



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elías Serrano Abadía - Piso 12

J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

(602) 8986868 Ext. 4072

CONSTANCIA

Se corre traslado al extremo pasivo de la sustentación del recurso de apelación presentado en esta instancia por la parte demandante. Se fija por el término de Cinco (5) días (art.12 ley 2213 de 2022). Corriendo los días 13, 14, 15, 18 y 19 de marzo de 2024.

JOHANA ALBARACIN CASTRO

Secretaria

RAD: 010-2021-00698-01

76001400301020210069800

abogada@marthadaza.com <abogada@marthadaza.com>

Mié 21/02/2024 13:04

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
notificacionesabogadoberon@hotmail.com <notificacionesabogadoberon@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.pdf;

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF la sustentación del recurso de apelación junto con las transmisiones que realicé al juzgado Treinta y Cinco civil municipal de Cali, a las cuales hago referencia y plasmé sus imágenes en el contenido de la sustentación del recurso de alzada; también procederé inmediatamente y hace parte integral del presente recurso de alzada, el reenvío de las transmisiones efectuadas y que están anexos en el libelo de sustentación.

También transmito el presente correo electrónico al señor apoderado judicial de la parte demandada para lo pertinente.

Del señor juez, atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada judicial
Parte demandante.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Señor doctor

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069801
Proceso verbal de simulación
Demandante: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Asunto: Sustentación recurso de apelación

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.835.657, con tarjeta profesional de abogada número 50847 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en Santiago de Cali, en ejercicio del mandato otorgado por la señora **LUZ MARINA PAREDES MOYA**, con todo respeto señor juez, por medio del presente escrito, en obediencia al auto número 201 del 15 de febrero de 2024, notificado en el estado del 16 del mes y año en curso, presento la sustentación del recurso de apelación, que impetré contra la sentencia del 17 de enero hogafío, que dictó el juzgado Décimo civil municipal de Cali; lo anterior, conforme el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022;¹ en los siguientes términos:

NO RECONOCER POR ESTAR PRESENTE LA LEGITIMACION POR ACTIVA QUE LE NACE A LA DEMANDANTE POR ADQUIRIR LA CALIDAD DE HEREDERA DEL SEÑOR ISAIAS PAREDES (Q.E.P.D.)

El juez de instancia se equivocó al quitarle la legitimación que por activa le nace la demandante: señora LUZ MARINA PAREDES MOYA a efectos de demandar los actos jurídicos que su progenitor suscribió y que afectan el derecho que como heredera le nace por el fallecimiento de su señor padre Isaías Paredes (q.e.p.d.)

Esto lo digo, porque tratándose de la acción de simulación por cuenta de los herederos de quien participó en el negocio simulado, ha dicho la jurisprudencia:

¹ "ART. 12. –**Apelación de sentencias en materia civil y familia.** El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:

Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriada el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso."

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

"...siendo transmisible la acción de simulación, los herederos de las partes, al igual que éstas, tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulado el negocio jurídico celebrado por el causante y, con mayor razón, cuando tal acto lesiona sus derechos herenciales, como sucede cuando con ellos se menoscaba su legítima. En este evento no queda duda sobre la suficiencia del interés jurídico del heredero que obre jure hereditario o jure proprio, para impugnar el acto simulado del causante. // Empero, el hijo, en vida del padre, no es heredero y apenas contempla una mera expectativa de poder heredarlo, no se encuentra asistido de interés jurídico para controvertir judicialmente la simulación de un negocio celebrado por su progenitor. La posibilidad de heredar, o mejor, la esperanza de heredar, como no se trata de ningún derecho, no autoriza al hijo en vida del padre para impugnar de simulado el contrato por éste celebrado..." (CSJ, SC 21801 de 2017, M.P. Margarita Cabello Blanco) (Subrayas ex texto)

Bajo los parámetros de la Corte Suprema de Justicia, la demanda de simulación recae en los herederos del de cujus, quienes demandan en nombre de la sucesión (jure hereditario), porque ejercitan la acción de simulación que tenía el causante y que, por su muerte, se les transmitió. Cualquier heredero está habilitado para demandar en nombre de la sucesión y no es necesario la presencia de todos.

Esto es, respecto de la legitimación que nace a los herederos de adelantar una demanda de simulación sobre los actos del de cujus, es porque la simulación es una acción personal, y por lo tanto es transmisible a sus herederos, porque *"... al igual que éstas, tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulado el negocio jurídico celebrado por el causante y, con mayor razón, cuando tal acto lesiona sus derechos herenciales..."*.

Es por esas razones que a mi representada le nace la legitimidad para adelantar la presente acción, y el a quo se equivocó cuando le quita tal derecho, cuando aquella es heredera legítima de su señor padre Isaías Paredes (q.e.p.d.), demostrándose tal calidad dentro del material probatorio arrojado al proceso, puesto que se acompañó la prueba respectiva que demuestra su condición de hija para con el causante, por lo que es forzoso establecer, conforme a la jurisprudencia, que ella en su calidad de heredera, tiene reconocida en su cabeza la posibilidad de impugnar, por simulados, los actos celebrados por su causante². En ese sentido, el heredero forzoso de uno de los contratantes *«(...) puede asumir en el juicio una de dos situaciones distintas, según que ocupe el puesto que tendría su causante si viviese, caso en el cual va contra el adquirente ficto, o que reclame como lesionado en su derecho herencial porque con la ficción lo haya privado indebidamente de todo o parte de su herencia, caso en el cual ese heredero es un tercero ante el contrato que va en contra de los dos simulantes. En este último caso su acción arranca del agravio y se encamina a deshacerlo; el heredero obra PER SE y se enfrenta a su autor que lo ha lesionado. En el otro caso obra como continuador de la persona del DE CUJUS, y la acción que ejerce la encuentra entre los bienes relictos y es la que habría ejercido el DE CUJUS por sí mismo contra el adquirente fingido (G.J. Tomo LXIV, páginas 706 y 707)»³.*

² Cfr. CSJ SC de 27 de mayo de 1947; de 9 de junio de 1947; 22 de junio de 1950; 13 de abril de 1951; 27 de junio de 1955; 7 de julio de 1955; 10 de agosto de 1955; 9 de sept. de 1959; 6 de marzo de 1961; 31 de enero de 1962; 19 de dic. de 1962; 26 de mayo de 1968; 21 de abril de 1971; 4 de oct. de 1982; 20 de mayo de 1987; 20 de julio de 1993; 13 de dic. de 2006, exp. 2002-00284; 2 de agosto de 2013, exp. 2003-00168. En doctrina: CARRASCO PERERA, Ángel. *Derecho de Contratos*. Ed. Thomson Reuters-Aranzadi. 2010. Págs. 602 y ss.

³ CSJ SC de 22 de junio de 1950; también: CSJ SC de 9 de sept. de 1952; 27 de junio de 1955; 7 de julio de 1955; 9 de sept. de 1959; 31 de enero de 1962; 19 de dic. de 1962; 21 de abril de 1971; 14 de sept. de 1976; 20 de mayo de 1987; 13 de dic. de 2006, exp. 2002-00284.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Por esas razones, el *a quo* se equivocó al restarle ese derecho que de manera legítima tiene mi representada para adelantar la acción de simulación respecto del acto de compraventa que se dio entre padre e hija, que aquí se demanda, más por cuanto la voluntad real de los contratantes fue precisamente sacar de haber herencial dicho bien inmueble, lo que da esa legitimación a la demandante para reclamar a efectos de que el haber hereditario se restablezca.

Por lo que le solicito con todo respeto a su Señoría dar por establecida la legitimación por activa que le nace a mi representada, señora Luz Marina Paredes Moya, por cuanto ella, al verse seriamente lesionada con el negocio aparente "*tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad*", teoría desarrollada por la Corte Suprema de Justicia al estudiar el artículo 1766 del Código Civil.

NO DAR POR DEMOSTRADA LA SIMULACION DEL NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA QUE SE MATERIALIZÓ EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 1659 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018, EN LA QUE ACTUARON COMO PARTES EL SEÑOR ISAIAS PAREDES (Q.E.P.D.), Y LA SEÑORA LILIANA PAREDES BEJARANO.

Este embate a la sentencia se indica, por cuanto al analizarse los elementos de pruebas arribados al plenario, el *a quo* olvida, que el acto de compraventa del apartamento 201, celebrado entre la aquí demandada y su señor padre, es un acto fingido, puesto que lo que realmente se pretendió por parte de aquellos, era desconocerle los derechos que como herederos les nacería a sus demás hermanos, una vez el progenitor de todos ellos falleciera.

Ese fingimiento se demuestra, en razón a que la prueba obrante al plenario, revela ese indicio de fingimiento; primero, porque de acuerdo a la prueba documental que hace referencia a la historia clínica de psiquiatría del señor Isaías Paredes del 17 de julio de 2018, obrante en el plenario, misma que fue utilizada para correr la escritura pública de compraventa número 1659 del 20 de septiembre de 2018, ante la notaría Diecinueve del círculo de Cali, el vendedor, deja vertida su verdadera voluntad, la cual era, no venderle a la hija, sino dejarle, como lo dijo en sus propias palabras "*unas escrituras a las hijas*":

Historia Clínica De Psiquiatría

Fecha de Atención - 17/07/2018 16:13

Motivo de Consulta Y Enfermedad Actual

Paciente asiste sólo comenta que viene para realización de certificado médico, comenta que se encuentra en proceso legal en que pretende "dejarle unas escrituras a las hijas", y la notaría le solicitó dicho certificado. Reporta buen estado anímico, buen patrón de sueño y alimentación y niega mayores problemas a su diario vivir, niega alucinaciones, ideas de muerte, de suicidio y delirantes.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Desde ese elemento de prueba, se exterioriza la intención del contratante, intención que no era ajena a la compradora, puesto que, si se observa los demás elementos de pruebas, incluyendo el interrogatorio de parte de aquella, queda evidentemente claro, que no existía una verdadera intención de compra, puesto que el acto jurídico de compraventa que corrieron era con la intención clara que esta demandada se quedara con el apartamento 201, esto se demuestra, puesto que, si se evalúa detenidamente el debate surtido dentro de este asunto, se desprende, que el comprador, aun después de suscribir dicho acto jurídico aparente, siguió viviendo, y lo más importante tomando las decisiones de la suerte de dicho inmueble hasta que se gravó su enfermedad y falleció posteriormente el 04 de julio de 2021, con lo cual, con dicho comportamiento de aquellos, se devela, que entre ellos no existía el ánimo de transferir, por parte de quien se adujo ser vendedor, ni adquirir por quien manifestó ser compradora.

Ahora, el otro elemento que induce a establecerse que dicho acto de compraventa aquí demandado es fingido, por cuando no existía la voluntad de los contratantes de que ello fuera real entre aquellos, si no un mero acto para engañar a terceros, es que verdaderamente **no existió un pago**, puesto que, hay que expresar atendiendo la senda que se ataca, que debemos recordar que el acto fingido, busca erguirse y de mostrarse limpio ante terceros, y que dicho acto fingido, no se descubra, por eso, en la construcción del acto negocial, estos buscan formarlo de tal manera, que no se logre desvirtuar por parte de los terceros y afectados la verdadera intención de ellos, es por eso que dentro de ese acto negocial, se habla de un precio, pero dicho precio nunca se pagó por quien dice ser la compradora, y esta afirmación de no pago brota de las pruebas, pues obsérvese que cuando aquella quiere probar que si realizó el pago convenido y vertido en el acto negocial, esta no logra demostrarlo dentro del plenario, puesto que sus afirmaciones no son contundentes para lograr probar tal particularidad, afirmaciones, que se nota en sus intervenciones que ha ido puliendo cada vez, para justificar y querer demostrar el pago respecto del precio plasmado en el acto negocial atacado por simulación; esto brota de los elementos de prueba recaudados en este asunto, puesto que si analizamos lo que aquella manifiesta en la contestación de la demanda, que es un acto de confesión, con lo que afirma en el interrogatorio de parte, esta no demuestra la existencia de dicho pago, alejada de toda duda razonable, que ello haya sucedido, lo cual se concluye, ya que hay la certeza en el plenario, que la señora Liliana Paredes Bejarano siempre dependió económicamente del padre, y si bien, se afirma la explotación de un establecimiento de comercio, no hay prueba alguna, que aleje de toda duda, que de dicha actividad resultó el precio que se supone aquella pagó al padre, además, en el interrogatorio esta adujo que con tres años de antelación a suscribirse la escritura pública, entre ella su padre, acordaron pagos por cuotas, pero lo más curioso de esta afirmación, es que su negociación es oculta, es decir un acto que solo entre aquellos se conoce y no existe un elemento o prueba distinta para su solidificación, manifestación, que al ser valorada, es una prueba construida en favor de la propia declarante, y por qué lo digo, porque del interrogatorio de parte queda establecido que esta si dependía del padre inclusive hasta el día de la muerte de aquel, debía rendirle cuentas a su padre, aun cuando aquella fuera mayor de edad, es decir siempre estuvo bajo la dirección, tutela y directriz de su señor padre, quien era el que decidía sobre las ganancias o utilidades que arrojaba el juego de sapo que funcionaba en el primer piso.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Ahora, la falta de capacidad económica para cubrir el precio del cual se adujo en la venta se revela con claridad de la prueba documental arribada por la propia demandada, esto es, su Señoría, porque si se detalla cada elemento, tenemos que los ingresos que según obtuvo por una actividad comercial, unos giros de dineros internacionales y unos prestamos al banco de la mujer, estos no estructuran esa suficiencia económica que aduce tener, y menos de que se revele de aquellos actos era que pagaba una cuota mensual al padre para cubrir el precio establecido en la escritura pública del acto negocial de compraventa que se demanda; afirmación que podemos hacer porque al revisarse la prueba documental que dan cuenta de sus ingresos, se observa su insuficiencia económica para pagar el apartamento en el valor aparentemente convenido; ellos, pues si se analizan los préstamos, el primero lo realizan por la suma de \$2.100.000, desembolsado el 09 de marzo de 2017, el segundo por la suma de \$3.100.000, desembolsado el 10 de marzo de 2018, el tercero por la suma de \$1.100.000, desembolsado el 12 de septiembre de 2018, y el cuarto fue por la suma de \$4.100.000, desembolsado el 19 de enero de 2019, los cuales no dan por sentada esa suficiencia económica que buscan soportar, puesto que frente a dichos prestamos, [si bien los tres primeros fueron antes de la suscripción del acto negocial aquí atacado por simulación, tanto absoluta como relativa en forma subsidiaria], debe tenerse presente sus cargas impositivas en el tiempo, como son los intereses que sobre los mismos deben pagarse, así como con qué poder económico realmente se cuenta, claro está, enfrentando sus ingresos con los costos promedios del sostenimiento tanto de la actividad comercial que aduce ejercer como lo de su manutención y la del grupo familiar y la responsabilidad frente a los mismos, entre otros aspectos la carga impositiva que genera toda actividad comercial y que debe cumplir con los entes estatales; y de enfrentarse las cuentas no dan.

Ahora, la demandada, en su interrogatorio manifestó que según acuerdo entre ellos realizaba pagos mensuales, pero al enfrentar las pruebas con su afirmación, tampoco dichas cuentas dan, menos cuando quedó establecido, a pesar que en la contestación de la demanda dijo lo contrario, que esta si dependía de su señor padre, con quien convivía hasta el día de su muerte, comportamientos que como indició frente al acto que se ataca, debelan la simulación alegada, puesto que señor Juez, no puede desconocerse el grado de familiaridad, la cercanía entre padre e hija, el comportamiento del padre para con sus demás hijos, el problema familiar que desde antaño surgía entre ellos, lo cual al ser valorado en un margen general, lleva a establecerse las pruebas indiciarias que la intención real de aquellos contratantes era precisamente sacar del haber hereditario los bienes del causante para que sus demás hijos no pudieran participar sobre ellos en calidad de herederos legítimos.

Es por eso, que la insuficiencia económica de la demandada para pagar el precio se mantiene aún con la afirmación de la actividad comercial que dice ejercer; más cuando quedó revelado, que quien realmente controlaba dicho establecimiento de comercio era nada más y nada menos que el propio causante, señor Isaías Paredes (q.e.p.d.), padre de la compradora, control que mantuvo a pesar que a nombre de su hija, aquí demandada, registraba bajo su nombre, el establecimiento de comercio denominado “Juego de Sapo Tulcán” el 30 de septiembre de 2010, con matrícula mercantil 802223-2, el cual lo tuvo vigente hasta el 06 de mayo de 2014; y el establecimiento de comercio denominado “Jugador de Sapo Tulcán” registrado el 20 de febrero de 2017, con matrícula mercantil 977743-2, el cual tuvo vigencia hasta el 8 de junio de 2022, según inscripción; y además, respecto de esa actividad comercial no existen pruebas en el plenario de los rendimientos y/o utilidades que dicha actividad comercial le haya generado, por cuanto no aporta los libros contables respectivos sobre la explotación económica que aduce, en especial el PYG y estados de resultados, atendiendo las reglas del Código de Comercio; por lo que no podría decirse que aquella, tendría la capacidad inclusiva de pagar a cuotas el supuesto precio pactado.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Honorable Juez, es de entender el comportamiento de la demandada, por cuanto esta, a toda costa busca mantener vigente un acto jurídico ficto y presunto, a efectos de que su presunción de legalidad se mantenga, por ello, no puede olvidarse que cuando nos encontramos frente a una alegación de simulación de contratos es la prueba indiciaria la más usada y común, porque casi nunca las partes, en pactos simulados, dejan la contraprueba de la simulación; es por eso, que esta orilla procesal, con la obligación de demostrar lo que realmente ha acontecido en el acto jurídico atacado, ha arribado las pruebas indiciarias que demuestran el acto simulado, y la razón por la que los contratantes, padre e hija, lo hicieron, aspectos que el *a quo* desconoció, lo que aquí se está buscando es que prevalezca la verdad verdadera, y no la simulada que quiere mantener la parte demandada.

Señor Juez, existen elementos dentro del plenario demostrativos de la simulación, como se ha referido por esta orilla desde la presentación de la demanda y en cada actuación adelantada en este juicio, que llevan a que se presenten unos indicios graves que llevan a la conformación de ese acto simulado, sumada a la incapacidad económica de la presunta compradora, persona que dependía y recibía ayuda económica de su padre, que dentro del acto negocial de compraventa era el vendedor, indicios que no pueden ser descocidos al momento de la valoración conjunta para llevar a la verdad verdadera.

NO DAR POR DEMOSTRADO QUE LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES ERA FINGIR UN ACTO LEGAL CON EL OBJETIVO CLARO DE DESCONOCER LOS DERECHO QUE POR HERENCIA LE CORRESPONDIAN A LOS DEMAS HIJOS.

Honorable juez, en la sentencia atacada el *a quo*, olvidó y desconoció, para poder comprender este asunto, el conflicto familiar generado por el progenitor de la demandante y la demandada, por más de 20 años, lo cual si se analiza permite comprender aún más el porqué del comportamiento e intención real de los contratantes del acto negocial aquí atacado, y permite develar la simulación, es decir el acto fingido, entre padre e hija, puesto que no puede separarse dicha situación de lo ocurrido en la realidad.

El *a quo*, desconoció y/o no abordó, ni calificó, el elemento de prueba que la propia demandada presentó al contestar la demanda, **-en razón al término que más allá del legal le dio el juez que dictó la sentencia que aquí se ataca-**, como fue la sucesión que el vendedor adelantó, [*de manera oculta a sus hijos*], en la cual adquiriría los derechos herenciales de la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.), quien fuera su esposa, y madre de la aquí demandante; desconoció, la manifestación que hace el vendedor en la escritura pública que se ataca en este juicio, en la que aquel manifestó que el inmueble lo adquirió, por compraventa, ocultando la sucesión, que según la parte pasiva se adelantó. Entonces, como debe verse ese modus operandi, para efectos de calificar lo que aquí se discute, el comportamiento de los contratantes, el cual, no puede ser analizado dejando de lado dichos conflictos, puesto que, al verse en conjunto, no arroja otra intención distinta, de quitarles a los demás herederos el derecho que les asiste respecto de dicha propiedad, y así, desproveerlos de todo lo que en derecho les corresponde.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Honorable juez, para poder analizar este asunto, no puede dejarse de lado ese conflicto familiar, puesto que, el comportamiento de padre e hija, no solo se presenta en el apartamento 201, sino en igual condición en el apartamento 301, algo curioso, en este último se registró la escritura pública después del fallecimiento del señor Isaías Paredes.

Con el fin de dar mayor claridad a este asunto, debo señalar, que el señor Isaías Paredes (q.e.p.d.), procreó en total 11 hijos, nueve (9) con la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.), y dos (2) con la señora María Bejarano, respecto de estos hijos, a las hijas que tuvo con la señora Bejarano, señora Liliana y Claudia Patricia, les transfirió a título de venta los apartamentos 201 y 301, respectivamente, aplicándose entre aquellos el mismo propósito de dejar por fuera de todo derecho, a sus otros hermanos, intención y verdadera voluntad que se entiende si se observa el conflicto familiar que es el motivo precursor de los actos fingidos, conflicto que devela el entender del porqué a los otros hijos del uno y hermanos de la otra no les deba corresponder nada, o lograr afectarlos en gran manera la masa sucesoral.

Soy conciente que la discusión relacionada al acto negocial de Claudia Patricia Paredes Bejarano no es dentro de este asunto, el cual conoce otro despacho judicial, pero si es importante mencionarlo, para que se comprenda las razones que estas dos (2) hermanas con su padre tenían para adelantar aquellos actos jurídicos aparentes, lo cual no observó y/o valoró en su exacta dimensión el *a quo*.

Señor Juez, los elementos de pruebas arribados al plenario, develan las verdaderas intenciones del señor Isaías Paredes (q.e.p.d.) en su calidad de vendedor, y la señora Liliana Paredes Bejarano en su calidad de compradora, intención que no es otra que afectar la masa sucesoral del causante señor Isaías Paredes (q.e.p.d.), para restarles derechos a sus herederos legítimos.

Los indicios que demuestran el material probatorio y a las conjeturas que se puede arribar, tienen el suficiente mérito para establecer la firme convicción de que el negocio es ficticio; pues de ellos se desprende una inferencias graves, precisas y convergentes, puesto que, de ellas, está claro, **(i)** que hay un motivo por el cual, el padre no quería dejarles nada a sus demás hijos (conflicto familiar revelado en juicio, sumado al rechazo que este siempre les demostró), **(ii)** la falta de capacidad económica de la compradora; **(iii)** la relación parental y de dependencia económica entre el vendedor y la compradora; **(iv)** la ausencia de prueba del pago, puesto que solo existe el mero dicho de la propia demandada; **(v)** el precio irrisorio de la adquisición del inmueble; entre otros aspectos que las pruebas revelan, y que llevan a inferir sin duda alguna, el acto fingido, aquí atacado por simulación absoluta.

SHonorable juez, si se analizan y califican cada uno de los comportamientos del vendedor como de la compradora, llevan a materializar la simulación absoluta del acto negocial establecido en la escritura pública No. 1659 del 20 de septiembre de 2018; ya que no se puede desconocer, que el vendedor, **(i)** ocultó a sus hijos que tuvo con la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.) la sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de este con aquella; **(ii)** ocultó a terceros haber realizado la sucesión del inmueble que adquirió en sociedad conyugal con la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.), puesto que dicho acto nunca fue publicado, es decir nunca fue registrado en folio de matrícula de dicho inmueble; **(iii)** sin haber adelantado la sucesión de la muerte de su esposa realizó propiedad horizontal del inmueble objeto de debate; **(iv)** ocultó la forma real en que adquirió dicho inmueble cuando corre el acto negocial de compraventa aquí atacado; **(v)** manifestó su verdadera intención ante el médico para poder correr la escritura pública aquí atacada, intención que no era otra que dejarle unas escrituras a sus hijas, para que se quedaran con el inmueble, y que los demás hermanos no pudieran reclamar; como las conductas que se enrostran a la demandada en su calidad de compradora, puesto que no puede desconocerse que **(a)** aquella dependía económicamente de sus señor padre; **(b)** que no era ella la que controlaba el juego de sapo que funcionaba en la casa de su señor padre; **(c)** que no se demuestra por parte de ella capacidad económica para pagar el precio, irrisorio pactado, **(d)** que era conocedora del conflicto familiar y las intenciones de sus señor padre de sacar del haber sucesoral el inmueble, **(e)** que se provechó del conflicto familiar para beneficiarse del querer de su señor padre en dejarle el apartamento a ella. Entre muchas otras cosas que se revelan en este juicio y hacen parte del plenario.

NO DARLE EL SENTIDO Y VALOR QUE CORRESPONDE A LAS PRUEBAS ARRIBADAS AL PLENARIO, CON LAS CUALES SE DEMUESTRA FEHACIENTEMENTE LA SIMULACIÓN DEL NEGOCIO JURIDICO QUE SE MATERIALIZÓ.

El *a quo* en su decisión, olvidó abordar y analizar en conjunto todo el recaudo probatorio a efectos de tomar la decisión aquí atacada, ya que, para edificar tal determinación, desconoció entre otros elementos, los siguientes:

- (i) lo manifestado por el vendedor en el examen psiquiátrico;
- (ii) la confesión de la demandada en ser mantenida de su padre;
- (iii) lo vertido en la escritura pública respecto de haberla adquirido por compraventa, ocultando la sucesión que la parte pasiva manifestó;
- (iv) la notificación que se le realizó a la demandada en los términos de los arts. 6 y 8 del decreto 806/2020 hoy ley 2213 y que no acogió el *a quo*;
- (v) lo indicado por la DIAN respecto de demostrar la capacidad de pago de la demandada;
- (vi) la confesión de la demandada en la que afirma debía rendirle cuentas a su padre del establecimiento de comercio "*juego de sapo*";
- (vii) la falta de capacidad económica de la demandada para pagar el precio que se desprende del material probatorio recaudado;

- (viii) la prueba pericial solicitada por el juzgado y que se allegó respecto del valor real del bien inmueble materia de la litis al año 2018 y que no valoró y/o no atendió el *a quo*; en este punto el *a quo* entra en contradicción porque dice no haberla recibido, pero luego para justificar la decisión dice que no se probó el valor catastral de ese apartamento al 2018, en consecuencia, ignoró lo registrado por el señor perito en el estudio, en el **punto 2 del dictamen, ordinal 2.1, párrafo 5, en el cual precisó que "El Reglamento de Propiedad Horizontal fue registrado en el año 2019 ante Catastro Municipal, lo cual la Alcaldía de Cali, determina la Unidad Jurídica para el Impuesto Predial a partir de 2019."**
- (ix) lo manifestado por los testigos.

El *a quo* olvido el análisis de dichas pruebas en su conjunto, más cuando en este tipo de controversias, la jurisprudencia de la Corte ha reconocido que existe libertad probatoria, cumpliendo esta orilla procesal arrimar al plenario, elementos de juicio con contenido fehaciente de la relación jurídica entre los contratantes, demostrándose, que, sí se brindó un concierto simulatorio entre los partícipes. En este orden, para la Corte, *«[e]n materia de pretensión simulatoria y para su exitoso ejercicio, pueden las partes o los terceros, in abstracto, acudir a toda clase de medios de prueba, dado el sigilo y la audacia con que los contratantes suelen actuar para disfrazar el acto urdido en la penumbra en la penumbra, aun cuando en la praxis la prueba indirecta es la más socorrida, particularmente la indiciaria dada, la dificultad probatoria que campea en esta materia»*⁴.

No obstante, es innegable la importancia de la prueba indiciaria en este tipo de controversias, como lo ha sentado la jurisprudencia, ya que, ante la necesidad de acreditar un elemento oculto, como lo es la voluntad real de los contratantes, la prueba a la cual se acude con más frecuencia es a esa. Al respecto la Corte ha dicho: *«[c]omo ha anotado la Corte en muchos fallos, en tratándose de la simulación de contratos es la prueba indiciaria la más usada y común, porque casi nunca las partes, en pactos simulados, dejan la contraprueba de la simulación»*⁵.; aspecto que el juez de primer grado olvido para decidir este asunto, lo cual con su decisión mantiene en ocultamiento la verdad verdadera de lo acaecido y que se desprenden de las prueba indiciarias arribadas al plenario, mismas que no pueden ser desconocidas.

Por ello, deben prosperar las pretensiones de la demanda, declarando simulado absolutamente la escritura pública No. 1659 del 20 de septiembre de 2018, y como consecuencia de ello, recomponer la masa sucesoral del causante señor Isaías Paredes (q.e.p.d.), con lo cual se restablecen los derechos de los herederos legítimos.

- **LA INTENCION DEL FALLADOR, COMO DIRECTOR DEL PROCESO, EN INDUCIR EN ERROR A LA PARTE DEMANDANTE QUE CONDUJO A FAVORECER A LA PARTE DEMANDADA.**

⁴ CSJ SC de 15 febrero de 2000.

⁵ CSJ SC de 5 de marzo de 1958; también: CSJ SC de 5 de sept. de 1975; 14 de sept. de 1976; 2 de sept. de 1986; 3 de junio de 1996; 15 de febrero 2000, exp. 5438; 28 de agosto de 2001, exp. 6673; y 24 de nov. de 2003, exp. 7458; 2 de agosto de 2013, exp. 2003-00168; SC7274-2015; SC16608-2015; SC3792-2021; SC3771-2022.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Como es bien sabido, el Gobierno Nacional mediante el Decreto número 417 del 2020 y el Decreto número 637 del 2020 declaró sucesivamente dos estados de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio colombiano, con el fin de conjurar los efectos de la crisis económica y social generada por la pandemia del nuevo coronavirus **COVID-19**.

Para conjurar la crisis el Gobierno Nacional, bajo el amparo de los referidos estados de emergencia, expidió muchos Decretos, entre otros, el 806 del 04 de junio de 2020.

También expidió los Decretos por medio de los cuales ordenó de manera sucesiva muchos aislamientos preventivos obligatorios de todas las personas habitantes de la República de Colombia, en el marco de la emergencia sanitaria causada repito, por el nuevo coronavirus **COVID-19**. El Gobierno Nacional en esos aislamientos preventivos limitó totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el territorio nacional durante el aislamiento preventivo obligatorio, con el fin de lograr que fuese el efectivo aquel aislamiento preventivo obligatorio.

Las medidas de orden público adoptadas por el Gobierno Nacional dentro del marco del estado de emergencia económica, social y ecológica y, en particular, las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, todas destinadas para contener la pandemia derivada del coronavirus **COVID-19**, que afectó la salud, la movilización y la economía así como la generación de ingresos tanto de empresas como de personas en el territorio nacional, aquellas circunstancias adversas fueron reconocidas por el Gobierno Nacional y por ello la multiplicidad de decretos expedidos en todas las áreas bajo el amparo de los referidos estados de emergencia; consecuencias que paralizaron la economía; sin olvidar que este virus cobró muchas vidas no solo en el territorio nacional sino mundial.

Ahora, tal afectación tocó también a la administración de justicia, razón por la cual el gobierno nacional expidió el Decreto 806 del 04 de junio de 2020 "Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica." (Subrayas ex texto); incluso en los "CONSIDERANDOS" de este Decreto registró la cantidad de casos de personas afectadas con el Coronavirus COVID-19 al igual que los fallecidos, e hizo alusión a la información que en tal sentido emitió la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la Organización Internacional del Trabajo, frente a la situación que se vivía a nivel mundial.

Y, con relación a la justicia en ese acápite, precisó:

Que el Consejo Superior de la Judicatura, por tratarse de competencias asignadas al legislador, no tiene facultades para crear ni modificar reglas procesales especiales y su competencia está restringida a la adopción de medidas administrativas que no tienen el alcance de modificar, adicionar o derogar las normas procesales vigentes de rango legal. En efecto, la Honorable Corte Constitucional ha establecido la competencia en cabeza del legislador para el establecimiento, modificación, adición o creación de procedimientos judiciales, en razón de la cláusula general de competencia en materia de códigos y procedimientos establecido en el numeral 2 del artículo 150 de la Constitución. Así, en la Sentencia C-031 de 2019 dijo de forma expresa, reiterando números fallos anteriores que "El Legislador puede definir las reglas mediante las cuales se deberá adelantar cada proceso, que incluyen, entre otras cosas, la posibilidad de (i) fijar nuevos procedimientos, (ii) determinar la naturaleza de actuaciones judiciales, (iii) eliminar etapas procesales,

(iv) establecer las formalidades que se deben cumplir, (v) disponer el régimen de competencias que le asiste a cada autoridad, (vi) consagrar el sistema de publicidad de las actuaciones, (vii) establecer la forma de vinculación al proceso, (viii) fijar los medios de convicción de la actividad judicial, (ix) definir los recursos para controvertir lo decidido y, en general, (x) instituir los deberes, obligaciones y cargas procesales de las partes. Como se observa, esta función le otorga al legislativo la posibilidad de privilegiar determinados modelos de procedimiento o incluso de prescindir de etapas o recursos en algunos de ellos.

Que en ese mismo sentido el artículo [13](#) del Código General del Proceso establece que "las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley".

Que resulta indispensable expedir normas destinadas a que los procesos se puedan tramitar, en la mayoría de los casos, virtualmente, y con ello garantizar el acceso a la administración de justicia, el derecho a la salud y al trabajo de los servidores judiciales litigantes y de los usuarios."

Mas adelante, agregó:

*Que este marco normativo debe garantizar el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia en condiciones de igualdad, al respecto, la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-[426](#) de 2020, reiterada en la Sentencia T-421 de 2018, indicó que este derecho implica "**la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes**". (Subrayas y negrillas ex texto)*

Ajustándose a ese marco, dispuso en sus artículos 6º y 8º ibidem, lo siguiente:

*ART. 6.–**Demanda.** La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.*

Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado."

ART. 8.–Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. (Subrayas ex texto)

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación. (Inciso declarado exequible en forma condicionada)

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO 1o. *Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación, incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.*

PARÁGRAFO 2o. *La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales."*

CASO CONCRETO

Se practicó en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda de la señora Liliana Paredes Bejarano

- a) El primero (1º) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en representación de la señora LUZ MARINA PAREDES MOYA, presenté la demanda de la referencia, para que se surtiera mediante el VERBAL DE SIMULACIÓN DE MENOR CUANTÍA, en contra de la señora Liliana Paredes Bejarano; en el libelo demandatorio en el acápite "DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES", manifesté con relación a la dirección para notificación lo siguiente: "*La demandada: **LILIANA PAREDES BEJARANO**: Calle 32 No.: 29 A - 14, segundo piso, barrio Fortaleza, Santiago de Cali, celular No.: 3167771798, bajo la gravedad del juramento manifestamos que no conocemos el correo electrónico."*

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

- b) El *a quo* mediante auto interlocutorio número 906 del 19 de noviembre de 2021, admitió la demanda; previo aporte de la caución que fijó el juzgado, el 28 de enero de 2022 libró el oficio número 147 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante el cual, ordenó la inscripción de la medida cautelar y, entidad cumplió dicha orden, la que se encuentra debidamente registrada en el certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-685080.
- c) En el presente escrito, ampliamente me referí al estado de emergencia económica, social y ecológica que decretó el gobierno nacional debido a la pandemia que provocó el **COVID 19**, que condujo al confinamiento y a la expedición de un sin número de Decretos para conjurar la crisis, y, que en materia judicial emitió el Decreto 806 del 04 de junio de 2020; entonces, encontrándonos en este estado; y, en **ATENCIÓN A LAS REGLAS** de la normatividad vigente en ese momento histórico -**ARTÍCULOS 6 Y 8 IBIDEM-**, procedí a la notificación de la señora demandada Liliana Paredes Bejarano; así:
 - (i) La señora Liliana Paredes Bejarano, registra en la escritura pública de compraventa número 1659 del 20 de septiembre de 2018, de la notaría Diecinueve del círculo de Cali, que obra en el expediente digital de la referencia, la siguiente dirección: Calle 32 No.: 29 A - 14, segundo piso, barrio Fortaleza, Santiago de Cali, celular No.: 316 7771798; por tanto a través del servicio de aeromensajería PRONTO ENVÍOS, guía número 382003800905 se cumplió con el acto de notificación personal a la mencionada señora el **26 DE MARZO DE 2022**, así obra en la certificación e hizo entrega de la demanda, de los anexos y del auto admisorio de la demanda, toda la documentación debidamente cotejada que fue recibida directamente por ella; plasmó la imagen de la aludida certificación: (ver numeral 22 del expediente digital)



Datos de remitente Nombre: JUZGADO 010 CIVIL MUNICIPAL DE CALI Contacto: Dirección: CARRERA 10#12-15 760001 CALI VALLE DEL CAUCA Teléfono: Identificación: N Nit 760014003010	
Datos de destinatario Nombre: LILIANA PAREDES BEJARANO Contacto: Dirección: CALLE 32# 29 A 14 APTO 201 CALI VALLE DEL CAUCA [CP: 760006] Telefono: Identificación:	
Datos de notificación Ciudad notificación: CALI VALLE DEL CAUCA Juzgado: JUZGADO 010 CIVIL MUNICIPAL DE CALI Departamento: VALLE DEL CAUCA Demandante: LUZ MARINA PAREDES MOYA Radicado: 2021-00698-00 [291 - Notificación 291] Naturaleza: DECLARATIVA DE SIMULACION Demandado: LILIANA PAREDES BEJARANO Notificado: LILIANA PAREDES BEJARANO Fecha auto: 2019-112021	
El envío se pudo entregar: SI Fecha de última gestión: 2022-03-30 13:23:08	

COTEJADO **26 MAR 2022**
 El presente documento es una copia impresa de un envío que forma parte de un envío que fue enviado con la presentada por el interesado o remitente, las mismas son auténticas. Si el interesado o remitente exonera de responsabilidad a PRONTO ENVÍOS LOGÍSTICA S.A.S., por la veracidad de la información contenida en los documentos que conforman el envío con guía de Transporte No. **382003800905**
 Fecha:

POS	ORIGEN	DESTINO	FECHA IMPRESION	FECHA ADMISION	FECHA ENTREGA	FECHA RECIBIDA	FECHA DE NOTIFICACION
010	CALI VALLE DEL CAUCA	CALI VALLE DEL CAUCA	2022-03-30	2022-03-30	2022-03-30	2022-03-30	2022-03-30

PARA LILIANA PAREDES BEJARANO Calle 32# 29 A 14 APTO 201 CALI VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA EDD POST 760006	Guia No. 382003800905 SUCURSAL CALI MD BOYERSEY CALLE 12 # 9-28 LOC 1 CC CALI BOYERSEY info@prontoenvios.com Res. 0626 de Abril 17 de 2015 N° POSTAL 5369 MINTIC
---	--

Observaciones: LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE EN ESTA DIRECCION RECIBIDO POR QUIEN DICE LLAMARSE LILIANA PAREDES C.C. 96360250	ENTREGADO SI
Firma autorizada 	
Para constancia se firma en a los 30 días del mes Marzo del año 2022	Pagina 1 de 1

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

- (ii) El **05 DE ABRIL DE 2022**, TRANSMITÍ AL CANAL DIGITAL DEL JUZGADO la constancia del envío junto con el memorial y todos los anexos debidamente cotejados que daban fe de haber cumplido con esta carga procesal; plasmo la imagen y anexo el documento:

76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com
Fecha: 04/05/2022 14:46
Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF, los documentos debidamente cotejados, certificándose por parte de la empresa de aeromensajería "Pronto envíos" que **SI** fue ENTREGADO a la parte demandada señora Liliana Paredes Bejarano, conforme el artículo 291 C.G.P., en concordancia con el Decreto 806/2020; y en las observaciones se lee: "**LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE EN ESTA DIRECCION RECIBIDO POR QUIEN DICE LLAMARSE LILIANA PAREDES C.C. 66.960.250**"

Del señor juez, atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte actora

Adjuntos (1 archivo, 31.0 MB)
- NOTIFICACIÓN LILIANA PAREDES BEJARANO.pdf (31.0 MB)

Obsérvese su Señoría, que el peso del adjunto era de 31.0 MB y se refiere a la "**NOTIFICACIÓN LILIANA PAREDES BEJARANO**", por tanto, lo que allegué al juzgado no fue ni 1 tampoco 2 páginas; en aquel correo envié en formato PDF, la certificación de la notificación personal, junto con el escrito de la notificación dirigido a la demandada, la demanda, los anexos y el auto admisorio de la demanda; el cual anexo y reenvío a su Señoría para que constate la autenticidad de éste. Misteriosamente esta transmisión no obra en la carpeta digital.

Dentro del término legal la señora anteriormente mencionada no contestó la demanda.

Equivocadamente el *a quo* mediante auto 287 del 04 de agosto de 2023, requirió a esta orilla procesal para que procediera a la notificación por aviso conforme el 292 del C.G.P.; cuando en vigencia del Decreto 806 cuando se hizo la notificación personal y que la señora Paredes Bejarano recibió con la documentación anteriormente relacionada y así obra en la certificación, tal disposición legal habiéndose cumplido con las reglas de su artículo 8º, no hacía tal exigencia.

Procedí a efectuar nuevamente a la notificación esta vez virtual a la señora Paredes Bejarano **YA NOTIFICADA EL 26 DE MARZO DE 2022**, lo que es un exabrupto jurídico, razón por la cual el *a quo* indujo en error frente a una carga procesal ya cumplida. Aquella después de esta mal denominada segunda notificación procedió mediante abogado a contestar la demanda, cuando ésta era extemporánea.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

A pesar de lo expuesto el *a quo* se negó a realizar el control de legalidad consagrado en el artículo 132 y el saneamiento que solicité en la audiencia del 372 y 373 ibidem, incluso mostré dentro de la audiencia la transmisión que oportunamente hice al juzgado con todos los soportes; pero, no escuchó, bajo el argumento que yo había subsanado la actuación cuando hice la mal denominada segunda notificación que ordenó el juzgado y cuando descorrí el traslado de la demanda; que por tal razón no era procedente el control de legalidad con el agravante que en dicha audiencia el señor apoderado judicial de la parte demandada negó que su prohijada hubiese recibido la notificación del 26 de marzo de 2022; entonces el *a quo* negándose al control de legalidad solicitado convalidó una actuación nula, que entre otras, señor juez, de oficio debió hacerlo sin mi solicitud, porque repito, en el numeral 22 del expediente digital, obra la transmisión que hice nuevamente de la constancia de la pluricitada notificación con todos sus anexos, también en este envío está la solicitud para que fije fecha y hora para la práctica de la audiencia consagrada en los artículos 373 y 373; en lugar de proceder a fijar fecha ordenó la notificación por aviso (ver numeral 23 del expediente digital), cuando repito su Señoría, la señora Paredes Bejarano ya había sido notificada en vigencia del artículo 8º del Decreto 806 de 2020.

Además su Señoría, al descorrer el traslado de la excepción CUARTA, denominada "**Prescripción extintiva de la pretensión subsidiaria de lesión enorme**", está vertida la oposición a ésta; y, digo:

"debo indicarle señor Juez, que la aquí demandada, conocía con mucha anterioridad la demanda y los anexos y el auto admisorio de esta, así está demostrado en el expediente digital pues en la oportunidad prevista por el ordenamiento jurídico se dispuso su notificación personal, atendiendo las reglas propias del Decreto 806 de 2020 vigente para ese momento y hoy Ley 2213 de 2022; por tanto esta es una mera apreciación del señor apoderado judicial de la demandada." (Subrayas ex texto).

En otras palabras su Señoría, si advertí tal anomalía pero el *a quo* omitió corregir y subsanar aquellos YERROS e incurrió en denegación de justicia.

Repito, misteriosamente no aparece en la carpeta digital tal transmisión la cual anexo para demostrar que si se envió y jamás rebotó el envío de éste; TAMBIÉN REENVIÓ AL JUZGADO AQUELLA TRANSMISIÓN.

PIDO A SU SEÑORÍA, PARA LA VERIFICACION DE ESTE HECHO DE ENVÍO, DECRETAR PRUEBA, PARA LA VERIFICACION DE LA TRASABILIDAD DEL MISMO.

- **DESCONOCER LA PRUEBA PERICIAL RECAUDADA EN EL PLENARIO CON LA FIRME INTENCION DE NO DARLE CURSO Y/O PROSPERIDAD A LA LESION ENORME COMO PRETENSION SUBSIDIARIA PRESENTADA.**

El *a quo* para justificar la decisión de **NO** darle curso **Y/O NEGAR** la prosperidad de la LESIÓN ENORME, como pretensión subsidiaria que propuse en el libelo demandatorio, e indicó que no había aportado el respectivo dictamen, apreciación que no se compadece con la realidad, veamos:

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

Mediante auto interlocutorio número 1100 del 16 de noviembre de 2023, notificado el 17 de ese mes y año, en la parte resolutive, numeral 2.1.3., el a quo dispuso lo siguiente:

"2.1.3. NEGAR el dictamen pericial solicitado de conformidad al artículo 227 del C.G.P., para lo cual se REQUIERE a la parte demandante, que debe aportar al proceso OPORTUNAMENTE, el respectivo dictamen, emitido por institución o profesional especializado, que reúna los requisitos del Art.226 del C.G.P, en el término de QUINCE (15) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del presente auto, se advierte que el señor perito debe estar dispuesto a sustentar o aclarar su dictamen en la audiencia." (Subrayas ex texto)

En efecto, el 11 de diciembre de 2023, y dentro del término que concedió el juzgado, envié a su canal digital, el dictamen en los términos que requirió el señor juez.

Plasmo la imagen que así lo demuestra, y reenvió a su señoría este correo electrónico para que verifique su autenticidad:

76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 12/11/2023 13:49

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, notificacionesabogadoberon@hotmail.com, adriparedes2014.ap@gmail.com, laindiamanna@hotmail.com

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Lilliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF el peritaje que realizó el profesional experto en la materia: doctor HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, evaluador Comercial, con matrícula profesional RAA No. AVAL-16598075, Registro Abierto de Evaluadores; el señor perito está dispuesto a sustentar y/o aclarar el dictamen en la audiencia que fijó el juzgado para el 17 de enero de 2024, hora: 9:00 am.

Envíé el presente correo con los respectivos documentos anexos a la parte demandada y el señor apoderado judicial de ésta, corriéndose el respectivo traslado.

Del señor juez,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte demandante

Adjuntos (1 archivo, 2.7 MB)
- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje.pdf (2.7 MB)

<https://micorreo.claro.com.co/index.php?view=print#2180>

1/1

Luego su Señoría, sorprendentemente, el 18 de diciembre de 2023, recibí de una empleada del juzgado varias llamadas, indicándome que no habían recibido el dictamen, entonces le contesté que lo iba a reenviar porque había sido transmitido desde el 11 de diciembre de 2023 y así lo hice; plasmo la imagen; también reenvió a su señoría este correo electrónico para que verifique su autenticidad:

Cra. 4 No.12-41, edif. "Centro Seguros Bolívar", of. 1306 -1307, tels. 8889357 – 8889361

E-mail: abogada@marthadaza.com; cel. No.: 3155520012

Santiago de Cali – Colombia

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO
Abogada

Fwd: 76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com
Fecha: 12/18/2023 18:15
Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetado señor juez:

En atención a la solicitud telefónica que realizó la secretaria del juzgado, reenvío el peritaje.

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada judicial parte demandante

----- Mensaje original -----

Asunto: 76001400301020210069800
Fecha: Mon, 11 Dec 2023 13:49:56 -0500
De: abogada@marthadaza.com
Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, notificacionesabogadoberon@hotmail.com, adriparedes2014.ap@gmail.com, laindiamarina@hotmail.com

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF el peritaje que realizó el profesional experto en la materia: doctor HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, evaluador Comercial, con matrícula profesional RAA No. AVAL-16598075, Registro Abierto de Avaluadores; el señor perito está dispuesto a sustentar y/o aclarar el dictamen en la audiencia que fijó el juzgado para el 17 de enero de 2024, hora: 9:00 am.

<https://micorreo.claro.com.co/index.php?view=print#2162>

1/2

Envío el presente correo con los respectivos documentos anexos a la parte demandada y el señor apoderado judicial de ésta, corriéndose el respectivo traslado.

Del señor juez,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte demandante

Adjuntos (1 archivo, 2.7 MB)

- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje.pdf (2.7 MB)

El 19 de diciembre de 2023, continuaron las llamadas de la empleada del juzgado Décimo civil municipal de Cali, tanto a mi celular como al teléfono fijo de la oficina, insistiendo que no había recibido el dictamen, entonces me pidió que lo enviara al correo electrónico personal de ella: angelalibrerost@hotmail.com y transmitió un correo electrónico de ella de prueba para que transmitiera a ese canal digital el dictamen, su Señoría así lo hice, pero por precaución lo envié al juzgado con copia a ella; plasmo la imagen, e igualmente, reenvío a su señoría este correo electrónico para que verifique su autenticidad:

Imagen de envío de correo electrónico de prueba:

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO
Abogada

para reenvío dictamen 2021-698

De: Juzgado 10 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Fecha: 12/19/2023 10:49
Para: "abogada@marthadaza.com" <abogada@marthadaza.com>

correo: angelalibrerost@hotmail.com.

j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

tps://micorreo.claro.com.co/index.php?view=print#18303

1/1

Imagen del reenvío de correo electrónico del dictamen:

Re: para reenvío dictamen 2021-698

De: abogada@marthadaza.com
Fecha: 12/19/2023 11:00
Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cc: angelalibrerost@hotmail.com

Respetado señor Juez, a petición de la Secretaria del Juzgado reenvío el correo electrónico, junto con el dictamen pericial en formato PDF.

Muy comedidamente solicito acuse el recibido de este.

Informo al despacho judicial que desde el 11 de diciembre fue enviado este correo electrónico, junto con el dictamen pericial, con el fin de surtir el traslado a todos los sujetos procesales.

ATT. Martha Lucia Daza Rengifo.

Activado Tue, 19 Dec 2023 15:48:54 +0000, Juzgado 10 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co> escribió:

correo: angelalibrerost@hotmail.com.

j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Adjuntos (2 archivos, 3.4 MB)

- Screenshot_20231219_105840_Chrome.jpg (718.3 KB)
- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje (1).pdf (2.7 MB)

https://micorreo.claro.com.co/index.php?view=print#2163

1/1

Es muy extraño lo ocurrido en este juzgado Décimo civil municipal con relación a los envíos de piezas trascendentales al canal digital de ese despacho judicial: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co y que sean las que justamente según el dicho del a quo **NO RECIBÍÓ**, pero las transmisiones las hice a esa dirección electrónica y no rebotaron como lo estoy demostrando en la sustentación del recurso de alzada; por ello, al presentar los reparos del presente recurso y con el fin de evitar sorpresas, debí trasladarme al juzgado para verificar que habían recibido éstos en el canal digital, porque generalmente este despacho judicial **NO DA ACUSE DE RECIBIDO**; también lo llevé en físico.

Cra. 4 No.12-41, edif. "Centro Seguros Bolívar", of. 1306 -1307, tels. 8889357 – 8889361
E-mail: abogada@marthadaza.com; cel. No.: 3155520012
Santiago de Cali – Colombia

Ahora su Señoría, en el numeral 33 de la carpeta judicial está incorporado, se escapa de mi control lo que ocurre en ese juzgado con relación al correo electrónico; pero Honorable juez, que lo envíe no cabe duda y con los documentos aportados y que reenvió, existe total certeza que este dictamen fue enviado oportunamente, entonces, no se justifica la decisión caprichosa del *a quo*, desconectada del ordenamiento jurídico frente a negar primero el haber recibido el dictamen y segundo mediante ese razonamiento arbitrario e injusto negar la prosperidad de la LESIÓN ENORME

Ahora su Señoría, el *a quo* entra en contradicción porque afirma no haber recibido el dictamen, pero luego da otra justificación a su decisión en este punto, señalando que no se probó el valor catastral de ese apartamento al 2018, en consecuencia, ignoró lo registrado por el señor perito en la evaluación obrante en el plenario digital, cuando en el **punto 2 del dictamen, ordinal 2.1, párrafo 5, precisó que** "El Reglamento de Propiedad Horizontal fue registrado en el año 2019 ante Catastro Municipal, lo cual la Alcaldía de Cali, determina la Unidad Jurídica para el Impuesto Predial a partir de 2019." (Subrayas ex texto)

Dejo constancia su Señoría que los correos electrónicos a los que hice alusión, los envié a TODOS SUJETOS PROCESALES en este asunto.

NO RECIBIR LA PRUEBA DOCUMENTAL QUE DEMOSTRABA LOS HECHOS ADUCIDOS POR EL TESTIGO CARLOS PAREDES MOYA QUE DEJABAN SENTADO EL CONFLICTO FAMILIAR QUE LLEVAN A COMPRENDER EL PORQUÉ DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATANTES Y LA FORMA DE ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE, CONTRUCCIÓN Y MEJORAS POR PARTE DE LA SEÑORA HERMELINDA MOYA DE PAREDES (Q.E.P.D.) MADRE DE MI PODERDANTE.

En el debate surtido y en especial la recepción del testimonio del señor Carlos Paredes Moya, el *a quo* para poder pronunciar la decisión que ya llevaba construida antes de realizarse la diligencia, pues ello se nota del registro de la diligencia en video, el operador jurídico sin argumentación válida en derecho, y con el propósito claro de no encontrar la verdad verdadera dentro de este asunto, no recibió los documentos que demostraban los dichos y manifestaciones expresadas por el testigo Carlos Paredes Moya, documentos que demuestran las denuncias por violencia familiar de parte del señor Isaías Paredes (q.e.p.d.) que cometía con ellos cuando eran unos niños, adolescentes y jóvenes, así como las constancias de préstamo que realizó la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.) en vida para la adquisición y construcción del predio sobre el cual se encuentra el inmueble objeto de demanda.

Tales instrumentos entre otros, permitían ilustrar el por qué el comportamiento de los contratantes, que desde antaño buscaron realizar actos jurídicos aparentes con el fin propósito de dejar si derecho alguno a los demás herederos, inclusive despojar del derecho que le correspondía a los hijos de la señora Hermelinda Moya (q.e.p.d.), en razón al que el predio objeto de debate se consiguió por esta, pero como por razones machistas el mismo solo fue puesto a nombre del esposo Isaías Paredes, lo cual se desprende de la documentación que aquel testigo quería aportar y demostrar fehacientemente que fue su madre la que realizó las respectivas gestiones para la adquisición del mismo por trabajar en Britilana, la adquisición de ella de dicho inmueble no era para sí sino para sociedad conyugal pues esta estaba casada con el señor Isaías Paredes (q.e.p.d.), y por ende sus hijos tienen derecho a ese cincuenta por ciento (50%) de la madre, pero por acciones ocultas y sospechosas del padre este buscó desconocerles tales derechos, de allí la importancia de la valoración minuciosa de estos hechos por parte del juzgador en busca de la verdad verdadera dentro de este asunto, por ende el *a quo* debió recibirlos, pero, no lo hizo, desconociendo la función y/o deber que tiene el fallador, en calidad de servidor de la justicia, más en un asunto tan complejo como este, donde se vislumbra la conducta de los contratantes del acto demandado, quienes realizan conductas refinadas en pro de ocultar las verdaderas intenciones del mismo, y con ello, bajo el abuso del derecho, encontrar triunfo de su fin, que no es otro que afectar la masa sucesoral en la que participarían todo los hijos de Isaías Paredes y Hermelinda Moya, ambos ya fallecidos.

Por dicha razón, y atendiendo los poderes de recepcionar la prueba por parte del superior para resolver la apelación propuesta, le solicito, con el fin propio de encontrar la verdad verdadera, el recibir dicha documentación a efectos de que sea valorada y calificada y se tome la decisión que en derecho corresponde; pido al Honorable juez en virtud de la facultad de oficiosidad decretar la prueba de oficio.

Ahora, porque es importante, pues con ello, queda sentado uno de los motivos del comportamiento de los contratantes del acto negocial que aquí se ataca (padre e hija), motivos que llevan a entender el comportamiento que estos desplegaron con el firme propósito de que la propiedad saliera del haber hereditario y así los herederos no pudieran reclamar lo que en derecho les corresponden respecto del mismo, por eso señor juez dicha prueba es importantísima, la cual se presentó por uno de los testigos para solidificar sus afirmaciones, siendo válido por el procedimiento civil que el testigo presente pruebas para soportar lo que afirma en su testimonio, lo cual no puede desconocerse, amen que en el plenario ya hay pruebas que demuestran ese conflicto familiar, rechazo de aquello por parte de su señor padre y las intenciones que este y la demandada (hermana), tenían para despojar a la masa sucesoral de dicho inmueble.

MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

Abogada

NO PRONUNCIARSE RESPECTO DE LA PRETENSION SUBSIDIARIA DE SIMULACION RELATIVA PESE DE HABER SIDO PROPUESTA.

El *a quo*, al dictar la sentencia atacada, no se pronunció respecto de la pretensión subsidiaria relacionada a la simulación relativa, misma que debía ser abordada, lo cual no lo hizo, trasgrediendo el derecho a poder bajo recurso de alzada poder oponerme a la decisión que fuere resultante, pero al no pronunciarse, no hay elementos de ataque, por ende, se le solicita al superior que en caso de no salir avante la pretensión principal se estudie ésta en los términos propuesto en la demanda.

Por las razones expuestas en la presente sustentación del recurso de alzada contra la sentencia que dictó el *a quo*, a las pruebas producidas, que deben cumplir con su función de llevar al juez el grado de convicción suficiente para que la decisión judicial se funde "*en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*"⁶ y, pueda decidir sobre el asunto materia de la controversia, comedidamente solicito al Honorable juez, revocar la sentencia del 17 de enero de 2024, proferida por el juzgado Décimo civil municipal, en su reemplazo, acceder a las pretensiones invocadas en la demanda; condenar a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

Del señor juez, con todo respeto,

Santiago de Cali, 22 de enero de 2024



MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO

⁶ Art. 164 ibidem

76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 04/05/2022 14:46

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF, los documentos debidamente cotejados, certificándose por parte de la empresa de aeromensajería "Pronto envíos" que **SI** fue ENTREGADO a la parte demandada señora Liliana Pareces Bejarano, conforme el artículo 291 C.G.P., en concordancia con el Decreto 806/2020; y en las observaciones se lee: "*LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE EN ESTA DIRECCION RECIBIDO POR QUIEN DICE LLAMARSE LILIANA PAREDES C.C. 66.960.250*"

Del señor juez, atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte actora

Adjuntos (1 archivo, 31.0 MB)
- NOTIFICACIÓN LILIANA PAREDES BEJARANO.pdf (31.0 MB)

76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 12/11/2023 13:49

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, notificacionesabogadoberon@hotmail.com, adriparedes2014.ap@gmail.com, laindiamarina@hotmail.com

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF el peritaje que realizó el profesional experto en la materia: doctor HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, evaluador Comercial, con matrícula profesional RAA No. AVAL-16598075, Registro Abierto de Avaluadores; el señor perito está dispuesto a sustentar y/o aclarar el dictamen en la audiencia que fijó el juzgado para el 17 de enero de 2024, hora: 9:00 am.

Envió el presente correo con los respectivos documentos anexos a la parte demandada y el señor apoderado judicial de ésta, corriéndose el respectivo traslado.

Del señor juez,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte demandante

Adjuntos (1 archivo, 2.7 MB)

- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje.pdf (2.7 MB)

Fwd: 76001400301020210069800

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 12/18/2023 18:15

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetado señor juez:

En atención a la solicitud telefónica que realizó la secretaria del juzgado, reenvío el peritaje.

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada judicial parte demandante

----- Mensaje original -----

Asunto: 76001400301020210069800

Fecha: Mon, 11 Dec 2023 13:49:56 -0500

De: abogada@marthadaza.com

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, notificacionesabogadoberon@hotmail.com, adriparedes2014.ap@gmail.com, laiindiamarina@hotmail.com

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF el peritaje que realizó el profesional experto en la materia: doctor HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, evaluador Comercial, con matrícula profesional RAA No. AVAL-16598075, Registro Abierto de Evaluadores; el señor perito está dispuesto a sustentar y/o aclarar el dictamen en la audiencia que fijó el juzgado para el 17 de enero de 2024, hora: 9:00 am.

para reenvio dictamen 2021-698

De: Juzgado 10 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Fecha: 12/19/2023 10:49

Para: "abogada@marthadaza.com" <abogada@marthadaza.com>

correo: angelalibrerost@hotmail.com

j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Envió el presente correo con los respectivos documentos anexos a la parte demandada y el señor apoderado judicial de ésta, corriéndose el respectivo traslado.

Del señor juez,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte demandante

Adjuntos (1 archivo, 2.7 MB)

- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje.pdf (2.7 MB)

Re: para reenvio dictamen 2021-698

De: abogada@marthadaza.com

Fecha: 12/19/2023 11:00

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cc: angelalibrerost@hotmail.com

Respetado señor Juez, a petición de la Secretaria del Juzgado reenvío el correo electrónico, junto con el dictamen pericial en formato PDF.

Muy comedidamente solicito acuse el recibido de este.

Informo al despacho judicial que desde el 11 de diciembre fue enviado este correo electrónico, junto con el dictamen pericial, con el fin de surtir el traslado a todos los sujetos procesales.

ATT. Martha Lucia Daza Rengifo.

Activado Tue, 19 Dec 2023 15:48:54 +0000, Juzgado 10 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali
<j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co> escribió:

correo: angelalibrerost@hotmail.com

j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Adjuntos (2 archivos, 3.4 MB)

- Screenshot_20231219_105840_Chrome.jpg (718.3 KB)

- Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje (1).pdf (2.7 MB)

Fwd: 76001400301020210069800

abogada@marthadaza.com <abogada@marthadaza.com>

Mié 21/02/2024 13:13

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
notificacionesjudicialesugpp@ugpp.gov.co <notificacionesjudicialesugpp@ugpp.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

Avap 060 2023 Comuna 11 Calle 32 #29A-14 Barrio La Fortaleza - Cali - Peritaje.pdf;

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069801

Proceso verbal de simulación

Demandante: Luz Marina Paredes Moya

Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Asunto: Sustentación recurso de apelación

Reenvío el correo electrónico anunciado para que haga parte integral de la sustentación del recurso de apelación.

Del señor juez, atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo

Apoderada judicial parte demandante

----- Mensaje original -----

Asunto: Fwd: 76001400301020210069800

Fecha: Mon, 18 Dec 2023 18:15:36 -0500

De: abogada@marthadaza.com

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Respetado señor juez:

En atención a la solicitud telefónica que realizó la secretaria del juzgado, reenvío el peritaje.

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo

Apoderada judicial parte demandante

----- Mensaje original -----

Asunto: 76001400301020210069800

Fecha: Mon, 11 Dec 2023 13:49:56 -0500

De: abogada@marthadaza.com

Para: j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, notificacionesabogadoberon@hotmail.com,
adriparedes2014.ap@gmail.com, laindiamarina@hotmail.com

Respetado señor juez:

Referencia: Rad. No.: 76001400301020210069800
Demanda declarativa de simulación - verbal
Demandantes: Luz Marina Paredes Moya
Demandado: Liliana Paredes Bejarano

Adjunto en formato PDF el peritaje que realizó el profesional experto en la materia: doctor HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, evaluador Comercial, con matrícula profesional RAA No. AVAL-16598075, Registro Abierto de Avaluadores; el señor perito está dispuesto a sustentar y/o aclarar el dictamen en la audiencia que fijó el juzgado para el 17 de enero de 2024, hora: 9:00 am.

Envió el presente correo con los respectivos documentos anexos a la parte demandada y el señor apoderado judicial de ésta, corriéndose el respectivo traslado.

Del señor juez,

Atentamente,

Martha Lucía Daza Rengifo
Apoderada parte demandante



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

INFORME DE PERITAJE INMOBILIARIO APARTAMENTO 201 REF: AVAP 060 – 2023



Calle 32 # 29-A-14 – barrio la fortaleza – Cali



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

DENTRO DEL MARCO LEGAL SE PROHÍBE LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTE DOCUMENTO Y CUALQUIER REFERENCIA A LOS DATOS AQUÍ CONTENIDOS SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL VALUADOR.

NOMBRE DEL PROCESO	Declarativo de Simulación
RADICACION	2021-00698-00
DEMANDANTE	Luz Marina Paredes Moya
DEMANDADA	Liliana Paredes Bejarano
JUZGADO	Juzgado Décimo (10) Oral – Civil Municipal de Cali.

PROPOSITO

Este estudio se propone obtener el valor comercial actual del inmueble analizado, tomando como base las tendencias de la oferta y la demanda de propiedad raíz, el análisis de los costos de construcción y la posible rentabilidad del bien avaluado.

Por valor comercial entendemos el que se produciría en una transacción bajo circunstancias normales en igualdad de conocimientos sobre el inmueble, donde las capacidades del comprador y vendedor son la base de toda negociación comercial y/o para las obligaciones financieras con Corporaciones, Bancos, Cooperativas, el Estado y particulares.

Valor comercial responde necesariamente a la situación del mercado, pues la oferta y la demanda es quien regula el precio al cual se puede adquirir el inmueble en un momento determinado.

El presente estudio valuatorio tiene una vigencia de un (1) año como lo ordena el Decreto 1420 de 1998, en el artículo 19.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

NUMERAL	DATOS 1	DATOS 2
1.1	Solicitado por	Abogada: Martha Lucia Daza Rengifo
	Objetivo Único	Proceso Judicial (Declarativo de Simulación)
1.2	Dirección	Calle 32 #29A-14 barrio la fortaleza – Cali valle del cauca
1.3	Propietaria	Liliana Paredes Bejarano CC#66.960.250
1.4	Clase de inmueble	Apartamento #201 del Edificio Paredes de tres pisos, un apartamento por piso con Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Publica No. 1659 del 20 de septiembre de 2018 en la Notaria Diecinueve (19) de Cali.
1.5	Localización	Sector oriental del casco urbano del Municipio de Cali.
	Inspección	Para el presente estudio se realizó inspección ocular el día 28 de noviembre de 2023, nos atendió la propietaria, donde pudimos constatar y comprobar la existencia física del inmueble y su estado actual.
	CLASE SOCIAL DEL SECTOR	
1.6	Vecindario	En el sector donde está ubicado el predio, la mayoría de predios tienen la actividad Residencial; pero también encontramos predios con destinación mixta, es decir residencia y actividad comercial; como también predios con destinación única en actividades de servicios, comerciales e industriales de bajo impacto ambiental. <u>ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS UBICADAS EN EL SECTOR:</u> Centro de Salud Luis H. Garces, Mac Pollo Santa



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

		Elena, Parroquia Santiago Apóstol, Autoservicio El Jardín y Establecimientos de comercio de menor categoría.
1.7	Vías de acceso	Carrera 29A en toda su extensión. vía sobre la cual se encuentra ubicado el inmueble.
		Calle 32 en toda su extensión. Calzada con dos carriles
		Carrera 29 en toda su extensión. Doble calzada con cuatro carriles
		Calle 27 en toda su extensión.
		Carrera 32 en toda su extensión
	Calle 44 en toda su extensión.	
	Transporte	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta un servicio de transporte público bastante fluido en busetas, taxis, servicio particular con plataforma y servicios del MIO.
1.8	SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA	
	Alcantarillado	El servicio es prestado por EMCALI, generando un buen servicio a la comunidad. El predio cuenta con este servicio.
	Acueducto	El servicio es prestado por EMCALI, generando un buen servicio a la comunidad. El predio cuenta con este servicio.
	Energía Eléctrica	El servicio es prestado por EMCALI, generando un buen servicio a la comunidad. El predio cuenta con este servicio.
	Gas Natural	El servicio es prestado por Gases de Occidente. El predio cuenta con este servicio.
	Basuras	De este servicio es responsable el DAGMA (Dpto. Administrativo de Gestión del Medio Ambiente a través de empresas especializadas). El predio cuenta con este servicio.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

2. ASPECTO JURIDICO

2.1 Títulos observados

Escritura Publica No. 1591 del 20 de diciembre de 2001 de la Notaria Diecinueve de Cali (19) de Cali, donde aparece como propietario del predio – Edificio Paredes el señor Isaías Paredes.

Escritura Publica No. 1659 del 20 de septiembre de 2018 de la Notaria Diecinueve de Cali (19) de Cali, donde aparece como propietaria en el Reglamento de Propiedad Horizontal Liliana Paredes Bejarano.

Certificado de Tradición con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-137560, expedido el 30 de septiembre de 2021, donde aparece como propietario Isaías Paredes.

NOTA: La propiedad ha sido avaluada de acuerdo al Certificado de Tradición que legaliza el inmueble y se presume que esta información es correcta, pero no asumimos ninguna responsabilidad por su exactitud.

El Reglamento de Propiedad Horizontal fue registrado en el año 2019 ante Catastro Municipal, lo cual la Alcaldía de Cali, determina la Unidad Jurídica para el Impuesto Predial a partir de 2019.

2.2 Normas urbanas: Cuadro de resumen de las Normas Urbanísticas del Sector; Acuerdo 0373 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Cali:

Estrato Social	3
Tratamientos Urbanísticos	Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2)
Áreas de Actividad	Residencial Predominante
Barrio y Sectores	La Fortaleza
Comuna	11



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Numero Predial Nacional	760010100110700060011901020033
ID del Predio	950419

Resultado													
Exportar Selección													
▲ Capa: Edificabilidad													
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove						
+	2,4	2	Ver más	Ver más	Ver más		X						
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos													
@	Nombre			Norma	Resoluciones	Remove							
+	RENOVACION URBANA 2 - REACTIVACION (R2)			Ver más		X							
▲ Capa: Areas de actividad													
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove			
+		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	X			
▲ Capa: Terrenos													
@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización
+	950419	E078400330902	760010100110700060011901020033	01	00	11	07	0006	0011	0033	CL 32 # 29 A - 14 AP 201	EDIFICIO PAREDES	2019-09-24
+	950414	E078400320902	760010100110700060011901010032	01	00	11	07	0006	0011	0032	CL 32 # 29 A - 12 AP 101	EDIFICIO PAREDES	2019-09-24
+	950420	E078400340902	760010100110700060011901030034	01	00	11	07	0006	0011	0034	CL 32 # 29 A - 16 AP 301	EDIFICIO PAREDES	2019-09-24
▲ Capa: Barrios y sectores													
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove								
+	1107	La Fortaleza	1842.655	204024.742	X								
▲ Capa: Comunas													
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove								
+	11	Comuna 11	9668.874	3713816.247	X								
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)													

2.3 Usos y alturas permitidas

El predio cumple con lo ordenado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 Linderos y dimensiones Generales del Edificio: Se trata del lote de terreno No. 15 de la Manzana 44, del Barrio La Fortaleza.

NORTE: Con el lote #14 de la misma manzana 44 en extension de 23.58 mts.;
SUR: Con lote #16 de la manzana 44, en extension de 23.73 mts. ESTE: Con la calle 33 en extension de 7.00 mts. OESTE: Con lote #13 de la manzana 44 en extension de 7.00 mts.

3.2 Linderos específicos del Apartamento 201:

NORTE: Del punto catorce (149 al punto uno (1) en línea quebrada con los segmentos (14-15), (15-16), (16-17), (17-18) y (18-1) en 7,98 metros, 3,25 metros, 2,30 metros, 3,25 metros u 8,00 metros con muro común perimetral que limita con el lote 14 de la manzana 44, y con machones y ventanas que dan al vacío del patio (A) común en piso primero de uso exclusivo del Apartamento 101.
SUR: Del punto (6) al punto (11) en línea quebrada con los segmentos (6-7), (7-8), (8-9), (9-10) y (10-11) En 6,30 mts 2,30mts, 2,00 mts, 2,30 mts y 2,50 mts con muro común perimetral que limita con el lote 16 de la manzana 44y con machones comunes que dan al patio (C) común en piso segundo de uso exclusivo del apartamento 201.
ESTE: Del punto (1) al punto (6) en línea quebrada con los segmentos (1-2), (2-3), (3-4), (4-5), (5-6) en 3,10 mts, 1,00 mts, 2,25 mts, 2,90 mts y 1,05 mts, con machones, ventana, puerta de acceso a esta unidad con frente al vacío a la via publica calle 32 y con muro común con la zona de escalera común del piso segundo al piso tercero de uso del apartamento 301.
OESTE: Del punto (11) al punto (14) en línea quebrada con los segmentos (11-12), (12-13) y (13-14) en 2,45 mts, 3,75 mts, y 4,25 mts con muros comunes que dan al vacío del patio (B) común en piso primero de uso exclusivo del apartamento 101y con muro común perimetral que limita con el lote 13 de la manzana 44.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

3.3 Topografía

La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es totalmente plana. El predio posee una forma rectangular, siendo regular en sus dimensiones.

CUADRO DE AREAS (Reglamento de Propiedad Horizontal)	
DESCRIPCION	METROS CUADRADOS
Lote de terreno	165,58
Apartamento No. 201	93,10
Coficiente de Copropiedad Apto. 201	34,87%
Área construida total privada del edificio	266,98
Apartamento No. 101	98,23
Apartamento No. 201	93,10
Apartamento No. 301	75,65

3.4 Detalle de la construcción

TIPO: Se trata de un apartamento en una edificación de tres (3) pisos en Propiedad Horizontal; construida en material de concreto reforzado, mostrando una adecuada mampostería con su deterioro normal, pisos cerámicos y acabados convencionales en buen estado.

3.5 Edad del inmueble



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Revisando la Tradición del predio y el estado de construcción y acabados que tiene el inmueble, se considera 60 años de la construcción inicial y el segundo y tercer piso se llevó a cabo la terminación del apartamento 201 incluyendo toda la obra blanca; hace 23 años para el segundo piso.

3.6 Acabados

El inmueble presenta acabados en general cerámicos, Cerrajería metálica, griferías y accesorios de cocina; todos en buen estado. De manera general, la mampostería lleva múltiples piezas de distintos materiales, tamaños y formas que apiladas o en soga una sobre otra en conjunto para constituir un elemento vertical, llámese una barda divisoria, un muro de contención, de carga o incluso columnas.

3.7 conservación y lucimiento

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y lucimiento.

3.8 Materiales utilizados en la construcción del apto. 201

Fachada:	General todo el edificio con acabado en granito pulido. Regular estado.
Antejardín:	Cubierto en teja de zinc, rejas de seguridad metálica a doble altura y gradas a los pisos dos y tres.
Cubierta	Loza de concreto reforzado. Buen estado.
Cieloraso:	Graniplast. Buen estado.
Paredes:	Con muros en ladrillo común cocido en soga con repello, estuco y pintura de vinilo. Buen estado.
Piso:	General en baldosa de cerámica convencional. Buen estado.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Cocina:	Convencional y amplia, paredes enchapadas en ceramica convencional con mesón en L enchapado en retal de mármol, con lavaplatos en acero inoxidable. Buen estado.
Puertas:	En general toda le edificación presenta puertas metálicas. Buen estado.
Ventanas:	Con marcos y naves metálicas con sus respectivos vidrios. Buen estado.
Closets:	N/A
Patio:	Es la zona de oficios con lavadero de ropas. Buen estado.
Baños:	Baño social con terminados cerámicos, tasa sanitaria y ducha con división. Buen estado.
Gradas:	Externas, construidas en ferroconcreto todos los peldaños y pasamanos metálicos. Buen estado.

4. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo de construcciones

El apartamento objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el Barrio La Fortaleza de la ciudad de Cali; sector oriental del casco urbano; es un sector muy tradicional sobre urbanizaciones cercanas en el oriente de Cali. Son construcciones unas entregas por el gobierno nacional y municipal en línea que a través del tiempo han venido modificándolas acorde a las actividades que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio autoriza. Otras han sido construcciones individuales de acuerdo a la situación económica de los propietarios.

Los tipos de construcciones que se encuentran en el sector son unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Dependencias



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Para aproximarnos con seguridad en cuanto al costo de la construcción, retomamos el plano de distribución arquitectónica elaborado por nosotros así:

SEGUNDO PISO – APARTAMENTO 201

- Gradas y balcón de acceso
- Sala comedor
- Cuatro alcobas
- Cocina convencional
- Patio interior cubierto con lavadero y zona de oficinas
- Baño social
- Gradas externas al tercer piso

5. ASPECTO ECONOMICO

5.1 Utilización económica actual del inmueble

En el momento de la visita al inmueble se pudo comprobar que en la actualidad se encuentra ocupado por la propietaria y parcialmente una alcoba arrendada, por lo cual genera una rentabilidad económica mensual.

5.2 Actualidad edificadora de la zona

El promedio de construcción en la zona es del 1.5% de la totalidad de construcción en la municipalidad.

5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

El movimiento de compraventa de inmuebles en la actualidad sobre el sector es moderado, debido a los problemas socioeconómicos del País. El predio por tener una buena ubicación en el sector sobre la calle 32, presenta una buena oferta en la demanda de predios que se consideren prestos a enajenaciones.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

El inmueble en cuanto a su comerciabilidad es de permanente incremento. La valorización de inmuebles en el sector es progresiva.

Por lo tanto, el comportamiento de la oferta y la demanda en cuanto a la zona (La Fortaleza) en escala de 1 a 10, la relación es de 7.

El comportamiento de la oferta y la demanda en cuanto al inmueble (Apartamento) en escala de 1 a 10, la relación es de 7.

IMPORTANTE: Tome su propio concepto de acuerdo a la calificación que la Agencia Avaluadora le está otorgando al inmueble.

ORNATO: El inmueble a sus alrededores cuenta con zonas verdes, jardines que permiten ver un ornato agradable a la vista de los propietarios y visitantes.

Orden Público y Seguridad: El sector donde se encuentra construida la propiedad cuenta con la seguridad normal brindada por la Policía Nacional.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

HISTORIA BARRIO LA FORTALEZA

Fue fundado el 26 de octubre de 1961 gracias a la insistencia de algunas personas para que el instituto de Crédito Territorial cediera los terrenos de una antigua hacienda ubicada al oriente de la ciudad.

Presionados por una perentoria necesidad de vivienda, algunas gentes, gran parte de ellos desplazados de zonas críticas del resto del país, buscaron la manera de tomar posesión de estas tierras, logrando al fin su adjudicación.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

7. METODOLOGIA

Ficha Metodológica del Dane: – índice de Valoración Predial IVP: es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, entre dos períodos de tiempo. El indicador es estimado anualmente y es utilizado como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales de los predios urbanos a nivel nacional desde diciembre del año 2001. El índice está diseñado para estimar los cambios de valor de los predios del país, con destino económico habitacional.

Avaluó comercial: determinación del valor comercial de bienes inmuebles del precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.

Zona homogénea física: espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, aguas u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacente.

Zona homogénea geoeconómica: espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

MEMORIA DE CALCULO DEL LOTE DE TERRENO – IVP ALCALDIA DE CALI - 2018

IVP CALI 2019 ALCALDIA	IVP ENCADENADO DANE 2018	INCREMENTO MERCADO 2019	VALOR IVP 2018	AVALUO COMERCIAL 2018
500.000	247,74	10%	123.870	376.130



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas hacen parte del componente económico, conformado por áreas geográficas del territorio con características similares (vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma, áreas homogéneas de tierra, entre otras), que, a partir de puntos de investigación económica y valoraciones unitarias similares de precio, se les asigna un valor en el mercado inmobiliario.

Es importante resaltar que la actualización de la formación catastral consiste en un conjunto de actividades cuya finalidad es renovar los datos, revisando los elementos físico y jurídico del catastro, eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado.

Los valores que se actualizan cada año desde 2013, conforme a lo establecido en la **Ley 1607 de 2012** para el reajuste de los avalúos catastrales, se hace con el **índice de valoración predial – IVP-**, que determina el incremento de los predios urbanos en las 22 comunas de la ciudad.

Como resultado del cálculo del IVP, se mide la variación de los avalúos comerciales de un año a otro, evaluando diferentes estadísticas y obteniendo varios escenarios, para posteriormente escoger el que se ajuste mejor a la dinámica inmobiliaria, teniendo en cuenta los predios por uso residencial, comercial, industrial, entre otros.

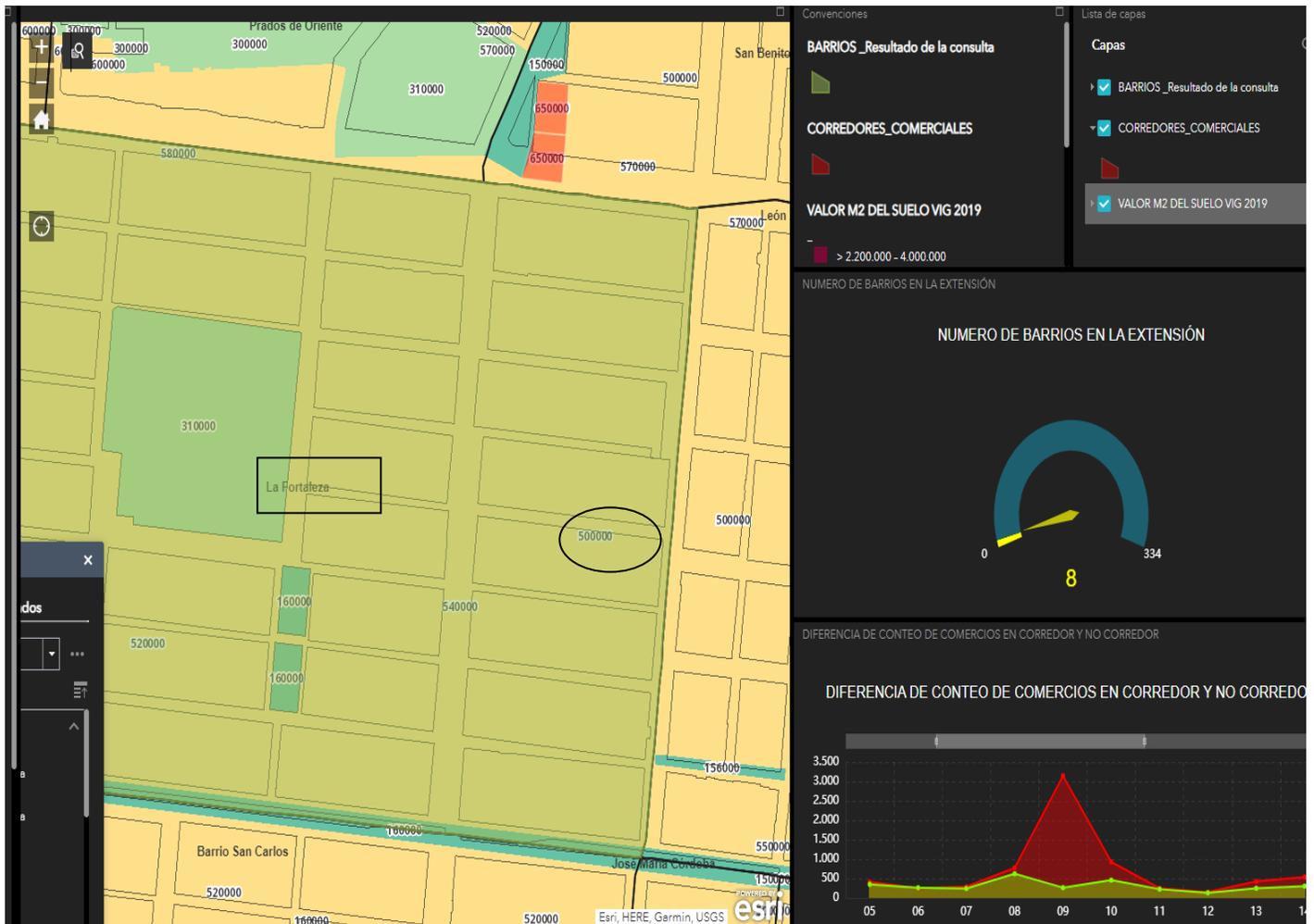


ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com



Para la determinación del “valor comercial” del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 de 24 de julio de 1998 y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y en concordancia con los International Valuation Standards 2003 del International Valuation Standards Committee y considerando las



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

especiales circunstancias y condiciones del inmueble objeto del presente avalúo, se utilizó el MÉTODO "Costos de Reposición a nuevo".

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el **costo** total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

La investigación abarcó también, consultas a otros avaluadores, inmobiliarios y datos de avalúos anteriores.

Además, en el mercado actual se encontraron algunas propiedades comparables que permitieron consolidar una muestra representativa para un análisis comparativo, tanto para propiedades similares en oferta como para propiedades que han sido objeto de transacciones recientes llevadas a cabo en el sector.

MEMORIA DE CALCULO DE LA CONSTRUCCION

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
#	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	23	100	23,00%	2,0	16,31%	\$ 1.100.000	\$ 179.444	\$ 920.555,90	\$ 920.000

Para la Depreciación de la construcción se tomó las Clase 2 según tabla de Fitto y Corvini y el valor del m² a nuevo se tomó de la Revista Construdata No. 203 de 2020.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

8. CONSIDERACIONES

En concordancia a lo expuesto en el siguiente informe además de las anteriores consideraciones se han podido analizar las siguientes:

- Localización
- Disposición de áreas
- Su utilización
- Las vías que le dan acceso y sus recursos

9. CUADRO DE VALORES

CUADRO DE DATOS Y VALORES PARA PROPIEDAD HORIZONTAL							
Area del lote en m ²	Valor m ²	Valor Terreno	Area construida del edificio, m ²	Area privada en m ² del Apto, 201	Coeficiente de Copropiedad	Valor Coeficiente	Valor m ² construccion Apto. 201
165,58	376.130	62.279.605	266,98	93,10	34,87%	21.716.898	920.000

(Este ítem arroja el valor del inmueble en el mercado inmobiliario al 31 de diciembre de 2018)

DATOS	AREAS EN M ²	VALOR M ²	VALOR PARCIAL
Coeficiente de Copropiedad - Terreno	34,87%	376.130	21.716.898
Construccion Apto. 201	93,10	920.000	85.652.000
VALOR TOTAL			107.368.898



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)

Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario

www.acontecavaluos.com

VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL DEL
APARTAMENTO 201: **\$107.368.873.**

SON: CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE.

NOTA: Garantizamos mantener confidencialmente el resultado del siguiente estudio.

Hemos elaborado el siguiente informe de avalúo comercial de conformidad con las normas de ética profesional del Registro Abierto de Avaluadores.

Para constancia se firma en Santiago de Cali, a los nueve (9) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO
Matricula RAA No. AVAL – 16.598.075
Afiliado al Registro Abierto de Avaluadores
Perito contratado



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

REGISTRO FOTOGRAFICO APARTAMENTO 201 PARA EL AVALUO



FACHADA DEL APARTAMENTO 201 - SALACOMEDOR



COCINA Y ESPACIO CUBIERTO PEQUEÑO



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com



BAÑO SOCIAL - GRADAS EXTERNAS Y LAVADERO CON ZONA DE OFICIOS



ALCOBA - ALCOBA



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com



ALCOBA Y HALL DE ALCOBAS



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com



PIN de Validación: b0940a74



<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) HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16598075, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16598075.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 26 Oct 2020	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 26 Oct 2020	Regimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 			
Fecha de inscripción 29 Oct 2020	Regimen Régimen Académico		

Página 1 de 5



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com



PIN de Validación: b0940a74



El(la) señor(a) **HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO** 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

b0940a74

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

ASUNTO: CUMPLIMIENTO DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO PARA PERITAJES INMOBILIARIOS URBANOS Y RURALES.

Artículo 226 del Código General del Proceso

Numeral 3

3. “La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística”. Dando cumplimiento, anexo al peritaje realizado, El CERTIFICADOS DE IDONEIDAD que otorga el RAA (Registro Abierto de Avaluadores), estos certificados expedidos son los que según la Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014, profesionalizan y autorizan para poder ejercer la profesión en Colombia de Valuador de Inmuebles y otras Categorías.

Numeral 5

5. “La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. Dando cumplimiento, anexo a este informe un listado de Experticias realizadas los años 2021 - 2022, con fecha, numero de radicación, juzgado, demandante, demandado, proceso y clase de experticia”.

Numeral 7

7. “Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente”. No me encuentro incurso por causales del artículo 50, ni por otra circunstancia adversa.



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

Numeral 8

8. “Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.” No, la Ley en su Decreto 1420 de 2008, la Resolución 620 de 2008 y otras normas, dan el ordenamiento y el procedimiento para la realización de valuaciones inmobiliarias.

Numeral 9

9. “Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación”. No, la regularidad del procedimiento valuatorio lo determinan las normas vigentes en esta materia ya informada.

Del señor Juez,

HAROLD VIARNEY AMELINES CAMPUZANO
Perito contratado
Matricula RAA: AVAL-16598075



ACONTEC

AVALUOS INTEGRALES EN MARCAS, PATENTES, INMUEBLES URBANOS Y RURALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, INVENTARIOS, VALORACION DE ACTIVOS, EMPRESAS EN MARCHA, NORMAS NIIF, MAQUINARIA Y EQUIPOS, SEMOVIENTES, DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, SERVIDUMBRES, AVALUOS DE HOTELES, CLINICAS, COLEGIOS E INDUSTRIALES Y DERECHO INMOBILIARIO.

**Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-16598075 (RAA)
Certificación Internacional como Valuador Inmobiliario**

www.acontecavaluos.com

RELACION DE PERITAJES REALIZADOS 2020 - 2021 - 2022 EN EL VALLE DEL CAUCA - UNIDO							
FECHA	AVALUO No.	RADICACION	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO	CLASE DE INMUEBLE
10/01/2020	Peritaje 001-2020	No reparto	No reparto	Hijos	Alvaro Pinzon	Sucesion	Casa
25/01/2020	Peritaje 002-2020	76001400301720190016600	17 CMC	Guillermo Arturo Castaño Gonzalez	Personas Indeterminadas Apoderada: Jessica Julieth Giraldo Sandoval	Prescripcion	Casa Lote
10/03/2020	Peritaje 003-2020	20180075900	18CMC	Yamileth Sanchez Valencia	Bernardo Roa Barrios	Reivindicatorio de Dominio de menor cuantia	Casa
30/09/2020	Avac 030 2020	2016-00167-00	Promiscuo 01 Dagua	Daniel Cabrera Erazo	Adiela Arbelaez Lopez y otro	Reivindicatorio de Dominio	Casa Campestre
11/12/2020	FC-003-2020	No reparto	No reparto	Rigoberto Puerta Jimenez	Claudia Maria Ramirez	No Reparto	Frutos Civiles
3/03/2021	AvMc 009-2021	760014003033-2019-00117-00	33 Civil Mpal.	Leandro Javier Paz Bolaños	Nayib Javier Paz Toro	Verbal Pertenencia	Avaluo Frutos Civiles
4/03/2021	Avmej 010 2021	760014003033-2019-00117-00	33 Civil Mpal.	Leandro Javier Paz Bolaños	Nayib Javier Paz Toro	Verbal Pertenencia	Avaluo mejoras
5/03/2021	Avac 011 2021	No radicado	1 Promiscuo de Dagua	Jorge Hernan Fernandez Maldonado	Adriana Margarita Anaconas Hernandez	Division material por venta	Avaluo inmueble
24/05/2021	Avbo 016 2021	760014003000520190030100	5° Civil Mpal. Cali	Alvaro Santander Jimenez	Solicitante	Tramite Liquidacion Patrimonial	Construccion mixta y maquinaria
11/08/2021	Avac 024 2021	No radicado	No reparto	Marleni Castro de Cuero	Vista Hermosa Ltda.	Prescripcion Adquisitiva de Dominio	Casa rural
13/01/2022	Aval 001 2022	76001400302520210035900	25 CMC	Cosmitet Ltda.	Diego, Maria Belen, Ada Ilena y Alvaro Campo	Verbal Especial de Pertenencia	Lote de Terreno
11/03/2022	Aval 008 2022	No radicado	No reparto	Luz Amalia Gutierrez	Municipio de Cali	No hay informacion	Lote de Terreno
24/03/2022	Avac 013 2022	2020-331	12 CM de Oralidad - Cali	Fredys Zapata Angola	Maria Fernanda Villegas Gonzalez	No hay informacion	Casa urbana
1/04/2022	Experticia	760014003033-2021-00142-00	33 CMC	Elsy Armisa Ampudia De Toro	Mariano Arciniegas Isaza	Verbal - Declaracion de Pertenencia	Lote de Terreno
11/05/2022	Avac 023 2022	2021-00189	11 Familia Oralidad de Cali	Ninfa Rocio Paredes Quinayas y Otros	Kevin Daniel Viveros y Herederos Indeterminados	Sucesion Intestada	Casa
26/11/2022	Avac 049 2022	2020 - 541	1° CM Pasto	Uriel Hernando Urrea	Carolina Meza Villota	Ejecutivo Singular	Casa Campestre
30/12/2022	Aveh 053 2022	2022-01-766292	20 CMC	Inversora Pichincha	Andres Giovanni Gomez Sepulveda		Automovil Kia 2012
11/10/2023	Avac 051 2023		Segundo Civil Mpal de Buga	Edgar Calvo Garcia	Sonia Liliana Zambrano Daza - Gustavo Saavedra Y Aracelly Troches Cunda	Verbal Declarativo Prescripcion Pertenencia	Casa Campestre
25/10/2023	Aval 055 2023	2021 - 01001 - 00	Primero Promiscuo Municipal de Jamundi	Luis Mauricio Madriñan Caldas	Guillermo Moncada Bustamante	Verbal Sumario - Restitucion de bien inmueble arrendado	Mejoras en un lote arrendado