

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Lunes 28 de Noviembre del 2022**

**HORA: 10:41:44 am**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivos suscritos a nombre de; German Antonio Giraldo Perez, con el radicado; 202200450, correo electrónico registrado; federtigre@gmail.com, dirigidos al JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
Avaluotejaresviviana.pdf
Respuestaexcepcionesviviana.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20221128104145-RJC-17170**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



**INFORME AVALÚO CONCEPTO COMERCIAL RURAL  
PARAJE LOS TEJARES LOTE UNO  
LOTE CON VIVIENDA UNIFAMILIAR  
MUNICIPIO DE VILLAMARÍA**



Matricula  
Número 100 – 202161

Inmobiliaria

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com



Manizales, Fecha 28 de Abril de 2.022

### **POLÍTICA**

EL PRECIO QUE SE ASIGNA A LOS INMUEBLES VALUADOS SIEMPRE ES EL QUE CORRESPONDE A UNA OPERACIÓN DE CONTADO, ENTENDIÉNDOSE COMO TAL, LA QUE SE REFIERE AL VALOR ACTUAL DEL BIEN, CUBIERTO EN EL MOMENTO MISMO DE EFECTUARSE LA OPERACIÓN, SIN CONSIDERACIÓN ALGUNA REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LOS CONTRATANTES.

EL AVALÚO PRACTICADO CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL DEL RESPECTIVO INMUEBLE, EXPRESADO EN DINERO, ENTENDIÉNDOSE POR PRECIO COMERCIAL AQUÉL QUE UN COMPRADOR Y UN VENDEDOR ESTARÍAN DISPUESTOS A PAGAR Y RECIBIR DE CONTADO, RESPECTIVAMENTE POR UNA PROPIEDAD, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS GENERALES Y A SU LOCALIZACIÓN Y ACTUANDO AMBAS PARTES LIBRES DE TODA NECESIDAD Y URGENCIA.

PARA EFECTOS DE LA CONFORMACIÓN DEL PRECIO DEL BIEN AVALUADO, ENTRE OTROS CRITERIOS, SE HA TENIDO EN CUENTA LOS AVALÚOS RECIENTES Y LAS TRANSACCIONES EN EL SECTOR AL QUE, HOMOGÉNEAMENTE, PERTENECE EL INMUEBLE.

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com



EL AVALÚO, NO TIENE EN CUENTA ASPECTOS DE ORDEN JURÍDICO DE NINGUNA ÍNDOLE, TALES COMO TITULACIÓN, SERVIDUMBRES ACTIVAS O PASIVAS Y EN GENERAL ASUNTOS DE CARÁCTER LEGAL, EXCEPTO CUANDO QUIEN SOLICITA EL AVALÚO HAYA INFORMADO ESPECÍFICAMENTE DE TAL SITUACIÓN PARA QUE SEA CONSIDERADA EN ÉL.

EN EL EVENTO DE QUE EXISTIEREN CONSTRUCCIONES EN EL INMUEBLE AVALUADO SUSCEPTIBLES DE DEMÉRITO POR USO, ESTE CRITERIO HA SIDO CONSIDERADO EN COMBINACIÓN CON EL VALOR EVENTUAL DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN.

#### ❖ AVALUO DE INMUEBLE

##### 1) DESCRIPCIÓN GENERAL

FECHA: ABRIL 28 DE 2.022

ENTORNO DEL INMUEBLE: RURAL RESIDENCIAL FINCAS – COMERCIAL  
EXPLOTACIÓN DEL PAISAJE ECOLÓGICO – VIVIENDAS DE TIPO CAMPESTRE

VÍAS DE ACCESO: VEHICULAR NO PAVIMENTADA

ZONA: RURAL

DESTINACIÓN: COMERCIAL

USOS DEL SUELO: RURAL. AGRÍCOLA, GANADERO, FORESTAL, DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, PAISAJE ECOLÓGICO, Y ACTIVIDADES SUBURBANAS.



## **2) MEMORIA DESCRIPTIVA**

DIRECCIÓN: PARAJE LOS TEJARES LOTE UNO

LOTE RURAL CON VIVIENDA UNIFAMILIAR

LOCALIZACIÓN: MUNICIPIO DE VILLAMARÍA

VECINDARIO: RURAL

TRANSPORTE: SIN TRANSPORTE PÚBLICO, SOLO PARTICULAR

SERVICIOS PÚBLICOS: ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO, PARABÓLICA, GAS DOMICILIARIO.

## **3) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

MATRICULA INMOBILIARIA No. 100 – 202161

## **4) DOCUMENTACIÓN**

ESCRITURA No: 446, 2013/07/17 NOTARIA UNICA DE VILLAMARÍA (NO SUMINISTRADA).

USO DEL SUELO: RURAL

LOTE CON VIVIENDA DE PISOS: UN PISO (1), CULTIVOS DE PLÁTANO, CEBOLLA CILANTRO, HORTALIZAS, GALLINAS Y CABRAS.

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com



## 5) DOCUMENTACIÓN

LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL PRESENTE INFORME HA SIDO EXTRACTADA DE ACUERDO A LO SIGUIENTE:

- VISITA PRACTICADA A LAS INMEDIACIONES DEL LOTE, EL (27) DE ABRIL DE 2.022 YA QUE NO SE PUDO ACCEDER A ÉL POR RESTRICCIÓN.

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NR. 100 - 202161

### SUMINISTRADO.

- ESCRITURA PÚBLICA NO. 446, 2013/07/17 NOTARÍA ÚNICA DE VILLAMARÍA (NO - SUMINISTRADA).

## 6) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

### UBICACIÓN:

LOTE UNO LOCALIZADO EN LA VEREDA TEJARES, SOBRE LA VIA QUE VA AL PARQUE DE LOS NEVADOS, A MANO DERECHA Y A 15 MINUTOS DEL PARQUE PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com



## DESARROLLO:

- **RESIDENCIAL:** EN EL SECTOR SE ENCUENTRAN FINCAS Y RESTAURANTES CAMPESTRES, GLAMPING, PESEBRERAS, ECO PARQUE, HOSTALES Y VIVIENDAS CAMPESTRES DE MATERIAL DE DOS PISOS, TRES PISOS.
- **INSTITUCIONAL:** SE ENCUENTRAN INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN PRIMARIA, CARACTERIZÁNDOSE POR ENCONTRARSE MUY CERCA DE LA ZONA URBANA A 15 MINUTOS DE LA PLAZA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO, LA ALCALDÍA, LA ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO, CENTROS COMERCIALES, SUPERMERCADOS Y CENTROS MÉDICOS.
- **TRANSPORTE:** PARTICULAR, UBICADA SOBRE LA VÍA QUE LLEVA AL PARQUE DE LOS NEVADOS, Y POR ELLA CONFLUYEN EL TRANSPORTE PARTICULAR AL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA Y LA CIUDAD DE MANIZALES.
- **VALORIZACIÓN:** (BUENA) DE ACUERDO A LA CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO, SE CARACTERIZA POR PRESENTAR MÁS DEMANDA QUE OFERTA.

SERVICIOS PÚBLICOS: EL SECTOR POSEE LOS SIGUIENTES SERVICIOS

- AGUA DE NACIMIENTO
- ENERGÍA ELÉCTRICA
- GAS DOMICILIARIO
- REDES TELEFÓNICAS

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
[enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com](mailto:enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com)



## 7) LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALIZADOS

DESCRITOS EN LA ESCRITURA N° 446, 2013/07/17 NOTARIA UNICA DE VILLAMARÍA.

## 8) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SE TRATA DE UNA LOTE DE 5.065.80 M2, CON UNA CONSTRUCCION CASA DE 180 M2, UBICADA EN EL PARAJE LOS TEJARES LOTE UNO, MUNICIPIO DE VILLAMARÍA, LA FINCA SE ENCUENTRA UBICADA SOBRE LA VÍA QUE LLEVA AL PARQUE DE LOS NEVADOS, VÍA VEHICULAR.

## 9) ASPECTOS ECONÓMICOS

OFERTA Y DEMANDA: BUENA, SEGÚN LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA

PROYECTOS: VARIOS PROYECTOS DE VIVIENDA CAMPESTRE Y PROYECTOS COMERCIALES DE TIPO RURAL COMO: (RESTAURANTES CAMPESTRES Y ECOHOTELÉS)

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: EN DESARROLLO.



## **10) CONSIDERACIONES GENERALES**

AL EFECTUAR LA PRESENTE TASACIÓN SE ANALIZARON LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- IDENTIFICACIONES DEL LOTE
- EL LOTE EN GENERAL, PROPIETARIO, UBICACIÓN Y TIPO
- EL SECTOR CLASE, Y DESARROLLO DEL SECTOR, SU NIVEL SOCIOECONÓMICO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LAS VÍAS Y LA VALORIZACIÓN.
- NORMAS MUNICIPALES QUE RIGEN EN EL SECTOR.
- LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD COMO ESCRITURA PÚBLICA.
- LINDEROS Y DIMENSIONES.
- OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA.

## **11) BASES Y CRITERIOS DEL CONCEPTO COMERCIAL**

PARÁMETROS OBTENIDOS DEL MERCADO Y BASES DE DATOS.

## **12) METODOLOGÍA VALUATORIA**

PARA EL INMUEBLE, SE UTILIZÓ EL MÉTODO POR REPOSICIÓN COMPARATIVO O DE MERCADO CON PRECIOS SEMEJANTES, AVERIGUANDO CON VECINOS Y APOYADOS EN LA BASE DE DATOS DE LA OFICINA Y LA LONJA DE AVALUADORES DE CALDAS, ADEMÁS SE TUVIERON EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS: LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN DICHA ZONA, ESPECIALMENTE EL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE,



ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS, DIMENSIONES, FORMA, EDAD, TAMAÑO, FORMA TOPOGRAFÍA, DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, USO ACTUAL, VÍAS DE ACCESO, ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS, ETC.

### 13) ÁREAS Y VALORES

DESPUÉS DEL ANÁLISIS CORRESPONDIENTE SE CONSIDERÓ, QUE EL VALOR CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO ES:

LOTE RURAL CON CASA Y DESARROLLO PRODUCTIVO AGRÍCOLA CON UN ÁREA DE LOTE DE 5.065.80 M2 Y UNA CASA CON CONSTRUCCION DE APROX. 100 M2

LOTE 5.065.80 M2 APPROX. VLR M2 \$140.000 TOTAL. \$709'212.000.00

**SON: SETECIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

### 14) TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN

APROXIMADAMENTE SEIS (1) AÑO.

SEGÚN ARTÍCULO 2° DEL DECRETO 1420 DE 1.998, "SE ENTIENDE POR VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE EL PRECIO MÁS PROBABLE POR EL CUAL ÉSTE SE TRANSARÍA EN UN MERCADO DONDE EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACTUARÍAN LIBREMENTE, CON EL CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS DEL BIEN".

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE INFORME, SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES EXTRÍNSECAS E INTRÍNSECAS QUE PUEDAN AFECTAR EL VALOR SE CONSERVE.

PARLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariosanizales@gmail.com



POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE:

1. NO TENGO INTERÉS PRESENTE NI FUTURO EN LA PROPIEDAD CUESTIÓN DE AVALÚO.
2. QUE LO HE CONFECCIONADO DE ACUERDO A MI EXPERIENCIA TRABAJANDO EN EL SECTOR INMOBILIARIO.
3. CUENTO CON LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS Y EXPERIENCIA SUFICIENTE PARA RENDIR ESTE TIPO DE DICTÁMENES.
4. QUE EL PREDIO MATERIA DEL INFORME VALUATORIO SE LE REALIZÓ VISITA OCULAR DE MANERA DIRECTA Y PERSONAL A SU ENTORNO.
5. QUE REALICE REGISTRO FOTOGRÁFICO DE SU ESTADO ACTUAL DE LA FACHADA DE LA CASA.
6. SE INSPECCIONARON LAS ZONAS CONTIGUAS O ENTORNO INMEDIATO.
- 7) CERTIFICADOS: DE TRADICIÓN
- 8) FOTOS: DEL GOOGLE MAPS

Cordialmente,

**PABLO ALFONSO OROZCO MORENO**

**NIT. 75.073.164-5**

PABLO OROZCO MORENO  
ENFOQUE INMOBILIARIO  
NIT. 75.073.164-5  
MANIZALES - CALDAS  
CELULAR 3155909775  
enfoqueinmobiliariomanizales@gmail.com

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales

Referencia: radicado 2022-00450  
Demandante: Viviana del Pilar Tabares Botero y Otros  
Demandada: Luz Stella Reinoso Barrios  
Asunto: Respuesta

GERMAN ANTONIO GIRALDO PEREZ, conocido en su despacho como apoderado de los demandantes en el proceso de la referencia, a usted respetuosamente con el presente escrito hago pronunciamiento a las excepciones de mérito planteadas por la demandada a saber:

1.-denominada FALTA DE ELEMENTOS ESENCIALES QUE ESTRUCTUREN LA SIMULACION.

Muy respetable el criterio del excepcionante, pero considero que es el Juez en la sentencia quien habrá de decidir si se prueba o no que existió la simulación invocada.

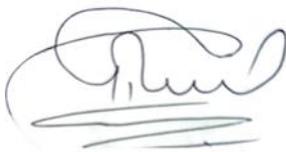
2.-Denominada AUSENCIA DE CRITERIOS PARA QUE SE DE LA LESION ENORME

En frente de este medio exceptivo, este vocero judicial insiste en la prueba pericial solicitada en el acápite correspondiente en el escrito de la demanda, ya que la demanda no permite el acceso al bien.

Con todo, adjunto dictamen pericial rendido con base en los títulos del bien y la referencia tomada desde una visita realizada al predio desde donde se puede apreciar su vista parcial.

Adjunto Dictamen pericial como prueba para esta excepción.

Del Señor Juez



GERMAN ANTONIO GIRALDO PEREZ  
C.C. 10.242.473 de Manizales  
T.P. 61.548 del C.S. de la Judicatura  
Carrera 25 numero 30-33 de Manizales  
Celular 3137229308  
e-mail federtigre@gmail.com