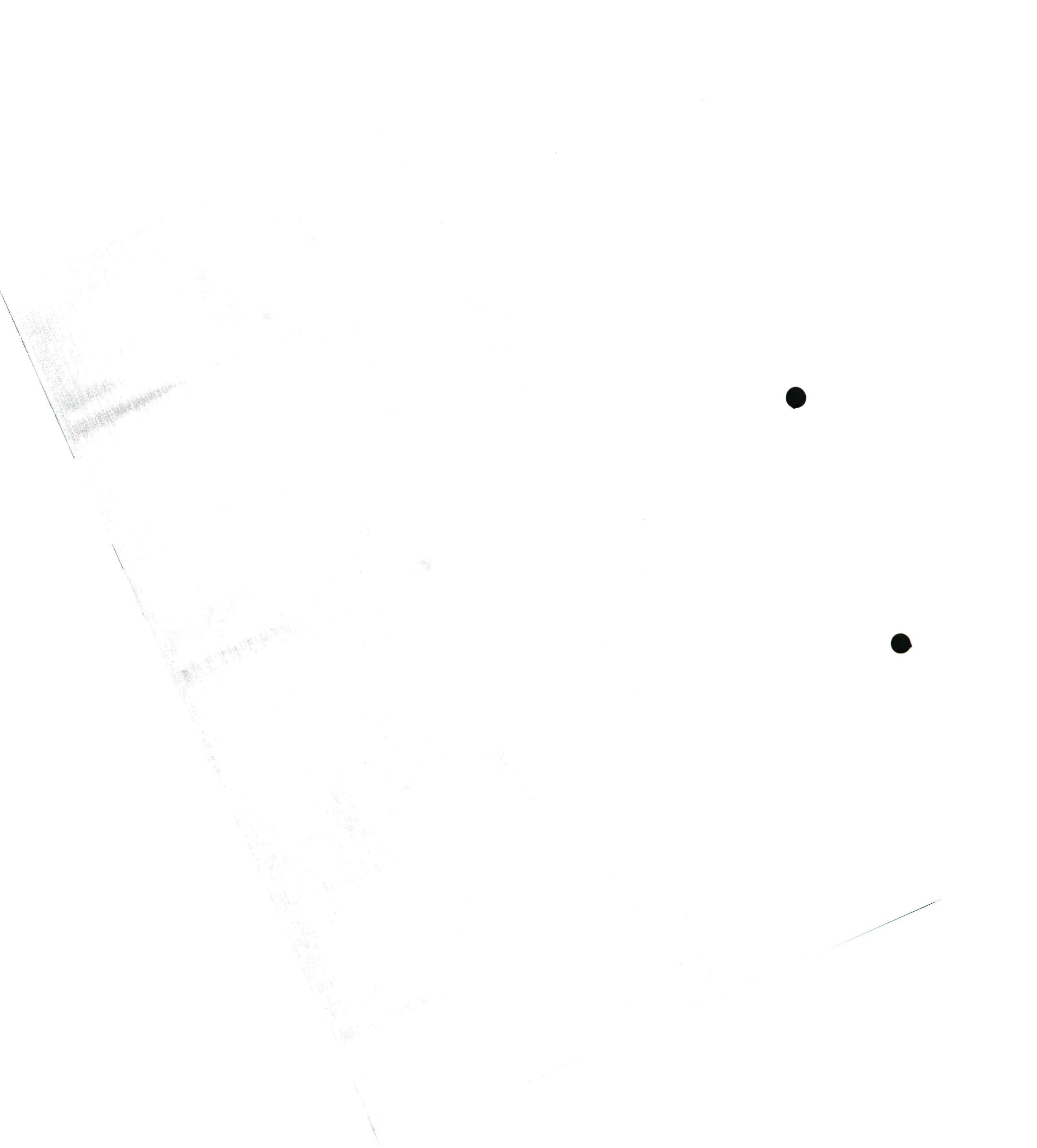
FECHA: 12-11-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



No. 01 Por \$ 250.000.-

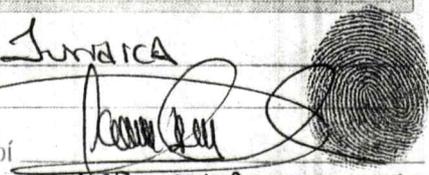
Ciudad Palma Fecha

Día	Mes	Año
<u>05</u>	<u>10</u>	<u>2020</u>

Recibí de OMAR ZEMANOTE

La suma de DOCENTOS CINCUENTA MIL PESOS/MIL

Por concepto de Asesoriam Juridica

Recibí 
16265426 PSI/W

 <i>Diciendo y Haciendo</i>	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE TIMBÍO Nit. 891500742-5	CODIGO: P.M.I.P. 130-3 ADOPCION: Decreto: N° 116/OCT/16/2014
	09 CITACIONES SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL INSPECCION DE POLICIA	Página: Página 1 de 1

39

Timbío, 02 de Febrero de 2021

Oficio I.P. 130-3 N° 012

Señor

OMAR ANTONIO ZEMANATE

CRA 21 PANAMERICANA

Timbío – Cauca

Referencia: Citación a Audiencia pública Art 223 de la ley 1801 de 2016.

Por medio de la Presente me permito informarle que este despacho fijo como fecha el cuatro (04) de febrero de 2021, a las 2:00 p.m., para que ejerza el derecho a la defensa y contradicción, por presunta comisión de un comportamiento contrario a la convivencia contemplado en el Art 77 de la ley 1801 de 2016.

“...Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles: Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

... 2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos...”

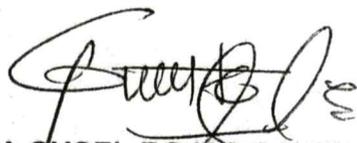
Se le informa el contenido del Parágrafo 1°. Del Artículo 223 de la ley 1801 de 2016.

“...Si el presunto infractor no se presenta a la audiencia sin comprobar la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, la autoridad tendrá por ciertos los hechos que dieron lugar al comportamiento contrario a la convivencia y entrará a resolver de fondo, con base en las pruebas allegadas y los informes de las autoridades, salvo que la autoridad de Policía considere indispensable decretar la práctica de una prueba adicional...”

Por favor presentar esta citación, su documento de identificación, y si es su deseo podrá estar asistido por un abogado de su confianza, o ejercer el derecho a la defensa por sí mismo.

Igualmente se le informa que podrá ir antes de la cita a verificar el expediente y así garantizar el derecho a la defensa.

Atentamente,



DRA. LORENA GYCEL ROJAS GAVIRIA

Inspectora de Policía

Timbío - Cauca

Proyecto: Erika Gine Cortez Cerón.

Revisó: Lorena Gysel Rojas Gaviria.

Aprobó: Lorena Gysel Rojas Gaviria., Inspectora de Policía



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE TIMBÍO
NIT: 891500742-5

CODIGO: P.M. I.P. 130-3

ADOPCION:
Decreto: N° 112/Ago/25/2018

Diciendo y Haciendo

(02-27) ACTAS DE VISITAS

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
INSPECCION DE POLICIA

Página:

FECHA: 08.04.022 HORA: _____

SECTOR: URBANO RURAL: _____

Cra 21 N= 12A-131 Panamericano

MOTIVO DE LA VISITA:

Posible perturbación a la posesión

PERSONAS QUE SOLICITAN LA VISITA:

- 1.- _____
- 2.- Olfer Antonia Nara Sanchez
- 3.- Omar Antimo Zemanate z.

PROBLEMA EXPUESTO:

Siendo las 10:00 Am, las funcionarias de la inspección nos conformamos en Audiencia pública y nos bajamos al sitio impleon de la litis con el ánimo de buscar el estado respecto al tema de perturbación estando presentes las partes tanto querrelante como querrelado, el apoderado de la parte querrelante, el funcionario de la Secretaria de planeación Sr. Victor Horacio Perez, la parte citada contener propietario del predio Sr. Jamir Ordoñez Gomez quienes una vez instada audiencia se entabla una conversación y se llega a un acuerdo con respecto a la perturbación +

Claudia

Dra. CLAUDIA LORENA TOVAR ORDOÑEZ
Inspectora de Policía Municipal

Proyecto: Erika Gine Cortez Cerón
Reviso: Claudia Lorena Tobar Ordoñez
Aprobó: Claudia Lorena Tobar Ordoñez



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL CAUCA
 MUNICIPIO DE TIMBIO
 NIT: 891500742-5

CODIGO: P.M. I.P. 130-3

ADOPCION:
 Decreto: N° 112/Ago/25/2018

(02-27) ACTAS DE VISITAS

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
 INSPECCION DE POLICIA

Página:

Diciendo y Haciendo

La instalación de una cerca consistente en postes de madera (10) y cinco hilos de alambre de púa, que tiene o de esbozar las propiedades respecto a los linderos exterritorial no se llega a ninguna acuerdo con el despacho las partes de presente que en temas relacionados con linderos y demarcación de los respectivos predios se debe acudir ante la justicia ordinaria.

Entre las partes se acuerda con respeto a la paz y el tema relacionado con demarcación de partes bases a la posesión proceder a retirar la cerca antes descrita hasta tanto con las partes a tomar una decisión respecto al tema que una vez retirada la cerca tanto el propietario como la parte afectada no podrán hacer uso goce y disfrute de la extensión en conflicto.

Dra. CLAUDIA LORENA TOVAR ORDOÑEZ
 Inspectora de Policía Municipal

Proyecto: Erika Gine Cortez Cerón
 Revisó: Claudia Lorena Tobar Ordoñez
 Aprobó: Claudia Lorena Tobar Ordoñez



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE TIMBÍO
NIT: 891500742-5

CODIGO: P.M. I.P. 130-3

ADOPCION:
Decreto: N° 112/Ago/25/2018

(02-27) ACTAS DE VISITAS

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
INSPECCION DE POLICIA

Página:

*Diciendo y
Haciendo*

Area with horizontal lines for text entry, mostly blank with some faint markings.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA POR LAS PERSONAS QUE EN ELLA INTERVINIERON UNA VEZ LEIDA Y APROBADA TAL COMO APARECE:

Omar Zemanek
C.C. No. 76324057 pop

[Signature]
C.C. No. 10545360 P
Jamir Ordoñez G.

C.C No.

C.C. Nro. 5228090

C.C Nro.

C.C Nro. *[Signature]*
76 296 388

C.C. No.

C.C. No.

C.C No.

C.C. Nro.

[Signature]
10541.606
81798 CST

Dra. CLAUDIA LORENA TOVAR ORDOÑEZ
Inspectora de Policía Municipal

Proyecto: Erika Gine Cortez Cerón
Reviso: Claudia Lorena Tobar Ordoñez
Aprobó: Claudia Lorena Tobar Ordoñez



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:-----088-----

-----OCHENTA Y OCHO-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: A los cinco (05) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020)-----

-----NOTARIA UNICA DE TIMBIO- CAUCA-----

----- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO -----

CODIGO- ACTO-VALOR: (126) COMPRAVENTA PARCIAL. -----(\$80.000.000)-----

(913) DECLARACION PARTE RESTANTE. -----

En Timbío cabecera del Municipio y Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los cinco (05) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí **BERNARDO ALFREDO GARCIA VERNAZA**, Notario Único de Timbío Cauca, compareció con minuta escrita y en medio magnético el señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.228.090 expedida en Buesaco (Nariño); quien manifiesta ser de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y manifestó:

PRIMERO: Que es propietario de un lote de terreno urbano junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicado en la carrera 21 No. 12-166 del Municipio de Timbío Cauca, inscrito en los libros catastrales vigentes bajo el No. 0100000000350017000000000, con una extensión superficial aproximada de 1.061 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: *"ORIENTE, en 21.20 metros con propiedad de Elvia Cerón, hoy de sus herederos; por el OCCIDENTE: en 22.70 metros con la carrera 21 o sea con la vía panamericana; por el NORTE: en 46 metros con propiedad del señor CERVELEON CHAUCANES, hoy con el señor JOSE ABEL ALEGRIA, por el SUR; EN 49.50 metros con propiedad de JOSE JAIR FERNANDEZ hoy de CLODOMIRO IMBACUAN"*.

SEGUNDO: Este predio fue adquirido por el vendedor, mediante la Escritura Pública No. 332 de fecha 28 de diciembre 2010, otorgada en la Notaría Única de Rosas- Cauca, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán bajo la Matrícula Inmobiliaria No. 120-150231.



Aa063796347

108521HE188aTTAS 11-07-19

TERCERO: Que hoy por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor **OLFFER ANTONIO MACA SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.545.360** expedida en Popayán (Cauca), un lote de terreno urbano junto con la casa de habitación sobre él construida, que hace parte de uno de mayor extensión antes descrito, de los cuales hoy vende **959,50 metros cuadrados**, según consta en Resolución No. **027** de fecha 21 de febrero de 2.020, expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Timbío Cauca, debidamente notificada y ejecutoriada, la cual se anexa a la presente escritura comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: ***"por el NORTE: en extensión de 46.00 metros, colinda con predio de José Abel Alegría; por el SUR; en extensión de 14.50 metros, colinda con predio de Jamir Ordoñez y en extensión de 35.00 metros, colinda con predio de Omar Antonio Zemanate; por el OCCIDENTE: en extensión de 7.00 metros, colinda con predio del señor Jamir Ordoñez y en extensión de 15.70 metros, colinda con la carrera 21 (Vía panamericana); por el ORIENTE: En extensión de 21.20 metros, colinda con herederos de la señora Elvia Cerón"***.

PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. -----

CUARTO: Al vendedor le queda un lote de terreno urbano, de una extensión superficial aproximada de **101.50 metros cuadrados**, siendo los linderos de dicho resto: ***"por el NORTE: en extensión de 14.50 metros, colinda con predio del señor Olfier Antonio Maca; por el SUR; en extensión de 14.50 metros, colinda con predio de Omar Antonio Zemanate; por el OCCIDENTE: en extensión de 7.00 metros, colinda con la carrera 21 (Vía panamericana); por el ORIENTE: En extensión de 7.00 metros, colinda con Olfier Antonio Maca"***. **PARAGRAFO:** No obstante la mención de la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. -----

QUINTO: Este predio fue adquirido por el vendedor en la forma indicada en el numeral **SEGUNDO** de esta escritura. -----

SEXTO: El Notario deja expresa constancia que de conformidad con el artículo 6 de la Ley 258 de 1.996, se indagó bajo la gravedad del juramento al señor



JAMIR ORDÓÑEZ GOMEZ, mayor de edad, de las condiciones civiles y personales ya expresadas y manifestaron que el predio, objeto de la presente compraventa, no se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

SEPTIMO: La presente venta se hace con todas sus mejoras anexidades y dependencias por la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE: (\$80.000.000)** suma que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción. **DECLARACION BAJO JURAMENTO DEL PRECIO.** Art. 61 Ley 2010 de 2019. "Declaran las partes otorgantes que conocen el alcance del artículo mencionado, por lo cual bajo juramento manifiestan que los precios incluidos en la escritura son reales y no han sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. De la misma manera declaran que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberán manifestar su valor. El Notario les advierte que en caso contrario tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN para determinar el valor real de la transacción". -----

OCTAVO: SANEAMIENTO: Manifiesta y garantiza el vendedor, que el inmueble objeto de venta se encuentra libre de gravámenes, derecho de uso, usufructo, embargos o pleitos pendientes y que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de esta venta en todos los casos de evicción previstos por la Ley --

NOVENO: ACEPTACION: Presente el comprador señor **OLFFER ANTONIO MACA SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.545.360** expedida en Popayán (Cauca), quien manifiesta ser de estado civil soltero, con unión marital de hecho y sociedad patrimonial vigente con la señora **YANETH PATRICIA AGREDO MONTERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.558.630** expedida en Popayán (Cauca), halló corriente esta escritura, aceptó la venta que por medio de este instrumento se le



Aa063796348

108538ATAET86aTT

11-07-19

Not. Responsivo

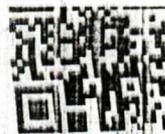
hace con cuantas declaraciones contiene. -----

DECIMO: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: De conformidad con el artículo 6 de la Ley 258 de 1.996, se indagó bajo juramento a **OLFFER ANTONIO MACA SANCHEZ**, y manifestó que es su voluntad **NO AFECTAR EL INMUEBLE QUE ADQUIERE POR ESTA ESCRITURA A VIVIENDA FAMILIAR**, por lo tanto firma también su compañera permanente en señal de aceptación. -----

DECIMO PRIMERO: ADVERTENCIA OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

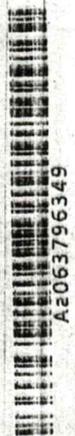
Se advirtió a los otorgantes la obligación de leer su texto, la firma de la misma demuestra su aprobación total. El Notario no asume responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial. Los comparecientes hacen constar que han verificado que todas las informaciones consignadas y son correctas y, que asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. El Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Leído que fue este instrumento, los comparecientes lo hallaron corriente y expresaron su asentimiento en prueba de lo cual firman ante mí y conmigo EL Notario de todo lo cual doy fe. Los otorgantes son advertidos que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término de 2 meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, (Art. 231 de la ley 223 de 1.995). **(HASTA AQUÍ LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA).** -----

A esta escritura se allegan los siguientes comprobantes fiscales: Paz y salvo catastral y Municipal, expedido por la Tesorería de Timbío Cauca. **CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO CATASTRAL:** La Tesorera del MUNICIPIO DE TIMBÍO CAUCA CERTIFICA Que en los archivos de la Tesorería del MUNICIPIO DE TIMBÍO, aparece inscrito el predio 0100000000350017000000000 a nombre de: **ORDOÑEZ GOMEZ JAMIR. C.** 5228090- Dirección del Predio: K. 21 12 166.-Ubicación: Zona URBANA- Área: Ha. 0 -- Área M². 1048 - Área C. 165--Avalúo: \$86.727.000. El cual se



encuentran a PAZ Y SALVO por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el 31/12/2020. Se expiden para TRAMITES DE ESCRITURA PÚBLICA. Expedidos en el MUNICIPIO DE TIMBIO-DEPARTAMENTO DEL CAUCA, hoy jueves, 13 de febrero 2.020. La Tesorera General Hace Constar Que en este Municipio no se cobra impuesto por VALORIZACION, durante la vigencia del año dos mil veinte (2.020). Para constancia se expide y firma en el Despacho de la Tesorería Municipal de Timbío (Cauca), a los doce (12) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2.020).

DERECHOS: ----- \$ 322.170--
RETENCIÓN EN LA FUENTE: ----- \$ 800.000--
IVA: ----- \$ 76.868--
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: ----- \$ 9.900--
FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO: ----- \$ 9.900--
RESOLUCIÓN No. 01299 DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 2020 Hojas notariales N°s: Aa063796347--Aa063796348--Aa063796349



A2063796349

VENDEDOR:



Jamir Ordóñez G.

JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ

Identificación: C. C. No. 5228090

HUELLA INDICE DERECHO

de: BUESOGO IV

Domicilio: dirección: 7k 073 Palmira

Tel: 3162690903

Actividad económica: Agricultor

Estado Civil: Casado

COMPRADOR:



[Signature]

OLEIVER ANTONIO MACA SANCHEZ

HUELLA INDICE DERECHO

Identificación: C. C. No. 10545360

de: POPAYAN

Domicilio: dirección: calle 16 #14-39

Tel: 3117471729

Actividad económica: Ganadería

Estado Civil: Soltero

11-07-15
10054116418E1606
CAJETE S.A. NE 99090390

COMPAÑERA PERMANENTE DEL COMPRADOR:



Yaneth P. Agredo

YANETH PATRICIA AGREDO MONTERO

HUELLA INDICE DERECHO

Identificación: C. C. No. 34558630

de: Jopacian

Domicilio: dirección: Calle 16 # 19-39

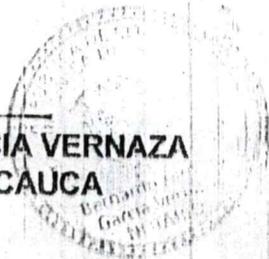
Tel: 3155462641

Actividad económica: Hogar

Estado Civil: Union Libre

Bernardo A. Garcia Vernaza

BERNARDO ALFREDO GARCIA VERNAZA
NOTARIO UNICO DE TIMBIO CAUCA



Timbio – Cauca, agosto 22 de 2022.

Señores

NOTARIA UNICA DE TIMBIO CAUCA

Timbio - Cauca

Referencia: **DERECHO DE PETICIÓN ARTÍCULO 23 DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA – SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN**

OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.324.057 expedida en Popayán, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la constitución política de Colombia y en los artículos 13 al 33 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) a través del presente documento solicito: esta la Notaria única de Timbio cauca expida certificación de comparencia del señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ** en la fecha 17 de diciembre de 2019 o en su defecto se certifique si para las fechas mencionadas se había radicado tramite de escrituración por siendo vendedor el señor **JAMIR ORDOÑEZ GOMEZ** y comprador el señor **OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE**. La información documental requerida será aportada en Proceso de Resolución de Contrato que es conocido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Timbio Cauca.

Recibiré notificaciones personales en: Carrera 39B No. 1 - 72 Barrio María Occidente en la ciudad de Popayán.

Atentamente,

Omar Zemanate
OMAR ANTIMO ZEMANATE ZEMANATE
CC. No. 76.324.057 expedida en Popayán