

Señor
Juez Promiscuo Municipal
San Isabel – Tolima
E.

S.

D.

Clase de proceso: Reivindicatorio
Demandante: MARLENY MORENO PARRA
Demandado: EDELBRAN MORENO RIAÑO
Radicación: 2021-00053-00

JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL, mayor de edad identificado con el número de cédula de ciudadanía 1.104.705.360, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 274.911 del C.S. de la J., residente y domiciliado en el Líbano Tolima, actuando conforme el poder especial amplio y suficiente entregado por el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO identificado con el número de cédula de ciudadanía 6.023.163, residente y domiciliada en Santa Isabel Tolima, al abogado acá suscrito, con el mayor de los respetos me permito comunicarme con usted señor Juez con el fin ejercer el derecho de defensa, contradicción y respuesta en el proceso que nos ocupa a favor de mi poderdante y dentro del término legal para ello, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Al primero: No es cierto parcialmente señor Juez, debido a que la demandante y el abogado no tiene claridad de la diferencia entre un contra de compraventa y un contrato de promesa de compraventa, ya que la señora MARLENY MORENO PARRA manifiesta y así lo considera erróneamente que desde el 2018 “adquirió” el bien inmueble denominado “La playa” identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539, por un contrato de “compraventa” pero la transferencia de dominio de un bien inmueble no puede hacerse mediante documento privado, el contrato preliminar o promesa de compraventa tiene efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro y definitivo por tal razón carece de eficacia real, esto es, no envuelve la hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y por tanto no es **título traslativo de dominio**¹. El contrato de compraventa es de los denominados solemnes, por tal razón, el contrato que aporta la señora demandante solo podía tener validez una vez elevado a escritura pública, situación que se hizo hasta el 18 de Junio del 2021 ante la Notaría Segunda del Circulo de Calarcá. Esto quiere decir señor Juez, que el contrato que la parte demandante aporta en el libelo de pruebas pretendía ser una promesa de compraventa la cual se perfecciono el 19 de Junio del 2021 mediante escritura pública No. 504 y en ningún momento en dicho documento privado se le transfiere la posesión material del bien inmueble.

Ahora, en el hecho que nos ocupa, la demandante manifiesta que “adquirió”² el bien inmueble denominado “La playa” identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539., pero el contrato no especifica que se haya trasladado la posesión material del bien inmueble, es así, que el contrato y lo dicho por la demandante es confuso, erróneo y ambiguo, porque la demandante adquirió el bien inmueble el 18 de junio del 2021, solo

¹ CSJ SC, 7 de febrero. 2008, rad. 2001-06915-01, concepto del contrato de promesa de compraventa.

² Cuando la demandante utiliza el término “adquirió” hace referencia a la transferencia del derecho real de dominio mediante un contrato de compraventa, para lo cual es pertinente definir que el Código Civil en su artículo 1849 dispone que “[l]a compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.” Los elementos esenciales particulares del contrato de compraventa, de suerte que si falta uno no hay contrato o degenera en uno distinto, son: a) la cosa u objeto mismo del contrato; y b) el precio convenido; la cosa vendida, que es el objeto de la obligación del vendedor, debe existir o esperarse que exista, ser susceptible de ser vendida (comerciable) y singularizada (determinada); y el precio, que es la obligación del comprador, y debe ser en dinero o su equivalente, real, determinado y serio. Cuando se trate de la compraventa de bienes inmuebles, también es requisito la escritura pública, solemnidad constitutiva o ad substantiam actus y ad probationem, según el artículo 1857 del Código Civil, por cuya inteligencia “[l]a venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública

cuando se perfecciono el contrato y **NO** desde el 14 de septiembre del 2018 fecha en que se firmo el supuesto “Contrato de Compraventa” o el presunta contrato de promesa de compraventa”

Ahora, nótese señor Juez que el contrato aportado en el libelo de pruebas no está autenticado y es preciso indicar que es un contrato del 2018 y no posee ni una sola arruga, dobles y/o maltrato natural del tiempo, eso hace precisar un indicio de la falsedad del mismo., ya que el negocio que allí se esboza, se hizo de mala Fe, con el único fin de estafar a mi cliente, situación que se explicara más adelante.

Lo único cierto, es que existe una escritura pública No. 504 de fecha junio 18 de 2021, de la Notaria Segunda de Calarcá (Quindío), pero la misma, no cumple con los requisitos legales de una Escritura Pública, ya que en ninguna parte está la transcripción de los linderos y coordenadas del bien inmueble, requisito fundamental para cumplir con la legalidad y validez del trámite.

Es de resaltar señor Juez, que en la escritura pública antes mencionada la demandante y el vendedor manifestaron un precio de venta totalmente diferente al valor establecido en el contrato, actuación que actualmente va en contra de la ley y configura un delito, es preciso aclarar que su señoría tiene la facultad y obligación legal si así lo considera de compulsar copias ante la Fiscalía General de la Nación y ante la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas cuando esta en la presencia de un delito.

La Ley de financiamiento 2010 de 2019, a través de su artículo 61, modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario –ET– para establecer que al momento de elaborar las escrituras públicas de un bien inmueble las partes deberán declarar bajo gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se acuerde un valor diferente. Sin embargo, si estos pactos existieran, se debería informar el precio convenido en ellos.

Adicionalmente, en la misma escritura se deberá declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. De lo contrario, también tendrá que manifestarse su valor. En caso de que no se realice tal juramento, tanto el impuesto sobre la renta, las ganancias ocasionales, el impuesto de registro, como también los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura. Así mismo, el notario deberá reportar la irregularidad ante las autoridades de impuestos.

En caso de que las partes declaren bajo gravedad de juramento que el precio incluido en la declaración es real, pero luego la administración tributaria descubra que no es así, serán sancionados penalmente por falsedad en documento público, **de acuerdo con las indicaciones del artículo 287 del Código Penal.**

Al segundo: No es cierto en su totalidad, y es mentira lo plasmado por la demandante, debido a que en ningún momento de forma clandestina y violenta mi poderdante entro al bien inmueble en cuestión, ya que la realidad de la situación es algo totalmente diferente, la verdad de la intención del negocio fue; Mi cliente el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO, realizo un negocio de manera verbal con el señor MAURICIO MORENO PARRA identificado con el número de cedula de ciudadanía 6016086, familiares entre sí, inclusive con la señora MARLENY MORENO PARRA, en donde mi cliente le vendió el bien inmueble denominado “Playa Rica” con matrícula inmobiliaria 364-1215 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Líbano Tolima, al señor MAURICIO MORENO PARRA, a cambio y en forma de pago, el señor antes mencionado, le debía entregar de manera personal CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000 M/CTE) y dos bienes inmuebles entre los cuales estaba el bien inmueble denominado “La playa” con matrícula inmobiliaria No. 364- 8539 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Líbano Tolima, objeto de litigio, del cual solo se le entregó la posesión material a mi cliente a finales de octubre del 2020, ya que se tenía la certeza de que dicho bien inmueble el derecho real de domino estaba en cabeza del señor EDGAR GALINDO CARO, pero la posesión material la tenía el señor MAURICIO MORENO PARRA por convenio entre estas dos personas debido a que se estaban pagando

unas cuotas de un crédito hipotecaria y hasta cuando no se terminaran de pagar el señor EDGAR GALINDO CARO no podía hacer el traspaso de dominio al señor MAURICIO MORENO PARRA.

El compromiso radicaba, en que una vez cancelada las cuotas debidas el señor EDGAR GALINDO CARO le transfería la posesión y el dominio pleno a mi cliente el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO, para lo cual, las cuotas estaban pactadas para terminarse a inicios del 2021, pero el señor MAURICIO MORENO PARRA de mala fe y en coautoría con la demandante, deciden crear un contrato ficticio y transfieren el dominio a la señora acá demandante el 18 de junio del 2021, mediante escritura pública No. 504 expedida por la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá.

Ahora, como prueba del negocio verbal llevado entre mi cliente y el señor MAURICIO MORENO PARRA, esta la anotación No. 005 del 22 de diciembre del 2020, la cual reposa en el certificado de tradición del bien inmueble con número de matrícula inmobiliaria 354-1215 denominado "Playa Rica", en donde la esposa de mi cliente la señora OLMOS BERMUDEZ CELMIRA, la cual ostentaba el dominio del bien inmueble, le transfiere el mismo al señor MAURICIO MORENO PARRA y a GARCIA MURILLO ELVI DÁMARIS. Es así, que desde finales de octubre del 2020, el señor MAURICIO MORENO PARRA le hace entrega material de la posesión a mi cliente el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO del bien inmueble denominado "La playa" objeto de la transacción interna, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539; esto quiere decir, que desde finales de octubre del 2020, mi cliente el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO ya ejercía, actos de señor y dueño dentro del bien inmueble denominado "La playa" identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539.

Por tal razón, es mentira lo que esboza la demandante en el hecho segundo, ya que en ningún momento entro mi cliente de manera violenta o de forma clandestina al bien inmueble en cuestión, es tal la incongruencia de la demandante, que no especifica desde que momento mi cliente se encuentra ejerciendo actos de señor y dueño dentro del bien inmueble en cuestión.

Al hecho tercero: No es cierto, ya que en ningún momento se le ha quitado la posesión a la demandante, ya que nunca la ha tenido, esto en razón a que la acción de reivindicación no procede si la posesión del demandado sobre el inmueble es anterior a la propiedad del demandante, es así que mi cliente desde finales de octubre del 2020, ya tenía la posesión de manera pacífica del bien inmueble denominado "La playa" identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539., y hasta junio 18 del 2021, la señora demandante se le transfiere el dominio del bien inmueble antes descrito por escritura pública No. 504 de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá.

Tal como lo dice la cláusula sexta de la prenombrada escritura: *"LA PARTE VENDEDORA se compromete de manera expresa a colocar a LA PARTE COMPRADORA en ejercicio efectivo de la posesión y el dominio del inmueble que le transfiere mediante la presente escritura"* de esto se puede deducir que la demandante del 2018 hasta la fecha en ningún momento ha tenido la posesión material del bien inmueble, solo hasta el 18 de junio del 2021 mediante escritura pública se le transfiere el dominio.

Ahora, en dicho "hecho" manifiesta la demandante que desea recuperar la propiedad del bien inmueble en cuestión, situación que resulta incongruente y se avizora una falta de conocimiento del objetivo de la demanda, al momento de plasmar los requisitos de la acción reivindicatoria, porque uno de los estos jurisprudenciales es que la accionante posea el dominio del bien inmueble y así lo manifieste, situación que en dicho hecho expresa de manera taxativa no tenerla, por tal razón señor Juez solicito que se tenga en cuenta que la misma demandante predica que no tiene el dominio del bien inmueble objeto a reivindicar.

Al igual señor Juez, el hecho tercero es una apreciación subjetiva del abogado, por tal razón no se puede considerar como un hecho de la demanda por no cumplir los requisitos establecidos en el Código General del Proceso, en este sentido solicito que no se tenga en cuenta el "hecho tercero"; pero si el señor Juez aun así lo avala, solicito que se tenga en cuenta lo manifestado en el primer y segundo párrafo de este apartado, y se de aplicación a

la confesión de lo advertido por este profesional sobre la consideración de la demandante de no tener la propiedad o derecho de dominio.

Al hecho cuarto: Me opongo, ya que en ningún momento soy poseedor de mala Fe, es más, la señora demandante de manera fraudulenta es que adquiere el dominio del bien inmueble en cuestión y de ahí se puede deducir la mala Fe y temeridad de la señora MARLENY MORENO PARRA en su actuar.

A LAS PRETENSIONES

A la primera: Me pongo señor Juez, debido a que no se aportan los linderos del bien inmueble denominado “La playa” identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539, requisito fundamental para identificar plenamente el bien inmueble a reivindicar. Y al igual, la señora demandante no es la verdadera propietaria, ya que de manera fraudulenta se hizo acreedora de la misma.

A la segunda: Me opongo señor Juez, ya que la presente acción no cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales, al igual, la señora demandante no pude pedir que se le restituya una posesión que nunca ha tenido, ya que mi cliente ha ejercido actos de señor y dueño de manera pacífica desde finales de octubre del 2020 y la posesión y dominio que acredita la demandante empieza a regir a partir del 18 de junio del 2021, según la escritura pública No. 505 del 18 de junio del 2021 expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Calarcá.

A LAS PRUEBAS

A la Cuarta (4ª)- Contrato de compraventa de fecha 14 de septiembre de 2018: Manifiesto desde ya señor Juez, que desconozco, no admito y **tacho de falso el documento** aportado por la demandante denominado “Contrato de compraventa”, debido a que dicho acuerdo de voluntades no tiene la debida autenticación que de fe pública del lugar, hora y fecha de la celebración del “contrato”, al igual, el documento aportado se utilizó con el único fin de poder demostrar un negocio privado para la supuesta transferencia de dominio del bien inmueble en cuestión, transferencia que no es posible legalmente mediante un contrato privado, ya que dicho traspaso de derechos reales se debe perfeccionar mediante escritura pública artículo 1857 del Código Civil; pero para cualquier concededor del derecho, es evidente que dicho documento no reúne los requisitos legales de un “contrato de compraventa” y tampoco de una “promesa de compraventa” por tal razón, dicho documento es una mera manifestación burda de voluntades entre dos personas naturales y no un contrato nominado de compraventa o promesa de compraventa, teniendo en cuenta lo anterior, solicito señor juez que no se tenga en cuenta como “contrato de compraventa” y se tache de falso el documento aportado por la demandante en el numeral 4 del libelo de las pruebas de la demanda.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Señor Juez, teniendo en cuenta que el juramento estimatorio en nuestro ordenamiento jurídico colombiano se encuentra en la ley 1564 de 2012 ó C.G.P. capítulo IV en su artículo 206 del cual se habla a continuación:

“Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. (...)”

Me permito con el mayor de los respetos estimar razonadamente y solicitar el reconocimiento de las mejoras, y el derecho de retención hechas por mi cliente al bien inmueble denominado “La playa” identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539 expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos del Líbano Tolima, desde

noviembre del 2020 hasta la fecha del dictamen pericial, con el fin de que el señor Juez las reconozca y se tengan en cuenta para el presente proceso.

Las mejoras fueron determinadas mediante un avalúo comercial en la modalidad de dictamen pericial hecho por el ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P C.C. 11.343.505 de Zipaquirá, PERITO AVALUADOR, LICENCIA 036-2019 - del C.S.J., AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505.

En este sentido señor Juez y teniendo en cuenta el dictamen pericial aportado, estimo bajo juramento que las mejoras hechas por mi cliente ascienden a la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$43.894.000 M/CTE), discriminado así:

3

VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL SEÑOR EDELBRAN MORENO RIAÑO			
CANTIDAD	DESCRIPCION	V/R, UNITARIO	V/R. TOTAL
20	AGRIMIN	\$ 102.000	\$ 2.040.000
10	DAP	\$ 150.000	\$ 1.500.000
20	UREA	\$ 120.000	\$ 2.400.000
70	NUTRICARGA	\$ 125.000	\$ 8.750.000
2	VERDERO	\$ 350.000	\$ 700.000
2	QINTALES DE ALAMBRE	\$ 300.000	\$ 600.000
10	GALONES DE RANDAN	\$ 20.400	\$ 204.000
50	POSTES DE PLASTICO	\$ 30.000	\$ 1.500.000
6000	PALOS DE CAFÉ	\$ 500	\$ 3.000.000
40	OBREROS PARA SEMBRAR EL CAFÉ	\$ 40.000	\$ 1.600.000
10000	HOYOS PARA SEMBRAR PLATANO		\$ 0
60	15 OBREROS SEMANALES POR 4 SEMANAS PARA MANTENIMIENTO DE LA FINCA	\$ 40.000	\$ 2.400.000
8	MESE DE MANTENIMIENTO DE LA FINCA	\$ 2.400.000	\$ 19.200.000
TOTAL GASTOS MEJORAS			\$ 43.894.000

Es así, que me permito citar el capítulo No. 7 de mejoras del dictamen pericial que nos, así:

“7. MEJORAS

De acuerdo con la visita realizada al predio el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO, objeto del encargo valuatorio de mejoras, el día 9 de agosto 2021 donde se encontró el siguiente inventario.

7.1. MEJORAS HECHAS POR EL SEÑOR: EDELBRAN MORENO RIAÑO

- Seis mil (6000) palos de café.
- Diez mil (10.000) hoyos para sembrar matas de plátano.
- Dos (2) quintales de alambre.
- Cincuenta (50) postes plásticos.
- Abonos para café como, Agrimin, Dap, Urea, Nutricarga, Verdadero y Galones de Randan.
- Obreros para siembra, abono del café, hoyada para siembra de plátano y mantenimiento de la finca.

7.2. RECIBO FINCA: *El señor EDELBRAN MORENO RIAÑO manifiesta que recibió la finca en noviembre del 2020, en forma pacífica hasta la fecha ha estado adecuándola; el señor Moreno manifiesta que recibió el bien inmueble en un estado de abandono, se propuso a mejor la finca como lo certifican algunos moradores de la región que se entrevistaron; de los cuales relaciono nombres, números de cedula y celular.*

³ IMAGEN EXTRAIDA DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO EN EL ACAPITE DE LAS PRUEBAS

Nombre	Numero Cedula	Celular
GUILLERMO CHARRY	6.022.627	314 759 16 48
EDGAR MARIÑO GUEVARA	4.997.846	317 239 18 81
PEDRO ELÍAS GALLÓN	7.573.574	316 839 94 87
DUVVAN TURCHAS	17.004328	318 254 96 51

Así mismo informa el señor EDELBRAN MORENO RIAÑO, compró el almasigo de café a la señora Gloria Candelaria Moreno Amórtegui quien se identifica con Cedula de Ciudadanía número 28.977.329 de Venadillo Tolima y se puede ubicar al siguiente número de celular 320 839 82 88; donde se puede certificar el valor de cada mata de café.”

Dicha estimación es presentada de manera, razonada, discriminada, y sustentada con el dictamen pericial que se aporta en el capítulo de pruebas a la presente contestación de demanda, alegando el derecho de retención sobre el bien inmueble hasta tanto no se cancelen a mi cliente el valor total de las mejoras reconocidas y solicitadas en este escrito.

EXCEPCIONES DE MERITO

1- FALTA DE LOS REQUISITOS JURISPRUDENCIALES PARA INVOCAR LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: *a)* Derecho de dominio en el demandante; *b)* Posesión material en el demandado; *c)* Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y *d)* Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado *e)* El dominio del bien inmueble a reivindicar debe recaer en el accionante antes de que se produzca la posesión por parte del demandado

Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

(Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-1088 (23001310300120080029201), Ago.18/15, M. P. Luis Armando Tolosa)

Señor Juez, teniendo en cuenta los elementos jurisprudenciales antes mencionado, me permito expresar aquellos que el demandante no cumple:

- a) El derecho del dominio efectivamente si está en cabeza del demandante, pero solo y únicamente desde el 18 de junio del 2021, ya que fue transferida por escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Tal como lo dice la cláusula sexta de la prenombrada escritura: “LA PARTE VENDEDORA se compromete de manera expresa a colocar a LA PARTE COMPRADORA en ejercicio efectivo de la posesión y el dominio del inmueble que le transfiere mediante la presente escritura” de esto se puede deducir que la demandante del 2018 hasta la fecha en ningún momento ha tenido la posesión material del bien inmueble, solo hasta el 18 de junio del 2021 mediante escritura pública se le transfiere el dominio.

- b) La posesión material está en cabeza de mi cliente desde finales de octubre del 2020, aproximadamente 7 meses antes de la celebración de la escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Del 18 de junio del 2021.
- c) Y d), señor Juez, la demandante no cumple con estos dos requisitos jurisprudenciales de obligatorio acatamiento, ya que no se tiene certeza del bien inmueble a reivindicar o de si se trata de una Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, debido a que la demandante de manera deliberada e intencional omite transcribir los linderos del bien inmueble a reivindicar, a su vez, expresa que los mismos se encuentran plasmados en la escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Del 18 de junio del 2021, situación que no es cierta su señoría, ya que en ninguna parte de la escritura hay una transcripción de los linderos.

Por tal razón su señoría, la demandante ni siquiera tienen certeza de los linderos del bien inmueble que le fue transferido, no sabe con claridad, desde que mojón inicia su predio hasta que mojón termina, hecho que es fundamental para poder iniciar una acción reivindicatoria.

Lo cual, a falta de cumplir dicho requisito indispensable, la acción reivindicatoria no puede prosperar y desde ya solicito señor juez a que no se acceda a ninguna de las dos pretensiones de la demandante por falta de los requisitos legales y jurisprudenciales.

e) Es contundente precisar, que para que la acción reivindicatoria proceda, el dominio de la accionante debe ser antes de la posesión material del demandando, situación que en el proceso que nos ocupa no se cumple por ningún lado, es más, como lo he manifestado, en la escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Del 18 de junio del 2021, se especifica que hasta el 18 de junio del 2021 se le hace la entrega del dominio y la posesión del mismo.

Ahora es menester precisar, que la demandante manifiesta que ella adquirió el bien inmueble en cuestión desde septiembre del 2018, situación que no es cierta, ya que solo para esa fecha, ella aporta un contrato de compraventa, lo que en la realidad jurídica se puede considerar una promesa de compraventa y en ningún momento se manifestó en dicho documento que a la señora demandante se le otorgaba la posesión material, solo hasta el 18 de junio del 2021 que se perfeccionó el contrato fue cuando adquirió dicho derecho real de manera desleal.

Es así señor Juez, que desde la primera excepción de mérito, se puede avizorar la falta de los requisitos legales y jurisprudenciales de la presente acción reivindicatoria.

Por tal razón, solicito señor juez que no se declare que la señora MARLENY MORENO PARRA es la verdadera propietaria, ya que no se identifica con claridad los linderos del bien inmueble en cuestión, en el momento de la celebración de la escritura pública ya había un poseedor de buena fe mucho antes de la celebración de la escritura pública, y el contrato que se protocolizó en la escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Del 18 de junio del 2021, tiene defectos facticos, de derecho y sustanciales; y el mismo es tachado de falso por el acá suscrito abogado.

2- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Señor Juez, uno de los requisitos jurisprudenciales para que prospere y proceda la acción reivindicatoria es que el dominio este en cabeza de la accionante antes de la entrada en posesión material del demandado, situación que en el caso que nos ocupa no se cumple, ya

que como se ha manifestado, como se demuestra en la escritura pública No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá del 18 de junio del 2021 y en el certificado de tradición del bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539, el derecho real de dominio estaba en cabeza del señor EDGAR GALINDO CARO hasta el 18 de junio del 2021 que fue transferida a la señora MARLENY MORENO PARRA, pero la posesión material, pacífica e ininterrumpida de mi cliente empezó desde finales de octubre del 2020, por tal razón, la señora MARLENY MORENO PARRA, no tendría la legitimación en la causa por activa para presentar una acción reivindicatoria en contra de mi cliente.

3- NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIO DOLO

Señor Juez, la demandante de manera ficticia crea un documento privado el cual es nombrado como “contrato de compraventa” el cual no reúne los requisitos legales para este tipo de contrato y desde su origen fue puesto en la vida jurídica con el único fin de estafar a mi cliente el acá demandado y sustraerlo del derecho de dominio que por acuerdo de voluntades el señor MAURICIO MORENO PARRA debía gestionar con el señor EDGAR GALINDO PARRA, para que se le adjudicara el derecho real de dominio a mi cliente. Es así señor Juez, que la señora MARLENY MORENO PARRA, tenía conocimiento del negocio verbal celebrado entre mi cliente y el señor MAURICIO MORENO PARRA y también tenía conocimiento de las obligaciones acordadas, pero de manera desleal y en coautoría, ejercieron el abuso de confianza, estafaron a mi cliente incumpliendo con las obligaciones pactadas de manera verbal

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DE LA LEY 1564 DEL 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO)

Señor Juez, el artículo 282 de la ley 1564 del 2012 C.G.P., expresa que:

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia. (...)”

Es así, que solicito con el mayor de los respetos a usted señor Juez, que se de aplicación al artículo citado y de manera oficiosa se reconozca en sentencia todas las excepciones de las cuales se hayan podido probar los hechos.

Al igual, si el señor Juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, solicito que se de aplicación al parágrafo 3 del artículo anteriormente citado.

PRUEBAS

A- Solicito señor Juez que se tenga en cuenta las siguientes pruebas documentales que soporta tanto las excepciones que se expresaran más adelante, así como lo antes mencionado:

- 1- Las aportadas por el demandante excepto la número 4, ya que fue tachada de falsa.
- 2- Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 364-1215 del bien inmueble denominado “playa rica”
- 3- Escritura pública No. 1166 del 12 de diciembre del 2020, expedida por la Notaría Única del Círculo del Líbano Tolima, en donde se protocoliza la venta del bien

inmueble denominado "playa rica" en el punto el "diamante" identificado con el número de matrícula inmobiliaria 364-1215 expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos del Líbano Tolima, en donde se le transfirió el 50% del dominio al señor MAURICIO MORENO PARRA

- 4- Dictamen pericial hecho por el ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS, en donde se avalúa comercialmente las mejores hechas por mi cliente y sirve de sustento para el Juramento Estimatorio.
- 5- Cédula de ciudadanía del señor JOSE RAMIRO CARDENAS
- 6- Tarjeta Profesional del señor JOSE RAMIRO CARDENAS
- 7- Constancia de la inscripción de JOSE RAMIRO CARDENAS en el Registro Abierto de Avaluadores
- 8- Licencia de auxiliar de justicia de JOSE RAMIRO CARDENAS
- 9- Constancia de envío de la denuncia por estafa y abuso de confianza en contra de MAURICIO MORENO PARRA, al correo de radiación de la Fiscalía General de la Nación
- 10- Copia de la denuncia enviada
- 11- Poder

B- Solicito señor Juez que se decrete y se practique las siguientes pruebas testimoniales de:

- 1- CELMIRA OLMOS BERMUDEZ, identificada con el número de cedula de ciudadanía 28.954.953, residente y domiciliada en Santa Isabel Tolima, la cual puede ser notificada en puede ser notificado en la calle 5 No. 6-29 del Líbano Tolima y dará testimonio y fe de los hechos narrados en la contestación, así como de los hechos de las excepciones de mérito y previas, debido a que el presente testigo no tiene correo electrónico manifiesto señor juez, que para efectos de notificaciones del prenombrado testigo pude ser notificado al correo electrónico del suscrito abogado el cual es jonygv22@hotmail.com
- 2- MONICA ANDREA MORENO OLMOS, identificada con el número de cédula de ciudadanía 38.212.972, residente y domiciliada en Santa Isabel Tolima, puede ser notificada en puede ser notificado en la calle 5 No. 6-29 del Líbano Tolima y dará testimonio y fe de los hechos narrados en la contestación, así como de los hechos de las excepciones de mérito y previas, debido a que el presente testigo no tiene correo electrónico manifiesto señor juez, que para efectos de notificaciones del prenombrado testigo pude ser notificado al correo electrónico del suscrito abogado el cual es jonygv22@hotmail.com
- 3- CESAR AUGUSTO FONSECA ESPITIA, identificado con el número de cédula de ciudadanía 110.515.811, con número de celular 3172761726, puede ser notificado en la calle 5 No. 6-29 del Líbano Tolima el cual dará testimonio y fe de los hechos narrados en la contestación, así como de los hechos de las excepciones de mérito y previas, debido a que el presente testigo no tiene correo electrónico manifiesto señor juez, que para efectos de notificaciones del prenombrado testigo pude ser notificado al correo electrónico del suscrito abogado el cual es jonygv22@hotmail.com
- 4- Solicito señor Juez que se invierta la carga probatoria de citar al siguiente testigo el señor MAURICIO MORENO PARRA identificado con el número de cédula de ciudadanía 6016086, número de celular 3173328145., debido a que no se tiene conocimiento del lugar del domicilio del señor y la parte demandante por ser hermanos tiene más cercanía con el prenombrado pude suministrar bajo la gravedad del juramento la información necesaria para poder notificarlo, cabe resaltar que el presente testigo es de suma importancia, ya que es la persona que estafo a mi cliente en compañía con al demandante y será interrogado con el fin de dar certeza a todo lo acá dicho en la contestación y en las excepciones
- 5- Solicito señor Juez que se invierta la carga de la prueba de citar al siguiente testigo el señor EDGAR GALINDO CARO, identificado con el número de cedula de ciudadanía 9.779.575, debido a que no se tiene conocimiento del lugar del domicilio del señor y la parte demandante por tener más cercanía con el prenombrado pude suministrar bajo la gravedad del juramento la información necesaria para poder notificarlo, cabe resaltar que el presente testigo es de suma importancia, ya que él es la parte vendedora del bien inmueble en cuestión el cual reposa en la escritura pública de venta y puede esclarecer y dar fe de lo dicho en la contestación y en las excepciones.

C- INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito señor Juez que se decreta y se practique el interrogatorio de la parte demandante de manera verbal, mediante cuestionario en el momento procesal oportuno.

D- INSPECCIÓN JUDICIAL- Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, solicito señor juez que se decrete y practique inspección judicial al predio objeto del litigio para corroborar los hechos que fundamentan la contestación y las excepciones

PETITUM

Señor Juez, teniendo en cuenta los hechos que dieron origen a las excepciones de mérito antes planteada así como su fundamento probatorio, me permito manifestar que la presente demanda no cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales de la acción reivindicatoria, no se tiene certeza de los hechos que dieron lugar a la demanda, no se tiene certeza del bien inmueble a reivindicar por parte de la demandante y se enmarcan defectos legales en la hechura de la escritura pública 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá, del 18 de junio del 2021, así como en la misma demanda, este último por no reunir los requisitos legales del artículo 82, 83 y siguientes del Código General del proceso,

Por tal razón señor Juez, **solicito** que se rechace de plano todas las pretensiones planteadas por la demandante y se compulse copias a la Fiscalía General de la Nación por el delito de Falsedad en documento público con ocasión al ocultamiento intencional del verdadero valor de venta de la escritura pública No. No. 504 expedida de la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá. Del 18 de junio del 2021 celebrada por la demandante, y a La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales por la evasión de impuestos.

NOTIFICACIONES

Señor Juez, el acá suscrito abogado puede ser notificado en la calle 5 No. 6-29 del Líbano Tolima, número de celular 3133967407, correo electrónico jonygv22@hotmail.com

Mi cliente puede ser notificado en el paraje o caserío "Colon" jurisdicción de San Isabel Tolima, número de celular 3112310873, manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi cliente no posee correo electrónico

Cordialmente,


JONATHAN GOMEZ VILLARREAL
C.C. No. 1.104.705.360
T.P. No. 274.911 C.S. de la J.



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

Certificado generado con el Pin No: 210813123146517517

Nro Matrícula: 364-1215

Pagina 1 TURNO: 2021-364-1-6828

Impreso el 13 de Agosto de 2021 a las 05:32:35 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: 364 - LIBANO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: LIBANO VEREDA: EL DIAMANTE

FECHA APERTURA: 21-10-1988 RADICACIÓN: 88/2043 CON: CERTIFICADO DE: 21-10-1988

CODIGO CATASTRAL: 00020000000200330000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-02-0002-0033-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LA FINCA RURAL DENOMINADA PLAYA RICA EN EL PUNTO DEL DIAMANTE, EN JURISDICCION DEL LIBANO, CON UNA CABIDA APROXIAMDA DE 10 HECTAREAS, CON TODAS SUS MEJORAS CONSISTENTES EN DOS CASA DE HABITACION DE CONSTRUCCION DE BLOQUE Y CEMENTO CON TEJA DE ZINC, ZARZO OREADOR, PISOS DE CEMENTO, Y MADEERA ASERRADA, DESCEREZADORA DE DOS CHORROS Y TANQUE DE CEMENTO, CERCAS DE ALAMBRE DE PUAS, CULTIVOS DE PASTOS ARTIFICIALES Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA DE ALAMBRE DE PUAS, CULTIVOS DE PASTOS ARTIFICIALES Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 244 DEL 26-04-66 DE LA NOTARIA UNICA DEL LIBANO Y REGISTRADO EL 02-06-66.- CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: TOMO 28 FOLIO 80 N. 9.182.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PLAYA RICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-05-1959 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 11-04-1959 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE LIBANO

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION MODO DE ADQUISICION

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

DE: SANCHEZ HERNANDEZ IGNACIO

A: PEÑA VIUDA DE SANCHEZ TOMASA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-06-1966 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 244 DEL 26-04-1966 NOTARIA UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 210813123146517517

Nro Matrícula: 364-1215

Pagina 2 TURNO: 2021-364-1-6828

Impreso el 13 de Agosto de 2021 a las 05:32:35 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

DE: PEÑA VIUDA DE SANCHEZ TOMASA

A: MORENO GOMEZ BALDOMERO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-2007 Radicación: 199

Doc: ESCRITURA 3524 DEL 22-12-2006 NOTARIA 3 DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$29,814,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUISICION

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

DE: MORENO GOMEZ BALDOMERO

A: MORENO SANABRIA JOSE BALDOMERO

CC# 14234415 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-364-6-1420

Doc: ESCRITURA 1182 DEL 24-07-2018 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: MORENO SANABRIA JOSE BALDOMERO

CC# 14234415

A: OLMOS BERMUDEZ CELMIRA

CC# 28954953 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-12-2020 Radicación: 2020-364-6-1715

Doc: ESCRITURA 1166 DEL 12-12-2020 NOTARIA UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: OLMOS BERMUDEZ CELMIRA

CC# 28954953

A: GARCÍA MURILLO ELVI DÁMARIS

CC# 1104696992 X

A: MORENO PARRA MAURICIO

CC# 6016086 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 210813123146517517

Nro Matrícula: 364-1215

Pagina 3 TURNO: 2021-364-1-6828

Impreso el 13 de Agosto de 2021 a las 05:32:35 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: 2021-364-1-6828

FECHA: 13-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MOISES ESCOBAR GORDILLO

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



SD0032284418
SEO139691128

(- 1166 -) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS ---
FECHA DE OTORGAMIENTO: DICIEMBRE DOCE (12) DE DOS MIL VEINTE
(2020) -----

MATRICULA(S), INMOBILIARIA(S) NÚMEROS: 364-1215 DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL LÍBANO -----

FICHA CATASTRAL ACTUAL: 0002000000020033000000000 -----

INMUEBLE(S): RURAL - PREDIO "PLAYA RICA" -----

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: VEREDA EL DIAMANTE, JURISDICCIÓN DEL
MUNICIPIO DEL LÍBANO, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. -----

CÓDIGO	NATURALEZA DEL ACTO	CUANTÍA
01250000	COMPRAVENTA	\$30.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	No. DE IDENTIFICACIÓN
-------------------------------------	-----------------------

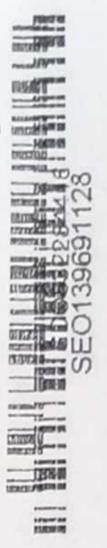
VENDEDORA:	
CELMIRA OLMOS BERMÚDEZ	CC. 28.954.953 DE SANTA ISABEL

COMPRADORES:	
MAURICIO MORENO PARRA	CC. 6.016.086 DE SANTA ISABEL
ELVI DAMARIS GARCÍA MURILLO	CC. 1.104.696.992 DE LÍBANO

LYDA KATHERINE PARRA COCA

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO EL LÍBANO, TOLIMA (ENCARGADA)

En el Municipio del Líbano, cabecera del Círculo de Notaría y Registro del mismo nombre, Departamento del Tolima, República de Colombia, al(os) DOCE (12) día(s) del mes de DICIEMBRE del año dos mil veinte (2020), ante LYDA KATHERINE PARRA COCA, Notaria Única del Círculo del Líbano, Tolima, Encargada Comparecieron con minuta de una parte **CELMIRA OLMOS BERMÚDEZ**, mayor (es) de edad, domiciliada en el Municipio de Santa Isabel, de tránsito por el Municipio del Líbano, identificado (a)(s) con la(s) cedula de ciudadanía número (s) 28.954.953 expedida(s) en Santa Isabel, de estado (s) civil (es) soltera con unión marital de hecho de carácter permanente, quien obra en nombre propio; y quien en la presente se llamará LA VENDEDORA; y de otra parte comparece(n) **MAURICIO MORENO PARRA**, mayor (es) de edad, domiciliado en el Municipio de Santa Isabel, de tránsito por el Municipio del Líbano, identificado (a)(s) con la(s) cedula de ciudadanía número (s) 6.016.086 expedida(s) en Santa Isabel, de estado (s) civil



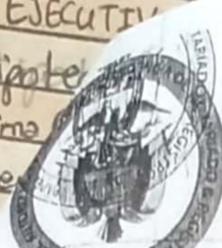
SEO139691128

13/05/2021

(es) casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio; y **ELVI DAMARIS GARCÍA MURILLO**, mayor (es) de edad, domiciliada en el Municipio de Santa Isabel, de tránsito por el Municipio del Líbano, identificado (a)(s) con la(s) cedula de ciudadanía número (s) 1.104.696.992 expedida(s) en el Líbano, de estado (s) civil (es) casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio; y quien(es) en la presente se llamará(n) LOS COMPRADORES, dijeron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las estipulaciones siguientes: -----

PRIMERA.- OBJETO.- LA VENDEDORA, transfiere a título de compraventa A LOS COMPRADORES, en igualdad de proporciones, es decir el 50% para cada uno del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n), sobre el 100% del siguiente bien inmueble: FINCA DENOMINADA "PLAYA RICA", EN EL PUNTO DE EL DIAMANTE, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DEL LÍBANO, CON UNA CABIDA APROXIMADA DE DIEZ HECTÁREAS (10 HAS), CON TODAS LAS MEJORAS CONSISTENTES EN DOS CASAS DE HABITACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE Y CEMENTO, TECHADA CON TEJA DE ZINC, ZARZO OREADOR, PISOS DE CEMENTO Y MADERA ASERRADA, DESCEREZADORA DE DOS (2) CHORROS, UN TANQUE DE CEMENTO, CERCAS DE ALAMBRE DE PÚAS, CULTIVOS DE PASTOS ARTIFICIALES, CON TODAS SUS DEMÁS ANEXIDADES, DEPENDENCIAS Y SERVIDUMBRES, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TOMADOS DEL TÍTULO DE ADQUISICIÓN (ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1182 DE FECHA JULIO 24 DE 2018 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUÉ) Y DE CONFORMIDAD CON LO INSCRITO EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN ASÍ: ### Por el NOROESTE, con propiedad de Fidelio Sánchez y Roberto Álvarez, en línea determinada desde un mojón de piedra a orillas del río de la Yuca, cruzando por los mojones ciento setenta y cuatro (174) a dar al mojón ciento setenta y cinco (175) A; POR EL ORIENTE, con tierras de Heminia de Duarte, Hipólito Gutierrez y Cristóbal Ibáñez, desde el mojón ciento setenta y cinco (175) en línea quebrada determinada por los mojones ciento setenta y ocho (178), ciento setenta y nueve (179) y cuatrocientos ochenta y uno (481); POR EL SUR: con el río de la Yuca, desde el mojón cuatrocientos ochenta y uno (481); por este río aguas arriba, hasta el mojón de piedra ya citado, punto de partida ### -----

EXECUTIV
Higante
Mínimo
tiene



República de Colombia República de Colombia



SD00

SEO339691127

PARAGRAFO. - No obstante la anterior descripción del inmueble por su cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

SEGUNDA.-TRADICIÓN.- Adquirió la vendedora por compraventa realizada a JOSÉ BALDOMERO MORENO SANABRIA, mediante la Escritura Pública número mil ciento ochenta y dos (1182) de fecha Julio veinticuatro (24) de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Séptima de Ibagué, inscrito el inmueble bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **364-1215** en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Líbano (según certificado impreso el día 12 de Diciembre de 2020). Este inmueble se identifica con la ficha catastral **actual** número **0002000000020033000000000**. -----

TERCERA.-PRECIO.- Manifiestan las partes bajo la gravedad del juramento que una vez advertidos del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que lo convenido por la presente compraventa es la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000) el cual es el precio pactado, suma de dinero que la vendedora, manifiesta haber recibido a entera satisfacción de manos de los compradores. -----

PARÁGRAFO.- Las partes manifiestan que fueron enteradas del contenido del ARTÍCULO 61 de ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, el cual su inciso sexto, textualmente dice: " En la escritura Pública de enajenación o declaración de construcción, las partes deberán declarar bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha 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. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o de lo contrario deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones tanto de 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". -----



MWCPT28RXZDEEH69QU6D



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

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

CUARTA.- Que el inmueble que se vende está libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, pleito pendiente, que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones, no ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizad; pero que en todo caso la vendedora se obliga al saneamiento de la venta conforme a la Ley. -----

QUINTA.- Que la vendedora entregará, el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de los compradores las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. -----

SEXTA.- Presentes los compradores de las condiciones civiles antes indicadas, declaran: A) Que aceptan esta escritura y la venta que se hace a su favor, por estar a su satisfacción. B) Que han recibido materialmente el bien objeto de compraventa. C) Que serán de su cargo los valores que liquiden las Empresas de Servicios públicos a partir de la fecha. (HASTA AQUÍ LA MINUTA). -----

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS.- LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTICULO 102 DEL



República de Colombia



DECRETO - LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA.

9E0539691129

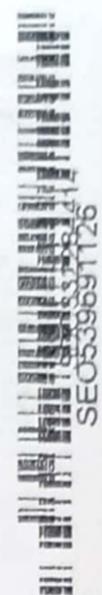
CONSTANCIA NOTARIAL. - PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1.995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN, INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

CONSTANCIA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996. Se interrogó al a vendedora de conformidad con el artículo 6 de la Ley 258 de enero 17 de 1996, quien manifestó bajo la gravedad del juramento, que su estado civil es: soltera con unión marital de hecho de carácter permanente y que el bien materia de compraventa no se encuentra afectado a vivienda familiar. En relación con los compradores, se les indagó de conformidad con los términos del artículo citado, quienes declararon bajo la gravedad del juramento que su estado civil es: casados entre sí con sociedad conyugal vigente, que el inmueble adquieren es un predio rural y que lo adquieren como inversión; razón por la cual no procede la afectación a vivienda familiar del bien objeto de compraventa.

ADVERTENCIA.-Se advirtió a los otorgantes que "los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar quedarán viciados de nulidad absoluta". Que por lo tanto, no deben dar información falsa en las manifestaciones a que se refiere el artículo 6 ibídem.

El(los) otorgante(s) acredito (aron) estar a paz y salvo con el Tesoro Municipal, con el(los) comprobante(s) que en original se agrega(n) al protocolo y que en lo pertinente se transcribe(n) en el texto de esta escritura.

MUNICIPIO DEL LÍBANO TOLIMA NIT: 800100061- 0 CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO VIGENCIA 2020. Número: 21328 LA TESORERÍA MUNICIPAL



6DOGV162F8FSN91U

11/11/2020 13:05:2021

CERTIFICA Que OLMOS BERMÚDEZ CELMIRA Se encuentra(n) a paz y salvo con el Municipio por concepto de IMPUESTO PREDIAL y demás causados por el siguiente predio Ficha Catastral 0002000000020033000000000. Dirección DIAMANTE SANTA TERESA EL GUAMO Hectáreas 7 Metros ⁸¹²⁵ Área Const. 69 Avaluó \$5.834.000. Solicitado por OLMOS BERMUDEZ CELMIRA. Identificación 28954953 Objeto ESCRITURACIÓN VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020. Dado en MUNICIPIO DEL LÍBANO, a los 5 días del mes de Diciembre de 2020. (Fdo ilegible, Tesorería Municipal).

Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha, lo aprobaron y en constancia firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe. Derechos \$ Resolución 01299/020- IVA: \$

Retención: \$ Hoja SDO 832284416/032284415/332284414/532284413K

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA
ART. 86 DTO 960/70



Celmira Olmos Bermudez
CELMIRA OLMOS BERMÚDEZ

ÍNDICE DERECHO

CC. 28.954.953 DE SANTA ISABEL
DIRECCIÓN: VEREDA COLÓN – SANTA ISABEL.
ACTIVIDAD ECONÓMICA: AMA DE CASA
TELÉFONO: 3132527479
E-MAIL: -

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI _____



ÍNDICE DERECHO



SDO632284413

Mauricio Moreno, P.

MAURICIO MORENO PARRA

CC. 6.016.086 DE SANTA ISABEL

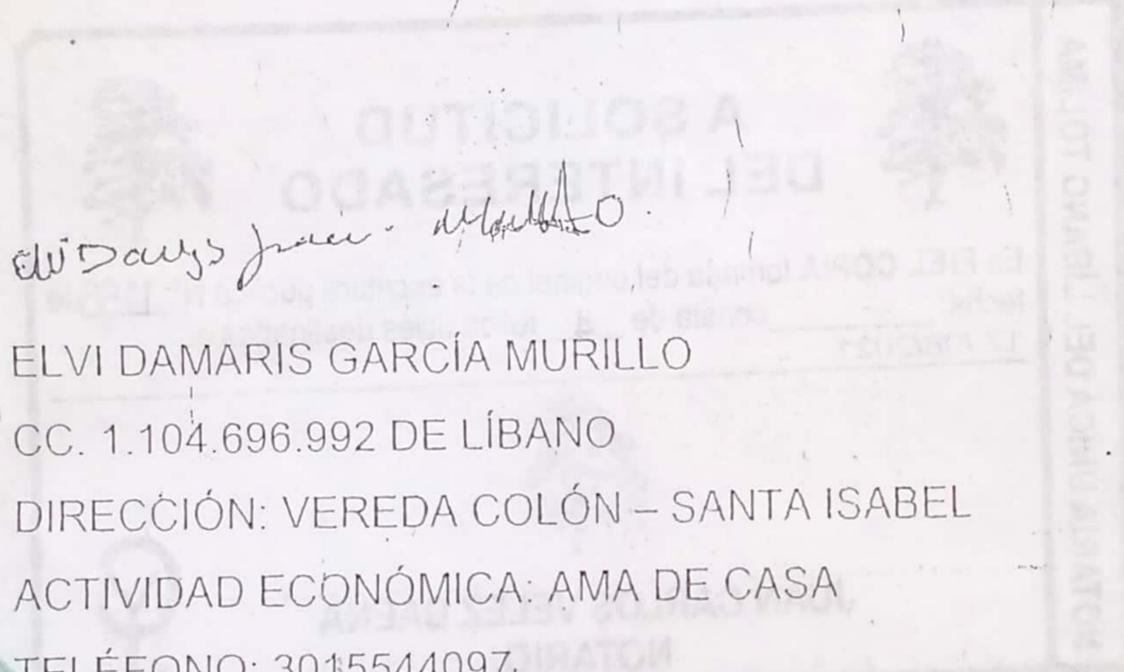
DIRECCIÓN: VEREDA COLÓN – SANTA ISABEL

ACTIVIDAD ECONÓMICA: AGRICULTOR

TELÉFONO: 3173328145

E-MAIL: -

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO



Elvi Damaris Garcia Murillo

ELVI DAMARIS GARCÍA MURILLO

CC. 1.104.696.992 DE LÍBANO

DIRECCIÓN: VEREDA COLÓN – SANTA ISABEL

ACTIVIDAD ECONÓMICA: AMA DE CASA

TELÉFONO: 3015544097

E-MAIL: -

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO



ÍNDICE DERECHO

PY8DKA1NV5LZMKYB

Handwritten signature of Lyda Katherine Parra

LYDA KATHERINE PARRA
NOTARIA ÚNICA DEL LIBANO-TOLIMA (ENCARGADA)



1/11/2020

NOTARIA ÚNICA DEL LÍBANO TOLIMA



A SOLICITUD DEL INTERESADO



Es FIEL COPIA tomada del original de la escritura publica N° 1166 de
fecha: _____ consta de 4 folios útiles destinados a:
17 /08/2021



JUAN CARLOS VELEZ BAENA
NOTARIO





ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

**AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA
PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL
MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA,**

R.C.P.
ELABORADO POR:
Ing. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON
AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505



SOLICITADO POR:
EDELBRAN MORENO RIAÑO



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

CONTENIDO

CARTA DE PRESENTACION
CERTIFICACION DEL AVALUO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1 Tipo De Inmueble
 - 1.2 Destinación Actual
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 2.1 Ubicación
 - 2.2 Nivel Socio Económico
 - 2.3 Ubicación del Predio
 - 2.4 Uso del Suelo
 - 2.5 Ubicación Geográfica
3. SERVICIOS PÚBLICOS, VÍAS DE ACCESO Y OTROS
 - 3.1 Servicio Públicos
 - 3.2 Vías de Acceso
4. ASPECTOS JURÍDICOS
 - 4.1 Propietario(a)
 - 4.2 Alienderacion
5. Características del Inmueble
 - 5.1 Descripción
 - 5.2 Entorno y orden Publico
6. ANÁLISIS ECONÓMICO Y SUELO
 - 6.1 Aspecto Económico
 - 6.2 Suelo
7. MEJORAS
 - 7.1 Mejoras EDELBRAN MORENO
 - 7.2 Entrega Finca
8. MÉTODO DEL AVALUÓ
 - 8.1 Método de Comparación
9. DICTAMEN PERICIAL

OBSERVACIONES

AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505

FOTOS PREDIO AVALUADO

PLANO PREDIO

DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL
DEL PROCESO

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

Santa Isabel, agosto 17 de 2021

Señor:
EDELBRAN MORENO
Ciudad

REFERENCIA; AVALUO COMERCIAL

Reciba un cordial saludo,

En cumplimiento a su gentil solicitud, estoy haciendo entrega del concepto sobre el valor comercial de los bienes o productos ubicados en el de LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, singularizado, con cédula catastral **736860003000000070006000000000** y matrícula inmobiliaria **364-8539**. Este avalúo de carácter comercial establece el justiprecio por el cual los productos pueden ser vendidos o adquirido en un mercado, en su estado actual.

Con base en la inspección realizada, se estudiaron detenidamente las características del inmueble y del sector de localización. Se efectuó el análisis detallado de la información obtenida para determinar su valor comercial en el mercado actual (oferta y demanda). Se estudiaron además otros elementos necesarios en la valoración de los bienes. Agradeciendo la confianza depositada, le comunico que cualquier información adicional que estime de interés, con gusto la suministraré.

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.
PERITO AVALUADOR No. 036-2019- del C.S.J
AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

Santa Isabel, agosto 17 de 2021

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Yo José Ramiro Cárdenas Pinzón, como aparece al pie de mi firma, he inspeccionado los inmuebles que adjunto se detallan, he estudiado detenidamente los factores que inciden en su valor comercial y los he analizado dentro de los parámetros de la técnica indicada, para concluir en el justiprecio que permita colocarlos en el mercado abierto de Finca Raíz.

- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- No tengo prejuicios ni interés con respecto a este informe de avalúo, dando lo mejor de mis conocimientos.
- Las conclusiones son el producto de aplicar la metodología aceptada en Colombia y no están influenciadas por los honorarios que reciba. .
- El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas, se cumple el Código Ética y conducta profesional.
- Los valores resultantes son el producto de la información y experiencia como evaluador.
- El avalúo cumple con las disposiciones del Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, como lo exige la **Corporación AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES (ANA), NIT. 9007966614-2**, estando inscrito en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)**, entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución No. 20910 de 2016, como aparece en la certificación de fecha cuatro (04) de enero de 2021 expedido por la **RAA**, y certifica las Trece (13) categorías aprobadas al Perito Avaluador.

Pasados ocho (8) días después de la presentación del Informe, sin recibir objeciones por parte del interesado, este avalúo queda en firme (Art 27 Ley 9ª de 1989).

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.
PERITO AVALUADOR No. 036-2019- del C.S.J
AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

1.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1. PROPÓSITO DEL AVALUO.-Se trata de determinar el mejor valor comercial de los bienes o productos del inmueble, en su estado actual y el detrimento si se presentó, al cual se ha llegado analizando los resultados aceptados por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC Resolución 620/2008) y norma IVSC, mediante la aplicación de los métodos tradicionales de "Comparación del Mercado" y "Reposición a Nuevo o Costos", además la observación y análisis de las características particulares, aplicando las normas vigentes.

El avalúo sirve de orientación para las partes interesadas en conocer su valor y no define el precio de ninguna transacción comercial. Este avalúo se realiza por orden del demandante para adelantar un proceso el cual será presentado en los juzgados Promiscuos Municipales del Santa Isabel Tolima.

1.2.- TIPO DE INMUEBLES. - LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

1.3.- DESTINACIÓN ACTUAL. - Lote terreno de (4) Hectáreas 46875 m², según ficha catastral IGAD; destinación actual a la agricultura (**CULTIVO DE CAFÉ Y PLATO**), como se puede observar en las fotografías adjuntas al informe.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Fecha de la inspección: octubre 09 de 2021

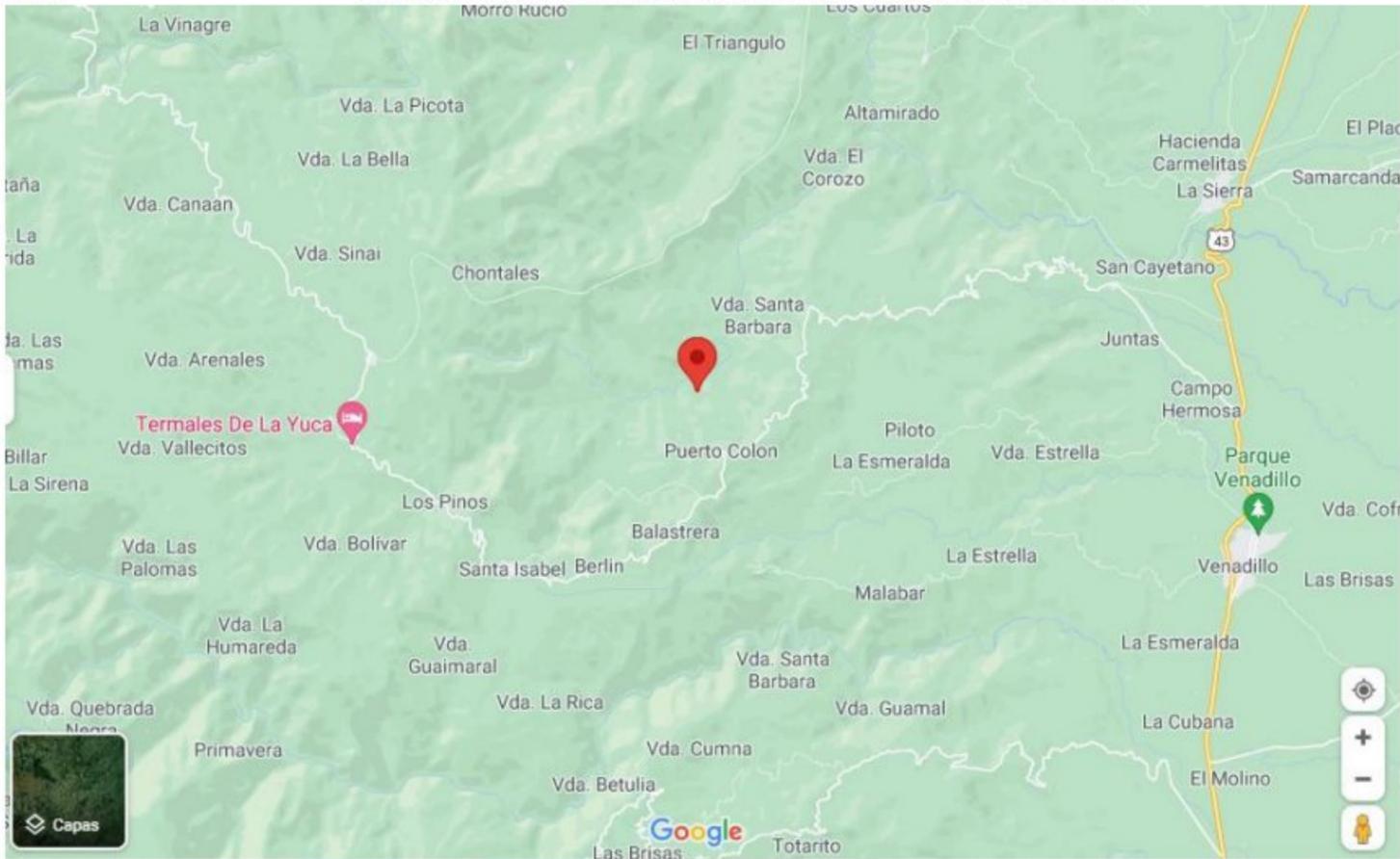
Solicitante: **EDELBRAN MORENO RIAÑO**

2.1. UBICACIÓN: LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

2.2. NIVEL SOCIO ECONOMICO: Sector netamente Agrícola por lo que se visualizó en la visita al predio.

2.3 UBICACIÓN DEL PREDIO: Norte del Municipio del Santa Isabel Tolima

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



FUENTE GOOLGE MAPS

2.4 USO DEL SUELO: En cuanto a usos del suelo, en el sector se dedican a la Agricultura, es su uso predominante.

2.5 UBICACIÓN GEOGRÁFICA: El municipio de Santa Isabel Tolima se encuentra ubicada en el sector norte del departamento del Tolima, el territorio municipal actualmente limita con las Poblaciones de Murillo y Líbano por el Norte, Anzoátegui por el Sur, Venadillo por el Oriente y por el Occidente con parque nacional natural los nevados, Pereira y Risaralda. Por vía terrestre dista 96.5 Km. de Ibagué y a 222 Km. de la Capital del País, por la vía Armero-Cambao 232 Kilómetros por la vía Ambalema-Cambao y 265 kilómetros por la vía a Ibagué

Altura sobre el nivel del mar: 2.250 Mts
 Temperatura promedio: 22° C
 Precipitación anual media: 118 mm.
 Presión atmosférica..... mb.
 Humedad Relativa: 96%.

Su área aproximada es de 426 km². Su población se acerca a los 6.382 Habitantes

3. SERVICIOS PUBLICOS, VIAS DE ACCESO Y OTROS

3.1. SERVICIOS PÚBLICOS: Cuenta con Luz Eléctrica, el servicio de agua es acueducto veredal.

3.2. VIAS DE ACCESO: Saliendo de Santa Isabel por carretera secundaria y se llega al sitio denominado San José, de ahí ingresa por carretera terciaria destapada a unos 70 minutos se encuentra LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO, objeto del presente encargo valuatorio.

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

4. ASPECTOS JURÍDICOS: Singularizado, con cédula catastral 736860003000000070006000000000 y matricula inmobiliaria 364-8539 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS (M/PIO. LÍBANO TOLIMA).

4.1. PROPIETARIA: MARLENY MORENO PARRA, como aparece según escritura pública 504 del 18-06-2021 Notaria Segunda del Circulo de Calarcá departamento del Quindío.

DEPARTAMENTO: 73 - TOLIMA

MUNICIPIO 686 - TOLIMA

DIRECCION: LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

MATRICULA; 364-8539

AREA DEL TERRENO: 4 Hectáreas 6875 m², según ficha catastral IGAD

ÁREA CONSTRUIDA: 51 Metros Cuadrados

4.2. ALINDERACIÓN: Según parágrafo en la escritura pública 504 del 18-06-2021 Notaria Segunda del Circulo de Calarcá departamento del Quindío; (Pagina numero 2) No obstante la descripción de (los) inmueble (s) por su cavidad y linderos, esta venta recae como cuerpo cierto.

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.1. DESCRIPCIÓN: LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

5.2. DEPENDENCIAS ARQUITECTÓNICAS: El lote cuenta con una construcción la cual no cumple con normas de sismo resistencia.

5.3. ENTORNO Y ORDEN PÚBLICO: Fincas netamente Agrícolas, no se escuchó nada negativo referente al orden público en la región, se considera que el orden público en general es bueno para el transito como para la finca

6. ANALISIS ECONÓMICO Y SUELO

6.1. ASPECTO ECONÓMICO: Sector netamente de Agricultura, en lo relativo al terreno, se toma en cuenta, vías de acceso y facilidades, solo hay una vía que conduce al predio objeto del encargo valuatorio de mejoras. Cabe anotar que la hectárea que se encuentra en mal estado de conservación se puede recuperar para cultivos agrícolas.

6.2. SUELO: Topografía quebrada consuelos, limos y arcillas, de texturas franco-Arcillosas y Arcillosas con estructura laminar, color negro oscuro, profundidad efectiva mayor a 50 centímetros, buen nivel freático.

Suelo con buen drenaje, no se visualizaron áreas de encharcamiento, PH ligeramente ácidos con muy buena vocación agropecuaria, no tiene pedregosidad.

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA

Correo Electrónico: joserami07@gmail.com

Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

7. MEJORAS

De acuerdo con la visita realizada al predio el señor **EDELBRAN MORENO RIAÑO**, objeto del encargo valuatorio de mejoras, el día 9 de agosto 2021 donde se encontró el siguiente inventario.

7.1. MEJORAS HECHAS POR EL SEÑOR: **EDELBRAN MORENO RIAÑO**

- Seis mil (6000) palos de café.
- Diez mil (10.000) hoyos para sembrar matas de plátano.
- Dos (2) quintales de alambre.
- Cincuenta (50) postes plásticos.
- Abonos para café como, Agrimin, Dap, Urea, Nutricarga, Verdero y Galones de Randan.
- Obreros para siembra, abono del café, hoyada para siembra de plátano y mantenimiento de la finca.

7.2. RECIBO FINCA: El señor **EDELBRAN MORENO RIAÑO** manifiesta que recibió la finca en noviembre del 2020, en forma pacífica hasta la fecha ha estado adecuándola; el señor Moreno manifiesta que recibió el bien inmueble en un estado de abandono, se propuso a mejor la finca como lo certifican algunos moradores de la región que se entrevistaron; de los cuales relaciono nombres, números de cedula y celular.

Nombre	Numero Cedula	Celular
GUILLERMO CHARRY	6.022.627	314 759 16 48
EDGAR MARIÑO GUEVARA	4.997.846	317 239 18 81
PEDRO ELÍAS GALLÓN	7.573.574	316 839 94 87
DUVVAN TURCHAS	17.004328	318 254 96 51

Así mismo informa el señor **EDELBRAN MORENO RIAÑO**, compró el almasigo de café a la señora **Gloria Candelaria Moreno Amórtegui** quien se identifica con Cedula de Ciudadanía número **28.977.329** de Venadillo Tolima y se puede ubicar al siguiente número de celular 320 839 82 88; donde se puede certificar el valor de cada mata de café.

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749

8. METODO DEL AVALUO

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para desarrollar el encargo valuatorio en lo correspondiente a la determinación del valor en el presente asunto utilizamos, para el avalúo de las mejoras, el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y comparables a este, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La muestra seleccionada corresponde a productos ubicados en el municipio del Santa Isabel - TOLIMA, de similares características.

Para efectos de la valoración por el método de comparación, de conformidad con la resolución 620 citada se utilizan las siguientes fórmulas que sirven de apoyo para utilización idónea del método valuatorio.

Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \sum \frac{X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = Indica media aritmética.

Σ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Desviación estándar: (S)

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = Media aritmética. X_i = Dato de la encuesta. N = Número de datos de la encuesta.

Coefficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde: V = coeficiente de variación. S = desviación estándar. X = media aritmética.

Encuesta de valor del suelo realizado a predios vecinos, homogéneos, en venta, o recientemente vendido, al momento de realizar el avalúo.

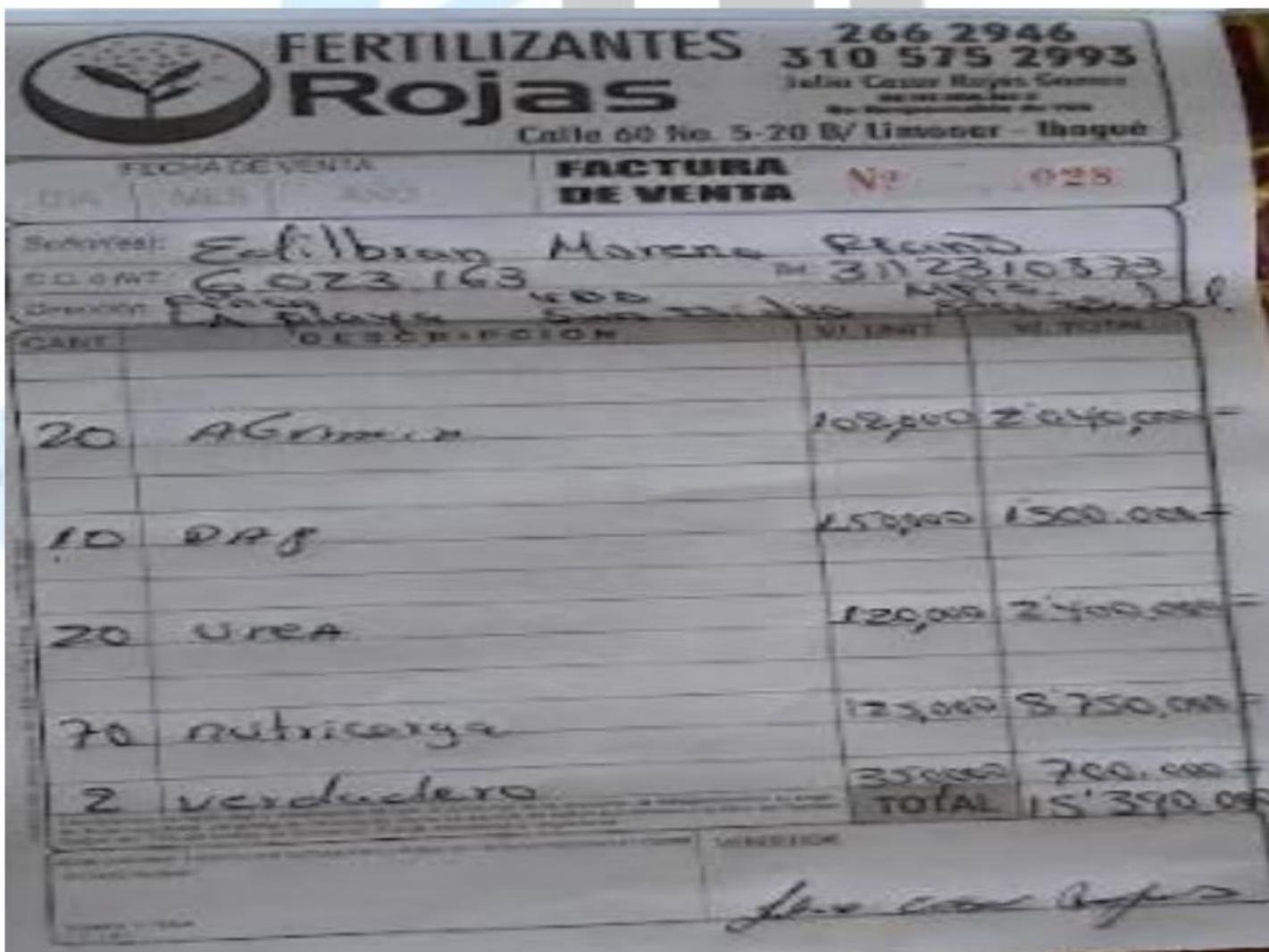
9. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo con la visita realizada al predio y a la información obtenida con las personas conocedoras del tema agropecuario se determina el valor de las mejoras:

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749

VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL SEÑOR EDELBRAN MORENO RIAÑO			
CANTIDAD	DESCRIPCION	V/R, UNITARIO	V/R. TOTAL
20	AGRIMIN	\$ 102.000	\$ 2.040.000
10	DAP	\$ 150.000	\$ 1.500.000
20	UREA	\$ 120.000	\$ 2.400.000
70	NUTRICARGA	\$ 125.000	\$ 8.750.000
2	VERDERO	\$ 350.000	\$ 700.000
2	QINTALES DE ALAMBRE	\$ 300.000	\$ 600.000
10	GALONES DE RANDAN	\$ 20.400	\$ 204.000
50	POSTES DE PLASTICO	\$ 30.000	\$ 1.500.000
6000	PALOS DE CAFÉ	\$ 500	\$ 3.000.000
40	OBREROS PARA SEMBRAR EL CAFÉ	\$ 40.000	\$ 1.600.000
10000	HOYOS PARA SEMBRAR PLATANO		\$ 0
60	15 OBREROS SEMANALES POR 4 SEMANAS PARA MANTENIMIENTO DE LA FINCA	\$ 40.000	\$ 2.400.000
8	MESE DE MANTENIMIENTO DE LA FINCA	\$ 2.400.000	\$ 19.200.000
TOTAL GASTOS MEJORAS			\$ 43.894.000

ANEXO FACTURA COMO EVIDENCIA



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DEL INFORME

Cláusula de que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Con forme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., bajo la gravedad del juramento manifiesto lo siguiente: Declaraciones de identidad y generales de ley.

José Ramiro Cárdenas Pinzón identificado con C.C. No. 11343505 de Zipaquirá Cundinamarca, recibo notificaciones en la Manzana 2 Casa 2 Barrio Villa Kolping Mariquita Tolima celular 315 446 37 49.

Manifiesto bajo juramento

Informo bajo la gravedad de juramento que la opinión expresada en este dictamen pericial de avalúo comercial de mejoras LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA PLAYA PARAJE SAN ISIDRO UBICADO EN EL ÁREA RURAL jurisdicción del municipio de Santa Isabel, departamento del Tolima, es independiente y corresponde a mi real criterio y convicción profesional.

Publicaciones

No tengo, ni he efectuado publicaciones sobre la actividad valuatorio.

En el desarrollo de mi actividad valuatorio no he incurrido en ninguna de las causales estipuladas en el artículo 50 del C.G.P.

Declaro sobre procesos anteriores con la misma parte o apoderado.

Declaro el despacho que para las partes de este proceso nunca había realizado trabajos de pericia y/o similares.

Declaración sobre el método utilizado

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados en este trabajo son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores y los que frecuentemente utilizo en el ejercicio regular de la profesión de perito dentro de la resolución 820 de IGAC.

Documentos Aportados

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

Así mismo le indico al despacho que los documentos que utilice para la elaboración del dictamen pericial fueron aportados por el señor: EDELBRAN MORENO RIAÑO.

NOMBRAMIENTOS

JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS PINZÓN
C.C. 11.343.505 DE ZIQAQUIRÁ CUNDINAMARCA
INGENIERO INDUSTRIAL
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
MATRICULA PROFESIONAL 26228-409726 CND
PERITO AVALUADOR
AVAL R.A.A. 11343505
LICENCIA 036-2019 - DEL C.S.J

MANZANA 2 CASA N.º 2 VILLA KOLPING MARIQUITA TOLIMA
CORREO ELECTRÓNICO: joserami07@gmail.com
CELULAR 3154463749

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO
AVALUO PERJUICIOS SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO: 17-442-40-89-001-2021-000-00032
DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO SAS
DEMANDADO: VALENCIA AYALA Y CIA LTDA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO
AVALUO PERJUICIOS SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO: 17-442-40-89-001-2021-000-00033
DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO SAS
DEMANDADO: VALENCIA AYALA Y CIA LTDA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA
AVALUÓ DE PERJUICIOS POR IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE HIDROCARBUROS
LEY 1274 DE 2009
RADICADO PROCESO: 73443408900220200017100

DEMANDANTE: CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S
DEMANDADO: JAIME ERNESTO PEÑA ARDILA Y JOSÉ CRISTÓBAL GANEM TRUJILLO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO
AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA
RADICADO PROCESO: 17442-40-89-001-2021-00003-00
DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO SAS
DEMANDADO: FRANCISCO ANTONIO ZAMORA CASTRO Y/O PERSONAS INDETERMINADAS

FISCALÍA 34 DE SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA
LESIONES PERSONALES DOLOSAS
NOTICIA 734436000469201500251

FISCALÍA 34 DE SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA
LESIONES PERSONALES DOLOSAS
NOTICIA 73443600046920201400300

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

SOLICITUD AVALUÓ DESLINDE
HORACIO DUSAN
C.C N.º 93.283.013 LÍBANO TOLIMA
JUZGADO TERCERO PROMISCO LÍBANO TOLIMA
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL
OLGA LUCIA VELÁSQUEZ VARGAS.
C.C N.º 51.703.986 ARMERO GUAYABAL
ARMERO GUAYABAL
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
DR. JACK JAIR VILLAMIZAR SUAREZ

AVALUO COMERCIAL
SOLICITUD AVALUÓ DE REPUESTOS USADOS
FERNANDO GARZÓN
C.C N.º 51.712.064
HONDA TOLIMA
AVALUÓ COMERCIAL DE REPUESTOS USADOS
A TITULO PERSONAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL
BENJAMÍN ANTONIO OROSCO MONTALVO.
C.C N.º 51.703.986
PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA
JUZGADO FAMILIA DEL LÍBANO TOLIMA
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL

SOLICITUD AVALUÓ DE REPUESTOS USADOS
CARLOS FELIPE ZABALA ARTEAGA
JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA
A TITULO PERSONAL

SOLICITUD AVALUÓ MOTO USADA MARCA YAMAHA
GERARDO TRUJILLO CARRASQUILLA (A TITULO PERSONAL)
C.C. 2.887.879
JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL
DR. JACK JAIR VILLAMIZAR SUAREZ
C.C N.º 93.438.499
JUZGADO PRIMERO PROMISCO ARMERO GUAYABAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL
DR. CORNELIO ALBERTO VILLADA RUBIO
C.C N.º 93.359.566
JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

SOLICITUD AVALUÓ PARTICIÓN
DOLY LÓPEZ GARCÍA Y HEREDEROS DEL SEÑOR ARCADIO AMAYA (Q.E.P.D)
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA

SOLICITAD AVALUÓ COMERCIAL
GERMAN ZAMUDIO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA

Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LIBANO TOLIMA
DEMANDANTE SANDRA LILIANA ORTIZ PINEDA Y OTROS
DEMANDADO ERNESTO PINEDA MORENO
PROCESO DIVISORIO

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL LÍBANO – TOLIMA.
DEMANDANTE MARÍA DE LOS ÁNGELES VARGAS PULIDO
DEMANDADOS ALBERTO CASTRO WALTEROS, LUZ MILA CASTRO WALTEROS,
Y MARÍA INÉS CASTRO WALTEROS.
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL
DEMANDA DIVISORIA

OBSERVACIONES

- El presente avalúo es puntual y como tal los valores calculados corresponden a la oferta y la demanda del mercado a la fecha, lo que implica posibles cambios posteriores, al ritmo de las políticas económicas y sociales.
- Es de aclarar que el encargo valuatorio que presento no es un estudio de títulos.
- Este informe valuatorio es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.
PERITO AVALUADOR No. 036-2019- del C.S.J
AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749

FOTOS DE LAS MEJORAS



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá
PERITO AVALUADOR
LICENCIA 036-2019 - del C.S.J
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

PREDIO LA PLAYA SANTA ISABEL

Código Predial Nacional	736860003000000070006000000000
Código Predial	73686000300070006000
Destino económico	AGROPECUARIO
Área de terreno	46875 m2
Área construida	51 m2

FUENTE fue
fu

The screenshot shows a web interface for 'Consulta Catastral'. On the left, a map displays a plot outlined in blue with the number '0006'. On the right, a search panel contains the following information:

736860003000000070006000000000
El número predial es de 20 ó 30 dígitos (Ejemplos:
25754000000140071000, 257540000000000140067000000000).

Buscar

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 73 - TOLIMA
Municipio: 686 - SANTA ISABEL
Código Predial Nacional: 736860003000000070006000000000
Código Predial: 73686000300070006000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: LA PLAYA

Escala: 1:2.000 Coordenadas: Lat: 04° 45' 20,00" Lng: -075° 03' 03,03" CRS: WGS 84

FUENTE GEOPORTAL IGAC



Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com
Celular 3154463749

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **11.343.505**

CARDENAS PINZON

APELLIDOS

JOSE RAMIRO

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **28-FEB-1966**

PACHO
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.77
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

28-JUN-1984 ZIPAQUIRA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Handwritten signature]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1500100-00110702-M-0011343505-20081024

0004786397A 2

6210018385

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



Matrícula Profesional No.
25228-409726 CND
Fecha de Expedición: **28/12/2018**

Nombre:
**JOSE RAMIRO
CARDENAS PINZON**
Identificación:
C.C. 11343505
Profesión:
INGENIERO INDUSTRIAL



Institución:
**UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
ESC COL. DE CARRERAS INDUS.**

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular a ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.

DIRECTOR GENERAL

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA, Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590



PIN de Validación: b60d0a85



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11343505, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11343505.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales 	20 Feb 2020	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> Minas , Yacimientos y explotaciones minerales 	01 Dic 2020	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales 	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos 	01 Dic 2020	Régimen



PIN de Validación: b60d0a85



y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de 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 espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación	20 Feb 2020	Régimen Académico	
• Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Artes , Joyas	13 Oct 2020	Régimen Académico	
• Orfebrería , Artesanías , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico , Paleontológico y similares	01 Dic 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b60d0a85

Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado Establecimientos de comercio 	20 Feb 2020	Régimen Académico
	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico Derechos autor , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares 	01 Dic 2020	Régimen Académico
	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	01 Dic 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MARIQUITA, TOLIMA

Dirección: MANZANA 2, CASA 2, VILLA KALPING

Teléfono: 3154463749

Correo Electrónico: joserami07@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Eduamérica

Tecnólogo en Ingeniería industrial . Centro de Investigación, Docencia y Consultoría Administrativa CIDCA

Ingeniero industrial - Universidad Santiago de Cali

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: b60d0a85



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11343505.

El(la) señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON 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

b60d0a85

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección Seccional de Administración Judicial
Ibagué - Tolima



JOSE RAMIRO
CARDENAS PINZON
C.C. 11.343.505

LICENCIA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Vigencia: ABRIL 01 DE 2019
Hasta: MARZO 31 DE 2021

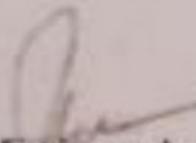
VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

N. 036 - 2019

Cra 2 #11-80 Edificio Metropol - Tel: 2610090 - OFICINA JUDICIAL

CARGOS

- INGENIEROS - INDUSTRIAL



Jefe Oficina Judicial

EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOLVERLO A LA OFICINA JUDICIAL



Ref.: Denuncia en contra de MAURICIO MORENO PARRA por el delito de estafa y abuso de confianza. (Reparto)



jonathan gomez villarreal

Mar 17/08/2021 4:21 PM



Para: Ventanilla Unica Correspondencia Tolima



escanner130.pdf

2 MB



Señor
FISCALIA GENERAL DE LA NACION (reparto)
Santa Isabel Tolima
E. S. D.

Ref.: Denuncia en contra de MAURICIO MORENO PARRA por el delito de estafa y abuso de confianza.

EDELBRAN MORENO RIAÑO identificado con el número de cédula de ciudadanía 6.023.163, residente y domiciliada en Santa Isabel Tolima, actuando en calidad de víctima, con el mayor de los respetos me permito comunicarme con usted señor Fiscal con el fin de presentar la siguiente la cual se anexa en PDF.

Señor
FISCALIA GENERAL DE LA NACION (reparto)
Santa Isabel Tolima
E. S. D.

Ref.: Denuncia en contra de MAURICIO MORENO PARRA por el delito de estafa y abuso de confianza.

EDELBRAN MORENO RIAÑO identificado con el número de cédula de ciudadanía 6.023.163, residente y domiciliada en Santa Isabel Tolima, actuando en calidad de víctima, con el mayor de los respetos me permito comunicarme con usted señor Fiscal con el fin de presentar la siguiente denuncia;

OBJETO:

Me permito presentar DENUNCIA en contra de MAURICIO MORENO PARRA identificado con el número de cedula de ciudadanía 6016086, por los delitos de estafa contemplado en el artículo 246 y el delito de abuso de confianza artículo 249 de la ley 599 del año 2000, debido a yo EDELBRAN MORENO RIAÑO realice un negocio de manera verbal con el señor MAURICIO MORENO PARRA identificado con el número de cedula de ciudadanía 6016086, familiar de la señora MARLENY MORENO PARRA, donde yo le vendí el bien inmueble denominado "Playa Rica" el cual está ubicado en la jurisdicción de Santa Isabel Tolima, al señor MAURICIO MORENO PARRA, a cambio y en forma de pago, el señor antes mencionado, me debía entregar de manera personal CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000 M/CTE) y dos bines inmuebles entre los cuales estaba el bien inmueble denominado "La playa", el cual se me entregó solo la posesión material a finales de octubre del 2020, ya que se tenía la certeza de que dicho bien inmueble el derecho real de domino estaba en cabeza del señor EDGAR GALINDO CARO, pero la posesión la material la tenía el señor MAURICIO MORENO PARRA por convenio entre estas dos persona; debido a que se estaban pagando unas cuotas de un crédito hipotecaria y hasta cuando no se terminaran de pagar el señor EDGAR GALINDO CARO no podía hacer el traspaso de domino al señor MAURICIO MORENO PARRA. El compromiso radicaba, en que una vez cancelada las cuotas debidas el señor EDGAR GALINDO CARO me debía transferir la posesión y el dominio pleno, para lo cual, las cuotas estaban pactadas para terminarse a inicios del 2021, pero el señor MAURICIO MORENO PARRA de mala fe y en presunta coautoría con la familiar la señora MARLENY MORENO PARRA deciden crear un contrato ficticio y transfieren el dominio a la señora antes mencionada el 18 de junio del 2021, mediante escritura pública No. 504 expedida por la Notaria Segunda del Circulo de Calarcá.

HECHOS

PRIMERO: Entre el señor MAURICIO MORENO PARRA y yo EDELBRAN MORENO RIAÑO, celebramos un negocio de manera verbal, en yo le vendí el bien inmueble denominado "Playa Rica" el cual está ubicado en la jurisdicción de Santa Isabel Tolima, al señor MAURICIO MORENO PARRA, a cambio y en forma de pago, el señor antes mencionado, me debía entregar de manera personal CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000 M/CTE) y dos bines inmuebles entre los cuales estaba el bien inmueble denominado "La playa", el cual se me entregó solo la

posesión material a finales de octubre del 2020, ya que se tenía la certeza de que dicho bien inmueble el derecho real de dominio estaba en cabeza del señor EDGAR GALINDO CARO, pero la posesión la tenía el señor MAURICIO MORENO PARRA por convenio entre estas dos personas; debido a que se estaban pagando unas cuotas de un crédito hipotecario y hasta cuando no se terminaran de pagar el señor EDGAR GALINDO CARO no podía hacer el traspaso de dominio al señor MAURICIO MORENO PARRA.

SEGUNDO: El señor MAURICIO MORENO PARRA, me hizo entrega de manera personal de los CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000 M/CTE) y de uno de los dos bienes inmuebles, faltando el bien inmueble denominado “la playa” paraje “San isidro” el cual está ubicado en la jurisdicción de Santa Isabel Tolima y se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539.

TERCERO: El compromiso radicaba, en que una vez cancelada las cuotas debidas el señor EDGAR GALINDO CARO me debía transferir la posesión y el dominio pleno, para lo cual, las cuotas estaban pactadas para terminarse a inicios del 2021, pero el señor MAURICIO MORENO PARRA de mala fe y en presunta coautoría con la familiar la señora MARLENY MORENO PARRA deciden crear un contrato ficticio y transfieren el dominio a la señora antes mencionada el 18 de junio del 2021, mediante escritura pública No. 504 expedida por la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá.

CUARTO: Señor Fiscal, el señor MAURICIO MORENO PARRA, valiéndose del lazo consanguíneo que tenemos y la confianza depositada en él, decide en forma delictiva autorizar de manera desleal, para que el bien inmueble denominado “la playa” paraje “San isidro” el cual está ubicado en la jurisdicción de Santa Isabel Tolima y se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 364-8539, sea transferido a la señora MARLENY MORENO PARRA identificada con el número de cédula de ciudadanía 52.476.436, incumpliendo el convenio celebrado de manera verbal.

BIENES JURIDICOS VULNERADOS

Señor Fiscal, teniendo en cuenta los hechos anteriormente narrados, el concepto esbozado los bienes jurídicos tutelados y vulnerados por el señor MAURICIO MORENO PARRA son los siguientes:

PRIMERO: En el artículo 246 de la ley 599 del año 2000, por la cual se expide el Código Penal colombiano se establece que la conducta delictiva es la obtención del provecho patrimonial de manera ilícita causando perjuicio al sujeto pasivo por medio de un fraude que lo encamina o mantiene en error. Lo anterior permite establecer entonces que, el verbo rector del delito de estafa es “obtener” y que es necesario una real vulneración del patrimonio, pues de lo contrario estaríamos frente a una tentativa de estafa o se configuraría otro tipo penal. Igualmente es necesario que el sujeto activo de dicho delito induzca o mantenga a la víctima en el error, pues “la inducción y el mantenimiento en el error a través de la maquinación fraudulenta, son las circunstancias mediante las cuales ha de realizarse el comportamiento; por tanto, este es un tipo penal de forma vinculada en el sentido de que el legislador señala con claridad y precisión la manera cómo ha de ejecutarse la conducta”, a diferencia de los delitos de vía libre, en los que el legislador no establece cómo debe cometerse.

Por tal razón, se acusa al señor MAURICIO MORENO PARRA, de cometer el delito de estafa contemplado en el artículo 246 de la ley 599 del año 2000, por cumplir todos los requisitos para la tipificación del mismo en donde yo funjo como sujeto pasivo.

SEGUNDO: Cuando hacemos referencia al delito de abuso de confianza, hablamos de la apropiación o provecho propio o de un tercero de una cosa o mueble ajeno que se ha recibido por el propietario mediante un título no traslativo de dominio, y para un uso determinado. Actualmente, el Código Penal de Colombia, tipifica y sanciona el abuso de confianza de la siguiente manera:

"Artículo 249. Abuso de confianza. El que se apropie en provecho suyo o de un tercero, de cosa mueble ajena, que se le haya confiado o entregado por un título no traslativo de dominio, incurrirá en prisión de dieciséis (16) a setenta y dos (72) meses y multa de trece puntos treinta y tres (13.33) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Si no hubiere apropiación sino uso indebido de la cosa con perjuicio de tercero, la pena se reducirá en la mitad."

Es decir, la persona que, con intención de engañar, defraudar o apropiarse de un bien ajeno que ha sido puesto bajo su tutela por el mismo propietario, infringe la ley y comete un delito de abuso de confianza, deberá ser sancionando, dependiendo de la gravedad del caso, bien sea desde 1 año hasta 3 años de prisión.

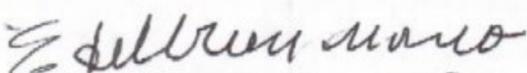
Por tal razón señor Fiscal, se acusa al señor MAURICIO MORENO PARRA de cometer el delito de abuso de confianza en donde yo funjo como sujeto pasivo.

NOTIFICACIONES

El denunciante puede ser notificado en el paraje o caserío "Colon" Jurisdicción de Santa Isabel Tolima, número de celular 3112310873

El denunciado de igual modo puede ser notificado en el centro del poblado del caserío Colon, jurisdicción de Santa Isabel Tolima.

Cordialmente,


EDELBRAN MORENO RIAÑO
C.C. No. 6.023.163

Señor
Juez Promiscuo Municipal
Santa Isabel - Tolima

E.



EDELBRAN MORENO RIAÑO, identificado con el número de cedula de ciudadanía 6.023.163, residente y domiciliado en la ciudad de Santa Isabel., me dirijo muy respetuosamente a usted Señor Juez con el fin de conferirle poder especial amplio y suficiente al abogado JONATHAN GOMEZ VILLARREAL, con C.C. 1.104.705.360 y T.P. No. 274.911 del C.S. de la J. para que en mi nombre y representación funja como abogado defensor en el proceso Verbal Sumario reivindicatorio que se adelanta en contra mío y se identifica con el radicado No. 202100053-00, y el cual se adelanta sobre el bien inmueble rural identificado con la matricula inmobiliaria No. 364-8539 y ficha catastral No. 000300070006000, denominado la "playa" paraje "San Isidro" de la jurisdicción de Santa Isabel Tolima.

Al abogado se le otorgan las facultades que establece el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial solicitar medidas cautelares, recibir dinero, conciliar, desistir de las pretensiones, retirar la demanda, realizar juramento estimatorio según del dictamen informen pericial y en general todas las que tiendan a la defensa de los intereses de este poderdante.

Manifiesto que el correo del abogado acá suscrito es jonylv22@hotmail.com y el mismo se encuentra inscrito en el registro nacional de abogados

Agradecido por la atención, solicito se le reconozca personería jurídica para actuar como mi apoderado;

Atte.;



Edelbran Moreno
EDELBRAN MORENO RIAÑO
C.C. No 6.023.163.

Acepto;


JONATHAN GOMEZ VILLARREAL
C.C. No. 1.104.705.360
T.P. No. 274.911 C.S. de la J.



NOTARIA ÚNICA DEL LÍBANO TOLIMA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA

Ante el Notario Único del Líbano - Tolima compareció:

EDELBRAN MORENO RIAÑO

Identificado Con C.C N°:
6.023.163 DE VENADILLO

Firma:

E. Moreno Riaño

Y declaro que reconozco el contenido de este documento, y su firma y huella como suya.

El Líbano

05/08/2021



registro fotográfico del compareciente



índice derecho del compareciente

JUAN CARLOS VELEZ BAENA
NOTARIO



NOTARIA ÚNICA DEL LÍBANO TOLIMA