

FIJACION Y TRASLADO
Rad-2020-00058-00

A las 7:00 a.m., de hoy 10/06/2021, fijé en lugar público de la secretaria del juzgado y por el término de 1 día, la lista con la constancia a que se contrae el artículo 110 del Código General del Proceso.

A las 7:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr a la parte demandante, en Secretaria, los tres (03) días de término de traslado del recurso de reposición en el presente proceso (artículo 101 del Código General del Proceso).

CARLOS FERNANDO REBELLON DELGADO
Secretario



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



AVALUO COMERCIAL No.077-20
INMUEBLE RURAL
LOTE No. 20



Ubicado Vereda La Cumbre-Paraje de Pavitas
PARCELACION LAS GUACAS
Municipio de la Cumbre – Valle del Cauca
Matricula Inmobiliaria No. 370-691975

Solicitante: Sra. María Isabel Leal Waltero

Santiago de Cali, octubre de 2020



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Santiago de Cali, 26 de octubre de 2020.

Señora
MARIA ISABEL LEAL WALTERO
Pavas

REF: PROCESO EXPROPIACION
DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
DDOS: RODRIGO LEAL TEJADA, MARIA FERNANDA LEAL WALTERO, MARIA
ISABEL LEAL WALTERO Y OLGA LUCIA LEAL WALTERO
RAD. 2020-00058-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente registrada ante la Entidad Reguladora ANA con el No. AVAL- 51933039 me permito presentar el avalúo comercial del inmueble Lote de Terreno denominado No. 20 de la Parcelación Las Guacas, ubicado en el Paraje de Pavitas del Municipio de la Cumbre - Valle del Cauca..

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA, Tecnóloga en Administración de Empresas y Finanzas del Centro Colombiano de Estudios Profesionales. Cursos Técnico Laboral en avalúos en el Instituto de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano MILENIUM, Cursos en avalúos con Corpolonjas de Colombia, Lonja de Propiedad Raíz Cali, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

El dictamen presentado es "claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en los últimos 4 años, incluyendo el juzgado así:

JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
10 CM	2015-724	RICHARD PAZ TOVAR	JAIR FERNANDO BARRAGAN	ORDINARIO DE PERTENECIA
8 CM	2015-791	CARLOS ALFONSO QUIÑONES	MARTHA LUCIA RENGIFO	
7 CC	2015-558	LUCY MARCELA LABORDE	LUZ MARINA GRISALES	ORDINARIO DE PERTENECIA
Tribunal	003-2010-511	MARITZA MENDOZA PALOMINO	ALBERTO PALOMINO	
1 CC	2014-231	DANIEL EDILBERTO IZQUIERDO	SOC. VALENCIA SAA E HIJOS	ORDINARIO DE PERTENECIA
14 CM	2015-745	INVERSIONES RODRIGUEZ	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ	
19 CC	2013-210	ARMANDO DOMINGUEZ	NANCY DOMINGUEZ MONTAÑO	ORDINARIO DE PERTENECIA
10 CM	2016-423	MONICA Y EWAR WILLIAM ESCO	CARLOS ARTURO GARRIDO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2016-448	GLORIA AZUCENA GARCIA	JUAN DE LA CRUZ CORREA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
16 CM	2019-595	JOSE HUMBERTO GIRALDO		PRUEBA ANTICIPADA
13 CM	2018-117	FRANCISCO JAVIER HURTADO	ELEMENTOS PREF. LTDA	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO
2 LABORAL	1999-0021	NURY TINOCO	RODRIGO BERNAL MOLINA	VERBAL DE PERTENENCIA
12 CC	2000-144	MUNICIPIO DE CALI	HERED. INDET. LEONEL ARANGO	PROCESO ESP. DE EXPROPIACION
2 PEQ. C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO OBLIGACION POR HACER
11 CM	2017-698	MARIA ROSITTER AGUDELO C.	OBERTO SALAZAR HENAO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2018-262	ZOILA MARIA DONNEYS F.	CARMEN ALICIA DONNEYS	PROCESO DIVISORIO
17 CC	008-2001-153	LEOPOLDO RAMIREZ CORREDOR		LIQUIDACION OBLIGATORIA
11 CM	2018-0052	ALEYDA GRAJALES RIOS	INDETERMINADOS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
17 CC	2018-063	FLOR NAYDA CUADROS	MOSECHELO & CIA. S. EN C.	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO

Manifiesto que no me encuentro dentro de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 36 folios. –

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Reguladora de Avaluadores. - ANA

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL No. 51933039



TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1.- PROPOSITO	6
2- OBJETO DEL AVALUO	6
2.1 Destinatario Del Informe	6
3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.....	7
4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	7
4.1 PLANCHA IGAC O PLANOS DE LOS PREDIOS.....	8
5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	8
5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	8
5.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS	9
6.- CARACTERIZACION DE LA REGION.....	10
6.1. Delimitación Del Sector De Ubicación Del Inmueble.....	10
6.2 Descripción Del Sector.....	10
6.3 Descripción De La Actividad Económica Predominante.....	10
6.4 ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS.....	11
6.6 VIAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA VIAL:.....	12
6.7. VIAS Y TRANSPORTE.....	12
6.8.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	12
7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	13
7.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	13
8.- NORMATIVIDAD:	13
8.1 USO DEL SUELO.....	13
8.2.- ZONA HOMOGENEA FISICA LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE.....	16
9.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	16
9.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES.....	16
9.2 CARACTERISTICAS DE TERRENO.....	17
9.3. LINDEROS GENERALES.....	19
9.3.1. Linderos.....	19
9.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	20
9.4.1 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación.....	20
9.5 VÍAS DE ACCESO A LA PARCELACION	20



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

9.6.- SERVICIOS PUBLICOS	21
9.7.- PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORACION.....	21
9.8.- USO ACTUAL DEL SUELO.....	21
10.- INFORMACION JURIDICA.....	21
11.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS	22
12.- CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS	22
12.1- CARACTERISTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	22
13. CONDICIONES AGROLÓGICAS	22
13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR - VEREDA.....	22
13.2. INFORMACION AGROCLIMATICA.....	23
14.- CONSIDERACION GENERALES	23
15. METODOLOGIA - VALUATORIAS.	25
15.1 Método de comparación o de mercado	25
15.2 Método Del Costo De Reposición.....	25
16. ESTUDIO DE MERCADO:	25
16.1.- DETERMINACION DE VALORES	26
17. CUADRO DE VALORES.....	28
17.1- AVALUO LOTE DE TERRENO.....	28
17.2.- AVALUO POZO SEPTICO.....	28
18. RESULTADO DEL INFORME:.....	29
19.- MARCO LEGAL DE VALUACION	30
20.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.....	30
21.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	30
21.1 Problemas de estabilidad de suelo.....	30
21.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.....	31
21.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	31
21.4 Seguridad.....	31
21.5 Problemáticas socioeconómicas.....	31
22.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	31
23.- Anexos.....	32-36



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



1.- PROPOSITO.

El estudio valuatorio es una ciencia interdisciplinaria, requiere de mucha información en el mercado y de las técnicas y métodos conocidos para determinar el **VALOR COMERCIAL** de inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo, muebles y enseres etc.

Se entiende por **VALOR COMERCIAL**, el precio comercial al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales entendidas estas como aquellas en que el vendedor y comprador operan libres de presión. Estas condiciones normales también suponen una operación en condiciones comparativas a las ofrecidas en el mercado en la misma zona.

2- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del lote de Terreno y determinar el valor del pozo séptico que afecta la vía Loboguerrero-Mulalo, dentro proceso de Expropiación, por el cual se realiza mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado y método de costo y reposición; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

2.1 Destinatario Del Informe

Este informe va dirigido al Juzgado Noveno Civil del Circuito Rad. 2020-00058-00



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.

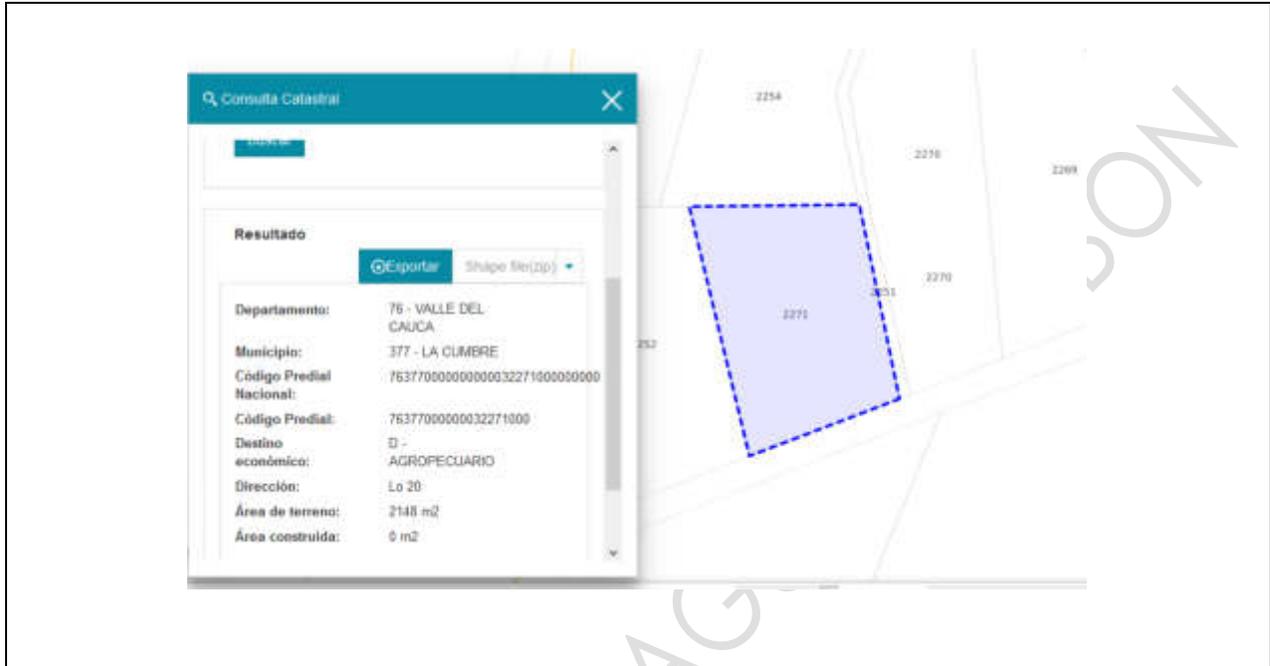
AVALUO No.	077-20
SOLICITANTE	MARIA ISABEL LEAL WALTERO
INMUEBLE	Lote No. 20
DIRECCION	Parcelación Las Guacas
SECTOR	Paraje de Pavitas
MUNICIPIO	La Cumbre
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370 – 691975
DOCUMENTOS ENTREGADOS	Certificado de Tradición- Escritura Pública No. 5045 de 28 de diciembre de 2008 de la Notaria Veintitrés de Cali Certificado de Tradición
FECHA DE SOLICITUD	12 de octubre del 2.020
FECHA DE VISITA	16 de octubre del 2.020.
FECHA DEL INFORME	26 de octubre del 2.020
VALOR COMERCIAL	\$ 137.227.480,00
TIPO DE ESTUDIO	Avalúo Comercial

4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.

Código Predial		Fecha de Consulta			Entidad que lo Expide
7637700000000000032271000000000		24 de octubre de 2020			Geoportal IGAC
763770000000032271000					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
LA CUMBRE	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	0	2148	\$3.063.000,00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

4.1 PLANCHA IGAC O PLANOS DE LOS PREDIOS.



Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
PARCELACION LAS GUACAS		PARAJE DE PAVITAS	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
AGUACLARA	LA CUMBRE	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA



Ubicación del Municipio de La Cumbre

5.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Forma de Acceso	Por la vía La Cumbre- Pavas una distancia de 13.6 km, en 24 minutos se llega a la Estación de Policía de Pavas, se gira a la derecha, camino destapado, vía Pavas -Mozambique recorriendo una distancia de 2.5 km, pasando el Hotel Las Heliconias a dos metros se gira a la izquierda, en un tiempo de 7 minutos		
Sistema Coordenadas MAGNA-SIRGAS	Latitud (N) 1057232,380	Longitud (E) 897824,503	Altitud (m.s.n.m.) 1.432





6.- CARACTERIZACION DE LA REGION

6.1. Delimitación Del Sector De Ubicación Del Inmueble.

Norte	Con el Municipio de Restrepo
Oriente	Con el Municipio de Vijes
Occidente	Con el Municipio de Dagua
Sur	Con los Municipios de Yumbo y la Cali

6.2 Descripción Del Sector

La Cumbre es un municipio colombiano que se encuentra localizado al norte de la ciudad de Cali. Es uno de los 42 municipios que conforman el departamento del Valle del Cauca. La fecha de su Fundación es el 13 de noviembre de 1913 y surgió a partir de la Construcción de la Estación del Tren, la cual dio paso al asentamiento de las familias de los trabajadores de los Ferrocarriles Nacionales que estaban abriendo paso al trazado de la Vía Férrea y posteriormente a numerosas familias adineradas de la ciudad de Cali quienes levantaron sus casas de veraneo a orillas de la misma. Se localiza en la vertiente occidental de la cordillera Occidental de los Andes.

La mayor parte del territorio es montañoso y posee una topografía desde muy quebrada hasta muy quebrada-montañosa y su relieve corresponde a la vertiente occidental de la Cordillera Occidental, también cuenta con tres vallecitos interandinos que son: los de Bitaco y Pavas en clima medio y el de río Grande – Tapias en clima caliente. Dista de Cali 31.4 km, se comunica por carretera con Yumbo, Yotoco, Cali, Palmira, El Cerrito y Restrepo. La Parte que corresponde al río Cauca es navegable.

CORREGIMIENTO PAVAS, Pavas: Zona con topografía montañosa, de colinas y un valle con su mismo nombre, que hace parte de la zona norte del municipio. Posee en el valle, los suelos más fértiles y de mejor calidad para cultivos, así como el potencial de aguas subterráneas importantes para el municipio. También se ubican muchas parcelaciones y casas de campo por su belleza paisajística.

6.3 Descripción De La Actividad Económica Predominante

Recreacional y habitacional. Las explotaciones agropecuarias están muy limitadas por la escasez de agua. Hay fincas de pan coger y algunas explotaciones de uso extensivo de ganado vacuno



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Fuente: Google Earth

6.4 ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

Cabecera Municipal más cercana al Predio	La Cumbre
Distancia en Kilómetros de la cabecera más cercana	13,78 km, pero la distancia en ruta es de 171 kilómetros.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1 y 2
Economía de la Región	Actividades de tipo Agropecuario y Turístico
Situación de Orden Público	Buena
Actividad economía principal	Agrícola, Pecuaria y Turismo
Tipos de Productores que se observan en la región	Pequeños y medianos

6.6 VIAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA VIAL:

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	BUENA	VIA PAVIMENTADA DE LA CUMBRE-PAVAS



Imagen Google maps

6.7. VIAS Y TRANSPORTE

La malla de interconexión regional está conformada por:

1. Vía La Cumbre – Yumbo: se encuentra pavimentada, pero necesita constante mantenimiento por ser la vía principal de comunicación y salida de productos.
2. Vía La Cumbre – Restrepo:
3. Vía La Cumbre - Vía al Mar, la cual se encuentra en regular estado sin pavimentación

6.8.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	No	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	No



7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	3,00 metros	Vía despavimentada en buen estado

8.- NORMATIVIDAD:

De acuerdo a la Normatividad vigente en el Municipio la Cumbre mediante el Acuerdo No. 006 de junio 9 de 2010, por medio del cual se definen las áreas de venta parcial de predios, en el sector rural y urbano del Municipio de la Cumbre, Valle del Cauca.

8.1 USO DEL SUELO.

Artículo Cuarto. AREA RURAL DISPERSA- Determinése un lote mínimo de tres mil quinientos metros cuadrados (3.500 m2)

Artículo 27. Clases de suelo

3. Suelo Suburbano. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y la vida del campo y la ciudad (diferentes a áreas de expansión urbana), que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y en las Leyes 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Se clasifican como suelo Suburbanos los centros poblados mayores que son:

- a) Centro poblado de Pavas
- b) Centro poblado de Bitaco.
- c) Centro poblado de Lomitas.
- d) Área de Parcelaciones Jurisdicción de la Cabecera.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Artículo 35. Centros Poblados Mayores. Función. Lo constituyen los centros de segunda jerarquía poblacional después de la Cabecera que son: Bitaco, Pavas y Lomitas, presentando un desarrollo menor en comercio y servicios y además cumplen el Rol de filtros de asentamiento turístico, donde se han implementado alguna infraestructura para esta actividad

Capítulo 7. Zona de Parcelaciones.

Artículo 105. Definición. Se consideran zonas de parcelaciones, todas aquellas áreas delimitadas en el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo, éstas serán con fines turísticos y recreativos, en las que se deben efectuar programas de revegetalización y manejo de los recursos hídricos. El municipio define las parcelaciones como todo predio en área rural y suburbana que se subdivide en más de 4 predios, para subdivisión de áreas rurales no podrán ser predios menores de 4000 mts² y para predios en área suburbana serán predios de 6400 mts².

Parágrafo: Para la aprobación de las parcelaciones adyacentes a la cabecera municipal, se tendrá en cuenta, que el diseño de la infraestructura vial facilite su futura integración al área urbana.

Artículo 106. Asignación. Las zonas de parcelaciones son las que aparecen delimitados en el plano No. PP-20 el cual forma parte integral del presente acuerdo.

Artículo 107 El municipio adelantará una vez aprobado el EOT en el término de un año, un estudio que determine qué áreas del territorio están siendo incididas para el uso habitacional de veraneo, y que son permisibles de acuerdo a la disponibilidad de abastecimiento de agua, la cual será requisito para el desarrollo de las mismas, así como el cumplimiento de la definición del artículo 105 del presente acuerdo. Así mismo se declararán esta zona como de suelo suburbano y se entrará a estimar la correspondiente Plusvalía.

Artículo 108. Régimen de usos.

- Uso Principal: Parcelaciones.
- Uso compatible: Agrícola, de conservación y recuperación de los bosques.

Artículo 112. Régimen de Usos. Adoptase para las áreas de actividad residencial rural, el siguiente régimen de usos:

Usos principales: Viviendas, comercial de pequeña escala, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas, dotación administrativa, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales, recreación pasiva y activa.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Usos compatibles: Servicios hoteleros, servicios de alimentación, servicios al automóvil, equipamientos colectivos, ecoturismo.

Parágrafo 1. Se prohíben los usos dentro de los perímetros urbanos de todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras y demás que ocasionen impactos ambientales por malos olores. Otros usos pecuarios y de servicios al automóvil estarán condicionados a las normas ambientales y sanitarias vigentes.

Artículo 116. Definiciones Urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación. Definiciones.

.....

11. Parcelación, es la subdivisión de un globo de terreno rural cuyas características de uso y dotación de servicios públicos determina un lote mayor que el usual en áreas urbanas.

12. Parcelación Vacacional, es aquella parcelación destinada (sic) a la construcción de proyectos de vivienda de carácter estable y de los servicios complementarios a la misma.

Artículo 117. Las parcelaciones y su Clasificación: Para efectos de determinar el tipo de parcelación se adopta la siguiente clasificación:

1. Tipo 1. Lote único destinado a una vivienda principal y eventualmente una vivienda auxiliar para vigilantes y otras construcciones complementarias.

2. Tipo 2. Agrupación múltiple de lotes disgregados uniformemente en terreno con servicios básicos comunes ya sea más o menos homogénea, destinados a la construcción de una vivienda por lote.

3. Tipo 3. Agrupación múltiple de lote con servicios básicos comunes áreas homogéneas de vivienda por cada lote ubicadas de forma compacta en el terreno, dejando una gran zona destinadas a áreas verdes, bosques, servicios comunes y complementarios.

Artículo 119. Asignación de Normas de Acuerdo a Tipo de Parcelación Adoptase para las parcelaciones las siguientes normas según su tipo:

Tipo 1. Lote mínimo, para áreas de pendiente de 0 a 30° o del 0 al 50%, 4000 mts² Para áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 5000 mt². Aislamientos mínimos, sobre vía interregional, 50 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre vía interveredal 15 mt; sobre linderos y caminos 10 mt.

Tipo 2. Lote mínimo, para áreas de pendiente de 0 a 30° o de 0 al 50%, 3000 mt². Para áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 5000 mt². Aislamientos mínimos, sobre vías internas y linderos 10 mt; sobre vía interregional 50 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre vía interveredal 15 mt.

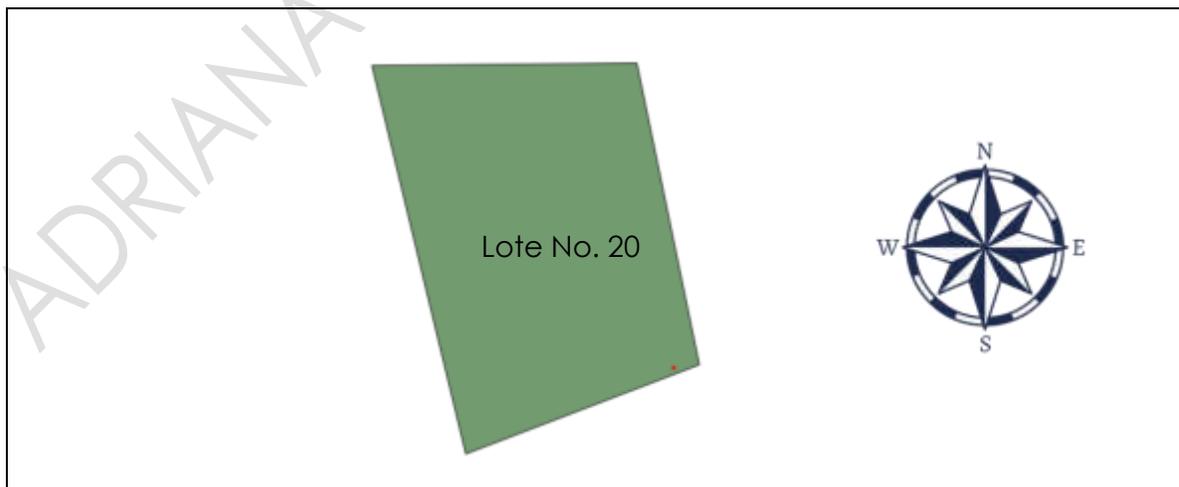
Tipo 3. Se deberán cumplir normas para las dos zonas comprendidas en este caso de parcelaciones. Lote mínimo, para áreas con pendiente áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 2000 mt². Para áreas con pendientes de 0 a 30° o de 0 al 50 %, 1500 mt². Aislamientos mínimos, Sobre vía peatonal, 5 mt; sobre vía de acceso y linderos, 10 mt; sobre vía interveredal, 20 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre interregional, 50 mt.

8.2.- ZONA HOMOGÉNEA FISICA LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA	FUENTE
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6. CORDILLERA OCCIDENTAL CENTRO-SUR	ARTÍCULO 26. De la regional Valle.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: Comprende áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de: Cali, Dagua, Darién, Jamundí, Riofrío, Vijes, Yotoco y Yumbo. Toda el área municipal de: Restrepo .- Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 8 a 11 hectáreas	Resolución 041 de 1996 del INCORA

9.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES



DIMENSIONES		
ITEM	AREA M2	Rango Pendiente
Lote de Terreno	2.148,14	4.5% – 3.8%
Lote de Terreno a Expropiar	537,01	
Construcción	AREA M3	
Pozo Séptico	8,00	

Fuente: Certificado de Tradición

9.2 CARACTERISTICAS DE TERRENO.

Forma:	Irregular
Topografía:	Ligeramente inclinada a ligeramente ondulada
No. De Pisos	1
Construcción	Casa Auxiliar y Pozo Séptico
Distribución	Salón, cocina y 2 habitaciones y baño



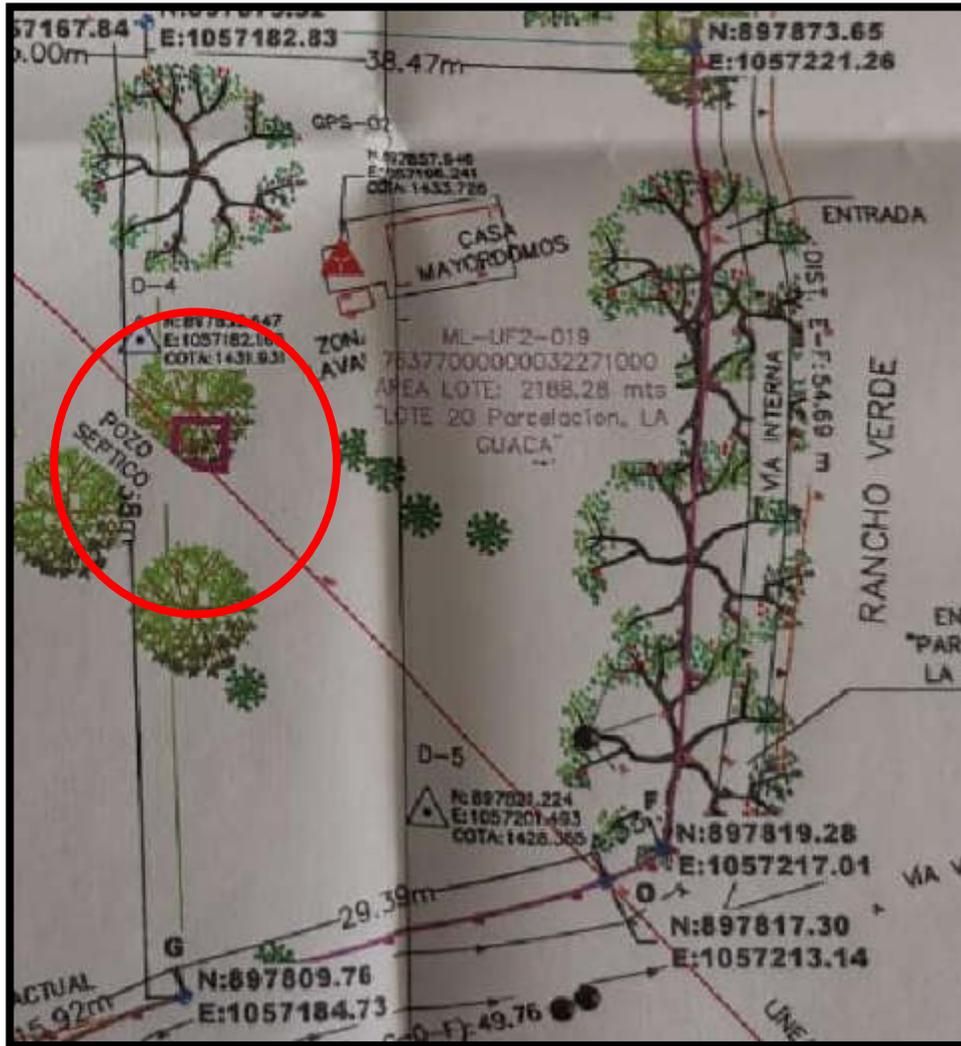
Imágenes del Lote con vista al Paisaje



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



POZO SEPTICO	
Estructura	Concreto
Cubierta	Plancha en Concreto
Medidas:	3 M x 2,25 MT x 1,50 de profundidad : 10.13 m3
Estado:	Bueno



Fuente: Plano levantamiento topográfico de fecha octubre 2020

9.3. LINDEROS GENERALES

Llamados también áreas de canje, el lindero es la línea común que define legalmente el límite.

Los linderos generales y especiales del lote de terreno, se encuentra contenidos en la Escritura Pública No. 2873 del 23 de diciembre de 2015 de la Notaria Segunda del Circulo de Cali.

9.3.1. Linderos

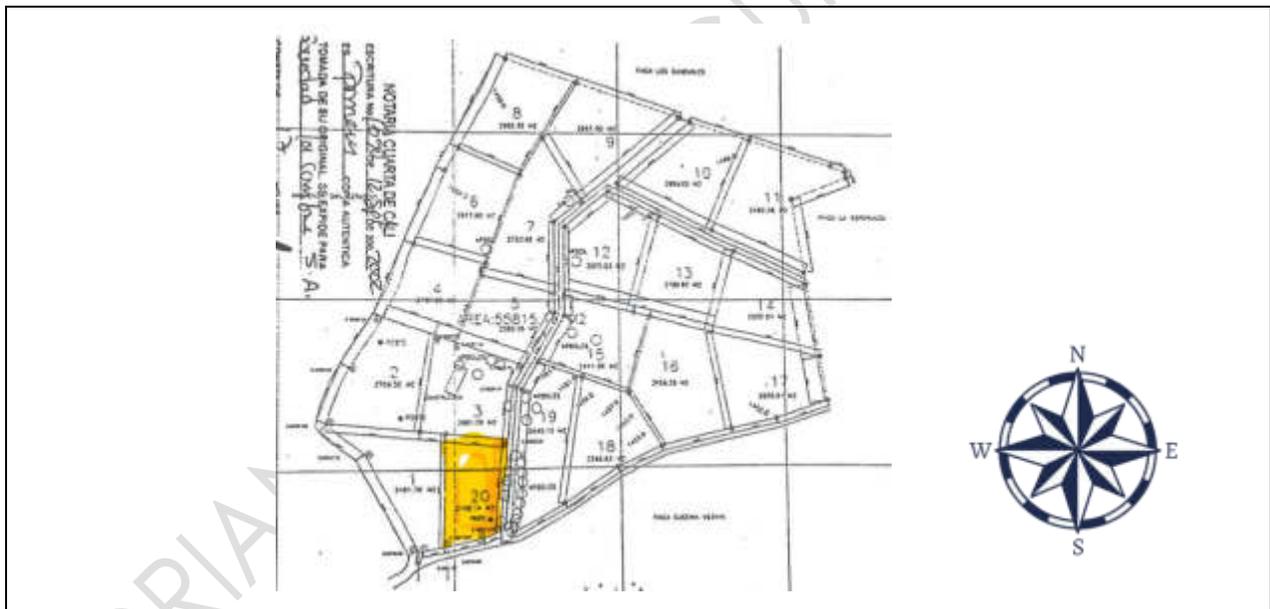
- **Norte:** Del punto 31 al 32 en 37.69 metros con el Lote No. 3
- **Sur:** Del punto 1 al 2 en 10.41 metros y del punto 2 al 3 en 24.53 metros con predios de la Sra. Eugenia Medina, callejón de por medio
- **Este:** Del punto 1 al 32 en 54.10 m con la vía interna de la Parcelación
- **Oeste:** Del punto 3 al 31 en 65.76 metros con el lote No. 1

9.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

El lote de terreno se encuentra dentro de la Parcelación Las Guacas, conformado por 20 lotes campestres urbanizados de los cuales nueve se encuentran con construcción.

9.4.1 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación

El Lote de Terreno se encuentra en la parte sur de la Parcelación, el cual se ingresa vía interna destapada.



9.5 VÍAS DE ACCESO A LA PARCELACION

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
SI	REGULAR	SIN PAVIMENTAR



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



9.6.- SERVICIOS PUBLICOS

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
1	SI	Acueducto veredal	Si	Si	Sistema Séptico	No	Si

9.7.- PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORACION

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica, el desarrollo del sector, y las condiciones de seguridad

9.8.- USO ACTUAL DEL SUELO

Campestre

10.- INFORMACION JURIDICA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS
370-691975	RODRIGO LEAL TEJEDA 50% MARIA FERNANDA LEAL WALTERO 16.66% MARIA ISABEL LEAL WALTERO 16.66% OLGA LUCIA LEAL WALTERO 16.66%
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
76377000000032271000	Escritura Pública No. 5045 de 28 de diciembre de 2008 de la Notaria Veintitrés de Cali

10.1 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Parcelación Las Guacas no se encuentra sometido bajo el Reglamento de Propiedad Horizontal. –



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



11.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS

El inmueble cuenta explotación agrícola pancoger, consumo familiar-

12.- CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

En el inmueble no se evidenció la presencia de ningún tipo de explotación de tipo pecuario.

12.1- CARACTERISTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No se evidenciaron.

13. CONDICIONES AGROLÓGICAS

13.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR - VEREDA

Componente de Suelo	Complejo: Tierra de cárcavas; Oxic Haplustepts
Características	Moderadamente profundos, texturas moderadamente finas y finas, bien drenados, muy fuerte y ligeramente ácidos, fertilidad moderada
Características Principales	Erosión severa (tierra de cárcavas), afloramientos rocosos, profundidad efectiva superficial y muy superficial, alta saturación de aluminio, baja retención de humedad, baja precipitación y alta intensidad
Usos Recomendados	Áreas para la protección y conservación de los suelos
Prácticas de Manejo	Conservar los bosques naturales, especialmente los bosques de galería, manejo adecuado de las áreas de explotación minera, permitir su recuperación, permitir la revegetalización natural para estabilizar los procesos erosivos, recuperación y estabilidad
Relieve	Lomas
Paisaje	Piedemonte coluvio aluvial
Erosión	Terraceo y Laminar

13.2. INFORMACION AGROCLIMATICA

INFORMACION AGROCLIMATICA DEL PREDIO		
Altitud (m.s.n.m.)	Temperatura (°C)	Piso Térmico
1.432	18 a 24	Templado
Humedad Relativa (%)	Brillo Solar (horas/día)	Precipitación (mm/año)
75 - 80	4 a 5	1000-1500

Mapa del Perfil de elevación y cálculo de la pendiente del predio



14.- CONSIDERACION GENERALES

- a) En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, vías de acceso, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



- b) **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
- c) Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
- d) El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
- e) El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- f) Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor del lote de terreno. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
- g) Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- h) El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- i) Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
- j) El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
- k) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

- l) Para la determinación del valor comercial del lote se tomó el límite superior del cuadro de cálculos, teniendo en cuenta su riqueza ambiental y paisajística, su cercanía al Hotel Las Heliconias, Museo Arqueológico y al centro poblado de Pavas.
- m) Se procedió a valorar de las construcciones, el pozo séptico, el cual está siendo afectado por la vía Loboguerrero – Mulaló, de acuerdo al plano aportado por la Sra. María Isabel Leal, por el método de costo y reposición. - Res. 620-2008 Igac.

15. METODOLOGIA - VALUATORIAS.

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

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

15.2 Método Del Costo De Reposición

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

16. ESTUDIO DE MERCADO:



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	SECTOR	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONSTR	AREA LOTE	VALOR DE \$M2 DEPURADO	COMENTARIOS
1		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/120000000-21173742901	PAVAS	GOSEN INMOBILIARIA	120 000 000	2%	117 600 000	0	2.305	51 020	Lote en excelente ubicacin, linda vista, cerca a la carretera, ya est aprobada la construcci3n de la carretera que pasar por la cumbre.
2		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/80000000-21173742901	PAVAS	TEL 3173742901	80 000 000	0%	80 000 000	0	2.000	40 000	Area de Predio: 2 000 M2Administraci3n: 0 00Estrato: RuralPavas - Valle - Colombia.Lote Localizado a 5 Minutos de Pavas, con excelentes vistas panor3micas.
3		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/120000000-21155212477	PAVAS	CLAUDIA LORENA ALCAMBA TEL: 3155212477	120 000 000	15%	102 000 000	0	1.330	76 662	Vendo lote en futura parcelaci3n privada, ubicado al borde de carretera, a pocos minutos del pueblo. Area: 1330 m2, cuenta con servicios de agua y energa. Excelente clima.
4		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/180000000-21302366945	PAVAS	SUPERCASAS INMOBILIARIA S.A.S TEL: 302366945	180 000 000	20%	144 000 000	0	2.003	71 892	Venta Lote en pavas, Cumbre Valle del Cauca - Venta de lote en el corregimiento de PAVAS, municipio cumbre Valle consta de 2003 metros cuadrados, vista panor3mica, vegetaci3n, un clima templado donde podemos encontrar en el Lote una oportunidad de negocio ya que este es cultivo de Guadua, una excelente oportunidad de Negocio. ... - C3digo 2582780
5		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/105000000-21173109004	PAVAS	TEL 3173109004	105 000 000	8%	96 000 000	0	1.535	62 932	Se vende lote (Lote B2) de 1.535 metros cuadrados en el corregimiento de PAVAS MUNICIPIO la cumbre sector la playita el v3a a Restrepo, a borde de carretera, a 4 minutos de la poblaci3n de PAVAS con con redes para entrada de energa y acueducto. Es un lugar privilegiado por el clima, seguridad y la topograf3a que le invita a respirar aire puro para un gran descanso.
6		LOTE DE TERRENO	http://www.fincaraiz.com.co/propiedades/venta/terreno/215000000-211784075	PAVAS	SAHE-PROPIETARIAS INMOBILIARIAS S.A.S TEL: 311784075 DONALDO GARCIA	215 000 000	0%	215 000 000	0	3.750	57 333	Venta Lote campestre en pavas: la cumbre en Yumbo Valle, cerca al hotel balcones de las heliconias via pavas a pavas, agua potable, pozo y aljibe, clima c3ldo, fro, a bordo de carretera cruceo aguas claras, \$ 57. 000 metro cuadrado.

FUENTE FINCARAIZ.COM – CLASIFICADOS EL PAIS

16.1.- DETERMINACION DE VALORES

Una vez clasificada la informaci3n, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenizaci3n de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer c3lculos estad3sticos con datos homog3neos.

En la estadística de c3lculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenizaci3n de precio varían.

Se aclaran la forma de c3lculo de las diferentes variables:



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

- Fn : Factor de negociación
- Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
- Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores:

$$FG = Fa * Fn$$

- FG = Factor General
- Fa = Factor área
- Fn = Factor negociación

- **Factor de pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

$$Fp = e^{\left(\frac{Plt - Plv}{78}\right)}$$



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Siendo:

- Fp = Factor Pendiente
- Plt = Pendiente del lote tipo
- Plv = Pendiente del lote a valorar
- 78 = Constante

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71-73.

17. CUADRO DE VALORES.

17.1- AVALUO LOTE DE TERRENO

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR HOMOGENIZADO M2
					PENDIENTE	UBICACIÓN	TAMAÑO	FACTOR GENERAL	
1	CMP1	\$ 117.600.000	\$ 51.020	2305,00	0,97	1,20	0,98	1,14	\$ 58.103
2	CMP2	\$ 80.000.000	\$ 40.000	2000,00	1,00	1,20	1,02	1,23	\$ 49.075
3	CMP3	\$ 102.000.000	\$ 76.692	1330,00	0,97	0,66	1,16	0,74	\$ 56.965
4	CMP4	\$ 144.000.000	\$ 71.892	2003,00	0,97	0,80	1,02	0,79	\$ 57.011
5	CMP5	\$ 96.600.000	\$ 62.932	1535,00	0,97	0,80	1,11	0,86	\$ 54.197
6	CMP6	\$ 215.000.000	\$ 57.333	3750,00	0,97	1,20	0,84	0,98	\$ 56.150
Media (Valor Promedio de los datos)					$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$				\$ 55.250
SUJETO		2148,14	S : Desviación		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$				3.334,15
Coficiente de Variación = C.V.					$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				6,0%
					6				2,449
					Raíz				-
					T(N)				-
					Limite Superior				\$ 58.103
					Limite Inferior				\$ 49.075

17.2.- AVALUO POZO SEPTICO



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

POZO SEPTICO	MEDIDA	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Replanteo	MI	25,00	\$ 2.000,00	\$ 50.000,00
Excavacion para colocación tubería	m3	8,00	\$ 16.380,00	\$ 131.040,00
Tubería Sanitaria PVC de 4" Perforada	MI	25,00	\$ 30.000,00	\$ 750.000,00
Trampa Grasa	m3	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Tubo san PVC de 3"	ml	25,00	\$ 12.238,00	\$ 305.950,00
Pozo SEPTICO concreto incluido accesorios	m3	8,00	-	\$ 6.130.212,00
Caja de distribución y accesorios	und	1	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Tubo de conducción de 4" diámetro PVC SAN	m3	7,30	\$ 51.304,00	\$ 374.519,20
Tubo Sanitaria PVC de 3" caja de distribución	ML	25,00	\$ 26.070,00	\$ 651.750,00
Relleno material sitio	m3	20,00	\$ 13.570,00	\$ 271.400,00
Mano de Obra Albañiles (2) (\$29.500)	DC	20,00	\$ 59.000,00	\$ 1.180.000,00
SUBTOTAL.....				\$ 10.794.871,20
VALOR COSTO DIRECTO				\$ 10.794.871,00
ADMINISTRACION		5%		\$ 539.743,55
IMPREVISTOS		3%		\$ 323.846,13
UTILIDADES		7%		\$ 755.640,97
VALOR COSTOS INDIRECTOS				\$ 1.619.230,65
FACTOR DISTANCIA		5%		\$ 539.743,55
TOTAL COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS				\$ 12.414.101,65

18. RESULTADO DEL INFORME:

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	2.148,14	\$ 58.103,00	\$124.813.378,00
Pozo Séptico			\$12.414.102,00
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 137.227.480,00
Letras: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.			



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



19.- MARCO LEGAL DE VALUACION

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) **Decreto 466 del 2000**

20.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

21.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

21.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el predio objeto de estudio no presentan riesgo por inundación y por fenómenos de remoción en masa.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

21.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica y su entorno.

21.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

21.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

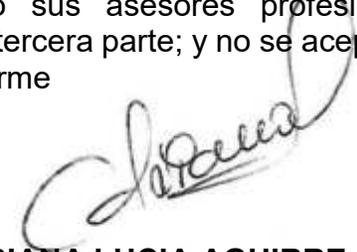
21.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

22.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



23.- Anexos

MUNICIPIO DE LA CUMBRE
 No. 800.100.521 - 7
 Dirección: Calle 1 No. 2 - 32
 Línea de Atención: (57+21) 245 92 91 Ext. 199
 www.lacumbre-valle.gov.co

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 285885
 Fecha de Emisión: 13-07-2020

La Cumbre

No. Predial: 00 Sector: 00 Manzana: 0003 Predio: 2271 Parte: 000
 Tipo: 00 Sector: 00 Manzana: 0003 Predio: 2271 Parte: 000
 Uso: PREDIOS RURALES

Metricula: Estado Jurídico: ACTIVO Área Terreno Mts: 2148 Área Construcción: 0
 No. de CC Propietario: 04942032 No. Propietarios: 2 Último Pago: 2018-06
 Nombre Propietario: LILIA TEJADA RODRIGUEZ Avalúo Actual: \$1.063.000 Avalúo Anterior: \$1.014.000
 Dirección de Predio: LC-20 Sector: Tasa de Interés: 2.320%

CCD	CONCEPTO	Vig. Art.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
1095	Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	21.441	21.441
1096	Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	0	4.791	4.791
1098	Sobretasa Boresteni	0	0	0	0	0	0	874	874
1010	Factura Predial	0	0	0	0	0	0	8.790	8.790
1014	Junta de Deportes	0	0	0	0	0	0	425	425
1505	Interés Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	369	369
1506	Interés Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	0	122	122
1508	Interés Sobretasa Boresteni	0	0	0	0	0	0	23	23
1514	Interés Junta de Deportes	0	0	0	0	0	0	11	11
TOTAL DEUDA			0	0	0	0	0	36.748	36.748
TOTAL DEUDA VIGENCIA ANTERIORES			0	0	0	0	0	36.748	36.748
TOTAL DEUDA VIGENCIA ACTUAL \$			0	0	0	0	0	36.748	36.748

PAGA ENE-2020 HASTA SEP-2020: \$29.917
 Descuento: \$0
 Valor a Pagar: \$29.917

PAGA ENE-2020 HASTA DIC-2020: \$6.748
 Descuento: \$0
 Valor a Pagar: \$6.748

ADRIANA



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores Nacionales

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arbitrosdepago.gov.co/certificados



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

Certificado generado con el Pin No: 201013407234955924

Nro Matricula: 370-691975

Pagina 1

Impreso el 13 de Octubre de 2020 a las 09:09:05 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: LA CUMBRE VEREDA: LA CUMBRE

FECHA APERTURA: 02-10-2002 RADICACION: 2002-71139 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2002

CCODIGO CATASTRAL: 763770000000000322719000000000 COD CATASTRAL ANT: 7637700000032271000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Inferidos en ESCRITURA Nro 1690 de fecha 12-09-2002 en NOTARIA 4 de CALI LOTE # 20 con area de 2.148,14M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 8/1984).

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD LA CUMBRE S.A., VERIFICO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 1690 DEL 12-09-2002 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 26-09-2002.LA SOC. LA CUMBRE VERIFICO ENGLOBE POR ESCRITURA 1690 DEL 12-09-2002 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-2002.LA SOC. LA CUMBRE S.A, ADQUIRIO LOS DOS LOTES QUE ENGLOBO POR COMPRA A SOC. AGROPECUARIA SAN CARLOS LTDA., MEDIANTE ESCRITURA 1690 DEL 12-09-2002 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 26-09-02 EN LAS MAT.83454 Y 317447.LA SOC. AGROPECUARIA SAN CARLOS ADQUIRIO POR COMPRA A ELIECER FAJARDO OLIVEROS, MEDIANTE ESCRITURA 5819 DEL 21-11-96 NOTARIA 12 CALI, REGISTRADA EL 26-03-99 EN LAS MAT.83454 Y 317447.ELIECER FAJARDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD CON ANTONELLA FOIS DE FAJARDO, ESCRITURA 3800 DEL 16-09-99 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 08-06-94 EN LA MAT.83454. ELIECER Y ANTONELLA ADQUIRIERON POR COMPRA A ENRIQUETA MOLINA CHAMORRO, MANUEL CHAMORRO VARGAS Y JOSE CHAMORRO MEDIANTE ESCRITURA 5 DEL 30-01-79 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE REGISTRADA EL 19-11-79 EN LA MAT.83454. POR ESTA MISMA MISMA ESCRITURA SE VERIFICO ENGLOBE.-----JOSE LUIS CHARRO VARGAS Y MANUEL CHAMORRO VARGAS, ADQUIRIERON POR COMPRA A ENRIQUETA MOLINA DE CHAMORRO POR ESCRITURA # 71 DE MAYO 30/75 NOTARIA DE LA CUMBRE REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O. ENRIQUETA MOLINA DE CHAMORRO ADQUIRIO POR COMPRA A ANGEL MARIO CHAMORRO ORDOEZ, SEGUN ESCRITURA # 1 DE ENRO 20/73 NOTARIA DE LA CUMBRE, REGISTRADA EL 20 DE JUNIO DE 1973. ANGEL MARIA CHAMORRO ORDOEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL INCORA POR RESOLUCION #2650 DE MAYO 31/71 REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, MATRICUAL 370-0057109. ENRIQUETA MOLINA DE CHAMORRO, ADQUIRIO POR COMPRA A ANGEL MARIO CHAMORRO POR ESCRITURA # 1 DE ENERO 20/73 NOTARIA DE LA CUMBRE REGISTRADA EL 20 DE JUNIO DE 1973. ANGEL MARIA CHAMORRO ORDOEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION DEL INCORA POR RESOLUCION #2650 DE MAYO 31/71 REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1971 MATRICULA TOMO 15 FOLIO 143.----- ELIECER FAJARDO ADQUIRIO EL OTRO LOTE POR ADJUDICACION DE BALDIOS QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", MEDIANTE RESOLUCION 00450 DEL 31-03-89, REGISTRADA EL 04-09-89 EN LA MAT.317447.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE UBICADO EN EL PARAJE DE PAVITAS "PARCELACION LAS GUACAS" LOTE # 20

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

370 - 691954

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-2002 Radicación: 2002-71139

Doc: ESCRITURA 1690 del 12-09-2002 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL -BOLETA FISCAL 10090902-02.

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

A: SOCIEDAD "LA CUMBRE S.A,"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-01-2016 Radicación: 2016-8052

Doc: ESCRITURA 2873 del 23-12-2015 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arnbofncdepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 201013407234955924

Nro Matrícula: 370-691975

Página 2

Impreso el 13 de Octubre de 2020 a las 09:09:05 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: LA CUMBRE S.A.

NIT# 8050230737

A: LEAL TEJEDA RODRIGO

CC# 14841032 X

A: WALTERO DE LEAL OLGA

X C.C.31.244.403

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-04-2017 Radicación: 2017-39384

Doc: RESOLUCION 310 del 07-02-2014 MINISTERIO DE TRANSPORTE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DE LA FRANJA DE TERRENO DEL CORREDOR VIAL DEL PROYECTO MULALO - LOBOGUERRERO Y CALI - DAGUA.

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

DE: MINISTERIO DE TRANSPORTE - AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-01-2019 Radicación: 2019-890

Doc: ESCRITURA 5045 del 29-12-2018 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$13,715,400

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL ESTE Y OTROS

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

DE: LEAL TEJEDA RODRIGO

CC# 14841032

DE: WALTERO DE LEAL OLGA

CC# 31244403

A: LEAL TEJEDA RODRIGO

CC# 14841032 X 50%

A: LEAL WALTERO MARIA FERNANDA

CC# 66831839 X 16.66%

A: LEAL WALTERO MARIA ISABEL

CC# 66983988 X 16.66%

A: LEAL WALTERO OLGA LUCIA

CC# 66986167 X 16.66%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-48417

Doc: OFICIO SN del 14-06-2019 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL DE UN AREA DE 537.01 M2.

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

A: LEAL TEJEDA RODRIGO

CC# 14841032

A: LEAL WALTERO MARIA FERNANDA

CC# 66831839

A: LEAL WALTERO MARIA ISABEL

CC# 66983988

A: LEAL WALTERO OLGA LUCIA

CC# 66986167

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-09-2020 Radicación: 2020-48107



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz

Avaluadores Nacionales



República de Colombia



3

79.38 m y el lote #3 desde el punto 30 al punto 31 en 22.46 m. Sur: Con predio de la señora Eugenia Medina, callejón de por medio, desde el punto 3 al 4 en 18.89 m y del punto 4 al 5 en 3.84 m. Este: del punto 3 al 31 en 65.76 m. Con el lote #70 desde el punto 3 al 31 en 98.64 m. Oeste: del punto 5 al 6 en 62.88 m y del punto 6 al 7 en 27.31 m. Con predio de la hacienda San Gerardo, callejón de por medio, desde el punto 5 al 6 en 94.32 m y del punto 6 al 7 en 40.97 m. **LOTE No.2:** AREA: 2709,3 M2. Norte: del punto 9 al 33 en 31.50 m con el lote #4 desde el punto 9 al 33 en 46.15 m Sur: del punto 7 al 30 en 52.92 m Con el lote #1 desde el punto 7 al 30 en 79.38 m Este: del punto 30 al 33 en 57.55 m. Con el lote #3 desde el punto 30 al 33 en 86.33 m. Oeste: del punto 7 al 8 en 35.22 m y del punto 8 al 9 en 35.30 m. Con predios de la Hacienda San Gerardo, callejón de por medio, desde el punto 7 al 8 en 52.83 m y del punto 8 al 9 en 52.94 m. **LOTE No.3:** AREA: 2681,36 M2. Norte: del punto 33 al 34 en 13.87 m y del punto 34 al 35 en 43.07 m Con el lote #4 desde el punto 33 al 34 en 21.31 m y con el lote #5 desde el punto 34 al 35 en 64.60 m, Sur: del punto 30 al 31 en 14.97 m y del punto 31 al 32 en 37.69 m con el lote #1 desde el punto 30 al 31 en 22.46 m y con el lote #20 desde el punto 31 al 32 en 56.54 m, Este: del punto 32 al 36 en 31.00 m y del punto 36 al 35 en 14.41 m. Con la vía interna de la parcelación desde el punto 32 al 36 en 46.49 m y desde el punto 36 al 35 en 21.61 m. Oeste: del punto 30 al 33 en 57.55 m. Con el lote #2 desde el punto 30 al 33 en 86.33 m. **LOTE No.20:** AREA: 2128,14 M2. Norte: del punto 31 al 32 en 37.69 m. Con el lote #3 desde el punto 31 al 32 en 56.54 m. Sur: del punto 1 al 2 en 10.41 m y del punto 2 al 3 en 24.53 m. Con predios de la señora Eugenia Medina, callejón de por medio, desde el punto 1 al 2 en 15.62 m y desde el punto 2 al 3 en 36.80 m. Este: del punto 1 al 32 en 54.10 m. Con la vía interna de la parcelación desde el punto 1 al 32 en 81.15 m. Oeste: del punto 3 al 31 en 65.76 m. con el lote #1 desde el punto 3 al 31 en 98.64 m.

PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida del inmueble, esta venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: TRADICION.- Que la sociedad vendedora compró a la sociedad Agropecuaria San Carlos dos lotes de terreno con Matrículas Inmobiliarias No. 370-83454 y 370-317447 mediante Escritura Pública No.1690 del 12 de Septiembre de 2002 otorgada en la Notaría 4 del Círculo de Cali, englobando dichos lotes por la citada escritura pública No. 1690 del 12 de Septiembre de 2002 otorgada en la Notaría 4 del Círculo de Cali, correspondiente a la Matrícula

CO 115447039

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

..... en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1057100.000

1057200.000

1057300.000

COORDENADAS LOTES		
NORTE	ESTE	VERT
897942.134	1057143.493	A
897933.817	1057174.035	B
897918.419	1057228.176	C
897892.659	1057220.015	D
897873.648	1057221.264	E
897819.280	1057217.008	F
897809.762	1057184.728	G
897803.514	1057170.089	H
897861.845	1057136.780	I
897878.277	1057114.692	J
897875.968	1057167.841	K
897875.317	1057182.830	L
897898.073	1057120.366	M
897876.739	1057150.102	N
897847.197	1057183.620	Ñ
897817.296	1057213.136	O

8979000.000

8979000.000

8978000.000

8978000.000

PTO	SYS MAGNA OESTE			SYS WGS84			SYS CARTECIANAS		
	NORTE	ESTE	COTA	LATITUD	LONGITUD	H-Ellip	X	Y	Z
Eco-CALI	865 064.148	1 060 559.195	1 000.084	3° 22' 32.83705" N	76° 31' 57.23161" W	1 027.504	1 483 099.978	-6 193 060.181	373 124.228
GPS-01	897 915.350	1 057 207.930	1 438.237	3° 40' 22.35884" N	76° 33' 45.20384" W	1 465.657	1 479 490.172	-6 192 296.459	405 947.138
GPS-02	897 857.946	1 057 196.241	1 433.717	3° 40' 20.49027" N	76° 33' 45.58370" W	1 461.137	1 479 478.575	-6 192 298.374	405 889.557

NOTA:
 -Levantamiento topográfico amarrado a coordenadas Planas Gauss Krüger.
 -Sistema de referencia: MAGNA SIRGAS
 -Datum de referencia: MAGNA SIRGAS
 -Origen de coordenadas: OESTE
 -Placas de Control: RED MAGANA ECO-CALI

1057100.000

1057200.000

1057300.000

PLANO No. 2/5 ARCHIVO: LEV_TOP-PAVAS_RL.dwg



CUADRO DE CONVENCIONES	
	PLACA GPS
	DELTA
	OBRAS
	CAJAS
	ARBOLES
	CAMARA AC
	POSTE
	SUMIDERO
	VIA
	CANAL
	MARGEN RIO
	CERCO DIVISORIO
	LINDERO
	LINEA DE COMPRA
	LOTE COMPRA
	LOTE RESULTANTE

LOCALIZACION GENERAL



COORDENADAS PLANAS:
 SYS MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
 Latitud: 3° 40' 22.35884" N
 Longitud: 76° 33' 45.20384" W
 Norte: 897 915.350
 Este: 1 057 207.930

CONTIENE:
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LINDEROS

SECTOR PAVITAS
 Mpio De LA CUMBRE - Valle del Cauca

PROYECTO:
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LINDEROS Y COLINDANTES.

AREA TOTAL:
 LA INDICADA

OBSERVACIONES:

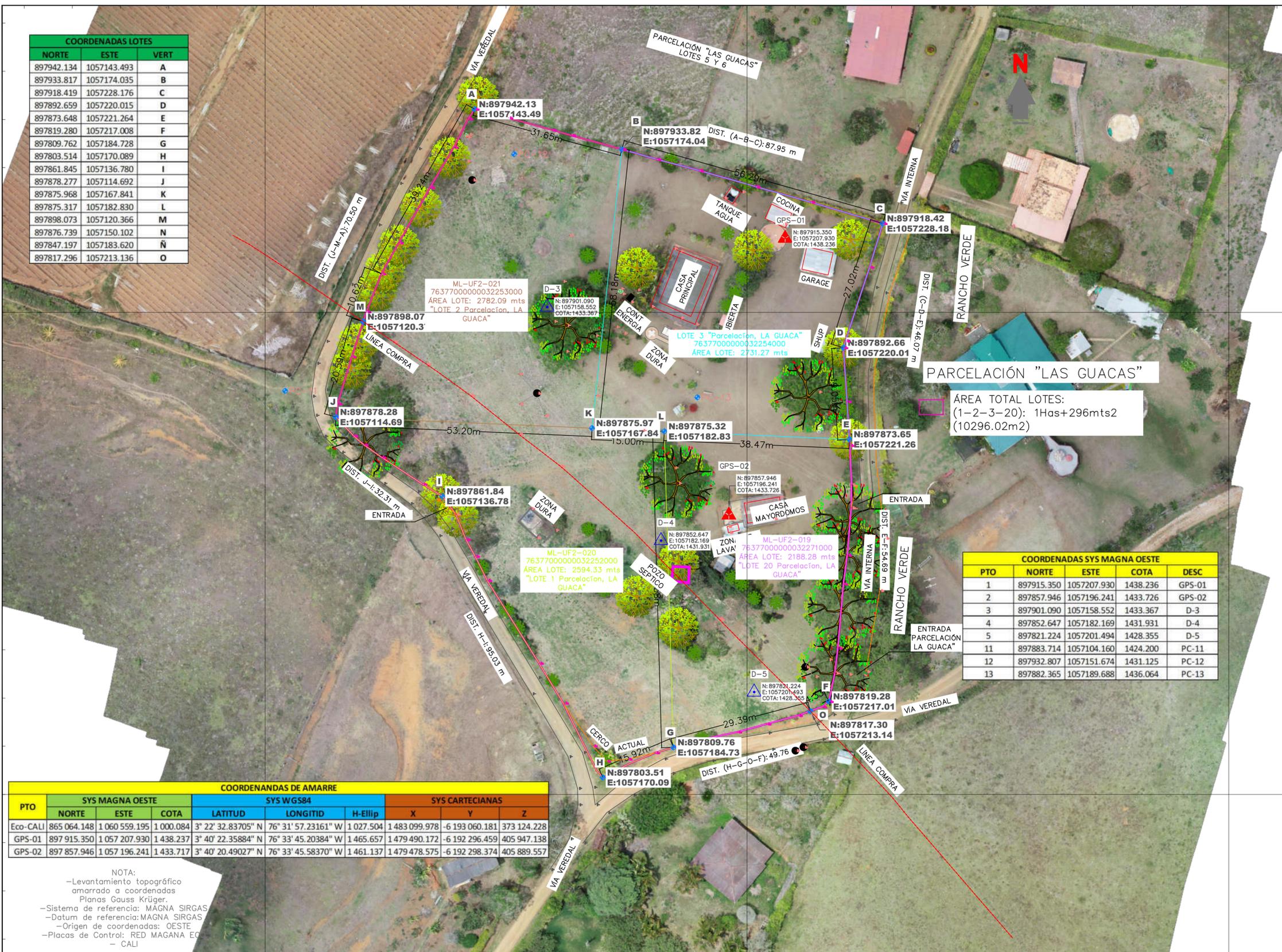
CALCULO Y DIBUJO:

 Ing. Topografico
 C.P. 9535-01203-704

ESCALA:

FECHA:
 OCTUBRE / 2020

PLANO No. 2/5 ARCHIVO: LEV_TOP-PAVAS_RL.dwg



COORDENADAS SYS MAGNA OESTE				
PTO	NORTE	ESTE	COTA	DESC
1	897915.350	1057207.930	1438.236	GPS-01
2	897857.946	1057196.241	1433.726	GPS-02
3	897901.090	1057158.552	1433.367	D-3
4	897852.647	1057182.169	1431.931	D-4
5	897821.224	1057201.494	1428.355	D-5
11	897883.714	1057104.160	1424.200	PC-11
12	897932.807	1057151.674	1431.125	PC-12
13	897882.365	1057189.688	1436.064	PC-13





iImagine
TOPOGRAFÍA & CONSULTORÍA

NIT: 901420703-1



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Ubicación PARCELACIÓN LA GUACA,
PAVITAS, LA CUMBRE (LOTES 1,2,3 Y 20)

ING. Eduard Fernando Paz



2020



eduardfpaz@gmail.com



CLL 44#109-29, TORRE H, APTO 403



3187031054/4061778

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO "LOTES 1,2,3 Y 20 PARCELACIÓN LA GUACA"

PAVITAS
MUNICIPIO DE LA CUMBRE
VALLE DEL CAUCA

INFORME DE LEVANTAMIENTO

CONTIENE:

- LOCALIZACIÓN GENERAL DEL LEVANTAMIENTO
 - METODOLOGÍA
- PROCESAMIENTO ORTOFOTO
- EQUIPO DE TOPOGRAFÍA UTILIZADO
 - INFORME DE POSICIONAMIENTO
 - REGISTRO FOTOGRÁFICO
 - LISTADO DE COORDENADAS

PRESENTADO POR:



OCTUBRE DE 2020

Santiago de Cali, OCTUBRE de 2020

PROPIETARIO, RODRIGO LEAL

A continuación hago entrega del informe y correspondiente plano al levantamiento topográfico del predio en cuestión.

Tanto el levantamiento como el posicionamiento GPS se elaboraron bajo los estándares de precisión junto con los equipos topográficos correspondientes.

Quedo pendiente para realizar cualquier corrección o resolver cualquier inquietud al respecto.

PRESENTADO POR:



EDUARD F PAZ ZUÑIGA
ING. TOPOGRAFICO
Mt. 76335-342047 VLL

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL LEVANTAMIENTO

En la (figura 1) se representa por medio de una fotografía aérea tomada de Google Earth la localización del predio, además se reconoce el área de trabajo.



FIGURA 1. Ubicación.

Para la construcción de la poligonal se tuvieron como puntos de control GPS-01 y GPS-02, además de 3 deltas, adicionalmente se plantan 3 marcas de piso para el foto-control especificados en la siguiente tabla.

COORDENADAS SYS MAGNA OESTE				
PTO	NORTE	ESTE	COTA	DESC
1	897915.350	1057207.930	1438.236	GPS-01
2	897857.946	1057196.241	1433.726	GPS-02
3	897901.090	1057158.552	1433.367	D-3
4	897852.647	1057182.169	1431.931	D-4
5	897821.224	1057201.494	1428.355	D-5
11	897883.714	1057104.160	1424.200	PC-11
12	897932.807	1057151.674	1431.125	PC-12
13	897882.365	1057189.688	1436.064	PC-13

TABLA 1 Puntos de control y Deltas



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Señores

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

E. S. D.

REF: PROCESO EXPROPIACION

DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**DDOS: RODRIGO LEAL TEJADA, MARIA FERNANDA LEAL WALTERO,
MARIA ISABEL LEAL WALTERO Y OLGA LUCIA LEAL WALTERO**

RAD. 2020-00058-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente registrada ante la Entidad Reguladora ANA con el No. AVAL- 51933039 me permito informar al Despacho:

De acuerdo al art. 48 de C.G.P. *“Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia.*

El Congreso de La República expidió la Ley 1673 de 2013, tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia

Igualmente propende por el reconocimiento general de la actividad de los Avaluadores.

Novedades de la Ley:

- Creación de las E.R.A
- Creación del R.A.A
- Modelo de Autorregulación - Exigencia de competencia e idoneidad de los Avaluadores

La Ley 1673 de 2013 define al Avaluador como la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Actividades propias que pueden desarrollar los avaluadores

- 01** La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales y municipales (prediales y complementarios);
- 02** En el sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;
- 03** En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros;
- 04** En el Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;
- 05** En la ciudadanía, cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;
- 06** En las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación;
- 07** En el servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control;
- 08** En los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades;
- 09** En los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.



FUENTE: CARTILLA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Para poder ejercer la actividad valuatoria en Colombia, se debe estar inscrito en una E.R.A, y por consiguiente en el R.A.A., a partir de mayo de 2018 me encuentro vinculada a la Entidad Reguladora de Avaluadores A.N.A., con registro Abierto de Avaluador No. 51933039, cumpliendo con la Ley 1673 de 2013.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

En virtud a lo anterior, no es obligatorio pertenecer a una Lonja de Propiedad Raíz, toda vez, que en su momento de presentación del dictamen me encontraba vinculada con **LONJA PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES NACIONALES** identificada con el NIT. 900.621.563, ubicada en la Avenida 6 Norte con Calle 15 norte Edificio San Judas.

Actualmente me encuentro inscrita con la LONJA AMERICANA DE PROPIEDAD RAIZ Con Nit. 900.587.256-2.

Igualmente les manifesté mi idoneidad, art. 226 del C.G.P. de perito valuador para presentar el dictamen solicitado por la parte actora del proceso en referencia.

Anexo el Registro Abierto de Avaluador actualizado y certificación de la Lonja Americana de Propiedad Raíz.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL 51933039

Anexo. 7 folios



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Santiago de Cali, Abril 21 del 2021

LA LONJA AMERICANA DE PROPIEDAD RAIZ con Nit: 900.587.256-2 constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995 y 1420 de 1998 (Art. 10 y 11) inscrita en Cámara de Comercio de Cali con el No.147 de Enero 13 del 2013 con actuación en Colombia, USA y países latinoamericanos según consta en el acta de constitución artículo 1, Objeto Social.

C E R T I F I C A:

Que **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** identificada con C.C.#51.933.039 en su calidad de **AVALUADORA DE BIENES**, con Registro Abierto de Avaluador RAA-AVAL-51.933.039, se encuentra afiliada a esta Corporación, desde Enero 05 del 2021 participando activamente en las actividades valuatorias a nivel nacional.

Se Expide a solicitud de la interesada

VIGENCIA DE LA PRESENTE CERTIFICACION: Vigente 30 días calendario a partir de la fecha.

Atentamente:

CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ

Director Ejecutivo

Lonja Americana de Propiedad Raiz www.lonjaamericana.us, Email: lonjaamericana@gmail.com
Calle 23BN #5-37 Edificio Trianon Oficina 201 Cel./WP: 310-426 2473, (572)374 7115 CALI-COLOMBIA



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: bb190b04



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • 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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • 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 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • 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 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: bb190b04



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRETERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
Teléfono: 3113154837
Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: bb190b04



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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

bb190b04

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RODRIGO LEAL TEJEDA
ABOGADO ASESOR

Santiago de Cali, 20 de abril de 2021

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL DECIRCUITO
Ciudad.

Ref. PROCESO EXPROPIACION No. 2020-00058
DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DDA: RODRIGO LEAL TEJEDA Y OTRAS
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION

Con el debido respeto en mi propio nombre y como apoderado de los demandados en el asunto de la referencia, manifiesto que interpongo **EL RECURSO DE REPOSICION** contra lo resuelto en el auto de fecha 13 de abril de 2021, en cuanto dispone no tener en cuenta el dictamen pericial presentado por la parte demandada, hecho que lo torna inexistente para los fines del proceso y, como consecuencia, rechaza de plano la objeción formulada por la parte demandada al avalúo de la parte demandante, para que se **REVOQUE** y, en su lugar, disponga el tramite previsto para con el desacuerdo con el avalúo del actor o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, tal como lo regula los numerales 6º y 7º del Artículo 399 del Código General del Proceso. En subsidio apelo.

RAZONES QUE SUSTENTAN LOS RECURSOS

El fundamento de la negativa del juzgado parte del tenor literal de lo previsto en el artículo 399 numeral 6º del Código General del Proceso, que traduce que la única prueba que puede aducir el demandado cuando está en desacuerdo con el avalúo inicial, sea que considera que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, es la de **“aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz”**; exegesis que engendra el rechazo de plano el dictamen aportado y rendido por la perito señora **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, no obstante de acreditar que es un **PERITO AVALUADOR con AVAL 5193309**, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de la Corporación Autoregulador Nacional de Avalúos ANA, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 19 de julio de 2013 y el Decreto reglamentario 556 de 14 de marzo de 2014.

En este orden, al examinar que se debe entender un dictamen elaborado por una lonja de propiedad raíz, apropiado resulta decir que una lonja es una entidad gremial que agrupa por regiones, a las personas naturales o jurídicas vinculadas al sector inmobiliario en áreas de afines, entre ellas, el avalúo de bienes inmuebles, como es el caso de la Corporación **AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUOS - ANA**, que tiene un Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a la cual pertenece la señora **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**.

La Corporación **AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUOS – ANA**, es una entidad gremial en el campo inmobiliario autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016, de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Conocida la negativa del juzgado, los demandados requieren al perito para que informe a que Lonja de propiedad raíz pertenece, la perito **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, nos hace llegar un escrito dirigido al juzgado con la documentación necesaria que acredita que pertenece a la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores Nacionales y la Lonja Americana de Propiedad Raíz, y que tiene su registro vigente como perito evaluador de bienes inmuebles. Esta documentación se anexa y hace claridad con su labor profesional y las entidades gremiales a las cuales pertenece.

En estos términos es evidente que el requisito de un dictamen elaborado por una lonja de propiedad raíz, se satisface y cumple en el dictamen presentado por los demandados, con la debida aclaración que se entiende por lonja de propiedad raíz como entidad gremial, y como quiera que la pericia examinada proviene de una experta que pertenece a una de estas entidades colectivas, es suficiente para atender lo presupuestado en la norma adjetiva, lo que permite entender que están dadas las bases para la revocatoria propuesta, porque lo decidido atenta contra el derecho de defensa que tienen los propietarios que son objeto de expropiación de sus tierras por parte del Estado, y de paso deja sin pruebas a la parte ofendida con la expropiación que en estricto derecho debe ser indemnizada en forma justa y equitativa.

Confluye todo lo anterior, para implorar se acceda a la revocatoria propuesta, y en el caso improbable de no acceder a lo pedido, interpongo el recurso subsidiario de apelación, que sustento en estos mismos términos.

Anexo digitalmente el escrito del perito con los documentos anunciados.

Cordial saludo,

RODRIGO LEAL TEJEDA
C. C. N. 14.941.032
T. P. No. 34.769 C. S. J.
Email: rodrigolealt@hotmail.com

FIJACION Y TRASLADO
Rad-2019-00186-00

A las 7:00 a.m., de hoy 10/06/2021, fijé en lugar público de la secretaria del juzgado y por el término de 1 día, la lista con la constancia a que se contrae el inciso 2º del artículo 110 del Código General del Proceso.

A las 7:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr a la parte demandada, en Secretaria, los tres (3) días de término de traslado de la sustentación del recurso de reposición y en subsidio apelación (artículo 326 del Código General del Proceso).

CARLOS FERNANDO REBELLON DELGADO
Secretario

Señor:
JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Asunto: **RECURSO DE RESPOSICION
EN SUBSIDIO EL DE APELACION**

Demandante: **DIEGO ARMANDO ACOSTA PLASENCIA
MARIA FERNANDA ACOSTRA PLASENCIA
ROCIO DEL PILAR ACOSTA SANDOVAL
ROBERTO CARLO ACOSTA SANDOVAL**

Demandados: **SOCIEDAD ACOSTAS & CIAS. EN C. S.**

Radicación: **76-001-31-03-009-2019-00186-00**

EDGAR HUMBERTO CAMPOS GOMEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de la firma, abogado titulado y en ejercicio, obrando en calidad de apoderado judicial de **DIEGO ARMANDO ACOSTA PLASENCIA, MARIA FERNANDA ACOSTA PLASENCIA, ROCIO DEL PILAR ACOSTA SANDOVAL, ROBERTO CARLO ACOSTA SANDOVAL**, civilmente conocidos en autos, por medio del presente escrito interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio el **RECURSO DE APELACIÓN** en contra del auto de fecha 25 de marzo de 2021, notificado por estado del 26 de marzo de 2021, el cual sustento de la siguiente manera:

LA PROVIDENCIA IMPUGNADA

Se trata de los numerales 1º y 2º del auto de fecha 25 de marzo de 2021, notificado por estado del 26 de marzo de 2021, en virtud de los cuales su despacho determinó:

- a.- “NEGAR la medida cautelar solicitada por la parte demandante.”
- b.- “ORDENAR la devolución de la póliza presentada por la parte demandante, sin necesidad de desglose por haber sido presentada virtualmente.”

I.-INTRODUCCION

Presentación de los ejes sobre los cuales, se basa el recurso.

- . Desestimar la decisión que en materia de medida cautelar habida tomado el despacho original.
- . Anticiparse con una decisión la cual será materia del debate probatorio.
- . Sustentar la providencia en normas no aplicables al caso sub examine.
- . Desconocer el art. 29 de la ley 1429 de 2010
- . Desconocer las alertas de los demandantes en cuanto a las actuaciones de la liquidadora de la sociedad.

II.-PRETENSIONES

a.- Que se revoquen los numerales 1º y 2º del auto de fecha 25 de marzo de 2021, notificado por estado del 26 de marzo de 2021, y como consecuencia de ello se decrete la medida cautelar primigeniamente solicitada.

III.-LOS YERROS DEL A QUO

LOS REPAROS A LA PROVIDENCIA

Primer error. DESESTIMAR LA DECISIÓN QUE EN MATERIA DE MEDIDA CAUTELAR HABIDA TOMADO EL DESPACHO ORIGINAL.

Dentro del caso sub examine, este despacho antes de decretar la medida cautelar consistente en la **SUSPENSION PROVISIONAL**, para evitar perjuicios graves a mis clientes, del Acta número 24 de abril 1º de 2019, acta de la Junta de socios celebrada por derecho propio de la sociedad Acostas y Compañía S. en C., celebrada el día 8 de septiembre de 2016 y la cual fue inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Cali.

La petición formulada en el libelo introductorio, fue inicialmente decretada por su despacho, sin embargo, como consecuencia del recurso de reposición radicado por quien para el momento era tenido como parte dentro de la referencia, se inadmite la demanda, se ordena su subsanación y se decreta el levantamiento de la cautela, y seguidamente, luego de la oportuna subsanación, el despacho condiciona el decreto de la suspensión provisional demandada, a la constitución de la caución ordenada, lo que finalmente se hizo dentro del término ordenado.

El despacho en auto Interlocutorio **No. 0211** determinó:

“Ahora, le asiste la razón al recurrente cuando dice que la demanda no debió admitirse en razón a que la misma no estaba dirigida contra el extremo pasivo que se debía demandar, que no es otro que la Sociedad Acostas & Cía. S. en c., pues es una exigencia procesal que la demanda sobre impugnación de actos de asamblea debe dirigirse contra la sociedad, como así lo tiene dispuesto en inciso 10 del artículo 382 del Código General del Proceso.

Teniendo en cuenta lo anterior se deberá revocar el auto admisorio de la demanda recurrido y, en su lugar se inadmitirá la demanda para que la parte interesada subsane la misma dentro del término que se le concederá, incluyendo la aportación de poder para iniciarla contra Acostas & Cia S. en C. Igualmente, como consecuencia de dicha decisión se dejará sin efecto la medida cautelar decretada”.

En cuanto a la medida cautelar, ya había sido objeto de aprobación y solo se ordenó demandar Acostas, al punto de que cuando se interpone el recurso contra el auto que admite a demanda, el Despacho acepta lo planteado en el traslado del recurso en el sentido de que no existe personería para actuar de la señora Lucero Patricia Millán Cabrera; **posteriormente se determinó ante la subsanación, ordenar la constitución de la caución, providencia esta notificada por estado y la cual quedó en firme ante la no interposición de los recursos respectivos, quedando sólo pendiente de la determinación por parte del despacho de la suficiencia de la póliza.**

Nada ha cambiado en materia probatoria desde ese momento en el cual se ordena la constitución de la caución, excepto qué, la demanda sólo se dirige en contra de la sociedad y que la liquidadora designada con base en el acta impugnada, ha efectuado una serie de actuaciones, todas las cuales han sido objeto de comunicación al despacho, que han

ocasionado o amenazan ocasionar perjuicios a mis clientes, en razón a sus actuaciones en directa afectación de los socios de la sociedad y del patrimonio de la misma.

Si el despacho no se encontraba de acuerdo con el titular anterior, lo procedente para esta representación y atemperándonos a la técnica procesal hubiese sido hacer mención a dicha pieza procesal refutándola a través del auto de control de legalidad, el cual de conformidad con lo establecido en el artículo 132 de la ley 1564 de 2012 pretende “corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso” y no a por medio de la providencia objeto de recurso.

Segundo error. ANTICIPARSE CON UNA DECISIÓN LA CUAL SERÁ MATERIA DEL DEBATE PROBATORIO.

Indica el despacho que, *“el juzgado constata que la violación acusada por los demandantes es discutible y no aparece de forma manifiesta cómo las decisiones tomadas en la reunión del 1º de abril de 2019, contravienen la ley o los estatutos sociales.”*

La Honorable Corte Constitucional con respecto al objeto de las medidas cautelares, ha dicho lo siguiente:

“Las medidas cautelares son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Así, constituyen una parte integrante del contenido constitucionalmente protegido del derecho a acceder a la justicia, no sólo porque garantiza la efectividad de las sentencias, sino además porque contribuye a un mayor equilibrio procesal, en la medida en que asegura que quien acuda a la justicia mantenga, en el desarrollo del proceso, un estado de cosas semejante al que existía cuando recurrió a los jueces. Las medidas cautelares tienen por objeto garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido, impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho o asegurar los resultados de una decisión judicial o administrativa futura, mientras se adelante y concluye la actuación respectiva, situaciones que de otra forma quedarían desprotegidas ante la no improbable actividad o conducta”

maliciosa del actual o eventual obligado.¹ (Las subrayas no se encuentran en el texto original).

En cuanto a las características de las medidas cautelares, la Corte Constitucional, establece que:

*“Si bien las medidas cautelares en ocasiones asumen el carácter de verdaderos procesos autónomos, como en los procesos de separación de bienes, en la mayoría de los casos, son **dependientes o accesorias** a un proceso cuando su aplicación y vigencia está condicionada a la existencia de éste, como ocurre en los casos del proceso ejecutivo en materia civil. Son **provisionales**, puesto que pueden modificarse o suprimirse a voluntad del beneficiado con ellas o por el ofrecimiento de una contragarantía por el sujeto afectado y, desde luego, cuando el derecho en discusión no se materializa. En todo caso, se mantienen mientras persistan las situaciones de hecho o de derecho que dieron lugar a su expedición. Tienen un **carácter protector**, independiente de la decisión que se adopte dentro del proceso al cual se encuentran afectas, y para ser decretadas no se requiere que quien la solicita sea titular de un derecho cierto; no tienen ni pueden tener el sentido o alcance de una sanción, porque aún cuando afectan o pueden afectar los intereses de los sujetos contra quienes se promueven, **su razón de ser es la de garantizar un derecho actual o futuro**, y no la de imponer un castigo; y no tienen la virtud ni de desconocer ni de extinguir el derecho.”²*

Para la Superintendencia de Sociedades, la suspensión provisional de las actas

“es uno de los principales instrumentos cautelares en materia de litigio societario que permite salvaguardar adecuadamente los intereses del demandante mientras se le da curso al respectivo proceso judicial.”³

La discusión sobre la procedencia de la medida cautelar consistente en la suspensión provisional de las actas, va de un extremo a otro, de aquellos que plantean que se requiere comprobar la ilegalidad de las actuaciones impugnadas, entre ellos: Hernán Fabio López Blanco, Ramiro Bejarano Guzmán, Hernando Devis Echandía, procesalistas ellos, y José Ignacio Narváez García, Jorge Hernán Gil Echeverry, comercialistas, empero, otros parten de la base que la finalidad de la medida es la de precaver perjuicios graves mientras se produce la decisión de fondo y en este grupo encontramos tanto a la Corte Constitucional

¹ <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2009/C-523-09.htm>, documento recuperado 4 de marzo de 2021, 18:16 horas.

² *Ibidem*.

³ https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_mercantiles/Normatividad/Jurisprudencia/A_Serviucis_19_11_2012.pdf, Auto proceso verbal sumario de Serviucis S.A. contra Inversiones Hospitalarias y Clínicas S.A.S. y Nueva Clínica Sagrado Corazón S.A.S. Radicación 2012-01-312242. Fecha de recuperación 4 de abril de 2021, 18:33 horas.

(Sentencia C-378 de 2008) como al Consejo de Estado (Sentencia de 19 de agosto de 2009, Sección Tercera, M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

La suspensión de decisiones sociales tomadas por el organo social competente es el mecanismo idóneo para proteger los intereses de los demandantes, ahora, es posible que con la adopción de la medida cautelar se llegue a generar perjuicios a la sociedad demandada la cual tomó la determinación impugnada, así como los demás asociados, sin embargo para ello se solicita la constitución de la caución, la cual no tiene otro objetivo que el de eventualmente indemnizar los posibles perjuicios en caso de que no prosperen las pretensiones formuladas en la demanda, por lo cual la caución debe ser suficiente, respecto ese objetivo, y al adoptar la decisión de suspender los actos demandados, no se prejuzga, pero, con las tesis esgrimida por el A quo, podríamos ingresar en los terrenos del prejuzgamiento, por cuanto expresiones como estas “la violación acusada por los demandantes es discutible”, “no aparece de forma manifiesta cómo las decisiones tomadas en la reunión del 1º de abril de 2019, contravienen la ley o los estatutos sociales.” e “Igual situación acontece respecto del quórum de la reunión y de la posibilidad de que la junta de socios decida sobre lo previsto en el artículo 422 del C.G.P., en tanto el inciso segundo del artículo 429 establece que en la reunión por derecho propio se puede deliberar con un número plural de socios” nos llevan a pensar de esta manera.

Adicionalmente el despacho indica en su providencia:

“Menos es posible para el juzgado, a esta hora, determinar que existe dolo o mala fe en los socios que se reunieron para llevar a cabo la reunión por derecho propio o que su verdadero propósito haya sido burlar otros negocios jurídicos, como los contenidos en las escrituras públicas aportadas con la demanda.”

Precisamente, el aparente dolo o la mala fe de los “asociados” comparecientes a la aparente reunión será materia del debate probatorio, pero, no por ello debe negarse el decreto de la medida cautelar, pues lo que se busca es evitar graves perjuicios bien a la sociedad, bien a algunos de los asociados, bien a ambos.

Existe en el presente asunto un tema de fondo que no hace parte de la demanda pero que tiene implicaciones radicales en cuanto a la sociedad demandada y tiene relación directa con la composición accionaria, objeto de debate litigioso por cuanto la misma ha sido conseguida con base a estos poderes otorgados en México, otorgados en la ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, Estados Unidos Mexicanos, bajo normas del Código Civil del estado de Jalisco, el cual, establece qué:

“Artículo 1869.- Tienen restricción para celebrar el contrato de compraventa:

I. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, salvo que el bien pertenezca en exclusiva a uno de ellos, y el importe del precio sea pagado con dinero exclusivo del otro;

II. Los magistrados, jueces, árbitros, agentes del Ministerio Público, agentes de la Procuraduría Social y defensores oficiales no podrán comprar bienes que sean objeto de juicio que se tramite dentro de su jurisdicción; ni los abogados, procuradores y peritos, de aquellos que lo fueren de juicios en que intervengan.

Tampoco podrán, unos ni otros, ser cesionarios de los derechos que tengan sobre los citados bienes. Con excepción de la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos o derechos a que estén afectos bienes de su propiedad;

III. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes que hayan adquirido por su trabajo;

IV. Los copropietarios de un bien indiviso cuando no se hubiere pactado la renuncia del derecho del tanto, en los términos previstos en este código relativos a la copropiedad;

V. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados:

a) Los tutores y curadores;

b) Los mandatarios;

c) Los albaceas o ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

d) Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

e) Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

f) Los servidores públicos; y

g) Las demás personas que administren bienes ajenos por cualquier causa, salvo que por mandato tengan la facultad para ello; y

VI. Los peritos, los notarios y sus asociados sobre los bienes en cuya venta han intervenido. Además, su cónyuge, sus ascendientes, sus descendientes y sus demás parientes dentro del cuarto grado.¹ (Subrayas y negrillas por fuera del texto original).

Artículo 2224.- El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio, si lo hubiere. No habiendo convenio, cuando el mandante lo pida; y en todo caso al fin del contrato.



CAMPOSGOMEZ
ABOGADOS-ADVOCATES-AVOCATS

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO
PRIVATE INTERNATIONAL LAW
DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ

CALI, MADRID

Artículo 2225.- El mandatario tiene obligación de entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del poder, aún cuando lo que recibió no fuere debido al mandante.

Artículo 2233.- Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos respecto del mandante, si éste no los ratifica tácita o expresamente”.

El señor **HUGO ALFREDO ACOSTA LOPEZ**, en su calidad de apoderado de los hoy demandantes, **CELEBRÓ CONSIGO MISMO**, estando expresamente prohibido por las normas del Código Civil del Estado Civil de Jalisco, Estados Unidos Mexicanos , y las normas del Código de Comercio de la República de Colombia, la Cesión de Cuotas de interés social que detentaban mis clientes al interior de la sociedad ACOSTAS, lo anterior protocolizado en la escritura pública No.0255 de marzo 13 de 2013, de la notaría séptima del circulo de Cali, negocio jurídico este por el cual mis clientes a la fecha no han recibido el pago respectivo y, adicionalmente, plagado de las siguientes irregularidades, legales y convencionales:

- El artículo art. 1869 fracción V inciso b, del Código Civil del Estado de Jalisco prohíbe expresamente que el apoderado negocie para si mismo con los bienes de sus poderdantes.
- Los Estatutos sociales consagran el derecho de preferencia, en cuyo sentido debió ofrecerse la cesión de cuotas a los otros socios, para que estos determinaren si hacían uso de su derecho para adquirirlas inicialmente a prorrata de sus aportes.
- El artículo 363 del Código de Comercio, que por expresa remisión normativa del artículo 341 de la misma obra, es aplicable a la sociedad en comandita simple, y el cual establece:

Artículo 363. PRELACIÓN DE CESIÓN DE CUOTAS A LOS SOCIOS. Salvo estipulación en contrario, el socio que pretenda ceder sus cuotas las ofrecerá a los demás socios por conducto del representante legal de la compañía, quien les dará traslado inmediatamente, a fin de que dentro de los quince días siguientes manifiesten si tienen interés en adquirirlas.

Calle 11 No.3-58 Of.411
Edificio Banco Scotiabank
C.P. 760044, Cali, Colombia
Teléfonos 57 (2) 489 2637 ext. 4411
www.camposgomez.com



CAMPOSGOMEZ
ABOGADOS-ADVOCATES-AVOCATS

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO
PRIVATE INTERNATIONAL LAW
DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ

CALI, MADRID

Transcurrido este lapso los socios que acepten la oferta tendrán derecho a tomarla a prorrata de las cuotas que posean. El precio, plazo y demás condiciones de la cesión se expresarán en la oferta.

Los Estatutos sociales consagran el derecho de preferencia, en cuyo sentido debió ofrecerse la cesión de cuotas a los otros socios, para que estos determinaren si hacían uso de su derecho para adquirirlas inicialmente a prorrata de sus aportes.

- Sesionar en Junta de Socios, tanto como socio gestor, como poderdante y **en abierto conflicto de intereses** aprobar la cesión para si, de las cuotas de interés social, pues así lo exige el artículo 338 del Código de Comercio.

Violar lo establecido en el artículo 839 del Código de Comercio, el cual prohíbe expresamente a los representantes **“contratar consigo mismo”**, artículo que a la letra dice:

“Artículo 839. PROHIBICIONES DEL REPRESENTANTE. No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado.”

El señor **HUGO ALFREDO ACOSTA LOPEZ**, una vez obtuvo para sí, a título de cesión, pero sin haber pagado jamás a mis clientes el valor de las cuotas sociales, procede a ejecutar otros actos, derivados del otorgamiento de los poderes y seguidamente de la Cesión de Cuotas, los cuales cargan con el lastre de también estar contaminados de todos los vicios e irregularidades de los actos primigenios que les dieron origen, veamos:

- Constitución de distintos fideicomisos civiles, como a continuación se indica:

Escritura Pública 3769 de octubre 8 de 2014 de la Notaría 8ª del Círculo de Cali,

Escritura Pública No.4988 de diciembre 24 de 2014 de la Notaría 8ª del Círculo de Cali,

Escrituras aclaratorias de los fideicomisos, escritura pública No. 827 de marzo 12 de 2015, escritura pública No. 5103 de diciembre 29 de 2015, escritura pública No. 5104 de diciembre 29 de 2015, escritura pública No. 5141 de diciembre 30 de 2015, todas de la notaría 8ª de Cali.

Calle 11 No.3-58 Of.411
Edificio Banco Scotiabank
C.P. 760044, Cali, Colombia
Teléfonos 57 (2) 489 2637 ext. 4411
www.camposgomez.com

Los hoy demandantes fueron despojados de manera fraudulenta por parte de su padre y apoderado –pues pese a los aparentes visos de legalidad, no recibieron pago alguno y las irregularidades en la suscripción y utilización de los poderes otorgados-, de gran parte de las cuotas de interés social que detentaban al interior de la sociedad ACOSTAS, pues el consentimiento otorgado por mis clientes era para su representación y no para la cesión de las cuotas de interés social en favor de su apoderado, esto es, el poder no lo facultaba expresamente para contratar consigo mismo.

(art. 839 C. de Co., art. 1869 fracción V inciso b, Código Civil del Estado de Jalisco) como finalmente ocurrió.

El gran número de actos jurídicos que realizó el señor Acosta López, generó la existencia irregular y fraudulenta de acciones que fueron las que tomaron la decisión de realizar una reunión por derecho propio, que se cuestiona con la presente demanda, con el propósito depredador de liquidar una empresa económicamente viable.

Por esta razón, hemos tenido a bien informar esta situación por cuanto quienes dicen haber concurrido a realizar la reunión de que da cuenta el Acta No. 24 aquí impugnada son concedores de toda esta situación que en precedencia se le informa la Despacho, para que tenga una información de primera mano del trasfondo de este asunto.

Tercer error. - SUSTENTAR LA PROVIDENCIA EN NORMAS NO APLICABLES AL CASO SUB EXAMINE.

El despacho sustenta su decisión en lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso “Igual situación acontece respecto del quórum de la reunión y de la posibilidad de que la junta de socios decida sobre lo previsto en el artículo 422 del C.G.P.”, norma esta que describe los requisitos que debe cumplir el título ejecutivo y, el acta objeto de impugnación dista mucho de consagrar obligaciones para ser exigidas ejecutivamente; crasa equivocación que estructura el denominado error de derecho o error in iudicando

*“Los errores in iudicando son entonces errores de derecho que se producen por falta de aplicación o **aplicación indebida de una norma sustancial** o por interpretación errónea.”⁴*

Cuarto Error.- DESCONOCER EL ART. 29 DE LA LEY 1429 DE 2010

El despacho considera “futil ordenar la suspensión de la decisión por la cual la junta de socios decidió disolver y liquidar la sociedad por las mismas causales, a efectos de prevenir los perjuicios que pudieran llegar a ocasionarse, cuando la Superintendencia de Sociedades ya ha ordenado su disolución y liquidación.”, olvidando que la propia Superintendencia”, desconociendo que la propia Superintendencia en la en Resolución No. 100-0000326 del 10 de febrero de 2020, también indica que los asociados pueden acogerse a lo establecido en el inciso 1º del artículo 29 de la Ley 1429 de 2010, la cual establece:

“La asamblea general de accionistas, **la junta de socios**, el accionista único o la sociedad extranjera titular de sucursales en Colombia podrá, **en cualquier momento posterior a la iniciación de la liquidación, acordar la reactivación de la sociedad** o sucursal de sociedad extranjera, siempre que el pasivo externo no supere el 70% de los activos sociales y que no se haya iniciado la distribución de los remanentes a los asociados.” (las subrayas no se encuentran en el texto original)

Por lo anterior, una conclusión como la del A Quo, desconoce precisamente que pese a la disolución y al inicio del trámite liquidatorio, la sociedad puede ser reactivada, lo que pretenden mis clientes, pues liquidar una sociedad que no se encuentra incurso en supuestos de insolvencia sólo puede pensarse en aquellos que desean a toda costa la distribución de un patrimonio social, que no les pertenece, afectando de manera directamente la creación de empresa y la generación de empleo.

⁴ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-998-04.htm>, documento recuperado 4 de abril de 2021, 19:15 horas.

Quinto Error.-DESCONOCER LAS ALERTAS DE LOS DEMANDANTES EN CUANTO A LAS ACTUACIONES DE LA LIQUIDADORA DE LA SOCIEDAD.

En al menos dos (2) oportunidades se alertó al despacho acerca de las actuaciones de la pretendida liquidadora de la sociedad, señora **ADRIANA RAMOS GARBIRAS**, quien retomando sus funciones, y dentro de sus actuaciones ha puesto en peligro la estabilidad de la sociedad y de sus trabajadores, en razón comportamientos como los siguientes:

- a.- Terminación del contrato de vigilancia y seguridad privada con la sociedad **COLOMBIANA DE PROTECCIÓN, VIGILANCIA Y SERVICIOS – PROVIDER LTDA**
- b.- Llamamiento a descargos a personal que labora para la sociedad.
- c.- Despidos de personal que labora para la sociedad.
- d.- Apertura de nueva cuenta de ahorros a nombre de la sociedad.
- e.- La Superintendencia de Sociedades por resolución 620-03-014102 de diciembre 28 de 2020, ordenó la suspensión inmediata de “El pago mensual a los beneficiarios del fideicomiso civil constituido mediante Escritura Pública 3769 de la Notaria Octava de Cali, de fecha 8 de octubre de 2014.”, que es algo de lo pretendido con las medidas cautelares solicitadas, sin embargo, se desconoce si dichos pagos se continúan realizando.

Las medidas cautelares lo que buscan es **precaver** un perjuicio a la sociedad o a los asociados, pero la negativa a las mismas hace nulo el Derecho de mis clientes de buscar la protección del Estado.

PETICIONES

Primera.- Sírvase **REPONER para REVOCAR** los numerales 1º y 2º del auto de fecha 25 de marzo de 2021, notificado por estado del 26 de marzo de 2021 y en consecuencia decretar la **SUSPENSION** del Acta número 24 de abril 1º de 2019, acta de la Junta de socios

celebrada por derecho propio de la sociedad Acostas y Compañía S. en C., celebrada el día 8 de septiembre de 2016

Segunda.- Conceder el **RECURSO DE APELACION** por el ante inmediatamente superior, esto es, el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil.

Del señor Juez con todo respeto, cordialmente:



EDGAR HUMBERTO CAMPOS GOMEZ

T.P.73.146 C.S. de la J

C.C.16.732.885de Cali.

APODERADO PARTE DEMANDANTE.



CMXGD.0745

Guadalajara, Jalisco, 05 de noviembre de 2020

Señor

FELIPE DE JESÚS MUÑOZ GONZÁLEZ

Correo electrónico: abogadomunozg@gmail.com

Asunto: Respuesta a petición sobre la emisión de autenticación de artículos del Código Civil del Estado de Jalisco

Respetado señor Muñoz:

De manera atenta me permito hacer referencia a la petición elevada ante este Consulado de Colombia en Guadalajara a través de correo electrónico con fecha 04 de noviembre de 2020, mediante la cual solicita en término del artículo 177 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), la autenticación de los artículos 1356, 1357, 1358, 1359, 1373, 1447, 1451, 1535, 1688 fracción I, 1689, 1869, 2197, 2217, 2224, 2225 y 2233 del Código Civil del Estado de Jalisco.

En merito de lo anterior, me permito realizar la copia parcial del código en comento, citando únicamente los artículos solicitados, lo cuales se entran vigentes conforme a la normatividad del Estado de Jalisco.

- **Art. 1356.-** *El que sin causa legítima se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizar a éste de su empobrecimiento, en la medida en que él se ha enriquecido.*
- **Art. 1357.-** *Cuando se reciba algún bien que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente entregado, se tiene la obligación de restituirlo.*

Si lo indebido consiste en una prestación cumplida, cuando el que la recibe procede de mala fe, debe pagar el precio corriente de esa prestación; si procede de buena fe, sólo debe pagar lo equivalente al enriquecimiento recibido.

Consulado de Colombia en Guadalajara

Avenida Acueducto No. 4851. Piso 10. Interior 2 y 4. Edificio Corporativo Acueducto, Fraccionamiento Andares. C.P. 45116 Zapopan, Jalisco, México

Correo electrónico: cguadalajara@cancilleria.gov.co

Teléfono local: (33) 20016666; (33) 20016777; (33) 20030686

- **Art. 1358.-** *El que acepte una entrega indebida, si hubiere procedido de mala fe, deberá abonar el interés legal cuando se trate de capitales o los frutos percibidos o dejados de percibir de los bienes que los produjeren.*

Además, responderá de los menoscabos que el bien haya sufrido por cualquier causa y de los perjuicios que se irrogaren al que lo entregó, hasta que lo recobre. No responderá del caso fortuito cuando éste hubiere podido afectar del mismo modo a los bienes, hallándose en poder del que los entregó.

- **Art. 1359.-** *Si el que recibió el bien de mala fe, lo hubiere enajenado a un tercero que tuviere también mala fe, podrá el dueño reivindicarlo y cobrar solidariamente de uno u otro los daños y perjuicios.*
- **Art. 1373.-** *Si la gestión se ejecuta contra la voluntad real o presunta del dueño, el gestor debe reparar los daños y perjuicios que resulten de aquél, aunque no haya incurrido en falta.*
- **Art. 1447.-** *La obligación es condicional cuando su nacimiento o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.*
- **Art. 1451.-** *En tanto no se cumpla la condición, el deudor debe abstenerse de realizar todo acto que impida su cumplimiento oportuno.*
- **Art. 1535.-** *Si el obligado a prestar un hecho, no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución fuere posible; o el pago de daños y perjuicios, en caso contrario.*

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso, el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.

- **Art. 1688.-** *Tienen acción para reclamar la nulidad de los actos simulados:*
 - I. Los terceros o a sus representantes a quienes perjudique la simulación;*
- **Art. 1689.-** *Luego que se anule un acto simulado, se restituirá el bien o derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses, si los hubiere; pero si el bien o derecho ha pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución.*
- **Art. 1869.-** *Tienen restricción para celebrar el contrato de compraventa:*

I. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, salvo que el bien pertenezca en exclusiva a uno de ellos, y el importe del precio sea pagado con dinero exclusivo del otro;

II. Los magistrados, jueces, árbitros, agentes del Ministerio Público, agentes de la Procuraduría Social y defensores oficiales no podrán comprar bienes que sean objeto de juicio que se tramite dentro de su jurisdicción; ni los abogados, procuradores y peritos, de aquellos que lo fueren de juicios en que intervengan. Tampoco podrán, unos ni otros, ser cesionarios de los derechos que tengan sobre los citados bienes.

Con excepción de la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos o derechos a que estén afectos bienes de su propiedad;

III. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes que hayan adquirido por su trabajo;

IV. Los copropietarios de un bien indiviso cuando no se hubiere pactado la renuncia del derecho del tanto, en los términos previstos en este código relativos a la copropiedad;

V. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados:

a) Los tutores y curadores;

b) Los mandatarios;

c) Los albaceas o ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

d) Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

e) Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

f) Los servidores públicos;

g) Las demás personas que administren bienes ajenos por cualquier causa, salvo que por mandato tengan la facultad para ello;

VI. Los peritos, los notarios y sus asociados sobre los bienes en cuya venta han intervenido. Además su cónyuge, sus ascendientes, sus descendientes y sus demás parientes dentro del cuarto grado.

Así mismo, se informa que la información citada reposa en la página web oficial del Congreso del Estado de Jalisco¹, en la cual se puede verificar la adiciones, modificaciones y derogaciones en los códigos y leyes estatales.

Sin más por el momento aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,



RUBÉN RAMIRO ESTRADA SIERRA
Cónsul de Colombia en Guadalajara

JAGO/DHPS
47.453 Procesos de asistencia a connacionales
Z:\ASISTENCIA A CONNACIONALES\MIGRACIÓN\CASOS

¹ <https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/LeyesEstatales.cfm>

Santiago de Cali, Noviembre 25 de 2020

Señores:

**COLEGIO BARRA DE ABOGADOS DE JALISCO A.C.
COBAC**

Pavo # 135 - 104 esquina López Cotilla, Col. Centro,
Guadalajara,
Jalisco.
México
sjc_rafa@hotmail.com

REFERENCIA: **SOLICITUD INFORMACION LEGISLACION ESTADO DE JALISCO**

Cordial saludo:

A efectos de aportarlo en juicio de carácter Civil y Mercantil ante los Jueces de la República de Colombia, solicito de ustedes de la manera más respetuosa, se sirvan dar respuesta a las siguientes preguntas.

Pregunta.- ¿Cómo opera el derecho civil en México y en particular en el estado de Jalisco?, lo anterior en el sentido de indicar si existe Código Civil del Estado de Jalisco y su ámbito de aplicación.

Pregunta.- Con base en la legislación vigente para el Estado de Jalisco, ¿Es posible autorizar al apoderado para hacer negocios consigo mismo? Si existe prohibición en tal sentido, favor indicar norma o normas que lo establecen.

Pregunta.- ¿Cuál es la sanción por el otorgamiento de poderes que violen las normas del Código Civil del Estado de Jalisco?

Pregunta.- ¿Puede establecerse en un poder otorgado en el Estado de Jalisco y cuáles sus efectos, el autorizar al apoderado para celebrar negocios jurídicos consigo mismo, sustentado en normas colombianas?

Pregunta.- ¿El apoderado está obligado a rendir cuentas? ¿Cuál es la consecuencia de no hacerlo?

Agradeciendo de antemano las respuestas que puedan remitir,

De ustedes con sentimientos de colegaje y aprecio.



Edgar Humberto CAMPOS GOMEZ
Abogado

COBAJ

Colegio Barra de Abogados de Jalisco A.C.

Zapopan, Jalisco a 27 de noviembre del 2020.

Atención: ABOGADO EDGAR HUMBERTO CAMPOS GOMEZ.

Estimado compañero de profesión, por medio de la presente y en mi carácter de Secretario General del Colegio Barra de Abogados de Jalisco y en atención a la consulta que me es realizada por usted, analizadas sus cuestionamientos, me permito hacerle de su conocimiento lo siguiente:

En relación a la primera de sus preguntas respecto a la manera en que opera el derecho civil en el Estado Mexicano y en particular el Estado de Jalisco, para lo cual, en vía de respuesta, le informo que en efecto tanto en la totalidad del territorio nacional como en cada una de las 32 entidades federativas que constituyen los Estados Unidos Mexicanos, existe una legislación civil y cada una de las entidades federativas, entre ellas el estado de Jalisco, cada una, cuenta con su propio CODIGO CIVIL así como con un CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, lo que se traduce de la siguiente manera, siendo el Código Civil el compendio de leyes que contiene y consagra los Derechos Sustantivos de las Personas tanto físicas como morales o jurídicas, mientras que el Código de Procedimientos Civiles contiene los lineamientos Adjetivos para acceder adecuadamente al ejercicio de los derechos Sustantivos, es decir, que el primero contiene los derechos y el segundo como ejercitar dichos derechos.

En relación a la segunda de sus preguntas respecto a qué si de acuerdo a la legislación civil del Estado de Jalisco, es factible autorizar al apoderado para hacer negocios consigo mismo en ejercicio del poder conferido a su favor, en vía de respuesta, le informo que de acuerdo al Código Civil del Estado de Jalisco en su artículo 1869 que textualmente dice lo siguiente:

"Artículo 1869.- Tienen restricción para celebrar el contrato de compraventa:

- I. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, salvo que el bien pertenezca en exclusiva a uno de ellos, y el importe del precio sea pagado con dinero exclusivo del otro;
- II. Los magistrados, jueces, árbitros, agentes del Ministerio Público, agentes de la Procuraduría Social y defensores oficiales no podrán comprar bienes que sean objeto de juicio que se tramite dentro de su jurisdicción; ni los abogados, procuradores y peritos, de aquellos que lo fueren de juicios en que intervengan. Tampoco podrán, unos ni otros, ser cesionarios de los derechos que tengan sobre los citados bienes.

COBAJ

Colegio Barra de Abogados de Jalisco A.C.

Con excepción de la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos o derechos a que estén afectos bienes de su propiedad;

III. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes que hayan adquirido por su trabajo;

IV. Los copropietarios de un bien indiviso cuando no se hubiere pactado la renuncia del derecho del tanto, en los términos previstos en este código relativos a la copropiedad;

V. *No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados:*

a) Los tutores y curadores;

b) *Los mandatarios;*

c) Los albaceas o ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

d) Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

e) Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

f) Los servidores públicos; y

g) Las demás personas que administren bienes ajenos por cualquier causa, salvo que por mandato tengan la facultad para ello; y

VI. Los peritos, los notarios y sus asociados sobre los bienes en cuya venta han intervenido. Además su cónyuge, sus ascendientes, sus descendientes y sus demás parientes dentro del cuarto grado. “, por lo que del citado artículo se colige que el apoderado o mandatario no puede celebrar operaciones de compra consigo mismo en la que aparezca como enajenante en ejercicio del poder otorgado y a la vez fungir como adquirente en lo personal.

En relación a la tercera de sus preguntas respecto a cuál es la sanción por el otorgamiento de poderes que violen la legislación civil, en vía de respuesta le informo, que dependiendo del tipo de violación a la ley que se cometa, dicha sanción puede ser la nulidad absoluta o nulidad relativa del acto jurídico realizado con un poder que no se encuentre apegado a derecho pudiendo incluso dejar sin eficacia jurídica dicho acto y por consecuencia traer la inexistencia de los contratos celebrados con el poder que no ha sido otorgado con apego a la ley.

En relación a la cuarta de sus preguntas, es preciso señalar que como se trata de establecer la aplicación de una ley extranjera, si dicho poder consiste en ejecutar actos

COBAJ

Colegio Barra de Abogados de Jalisco A.C.

conforme a dicha legislación en el caso particular la de Colombia, en aras de evitar nulidades y dado a que el poder o mandato se ejercerá en un país diverso cuyas leyes son diferentes a las del Estado de Jalisco, lo ideal sería que el poder fuera otorgado ante las autoridades colombianas puesto que es en dicho país en el cual se materializaran los efectos del poder o mandato, ya que pudieran existir disposiciones legales antagónicas o que se contradigan respecto a un mismo punto en la manera de ejercer dicho poder o mandato.

En relación a la quinta de sus preguntas, en vía de respuesta, le informo que el artículo 618 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco establece que los juicios que tengan por objeto la rendición de cuentas serán tramitados en vía civil sumaria, por lo que lo transcribo para su debida ilustración,

“Artículo 618.- Se tramitarán como juicios sumarios:

I. Los que versen sobre pago o aseguración de alimentos;

II. Los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de hipoteca, depósito, comodato, aparcería, transportes, hospedaje y los que tengan por objeto el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley o por las partes en el arrendamiento;

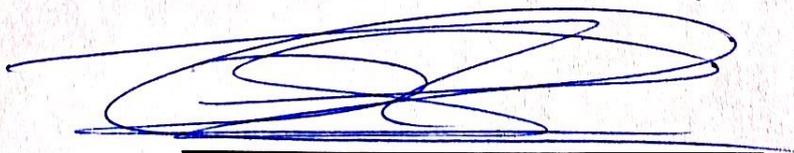
III. ***La rendición de cuentas por tutores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la ley o el contrato impongan esa obligación;***

por lo que si existe obligación de rendir cuentas por parte del apoderado o mandatario cuando así se lo reclame quien tenga la legitimación activa para hacerlo. Mientras que en relación a la consecuencia de no hacerlo, se establece que el apoderado o mandatario es responsable de los daños y perjuicios que ocasione ya sea a su mandante por negligencia o uso indebido de sus facultades o en relación con terceros con los que haya celebrado actos jurídicos al hacer uso de un poder a sabiendas que no reúne los requisitos legales para ser considerado como válido y eficaz.

Siendo esto la totalidad de sus cuestiones solicitadas y esperando que lo aquí expuesto pueda aclarar sus dudas respecto a la legislación civil del estado de Jalisco, quedando a sus órdenes para situaciones futuras, me despido con gusto y reiterándole mi plena disposición como su atento y seguro servidor.

ATENTAMENTE.

ZAPOPAN, JALISCO A 28 DE AGOSTO DEL 2020.



LIC. RAFAEL RODRÍGUEZ SANDOVAL .