

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

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

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 21 de Marzo del 2024

HORA: 4:34:29 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **LILIANA ARCILA RIVERA**, con el radicado; **202200450**, correo electrónico registrado; **lilianaarcila@gmail.com**, dirigido al **JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL**.

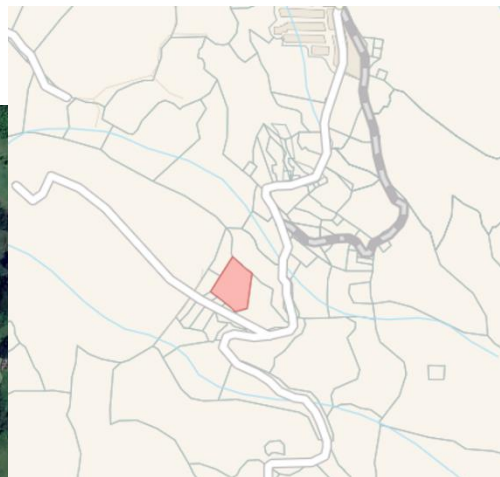
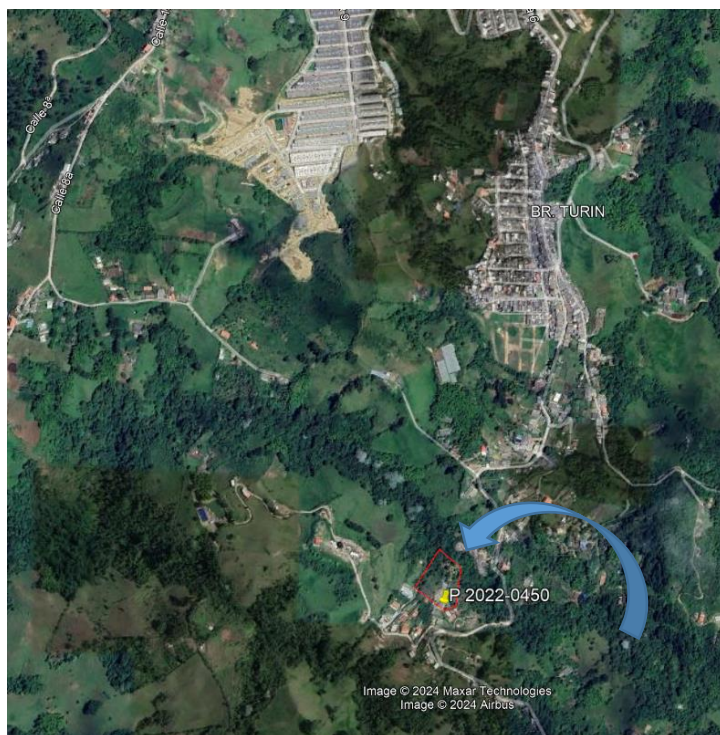
Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(606) 8879620 ext. 11611**

Archivo Cargado
AvaluoTejaresR202200450.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240321163531-RJC-11834

LILIANA ARCILA RIVERA
ARQUITECTA AVALUADORA
MP 17700-44544 – RAA AVAL-24317062
RADICADO No. 2022-00450

TIPO	FINCA AGRÍCOLA
DEPARTAMENTO	CALDAS
MUNICIPIO	VILLAMARIA
CORREGIMIENTO	
VEREDA	PARAJE DE LOS TEJARES
NOMBRE DEL PREDIO	LOTE DOS



Google Earth

Fuente: GOOGLE EARTH

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe se realiza como parte de la prueba pericial solicitada por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES - CALDAS, dentro del Proceso de SIMULACION con Radicado No.2022-00450-00

1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La pericia se realiza en el marco de la Ley 1564 de 2012 CGP, la Ley 1561 de 2012, la Resolución 041 de 1996, la Ley 388 de 1.997, el Decreto 1420 de 1.998, la Ley 99 de 1.993, la Resolución 620 de 2.008 y el Manual de Reconocimiento Predial del Ministerio de Hacienda-IGAC, y la Ley 139 de 1994.

1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

- Escritura Pública 3659 del 25 de mayo de 2007 de la Notaria Segunda de Manizales.
- Certificado de tradición del 29 de mayo del año 2019, Nro. Matrícula 100-31686, código catastral 17873000100250009000.
- Datos de contacto: Luz Stella Reinosa Barrios, identificado con la cédula N° 30.274.746. Celular 312 2798652.

1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villamaría - Caldas

1.5 TIPO DE PROPIEDAD	Pedio Rural
1.6 UBICACIÓN	Municipio de VILLAMARIA - Vereda TEJARES Predio LOTE 2
1.7 PROPIETARIO	LUZ STELLA REINOSA BARRIOS
1.8 EXPLOTACION	Actualmente sin cultivos
1.9 SOLICITANTE DEL AVALUO	JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
1.10 DESTINO DEL AVALUO	PRUEBA PERICIAL
1.11 FECHA DE VISITA	09 de marzo de 2024
1.12 FECHA DEL INFORME	18 de marzo de 2.024
1.13 ATENDIDO POR	LUZ STELLA REINOSA BARRIOS

1.14 OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:

- El propósito del presente avalúo es determinar el valor comercial del lote de terreno denominado “Lote Dos” ubicado en la vereda Tejares del Municipio de Villamaría.

- Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial tiene la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del avalúo es un juzgado o tribunal. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del evaluador a un juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones y complementaciones.

1.15 VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan

1.16 CREDENCIALES DE LA PERITO

Avaluadora RAA: AVAL-24317062 (Registro Abierto de Avaluadores)
Arquitecta – MP 17700 - 44544
Auxiliar de la Justicia.

1.18 RESPONSABILIDAD DEL PERITO

El Perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o el título legal de la misma (escritura).

El Perito no revelará información sobre el informe a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo pericial.

1.19 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL PERITAJE (Carácter de independencia)

La Perito declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto del dictamen que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El dictamen está enmarcado en la ley 1564 del código General del Proceso, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de ley. Este informe es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro del proceso judicial, el destino del dictamen es un juzgado. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del Avaluador (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Artículo 226

2. INFORMACIÓN JURIDICA Y CATASTRAL

2.1 ASPECTOS JURIDICOS

No son materia del dictamen. El informe no es un estudio de títulos ni de tradición.

2.2 TITULACION Y TRADICION

	Según títulos y folio	Según Certificado Especial
DEPARTAMENTO	Caldas	Caldas
MUNICIPIO	Villamaría	Villamaría
CORREGIMIENTO		
VEREDA	Tejares	Tejares
NOMBRE DEL PREDIO	Lote Dos	Lote Dos
PROPIETARIO	Luz Stella Reinoso Barrios	Luz Stella Reinoso Barrios
MATRICULA INMOBILIARIA	100-202162	100-202162
NÚMERO CATASTRAL	178730001000000330095000000000	178730001000000330095000000000
AVALÚO CATASTRAL		
TÍTULO ADQUISICIÓN	E.P 748 del 15 de julio de 2021 de la Notaría Unica de Villamaría	E.P 748 del 15 de julio de 2021 de la Notaría Unica de Villamaría
OBSERVACIONES	División material	División material

2.3 DATOS CATASTRALES 2019

- Avalúo Catastral: \$10.751.000
- Destino: Agropecuario
- Tarifa: 6
- Exención: 0%
- Valor del impuesto a cargo: \$64.508
- Descuento por incremento diferencial:
- Valor del impuesto ajustado:
- Área terreno (m²): 0 Has – 6.985 m²
- Área construida (m²): 170 m²

3. INFORMACIÓN DEL MUNICIPIO

3.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS



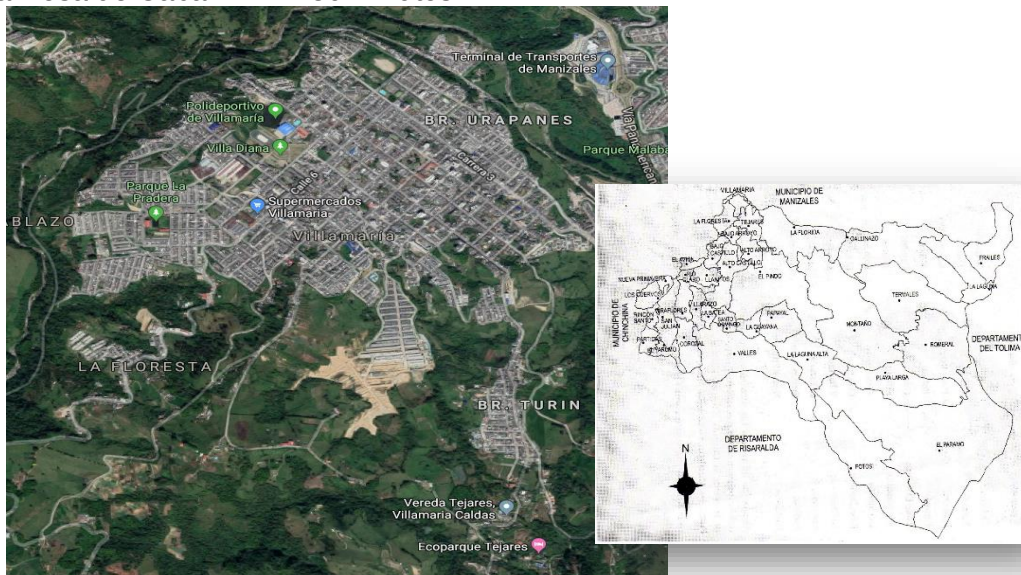
VILLAMARIA es un municipio localizado en el departamento de Caldas, ubicado a 7 kilómetros de Manizales. Fundada en 1852 por los colonos antioqueños, Villamaría se asienta en un valle rodeado de plantaciones de café, llamadas "fincas", en la Cordillera Central de los Andes.

El Nevado del Ruiz se encuentra aproximadamente a 50.4 kilómetros. Villamaría está situado a $5^{\circ} 3'N$ $75^{\circ} 31'W$. Su elevación es de 1.920 metros, y tiene una temperatura media de aproximadamente 18 grados.

El municipio cuenta con una Población de 45.038 en una extensión aproximada de 49.100 Has. Conformada por (35) Veredas: El Páramo, Potosi, Playa Larga, Romeral, La Laguna, Frailes, Termes, Montañón, La Laguna Alta, Gallinazo, Valles, La Guayana, Papayal, El Pindo, La Florida, Santo Domingo, La Batea, Corozal, El Yarumo, Partidas, San Julián, Rincón Santo, Miraflores, Los Cuervos, Nueva Primavera, Villa Razo, Río Claro, Llanitos, El Avión, Bajo Castillo, Alto Castillo, Alto Arroyo, Bajo Arroyo, Tejares, La Floresta.

Los límites geográficos son: al Norte con el río Chinchiná, desde el Alto del Frailejón hasta la Quebrada Los Cuervos, sirve de límite natural con la Ciudad de Manizales; el límite continúa al Occidente por la quebrada San Andrés desde su desembocadura en la Quebrada Los Cuervos hasta su nacimiento y de allí por la Cuchilla Corozal, bordeando los Municipios de Chinchiná y Santa Rosa de Cabal (Departamento de Risaralda). Al Oriente el parte aguas de la Cordillera Central divide políticamente el Municipio y a su vez el Departamento de Caldas, con los Municipios de Herveo y Murillo en el Departamento del Tolima: desde el Nevado Santa Isabel y los Arenales de Cumanday hasta el Nacimiento del Río Gualí, continuando por la Cordillera Central hasta el Nacimiento del río Chinchiná en el Alto del Frailejón.

Distancias a los municipios vecinos: Manizales – 7 Km 16 minutos, Chinchiná 27.5 km 41 minutos y Santa Rosa de Cabal 42 km 56 minutos.



Fuente: Google Maps

3.2 INFORMACION BASICA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA

COORDENADAS	4 ° 58'57 "N 75 ° 36'13" W
ALTURA	1.920 msnm
TEMPERATURA PROMEDIO	18 °C
PRECIPITACIÓN	18%
PISO TÉRMICO	Templado
LIMITANTES CLIMÁTICOS	Ninguno
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS	Villamaría es un municipio con precipitaciones significativas. Incluso en el mes más seco hay mucha lluvia.

3.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad económica de los primeros moradores de Villamaría se centró en la explotación minera. Algunas de las minas, continúan siendo explotadas contabilizándose más de 20 entre auríferas y argentíferas, las más conocidas son: California, Gallinazo, Toldafría, La Gloria, La Telaraña, La Morisca, El Diamante, La Zorra, Pipintá, El Algarrobo, El Contenido, Volcanes, Santa Ana, El Porvenir, Olivares y Termale, cuyos productos son oro, plata, plomo, zinc, hierro, caliza, cobre y antimonio.

Agricultura: El área total dedicada a la producción agrícola en el municipio es de aproximadamente 28 000 ha, siendo el café y los maderables los cultivos que más área ocupan con 2300 ha y 2500 ha, respectivamente, le siguen papa con 900 ha, frutales de clima frío 650 ha, plátano 400 ha, leguminosas 180 ha y hortalizas 160 ha. Dentro de los frutales de clima frío, se destacan la manzana y la Feijoa de las cuales se estiman que se sembraron 150 ha. Los predios de mayor tamaño, se localizan principalmente en la zona fría y se encuentran dedicados a la explotación pecuaria, siendo también frecuentes los cultivos de papa.

Industria: Villamaría es considerado, después de Manizales, el municipio más industrializado del departamento, factor que en los últimos años ha generado un número importante de empleos para sus habitantes y los de Manizales. La zona industrial, está ubicada sobre la carretera Panamericana y tiene un fácil acceso al área urbana de Manizales. En el sector urbano de La Pradera, existe un núcleo industrial en el que tienen asiento empresas importantes de la región. .

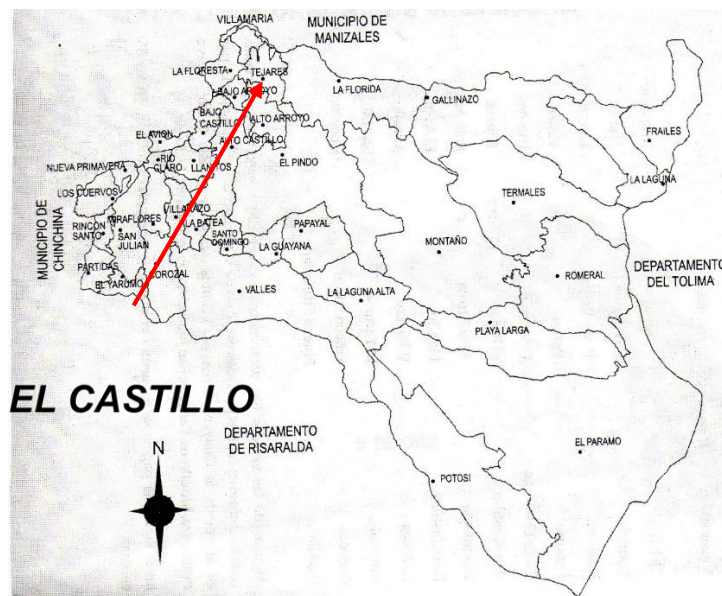
3.4 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

El desarrollo de las actividades base de su economía son principalmente agropecuario y fundamentada en el café, es así como se pueden definir cuatro sectores básicos para su desarrollo económico y la generación de empleo a saber: Sector Comercio y Servicios, Turismo, Industria y Agroindustria

3.5 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Actualmente en el sector se vive un ambiente de relativa calma y seguridad que genera el proceso de paz que adelanta el Gobierno Nacional y su cercanía a Municipios.

3.6 LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS DEL SECTOR



Tejares es una vereda del municipio de Villamaría. Está ubicada al noroccidente del territorio del municipio, hace parte de la zona media u hortofrutícola, la vereda se caracteriza por ser semiurbana. El clima de Tejares es templado. Los recursos naturales son el agua y la guadua. Cuenta con la quebrada Tejares y existen varios nacimientos de agua que abastecen las fincas y casas como la cañada el Calvario que desemboca en la Floresta. La vereda tiene una población aproximada a 100 familias, en su mayoría descendientes de las familias Rincón, Giraldo, Hernández.

Su economía se centra en:

Agrícola: La economía está basada principalmente en cultivos de hortalizas, frutas, flores y plantas aromáticas. Se cultiva Yuca, Toronjil, Tomate, Arracacha, Albaca, Mora, Maíz, Hierbabuena, Guayaba feijoa, Fríjol, Romero, Granadilla, Espinacas, Pronto alivio y Cilantro.

Pecuaria: producción de trucha, conejos, engorde de pollos, ganadería y caballerizas.

Artesanial: Existe un componente de desarrollo alrededor de la guadua.

La vereda Tejares antes se llamaba El Roble, pero como la actividad principal de la vereda fue la fabricación de tejas y ladrillos, se cambió el nombre por el de Tejares.

3.7 CENTRO POBLADO DE UBICACIÓN

Por su cercanía a la cabecera municipal no tiene centro poblado

3.8 USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA PBOT

Artículo 109 DETERMINACION DE USO, MANEJO Y OCUPACION DEL

TERRITORIO: Para la determinación del uso, manejo y ocupación del territorio en el municipio de Villamaría se deben conocer las características del medio y el valor de los recursos naturales para luego ordenar los posibles usos del mismo, estableciendo restricciones, condicionamientos o prioridades.

Para el manejo del territorio del municipio se manejan las siguientes categorías, mostradas en el mapa 11 del proyecto de Acuerdo, a escala 1: 50.000.

Artículo 110 SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL: Son zonas del municipio que se deben proteger para garantizar la conservación y mantenimiento de ecosistemas, paisajes y recursos naturales valiosos para el municipio y de importancia para la generación actual y para las generaciones futuras tanto del municipio como de la región.

Dentro de las áreas de protección se pueden distinguir varias categorías dependiendo del grado de afectación que tengan en este momento o que natural es considerable, ya que provoca el desplazamiento de animales hacia las partes más altas ocasionando la pérdida del equilibrio ecológico. De acuerdo a la dimensión ambiental en los planes de ordenamiento territorial en el numeral cuatro de protección, manejo y ordenamiento de cuencas hidrográficas que abastecen acueductos municipales y veredales se tuvieron en cuenta las recomendaciones retiros que se deben tener en las riberas y cabeceras de dichos ríos y zonas potencialmente ricas en bancos de agua suministradoras de corrientes superficiales que en un momento dado puedan abastecer de este líquido vital al municipio tanto en su área urbana como en su área rural.

Se debe tener en cuenta que en el área rural muchas áreas que se deben preservar activamente son predios de propiedad privada, los cuales se deben adquirir por parte de la administración municipal, o en su defecto llegar a un acuerdo con el propietario para el debido manejo de estas zonas; acogiéndose en leyes como la ley 99 de 1993 artículos 109 de las reservas naturales de la sociedad civil y 111 adquisición de áreas de interés acueductos municipales para entre otros.

Se deben plantear Planes de Manejo Ambiental para cada una de estas zonas, con el fin de garantizar la conservación de los recursos naturales renovables para así garantizar el bienestar tanto de los seres humanos como de las especies animales que se encuentran en estos lugares, estos planes deberán contar con la supervisión de la UMATA, y la comunidad en general, la cual podrá proponer acciones que sirvan para cumplir la finalidad de las áreas de conservación activa.

Parágrafo 1: Las empresas que se dedican a la explotación en áreas de conservación activa, previa notificación por parte de la de la Oficina de Planeación Municipal, en un lapso no máximo de tres (3) meses, después de aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, deben presentar un plan de manejo aprobado por CORPOCALDAS, a la misma oficina, en un plazo no máximo de un (1) año, después de haber sido notificados; de lo contrario se suspenderá la licencia de funcionamiento hasta que presente dicho Plan.

Artículo 113 ÁREAS DE REGENERACION Y MEJORAMIENTO: Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser recuperadas o rehabilitadas para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

En el municipio se tienen varias zonas de regeneración y mejoramiento como son la quebrada Brujas y Marmato, el sector de la Batea, San Julián, La Telaraña, entre otros estas zonas presentan procesos erosivos actuantes los cuales deben ser intervenidos para la recuperación del sector.

Las zonas de regeneración y mejoramiento ocupan aproximadamente el 0.64% del área total del municipio de Villamaría, en estas zonas se restringirá cualquier tipo de actuación urbanística, hasta que sean rehabilitadas.

Artículo 114 ÁREAS DE EXPLOTACION Y/O PRODUCCION

ECONOMICA: Son áreas del municipio orientadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales susceptibles a explotación económica, propiciando en cada caso, el uso para el cual el territorio presenta mayores capacidades y evitando la aparición de actividades que disminuyan esta potencialidad.

Las áreas de explotación y producción económica en el municipio se pueden dividir en los siguientes usos:

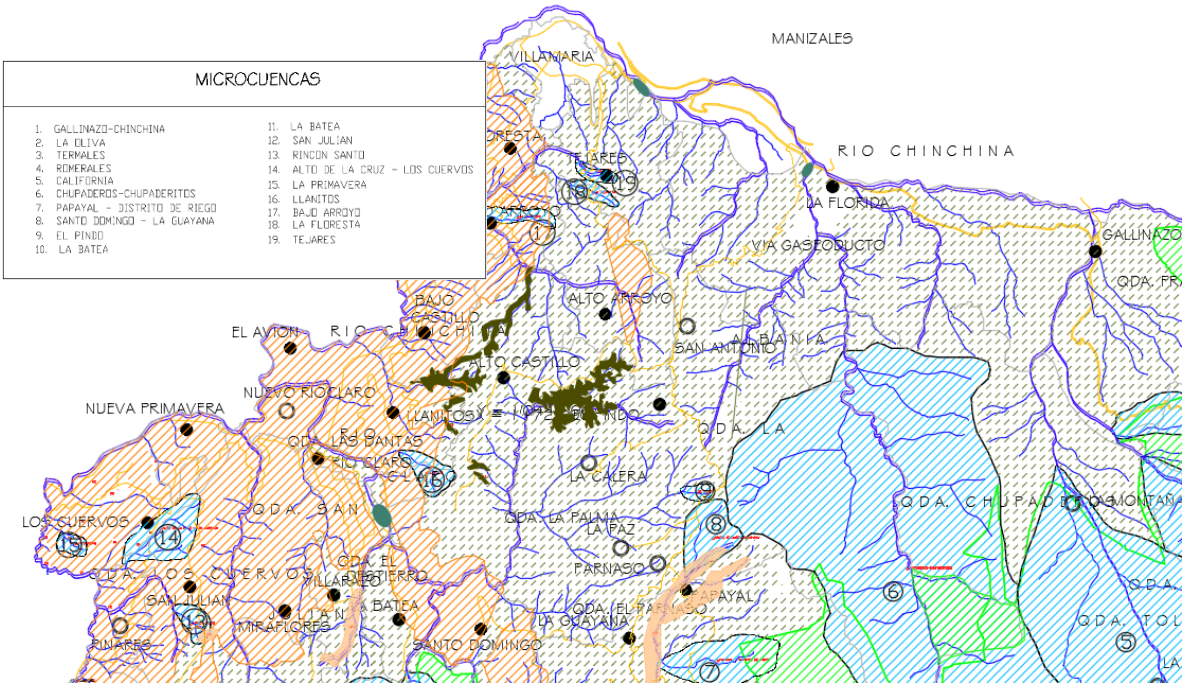
DE USO FORESTAL: Se enmarcan los suelos que son utilizados con bosques, los cuales son explotados como maderas o subproductos de estas, para este tipo de explotación se debe tener licencia otorgada por la Oficina de Planeación Municipal, previa presentación del Plan de Manejo, validado por CORPOCALDAS.

DE USO AGRICOLA: Las zonas de uso agrícola en el municipio son aquellas que son utilizadas para cultivos como café, plátano, hortalizas, mora, yuca, entre otros, esta zona se ubica en la parte occidental del municipio.

DE USO PECUARIO: Zonas del municipio que se encuentran soportando pastoreo por ganadería, estas zonas se ubican principalmente hacia la zona fría del municipio.

DE USO MIXTO: zonas del municipio en las que se maneja producción tanto agrícola como cultivos de papa, por ejemplo, y luego se emplea el suelo para pastoreo de ganado. Este tipo de producción se encuentra en algunos sectores de la zona fría.

3.9 SUELOS DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA



DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS SUELOS

SUELOS DE LAS VERTIENTES DE MONTAÑA DE CLIMA MEDIO, HÚMEDO Y MUY HÚMEDO

Consociación CHINCHINÁ (CI)

Los suelos de esta unidad de mapeo están ubicados en sectores de los municipios de Chinchiná, Manizales, Palestina, Villamaría, Neira y Río Sucio, en alturas entre 1200 y 1800 m.s.n.m. Ocupan áreas de relieve ligeramente ondulado fuertemente quebrado, con pendientes cortas y moderadas de grado 3-7-12-25-50%. Los suelos presentan una gran actividad agrícola, especialmente con la explotación de cultivos tecnificados de café y en menor escala de plátano, caña, yuca, frutales, etc. La erosión se manifiesta por escurrimientos difusos y pequeños desprendimientos.

El área está atravesada por un gran número de carretables que facilitan el transporte de los productos agrícolas.

La consociación está conformada por los suelos del conjunto Chinchiná (Typic Dystrandepts) en un 85%, con inclusiones de otros suelos no analizados.

Los suelos del conjunto Chinchiná (perfiles representativos PC-5, C-115 Y C-79) se originan a partir de depósitos espesos de cenizas volcánicas y se distinguen por tener las plantaciones de café más tecnificadas del

departamento de Caldas. En general, son suelos muy profundos, ricos en materia orgánica, bien drenados y bien aireados, de color negro a pardo muy oscuro en superficie y pardo amarillento en profundidad y texturas franco arenosas. Desde el punto de vista químico son ligeramente ácidos, de una capacidad catiónica de cambio alta a muy alta; contenidos de calcio, magnesio y potasio bajos a muy bajos y disponibilidad muy baja de fósforo asimilable por las plantas. Según las variaciones de las pendientes, se delimitaron las fases Clbc, Clc1, Clcd y Clde.

Perfil: PC-5

Conjunto: CHINCHINÁ (Typic Dystrandepts)
Unidad Cartográfica: Consociación Chinchiná (CI)
Descrito por: A. López, P. Díaz
Fecha de descripción: 29 de agosto de 1985
Época de descripción: Comienzo de segundo período lluvioso
Localización geográfica: Municipio de Chinchiná, 2 km a sur de la granja de la Federación de Cafeteros
Altitud: 1450 m
Fotografía aérea: M-549: 7218 Faja 5
Posición geomorfológica: Laderas de montaña
Relieve: Fuertemente ondulado a quebrado
Pendiente: 7-12-25%
Material parental: Depósitos gruesos de cenizas volcánicas
Profundidad efectiva: Muy profunda
Precipitación promedio anual: 2560 mm
Temperatura: 21°C
Zona vida: Bosque muy húmedo premontano
Régimen Climático del suelo: Údico, isotérmico

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS SUELOS

Drenaje: Externo: rápido; interno: medio; natural: bien drenado
 Clase y grado de erosión: Hídrica, laminar ligera
 Vegetación natural: En su mayoría destruida; helechos, cardoncillo, ortiga. Etc.
 Uso actual de la tierra: Cultivos intensivos de café; en menor explotación plátano, frutales y caña de azúcar
 Horizonte diagnóstico: Superficial úmbrico, subsuperficial cámbico
 Observaciones: Se detecta ligera tixotropía en los horizontes 2, 3 y 4

MORFOLOGÍA

00 – 28 cm Ap	Color en húmedo negro (10YR2/1); textura franco arenosa; estructura en bloques subangulares gruesa y moderada; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y no plástica; regulares poros medianos, abundantes finos; abundantes macroorganismos; abundantes raíces finas, regulares medianas; fuerte reacción al fluoruro de sodio; pH 5.6; límite gradual y ondulado.
28 – 53 cm A	Color en húmedo pardo muy oscuro (10YR2/2); textura franco arenosa; estructura en bloques subangulares media y moderada; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y no plástica; abundantes poros finos y pocos medianos; regular actividad de macroorganismos; regulares raíces finas y pocas gruesas; fuerte reacción al fluoruro de sodio; pH 5.7; límite claro y ondulado.

53 – 107 cm Bw ₁	Color en húmedo pardo amarillento (10YR5/6); textura franca en el campo y franco arenosa en el laboratorio; estructura en prismas muy gruesos que parten en bloques subangulares, gruesa, media y moderada; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y no plástica; pocos poros medianos y finos; poca actividad de macroorganismos; pocas raíces finas; fuerte reacción al fluoruro de sodio; pH 5.8; límite difuso y ondulado.
107 – 142 cm Bw ₂	Color en húmedo pardo amarillento (10YR5/4); textura franco arenosa en el campo y arenosa franca en el laboratorio; estructura en prisma muy gruesos que parten en bloques subangulares, gruesa y débil; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y no plástica, pocos poros finos, pocas raíces finas; fuerte reacción al fluoruro de sodio; pH 5.7 límite difuso y ondulado.
142 – 200X cm Bw ₃	Color en húmedo pardo amarillento a pardo amarillento claro (10YR5.5/4); textura de campo franca, de laboratorio arenosa franca; estructura en prismas muy gruesos que parten en bloques subangulares, gruesa y moderada; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y no plástica; pocos poros finos; pocas raíces finas; fuerte reacción al fluoruro de sodio; pH 5.7.

Perfil: C-79

Conjunto: CHINCHINÁ (Typic Dystrandepts)
 Unidad Cartográfica: Asociación Taudia – Chinchiná (TH)
 Descrito por A. Burgos y V. Herrera
 Localización geográfica: Municipio de Anserma, aproximadamente 1500 m al NE de esta población
 Fotografía aérea: M-547: 6800
 Posición geomorfológica: Laderas de montaña
 Relieve: Fuertemente quebrado a escarpado

205

FUENTE: IGAC -Descripción Detallada de los suelos

3.10 ZONA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA

La Ley 1454 de 2011: "por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones", tiene como particularidad la asociación de departamentos, entidades territoriales, distritos especiales, asociación de municipios y de áreas metropolitanas. El IGAC participó activamente en el desarrollo de la mencionada ley para que los avalúos cumplieran un principio de igualdad, de equidad y ordenamiento económico en la determinación del precio de los inmuebles y así evitar los precios sesgados o especulativos que a veces surgen en ciertos sectores.

El Eje Cafetero comprendido por los Departamentos Caldas, Risaralda y Quindío, en el mes de Julio de 2018, conformaron el RAP que es la Unificación de los Departamentos y sus municipios, en consecuencia se pueden comparar los Pots y PBOTs para un mejor análisis micro y macroeconómico donde se benefician las partes que interactúan en un avalúo porque hay un mejor valor real económico de los predios por la comparación entre zonas morfológicas homogéneas semejantes, que se pueden encontrar en diferentes municipios y departamentos.

En Colombia existen cuatro RAP: Caribe, Pacífico, Central y Eje Cafetero.

Beneficios:

- Una mejor comparación en zonas morfológicas homogéneas en el sector rural
- Homogenización por precios en varios departamentos que permiten un valor más real
- Homogenización agrícola con todos sus factores, teniendo como parámetro en donde en los avalúos se tienen que presentar el estudio de mercado que corresponda

- a. Predios rurales en donde está prohibido construir
- b. Predios rurales suburbanos
- c. Predios rurales en zonas de expansión urbana sin plan parcial.

3.11 VIGENCIA DEL PBOT

El Acuerdo 070 del 2007 POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA (CALDAS).

3.12 NORMAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO

Artículo 122: USOS DEL SUELO EN EL AREA RURAL

El uso potencial puede definirse como la capacidad natural que posee un suelo para producir o mantener una cobertura vegetal, para el desarrollo de cada cobertura vegetal o cultivo que se establezca en una zona, los suelos deben ofrecer condiciones relacionadas con el anclaje de las raíces, suministro de nutrientes y capacidades de labores o simplemente la capacidad de mantener los procesos de sucesión natural. Para identificar el uso potencial de un suelo se necesita un análisis detallado y riguroso de las características de los suelos y su relación con el material geológico y/o parental y con las condiciones del clima. El uso potencial de los suelos

puede considerarse bajo las siguientes condiciones:

Tierras cultivables. Comprende las áreas que son aptas para la producción de cosechas, la clase de agricultura que se puede realizar en ellas, varía desde plenamente mecanizada y limpia, para zonas planas hasta manual y de conservación o cobertura para zonas de ladera. En Villamaría dichas zonas ocupan el 70% de su área.

Estas se subdividen en:

Tierras cultivables (C1): Corresponden a esta unidad todos los terrenos planos a ligeramente planos con pendientes menores del 3% con suelo profundos, es decir sin ninguna limitación para el desarrollo de las raíces como piedra u horizontes cementados, admiten amplia gama de cultivos y plena mecanización, no presenta erosión y tampoco son susceptibles a ellas.

En esta unidad deben instalarse preferiblemente los cultivos limpios y semi limpios.

Tierras cultivables (C2): La conforman tierras ligeramente onduladas y onduladas con pendientes entre el 3% y el 12% con suelos moderadamente profundos, es decir, pueden presentar ligeras limitaciones para algunos cultivos de raíces muy profundas, exigen prácticas sencillas de conservación de suelos y tienen algunas restricciones para el pleno uso de maquinaria agrícola. Puede presentarse erosión actual moderada a ligera y susceptibilidad baja a la erosión, preferiblemente puede ser utilizada para cultivos semi limpios (C.S.L.) y cultivos limpios (C.L) con práctica de conservación. Esta unidad incluye áreas aluviales del trópico húmedo para asociaciones agroforestales con especies propias de la región: cerezo, acacia, leucaenas., eucalipto, pino, yuca, café, etc.

Tierras cultivables (C3): La conforman terrenos fuertemente quebrados a escarpados con pendientes comprendidas entre 25 y 505 con suelos moderadamente profundos a muy profundos. La gama de cultivos que se puede ubicar en ellas es muy limitada, preferiblemente cultivos densos o de cobertura semi boscosa o poli bosque multiestrato como café, las prácticas de conservación de suelos que exigen son abundantes, necesarias y de carácter obligatorio, estas deben hacerse a mano y sin permitirse la mecanización.

Tierras para pradera de pastoreo (P): Para Villamaría estas ocupan el 80% del suelo rural, incluyen terrenos planos a fuertemente quebrados y escarpados con pendientes menores al 40%, la profundidad efectiva varía entre 20 y 50 cms, buena estabilidad geológica con erosión actual y alguna susceptibilidad a la misma, exigen prácticas de manejo selectivas para los potreros y para el ganado tales como: siembras y fertilización de pasto, división de potreros, saladeros y bebederos, rotación de potreros, limpieza y acciones sanitarias en el ganado.

CAPITULO 15 AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS EN EL SUELO RURAL

Artículo 144 PARCELACIONES Y CONDOMINIOS:

Para los de condominios en el área rural se establece la misma reglamentación que para viviendas de baja densidad en el casco urbano, en todo caso en lo que hace referencia a las licencias de construcción o de urbanización, parcelación y subdivisión, estas se acogerán a lo establecido en el decreto presidencial No 564 de 2006 o las normas y decretos que lo reglamenten.

Área mínima de lote 3000 m². El abastecimiento de servicios públicos será por el sistema de autoabastecimiento y deberá también asegurar la adecuada disposición de residuos sólidos. Cuando no se cuente con abastecimiento de un acueducto constituido legalmente, debe contar con la concesión de aguas de la fuente de suministro de agua otorgada por la Autoridad Ambiental competente. No se permitirá la canalización de corrientes de agua para la construcción de box coulvert tendientes a ampliar lotes para la construcción de viviendas En tales casos se deben construir

puentes previo permiso de ocupación de cauce otorgado por la Autoridad Ambiental y conservar las franjas forestales protectoras establecidas en el presente acuerdo.

Los cerramientos tendrán una altura de dos (2) metros, con una altura máxima de 50 centímetros en muro lleno y de 1.50 m con un cerramiento transparente o de cercas vivas y/o arboledas.

No se permitirá el desarrollo de construcciones en zonas de reserva para servicios públicos ni infraestructura vial, zonas declaradas de protección ambiental, zonas de alto riesgo por deslizamiento, inundación o incendio. Deberán cumplir con las normas del código de sismo resistencia y contar con licencia de construcción aprobada por la secretaria de planeación de planeación.

Los DESARROLLOS en esta Zonas que ASIMILEN la figura de CONDOMINIO, tendrán que estar REGULADOS por un REGLAMENTO DE COPROPIEDAD debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de conformidad a las normas legales vigentes.

Deberán poseer sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por CORPOCALDAS

Para las viviendas que en la actualidad se encuentren en estas zonas el municipio adelantará un inventario para lograr su reubicación.

3.13 ZONA DE INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE MERCADO

Veredas del municipio de Villamaría.

4. GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

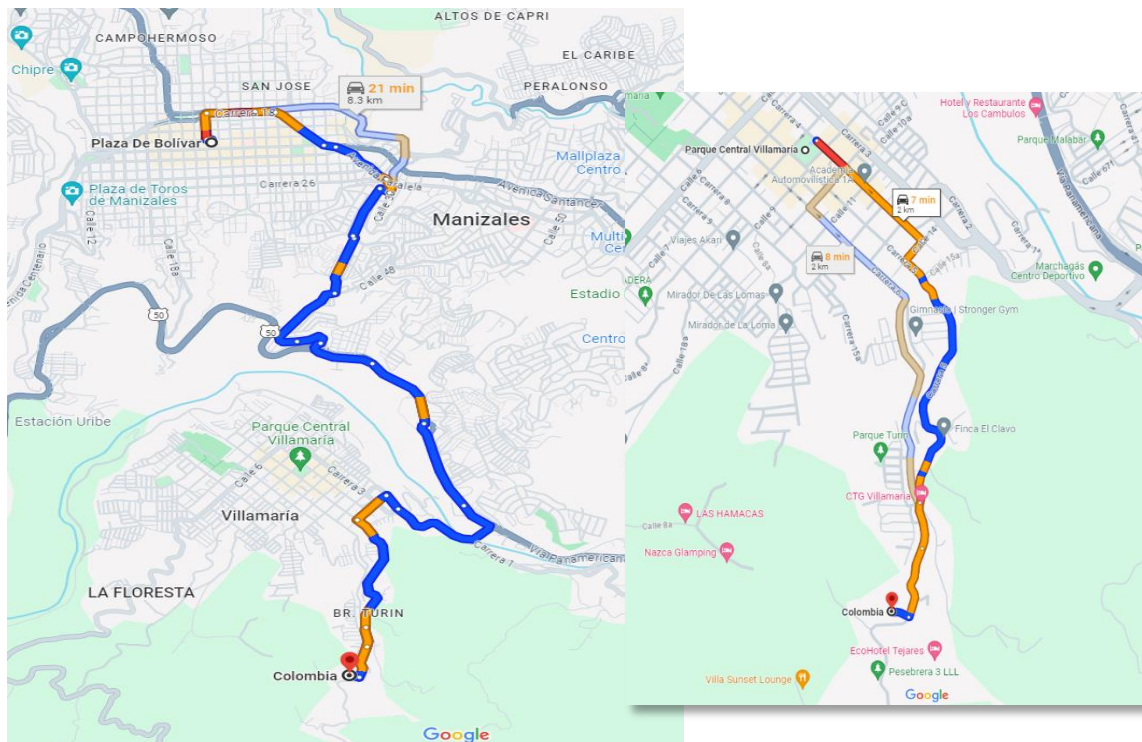
4.1.1. Tipo de Inmueble:

Rural

ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO	Entre los 1900 msnm y los 5000 msnm.
CIUDAD DE REFERENCIA	Villamaría
DISTANCIA A LA CAPITAL DEPTAL.	8.3 Km desde Manizales
CABECERA MUNICIPAL	Villamaría
DISTANCIA A LA CABECERA	2 Km aprox.
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Villamaría
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS.	21 minutos aproximadamente
VÍA PRINCIPAL	Villamaría – Parque Los Nevados
ESTADO	Destapada, en regular estado

4.1.2. Ubicación y Accesibilidad:

Se accede al predio por la vía Villamaría – Parque de los Nevados, en una distancia de 2000 metros pasando el barrio Turín se encuentra el acceso al predio Lote Dos.



4.1.3. 4.1.3 Coordenadas Magna Sirgas Origen Nacional

PREDIO	NORTE	ESTE
Lote Dos	2114185.580	4721656.784

Magna Sirgas Pro 5.1

Conversión y Transformación Ondulación Geoidal Nivelación GPS Cálculos Elipsoidales Cálculo Velocidades Cambio de Época Configuración Mas Información

Cálculo Coordenadas Punto Individual

Sistema de Referencia Partida
☒ MAGNA-SIRGAS ☐ Datum Bogotá

Sistema de Referencia Destino
☒ MAGNA-SIRGAS ☐ Datum Bogotá

Nombre Punto Calculado
☒ Automático ☐ Manual Nombre Punto:

Tipo de Coordenada Partida
 Plana Cartesiana UTM Gauss Krüger
 Elipsoidal Origen Nacional Geocéntrica

GG MM SS.DDDDD Hemisferio
 Latitud: 5 1 42.89000 N
 Longitud: 75 30 40.35000 W
☐ Coordenadas Decimales

Coordenada Destino
 Tipo Coordenada:
☐ Elipsoidal ☐ Geocéntrica ☐ UTM
☒ Origen Nacional ☐ Plana Cartesiana ☐ Gauss-Krüger

Origen Nacional
 Norte(m): 2114185.580
 Este(m): 4721656.784

Origen Cartesiano Partida
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:
 Mas información

Origen Cartesiano Destino
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:
 Mas información

Planchas IGAC - Origen Nacional
 1:500000 29 1:200000 142 1:100000 498 1:50000 498i 1:25000 498B
 1:10000 498B3 1:5000 498B3i 1:2000 498B3ib 1:1000 498B3ib4 1:500 498B3ib4i

Visor
 Origen Nacional
 MANIZALES
 MANIZALES
 MANIZALES
 CALDAS
 CHUCHINA
 VILLAMARIA
 SANTA ROSA DE CABAL
 No cursor

Calcular  **Limpiar**

4.1.4 Linderos:

Linderos: Tomados en el IGAC.

Noroeste	Norte	Noreste
Oeste		Este
Suroeste	Sur	Sureste

1	178730001000000330101000000000	TEJAR
2	178730001000000330453000000000	PARAJE DE LOS TEJARES LOTE TRES
3	178730001000000330103000000000	Cs
4	178730001000000330457000000000	PARAJE DE LOS TEJARES LOTE A2
5	178730001000000330456000000000	PARAJE DE LOS TEJARES LOTE A1
6	178730001000000330460000000000	PARAJE DE LOS TEJARES LOTE 2 A
7	178730001000000330454000000000	PARAJE DE LOS TEJARES LOTE 3 A

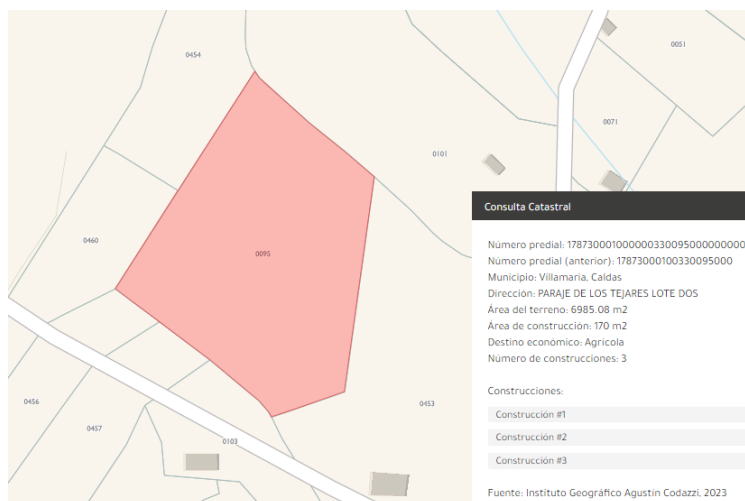
Linderos: Matrícula Inmobiliaria No.100-202162

LOTE DOS CON AREA DE 6.985.42 ME, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 446, 2013/07/17, NOTARIA UNICA VILLAMARIA. ALINDERADO ASÍ:#### PARTIENDO DEL PUNTO NÚMERO 10, UBICADO AL BORDE LA QUEBRADA EL LEMBO EN LA INTERSECCIÓN DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE Y EL LOTE NRO. 4, DE ESTE PUNTO AGUAS ARRIBA POR LA QUEBRADA EL LEMBO EN DIRECCIÓN SURORIENTE EN UNA DISTANCIA DE 45,73 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 11, EN LA INTERSECCIÓN DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE Y EL LOTE NÚMERO 3, DE ESTE PUNTO EN DIRECCIÓN SUR, LÍNEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 90,22 METROS LINDANDO CON EL LOTE NÚMERO 3, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 16, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 28,28 METROS LINDANDO CON EL LOTE NÚMERO 3 DE ESTA SUBDIVISIÓN, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 15, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NOROCCIDENTE EN LÍNEA LEVEMENTE QUEBRADA EN UNA DISTANCIA DE 29,50 METROS LINDERO CON PREDIO DE LA SEÑORA LINA MARÍA RESTREPO VÁSQUEZ, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 20, UBICADO EN LA INTERSECCIÓN DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE, EL LOTE NÚMERO 4 Y EL PREDIO DE LA SEÑORA LINA MARÍA RESTREPO VÁSQUEZ, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NOROCCIDENTE EN LÍNEA RECTA, EN UNA DISTANCIA DE 37,87 METROS, LINDERO CON EL LOTE NÚMERO 4, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 21, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NORORIENTE EN LÍNEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 94,22 METROS LINDERO CON EL LOTE NÚMERO 4 DE ESTA SUBDIVISIÓN, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO 10, PUNTO DE PARTIDA ####.

4.1.5 Áreas:

FUENTE	ÁREA EN HECTÁREAS
Escritura Pública No.446, 2013/07/17	6.985.42 M2
Certificado de tradición No.100-202162	6.985.42 M2
Consulta Geoportal	30 Ha.

NOTA: EL certificado de tradición presenta una venta parcial mediante Escritura Pública No 523 (02/04/1990) de la notaría tercera de Manizales, de 12 hectáreas para un área total de 24 hectáreas.



4.1.6 Forma Geométrica:

El predio presenta forma irregular

4.1.7 Frente Sobre Vías:

El predio NO tiene frente sobre vías principales.

4.1.8 Vías Internas:

No cuenta con vías internas

4.1.9 Cerramientos Perimetrales e Internos:

El predio NO tiene cerramientos, están en construcción.

4.1.10 Transporte:

Se cuenta con transporte interveredal

4.1.11 Servicios Básicos Disponibles:

El predio cuenta con servicio eléctrico suministrado por la CHEC, agua de nacimiento y pozo séptico.

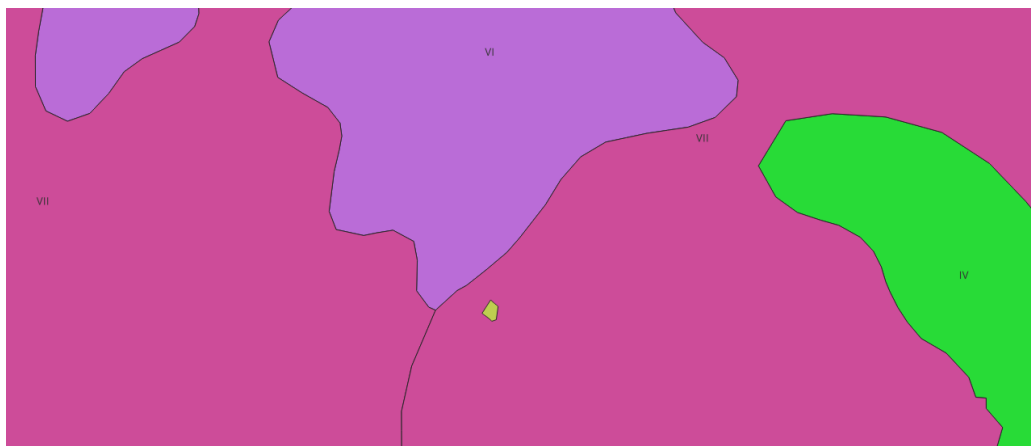
4.1.12 Servicios Complementarios del Sector y su Estado

Se cuenta con fácil acceso a los servicios comunales, por su cercanía con el área urbana del Municipio de Villamaría donde se cuenta con: Colegios, puesto de salud, puesto de Policía, servicio de transporte, telefonía móvil de todos los operadores, entre otros.

4.1.13 Recursos Hídricos y condiciones de irrigación:

El predio cuenta con agua natural para su irrigación.

4.1.14 Unidades Fisiográficas y topográficas



Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
4pc-2	Principales limitantes: Pendientes fuertemente inclinadas, exceso de humedad en algunos meses y erosión ligera Usos recomendados: Cultivos densos y de semibosque; sistemas agroforestales adaptados a las condiciones ecológicas Prácticas de manejo: Aplicación de prácticas como siembra al contorno o en fajas, apertura de acequias de ladera, aplicación de fertilizantes y un adecuado manejo de los pastos evitando la sobrecarga y el sobrepastoreo; escoger el arreglo de los árboles con los cultivos, los pastos y los frutales Estudio: Estudio Semidetallado de Suelos de los municipios de Manizales, Chinchiná, Palestina, Neira y Villamaría del departamento de Caldas Escala: 1:25.000 Año: 2012	0.70 ha	100.00%

Según lo observado en campo al momento de la inspección ocular al predio, éste presenta una unidad fisiográfica así:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 6.985.08 M². Correspondiente a suelos clase agrológica VII, de topografía fuertemente ondulada a escarpada con pendientes hasta el 75%.

CLASE VII

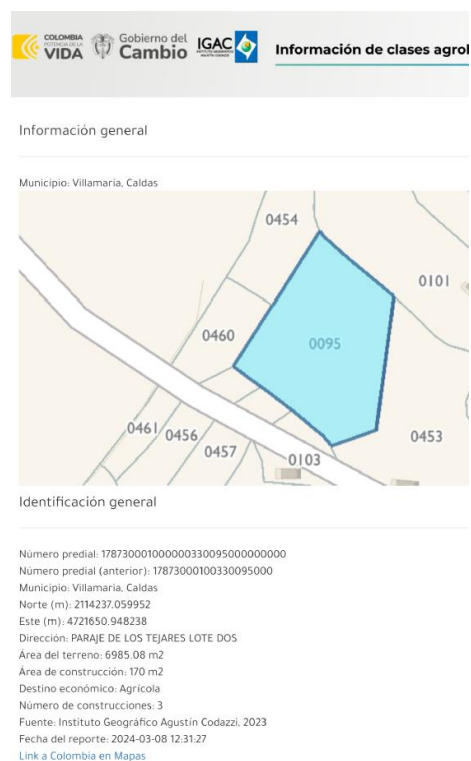
“Tierras fuertemente onduladas a escarpadas con pendientes hasta el 75%. Tienen una o más de las siguientes limitaciones: pendientes fuertemente escarpadas; erosión ligera y/o moderada y/o severa; inundaciones frecuentes de larga duración (mayor de 180 días al año) profundidad efectiva muy superficial; salinidad moderada hasta el 70% del área; abundante gravilla (mayor del 70%) en la capa superficial. Las demás limitaciones son similares a las de la Clase VI. Requieren de un manejo cuidadoso especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas”.

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área Has
U.F.1	VII	Tierras fuertemente onduladas a escarpadas con pendientes hasta el 75%	Construcción y cultivos	0 Ha. 6.985 m2
AREA TOTAL DEL PREDIO			6.985.08 M²	

• **Fuente:** Información se tomó de acuerdo con lo observado en campo al momento de la inspección ocular.

4.1.15 Posibilidades de Mecanización

La topografía del predio correspondiente al área total, presenta un porcentaje pequeño de área semi plana estimado en 15% el restante del terreno se conforma de pendientes muy fuertes, lo cual no permite el acceso a maquinaria agrícola haciendo imposible su mecanización.



4.1.16 Matriz de Explotación Económica

Villamaría no tiene matriz de explotación económica, se encuentra circundante a la ZRH No.5. El predio por su área menor al rango establecido no se considera unidad agrícola familiar.

ARTÍCULO 3o. (Resolución 041 de 1996 Incora) De la regional Antiguo Caldas.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:

ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 5

Comprende los municipios de: Manizales, Palestina y Chinchiná.

Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 4 a 10 hectáreas

4.1.17 Normas Reguladoras de Uso de Suelo

En el PBOT del Municipio de Villamaría: **“SUELO RURAL**

El suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de conservación, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, determinado por la Ley 388/97 Artículo 33”.

4.2 CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

En el predio motivo del presente informe no se encontraron cultivos. Se observan unas matas de pancoger para uso del agregado.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

En el predio se encontraron las construcciones y anexos que se relacionan a continuación:

	DESCRIPCION	AREA	FUENTE
1	Casa principal	125 m ²	Tomada físicamente al momento de la inspección ocular.
2	Casa mayordomo	45 m ²	Tomada en la inspección ocular
3	Galpones	120 m ²	Tomada en la inspección ocular

Especificaciones Técnicas y Constructivas:

Casa Principal

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Sobre zarpas
Estructura	Muros de carga
Fachada	Mampostería en bahareque revocada y pintada
Mampostería	Muros en bahareque
Cubierta	Teja de barro sobre cercha de madera.

Cielo rasos	Madera
Puertas	Externas Madera en buen estado
Pisos	En cerámica, entepiso en concreto
Ventanas	Metálicas
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Baños	Uno, con pisos y paredes revocadas
Cocina	Enchapada sobre el pollo y cerámica
Distribución	2 alcobas, 1 baño, sala, cocina, corredores cubiertos con teja de barro, área de ropas exterior.
Edad y estado de conservación	La construcción se adecuó hace aproximadamente 4 años. En general la construcción se encuentra en buen estado de mantenimiento

Casa agregado

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Sobre concreto
Estructura	Muros portantes
Fachada	Ladrillo pintado
Mampostería	Ladrillo pintado
Cubierta	Entepiso
Puertas	Metálica
Pisos	Cemento y retal de cerámica
Ventilación	Natural
Distribución	Salón, alcoba, cocina, baño y lavadero externo
Edad y estado de conservación	2 años de construcción

Galpón

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Sobre concreto
Estructura	Guadua
Cubierta	Teja de Zinc
Cerramiento	Polisombra
Puertas	Madera
Pisos	Cemento burdo
Ventilación	Natural
Edad y estado de conservación	2 años de construcción

4.5 CARACTERISTICAS MAQUINARIA Y EQUIPO

No se encontró ningún tipo de maquinaria.

5. ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE

5.1 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

Al predio se le asignó el ESTRATO (3) TRES, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

5.2 COMERCIALIZACION

La comercialización de los productos agrícolas se realiza en los cascos urbanos de Manizales y Villamaría.

5.3 RENTABILIDAD ACTUAL

El predio NO tiene ningún tipo de explotación agrícola

5.4 USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA:

Agropecuarios

5.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Su valorización es estable, su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC

5.5 ANALISIS DE AVALUOS PRACTICADOS EN EL SECTOR

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector.

5.6 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR

Con los procesos de conurbación regional y el Aeropuerto del Café, Villamaría puede sacar enormes beneficios de su fortaleza agropecuaria y posición geoestratégica, siempre y cuando logre una integración con los municipios Chinchiná Palestina, Manizales y Marsella, para la toma de decisiones conjuntas buscando construir sinergias en el sector.

5.7 CENTROS DE ATRACCION ECONOMICA

Se desarrolla principalmente en el área de Manizales y Villamaría

5.8 TRANSPORTE:

La vía para evacuar la producción de la finca se encuentra en regular estado.

6. INVESTIGACION ECONOMICA

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

6.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Por las características del sistema de producción agrícola se trabajó el avalúo, empleando el método de comparación de mercado siguiendo lo emanado por la Resolución Número 620 del 23 de septiembre del 2.008 del IGAC. Ya que es la Técnica Valuatoria que busca establecer el Valor Comercial del Sistema Productivo.

“RESOLUCION 620/08. ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

6.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION Y LOS ANEXOS

Por las características del sistema de producción cafetero se trabajó el avalúo, empleando el método de comparación de mercado siguiendo lo emanado por la Resolución Número 620 del 23 de septiembre del 2.008 del IGAC. Ya que es la Técnica Valuatoria que busca establecer el Valor Comercial para este tipo de construcciones.

“RESOLUCION 620/08. ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)”.

6.3 JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO.

- ✓ Investigación del Mercado del Sector de Villamaría, las cuales fueron apoyadas por personas conocedoras del mercado.
- ✓ Cotizaciones y Ofertas que fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- ✓ El valor de la Hectárea de terreno y las construcciones, se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información directa, teniendo en cuenta la ubicación, su entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado.

6.4 INVESTIGACION DE MERCADO

6.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA DE MERCADO

OFERTA No.1

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8299693>

The screenshot shows a real estate listing on the Fincaraiz website. The page title is "Lote en venta" (Land for sale). The location is "Villamaría - Caldas". The listing includes three photographs: a large green field with a small white house, a view of a green hillside, and a view of a valley with a small house. The price is listed as \$50,000,000. The description mentions a 1-hectare plot with a small house and a well. The listing is categorized as "Inmobiliario". The page also features a "Descripción general" section with details about the property, a "Precio total (COP)" of \$50,000,000, and a "¿Te interesó este inmueble?" (Are you interested in this property?) section with buttons for "Quiero que me contacten" (I want you to contact me), "Ver teléfono" (View phone), and "Contactar por WhatsApp" (Contact via WhatsApp). There is also a "Reportar anuncio" (Report ad) button.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10475442>

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10193645>

24

OFERTA No.4

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7730890>

fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7730890

Buscador Ingresar Publica gratis

Finca en venta

Ubicación principal: entrada a la finca por el bajo tablasa - Villamaria - Caldas. Ubicaciones asociadas: entrada a la finca por el bajo.

Ver más



Descripción general

Finca con piscina lagos de pesca canchas de fútbol y áreas verdes con hermosos jardines. Platos de Café a las que le falta poco para producir en su primer cosecha platos de aguacate etc. Cuenta con agua propia. Expansión de la casa sin acabados. lo que esto a muy poco de finalizar Área m² aproximada y su precio es negociable.

Código Fincaraiz: 7730890

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio

Precio total (COP): \$ 380.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio

Administración: Preguntar al anunciante

Antigüedad: Preguntar al anunciante

Área construida: 37.000 m²

Baños: 2

Estado: Preguntar al anunciante

Piso N°: Preguntar al anunciante

OFERTA No.5

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-villamaria-na-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/778-M4605262>

metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-villamaria-na-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/778-M4605262

metro cuadrado.com

BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

INGRESAR Publica tu Inmueble

Inicio / Fincas / Venta / Villamaria / Villamaria / Fincas en venta en Villamaria, Villamaria

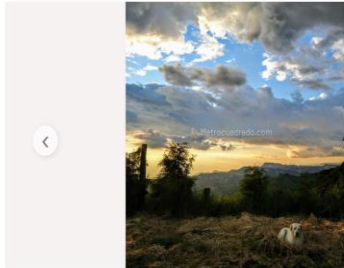
< VOLVER A LOS RESULTADOS

Finca en Venta, Villamaria

Villamaria Área 9000 m²

Favorito Precio \$450.000.000

Solicita tu crédito ahora



1/8

Área construida 9000 m²

2 Habitaciones

1 Baño

6 Estrato

Conoce este inmueble de Milán y Asociados Inmobiliaria sas

Código 26078 Lote en venta con un área de 9000 m², ubicado en Villamaria, el lote es semiplano y ondulado con espectacular vista a manizales y los nevados. Ideal para avistamiento de aves y fauna propia de la región, tiene nacimiento de agua y cuenta con instalaciones de agua y luz para construir cabaña, casa campestre, o negocio de glamping, el lote se entrega con casa de 100 m² aproximadamente la cual consta de 2 alcobas, 1 baño, cocineta, pisos en mineral y baldosa, se puede vender de 3 formas distintas 1. lote de 3000m² con casa por \$250 millones 2. un lote de 9000m² con casa por \$450 millones 3. finca completa de 12000m² con 2 casas y 2 kioscos por \$650 millones, las dos primeras opciones son con escritura compartida y la última opción sería con escritura única, se acepta apartestudio como parte de pago

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos: Ej: Juan Andrés

Indicativo: +57 Teléfono: Ej: 322*****

Email: Ej: juanandres@email.com

Comentarios: Estoy interesado en Finca en Venta, Villamaria.

He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Negociación Comerciales. He leído y acepto los Términos y Condiciones del portal. Autorizo y solicito que me contacten a mi correo para fines publicitarios, comerciales o de cobranza. Actualizar canales de contacto.

Contactar

CONTACTAR POR WHATSAPP

Si haces clic aquí, serás dirigido al WhatsApp del anunciante. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

¿Ya tienes cuenta? Ingresar aquí

Este sitio está protegido por reCAPTCHA y aplican las políticas de privacidad y los términos de servicio de Google

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-villamaria-na-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/778-M4605263>

OFERTA No.7

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/8105381>

26

OFERTA No.8

← → doomos.com.co/de/7126043_lote-campestre-villamaria-cod-1289230.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

doomos Colombia

Buscar por Código Buscar Inmueble Anunciar Inmueble Inmobiliarias Proyectos

Para: **Venta** Tipo de inmueble: **Apartamentos, Casas** ¿En qué ciudad desea buscar?: **Villamaria (Departamento de Caldas)** **Buscar** Anuncia tu casa Gratis!

Lote campestre Villamaria Cod 1289230

300.000.000 Pesos

5000 m² (60.000 Pesos/m²)
Villamaria, Departamento de Caldas
Código de Referencia: 1289230

Ver otras fotos (6)

Imaginate poder construir la casa de tus sueños, poder sembrar árboles frutales para tu consumo, tener huerta y con la mejor vista de la ciudad; en un lugar tranquilo y seguro. Imagina poder trabajar en la ciudad y vivir en una zona de campo, libre de contaminación y ruido. Este es el lote que cumple esa perspectiva de vida, a 5 minutos en vehículo del parque de Villa María y del cable aéreo, con una buena vía de acceso y maravilloso vecindario.

Contacta con el anunciante

Wasi
Contacto: **Inmobiliaria Lucia Prada**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:
Hola
He visto este anuncio en doomos y quisiera mas información

☐ No soy un robot

6.2. CALCULOS

6.2.1. VALOR DEL TERRENO

RAA AVAL-24317062		LILIANA ARCILA RIVERA					
		Avaluadora Colegida					
		Modelo Matemático del Método de Comparación y Mercado					
DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m²)	Área Construc. (m²)
SUJETO	LOTE		RURAL		3	6.985,00	170,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
0	Muro Carguero	3,0	45%	5	0	30	Irregular
ESTUDIO DE MERCADO.							
Código	Comparable		Área Lote (m²)	Área Construc. (m²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Valor Homogen. (\$/m²)
L01	FINCA RAIZ		10.000	0,00	\$ 50.000.000	\$ 50.000.000	5.588
L02	FINCA RAIZ - TEJARES		1.502	152	\$ 250.000.000	\$ 250.000.000	26.771
L03	FINCA RAIZ		10.000	0,00	\$ 250.000.000	\$ 250.000.000	27.941
L04	FINCA RAIZ		37.000	56,00	\$ 380.000.000	\$ 380.000.000	16.084
L05	METRO CUADRADO		9.000	100,00	\$ 450.000.000	\$ 450.000.000	41.455
L06	METRO CUADRADO		12.000	250,00	\$ 550.000.000	\$ 550.000.000	29.636
L07	FINCA RAIZ		32.000	0,00	\$ 240.000.000	\$ 240.000.000	12.022
L08	DOOMOS		5.000	0,00	\$ 300.000.000	\$ 300.000.000	54.093

ESTUDIO DE MERCADO.							
Código	Comparable		Estado del Inmueble	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)
L01	FINCA RAIZ		1,0	45%	5	0	0
L02	FINCA RAIZ - TEJARES		3,0	45%	5	0	0
L03	FINCA RAIZ		1,0	45%	5	0	0
L04	FINCA RAIZ		4,5	45%	5	0	0
L05	METRO CUADRADO		3,0	25%	5	0	0
L06	METRO CUADRADO		3,5	25%	5	0	0
L07	FINCA RAIZ		1,0	45%	5	0	0
L08	DOOMOS		1,0	45%	5	0	0
CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.							
Comparable	Forma	Sistema Constructivo	Vida Util (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	% Depreciación	Vr. Construcciones (\$/m²)
L01	Rectangular	Muro Carguero	70	0	0	0,00	0
L02	Rectangular	Muro Carguero	70	20	29	32,78	1.813.048
L03	Rectangular	Muro Carguero	70	0	0	0,00	
L04	Rectangular	Muro Carguero	100	1	1	75,32	1.813.048
L05	Rectangular	Muro Carguero	70	30	43	42,52	1.813.048
L06	Rectangular	Muro Carguero	70	20	29	45,17	1.813.048
L07	Rectangular	Muro Carguero	70	0	0	0,00	0
L08	Rectangular	Muro Carguero	70	0	0	0,00	0
Comparable	Vr. Gastado (\$/m²)	Vr. Remanente (\$/m²)	Área Construc. (m²)	Valor Total Construcciones (\$)		Valor Total Lote (\$)	Valor Lote (\$/m²)
L01	0,00	0,00	0,00	0		50.000.000	5.000,00
L02	594.317,13	1.218.730,87	152,00	185.247.092		64.752.908	43.111,12
L03	0,00	0,00	0,00	0		250.000.000	25.000,00
L04	1.365.587,75	447.460,25	56,00	25.057.774		354.942.226	9.593,03
L05	770.908,01	1.042.139,99	100,00	104.213.999		345.786.001	38.420,67
L06	818.953,78	994.094,22	250,00	248.523.555		301.476.445	25.123,04
L07	0,00	0,00	0,00	0		240.000.000	7.500,00
L08	0,00	0,00	0,00	0		300.000.000	60.000,00
COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Comparable	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	FACTOR GENERAL	Valor Lote (\$/m²)	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m²)
L01	1,1177	1,0000	1,0000	1,0000	1,1177	5.000	5.588,28
L02	0,6210	1,0000	1,0000	1,0000	0,6210	43.111	26.771,05
L03	1,1177	1,0000	1,0000	1,0000	1,1177	25.000	27.941,42
L04	1,6767	1,0000	1,0000	1,0000	1,6767	9.593	16.084,48
L05	1,0817	1,0000	0,9974	1,0000	1,0790	38.421	41.454,81
L06	1,1826	1,0000	0,9974	1,0000	1,1796	25.123	29.635,56
L07	1,6029	1,0000	1,0000	1,0000	1,6029	7.500	12.021,71
L08	0,9015	1,0000	1,0000	1,0000	0,9015	60.000	54.092,91
ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.							
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable						Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m²)
L01	FINCA RAIZ						5.588,28
L07	FINCA RAIZ						12.021,71
L04	FINCA RAIZ						16.084,48
L02	FINCA RAIZ - TEJARES						26.771,05
L03	FINCA RAIZ						27.941,42
L06	METRO CUADRADO						29.635,56
L05	METRO CUADRADO						41.454,81
L08	DOOMOS						54.092,91

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m ² de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.						
ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.						
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Lote Homog. (\$/m ²)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	
L01	FINCA RAIZ	5.588,28	-21.110	445.652.951	-1,33	
L07	FINCA RAIZ	12.021,71	-14.677	215.416.365	-0,93	
L04	FINCA RAIZ	16.084,48	-10.614	112.663.409	-0,67	
L02	FINCA RAIZ - TEJARES	26.771,05	72	5.224	0,00	
L03	FINCA RAIZ	27.941,42	1.243	1.544.153	0,08	
L06	METRO CUADRADO	29.635,56	2.937	8.624.703	0,19	
L05	METRO CUADRADO	41.454,81	14.756	217.740.458	0,93	
L08	DOOMOS	54.092,91	27.394	750.438.642	1,73	
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			213.590,22	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	1.752.085.905,00	
n : Número de Datos Analizados			8	n - 1 = Por ser una muestra.	7	
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	26.698,78	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	250.297.986,43	
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			15.820,81	Coeficiente de Variación = C.V.	59,26%	
Me : Valor central de los datos ordenados			14.053,09	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			#N/A	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$				Valor Máximo de la Muestra	42.519,59	
				Valor Promedio de la Muestra	26.698,78	
				Valor Mínimo de la Muestra	10.877,97	
#N/A				Rango de la Muestra	31.641,62	
ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
L01	FINCA RAIZ				X2(-1,33)	40,87%
L07	FINCA RAIZ				X3(-0,93)	31,84%
L04	FINCA RAIZ				X5(0,67)	5,12%
L02	FINCA RAIZ - TEJARES	26.771,05	72	0,00		
L03	FINCA RAIZ	27.941,42	1.243	0,08		
L06	METRO CUADRADO	29.635,56	2.937	0,19		
L05	METRO CUADRADO				X4(0,93)	24,41%
L08	DOOMOS				X1(1,73)	53,59%
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			84.348,03	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$		4.251,70
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	28.116,01	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		2.125,85
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			1.440,21	Coeficiente de Variación = C.V.		5,12%
Me : Valor central de los datos ordenados			27.941,42	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$				Valor Máximo de la Muestra		29.556,22
				Valor Promedio de la Muestra		28.116,01
				Valor Mínimo de la Muestra		26.675,80
No existe % de Asimetría				Rango de la Muestra		2.880,43
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$28.116,01, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,12%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008						

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO POR CLASES AGROLÓGICAS				
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Valor Unidad (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Lote de Terreno				0
Lote de Terreno				0
Lote de Terreno				0
Lote de Terreno				0
Lote de Terreno				0
TOTAL LOTE DE TERRENO	6.985,00	28.116,01	196.390.330,93	196.390.331
El valor del AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO es de: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO PESOS MCTE.				

6.2.2. VALOR DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES (CULTIVOS)

El predio no cuenta con cultivos para su sostenimiento, algunos elementos que se encontraron son de pancoger del agregado

6.2.3. VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

CÁLCULO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
VIVIENDA	40	70	57,14%	3	54,74%	\$ 1.765.217	\$ 966.280	\$ 798.937
VIVIENDA	2	70	2,85%	3	19,37%	\$ 1.534.971	\$ 297.324	\$ 1.237.647

NOTA: Valor adoptado de la construcción de la vivienda principal a nueva es de \$ 798.937 y para la vivienda del casero es de \$1.237.647, según revista Construdata edición N° 209.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCION	EDAD ECONOMICA EN AÑOS	AREA	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CASA PPAL V/M2	40	125,00	\$ 798.936	\$ 99.867.000
CASA CASERO V/M2	2	45,00	\$ 1.237.647	\$ 55.694.115
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 155.561.115

XVIII.	<u>VALOR DEL AVALÚO</u>
---------------	--------------------------------

PERITO LILIANA ARCILA RIVERA

TIPO DE PROPIEDAD:	LOTE RURAL CON CONSTRUCCION
---------------------------	------------------------------------

DIRECCIÓN	LOTE 2 VEREDA TEJARES
------------------	----------------------------------

VALOR DEL AVALUO			
DETALLE	CANTIDAD M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
1. TERRENO			
1.1. Terreno	6.985	\$28.116	\$196.390.331
1.2. Terreno. Área con afectación			
SUBTOTAL TERRENO			\$196.390.331
2. CONSTRUCCION			
2.1. Construcción principal	125	\$798.936	\$99.867.000
2.2. Construcción casero	45	\$1.237.647	\$55.694.115
2.3. Enramada o Cobertizo			
3. COMERCIO			
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			\$155.561.115
VALOR TOTAL			\$351.951.446
TOTAL VALOR DEL INMUEBLE	TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ML		


LILIANA ARCILA RIVERA
ARQUITECTA AVALUADORA

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- ✓ Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- ✓ Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- ✓ Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- ✓ Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- ✓ Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Se declara que:

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- ✓ El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el objeto de estudio.
- ✓ Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- ✓ El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

IDONEIDAD Y EXPERIENCIA: Bajo la gravedad del juramento manifiesto que tengo la idoneidad y experiencia suficiente para ser nombrada como perito y presentar este dictamen pericial. Conforme la Ley 1673 de 2013, me encuentro inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) con el número AVAL-24317062, por lo que no se requiere para la presente labor estar inscrita como auxiliar de la justicia de conformidad con el artículo 14 del Acuerdo PSAA15-10448 de 2015 del Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con el numeral 2 del artículo 48 del Código General del Proceso.

Acuerdo PSAA15-10448 de 2015 Consejo Superior de la Judicatura, Artículo 14: "PERITOS Y CURADORES AD LITEM. Respecto de estos cargos de auxiliares de la justicia se aplicará lo dispuesto por los numerales 2 y 7 del artículo 48 del Código General del Proceso. **"Numeral 2 del artículo 48 del Código General del Proceso: 2. 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." (RFT)**

Atendiendo a que se trata de un dictamen pericial enmarcado en la normatividad del Art 226 y siguientes del CGP, en las páginas 86 y siguientes del presente informe se da respuesta a los requerimientos establecidos en el mencionado Código.

NOTIFICACIONES: La suscrita Arquitecta podrá ser notificada en la siguiente dirección de notificación Carrera 24 No.68-68, E-mail lilianaarcila@gmail.com autorizado para notificaciones judiciales y celular 312 7447437.

He realizado el presente dictamen pericial con toda la imparcialidad a Mi leal saber y entender, el que dejo, Señor Juez, a su consideración y de las partes, para cualquier aclaración o complementación que se estime conveniente.

Con un cordial saludo, quedo atenta a los requerimientos que puedan solicitar, para llevar a buen termino el mencionado proceso.

Atentamente,



LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA,
Arquitecta Avaluadora, Auxiliar de la Justicia
C. C. 24.317.062 de Manizales
M. P. 17700-44544 de Caldas
R.A.A. 24317062 (Registro Abierto de Avaluadores)

7. ANEXOS

7.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

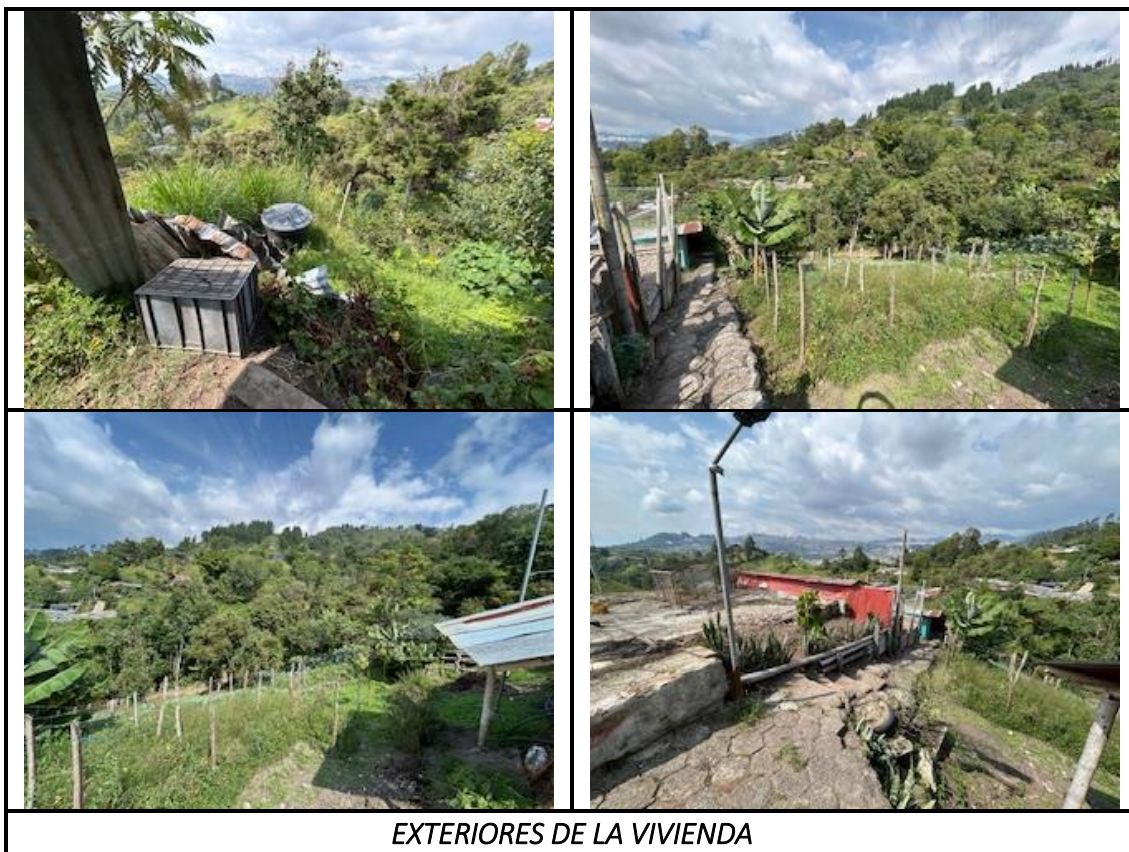


PANORAMICA PREDIO



ACCESO AL PREDIO

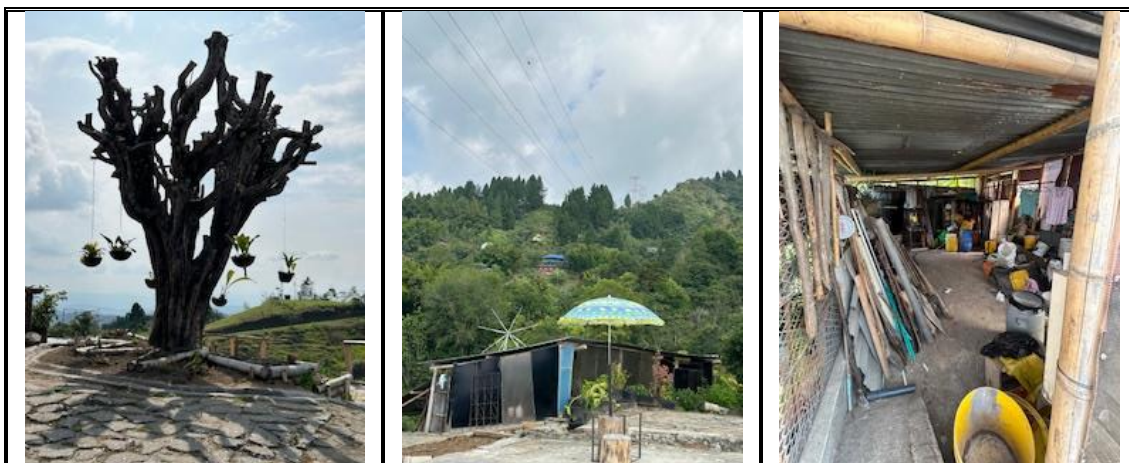




EXTERIORES DE LA VIVIENDA









ESTADO DE LA CONSTRUCCION

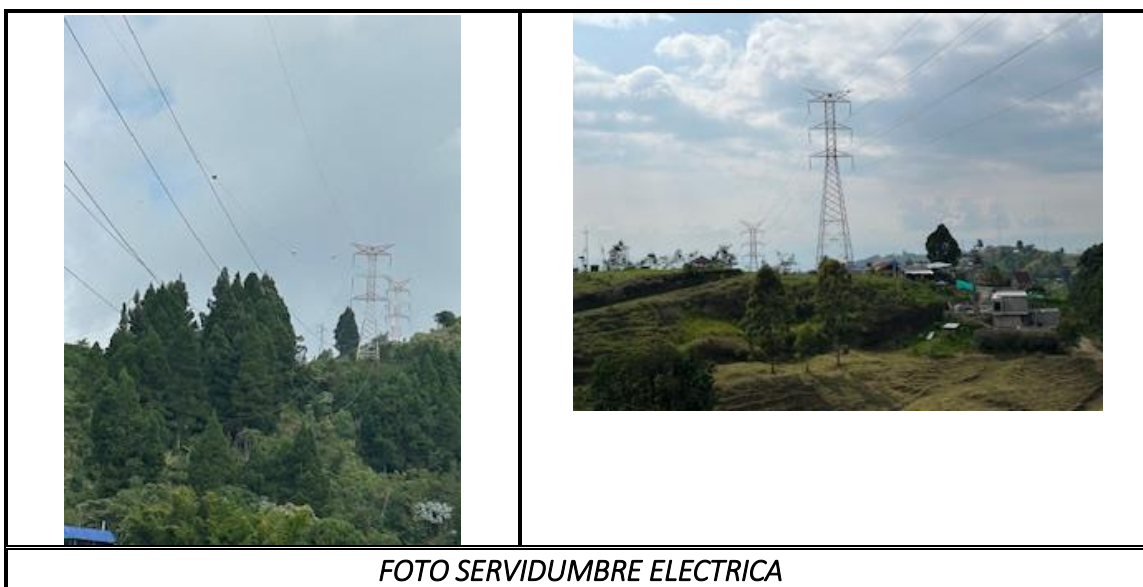
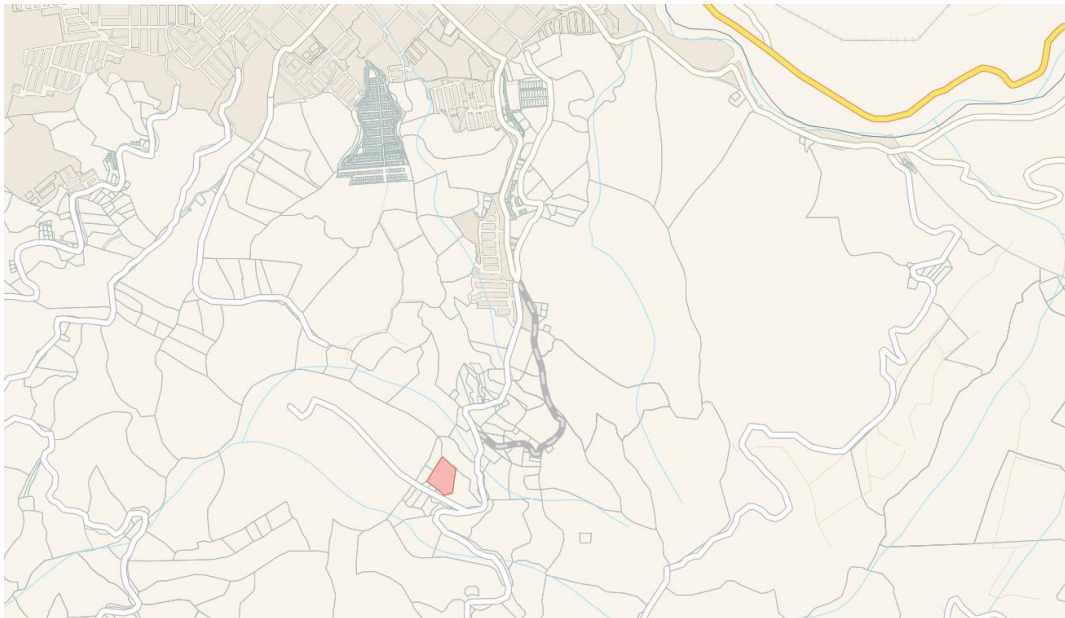
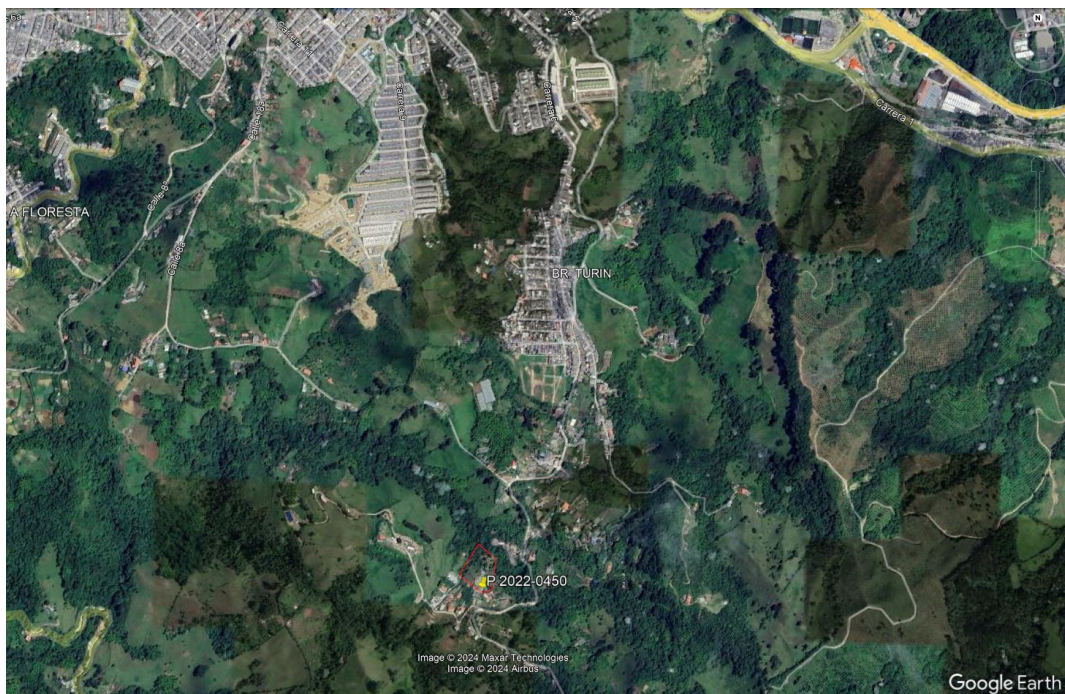


FOTO SERVIDUMBRE ELECTRICA

7.2 ANEXOS DOCUMENTALES



UBICACIÓN CARTOGRAFICA DE CATASTRO
(Fuente: Geoportal IGAC)



LOCALIZACIÓN PREDIO

ESCRITURA PUBLICA No.748 (15-07-2021) NOT UNICA DE VILLAMARIA

 **República de Colombia**  Aa006372248

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA: 100-27683
FICHA CATASTRAL NÚMERO: 00-01-0033-0095-000
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN UBICADO EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA-CALDAS, PARAJE DE TEJARES. =====

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:
ESCRITURA NÚMERO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS (446) =====
=====

FECHA DE AUTORIZACION: DIECISIETE (17) DE JULIO DE DOS MIL TRECE (2013) =====

NOTARIA DE ORIGEN: UNICA DEL CÍRCULO DE VILLAMARIA - CALDAS.
NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS: DIVISIÓN MATERIAL: CODIGO: 0154
ACTUALIZACION DE AREA, CODIGO 0902- ACTUALIZACION LINDEROS
CODIGO 0903-- ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD -
CODIGO: 0153 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA, C.C. 25.211.612, ACTUANDO EN SU PROPIO NOMBRE Y ADEMAS EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL SEÑOR JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO, C.C. 75.105.172. Y LEONIDAS TABARES RIOS C.C. 4.334.602.- =====

VALOR DEL ACTO: \$ -0-
AVALUO CATASTRAL MAYOR EXTENSION: \$ 17.913.000
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO
CON LA ANTERIOR INFORMACION SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO MEDIANTE RESOLUCION NRO.1156 DE MARZO 29 DE 1996, ART. 1 Y 2 EN DESARROLLO DEL DECRETO 2150 de 1995, EMANADO DEL GOBIERNO NACIONAL.=====

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

Expedi 5 copias - Julio 18/13 -
Expedi 6 copia 5/11/2013
Expedi 79 copia 20 Dic 2016

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS (446)

En la Ciudad de Villamaría, Departamento de Caldas, República de Colombia, en la cual está ubicada la Notaria Única de Villamaría, cuyo Notario Encargado es **JULIANA BEDOYA CORREA** a los Diecisiete (17) días del mes de **JULIO** del año **DOS MIL TRECE (2.013)**, se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos: comparecieron: Los señores; **MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA**, mayor de edad, vecina del municipio de Villamaria Caldas, identificada con la cedula de ciudadanía N° **25.211.612**, hábil para contratar y obligarse, quien respecto a su estado civil dijo ser **SOLTERA**, quien en el presente acto obra en su propio nombre y representación, y además en nombre y representación legal del señor **JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO**, identificado con la cedula de ciudadanía nro. **75.105.172**, de estado civil **SOLTERO**, sin unión marital de hecho, según **PODER GENERAL**, otorgado por escritura pública Nro. **3720** de fecha **21** de **mayo** de **2009** de la Notaria **Segunda** del Círculo de Manizales, y de conformidad con **CERTIFICADO DE VIGENCIA NRO. 1481** de fecha **24** de junio de **2013**, **4:35 p.m.**, que se protocoliza con la presente escritura, por una parte por otra el señor **LEONIDAS TABARES RIOS**, mayor de edad, vecino del municipio de Villamaría Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía N° **4.334.602**, hábil para contratar y obligarse, quien en el presente acto obra en su propio nombre y representación, quien respecto a su estado civil dijo ser y manifestaron: **PRIMERO**: Que en la actualidad son propietarios, titulares inscritos, del siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA- CALDAS, PARAJE DE LOS TEJARES, CON FICHA CATASTRAL NUMERO 00-01-0033-0095-000, DE UNA CABIDA APROXIMADA DE OCHO (8) HECTAREAS, CON PASTO Y RASTROJO Y ALINDERADO ASI:**

De un Araucaria cerca de la casa de Leonel Hurtado a la orilla de la carretera al pindo, de aquí medio de travesía por un cerco lindero con el citado Leonel Hurtado, a una mata de cabuya de ahí a un manojito en el potrero, de aquí hacia arriba a la puerta de entrada a la finca del Doctor Alfredo Castillo, de aquí cruzando la carretera y hacia arriba a encontrar lindero con propiedad que fue de Abraham Giraldo, de aquí por un barranco hacia abajo hasta la cuchilla donde hay un mojón de piedra de aquí

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



República de Colombia



Aa004979542

línea recta a la quebrada de el lembo, quebrada abajo lindero con Luis Felipe López, hasta donde sale un amagamiento lindero con la finca del Dr. Castillo amagamiento arriba hasta su nacimiento y de este y siguiendo un cajón de una chamba a un filo lindero con el Dr. Castillo, siguiendo la misma chamba a la quebrada de la palma esta arriba lindero con la finca que fue de Jesús M. Giraldo, de aquí de para arriba a encontrar lindero con la finca que era de Agustín Giraldo y de Abraham Giraldo, de aquí a salir a la carretera al pindo carretera abajo al primer punto de partida.

LINDEROS TOMADOS DEL TITULO DE PROPIEDAD.- AREA Y LINDEROS ACTUALIZADOS DE CONFORMIDAD CON CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO DE AGUSTIN CODAZZI NRO. 00169844 DE FECHA 27 DE JUNIO DE 2013 QUE SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA A

SABER: AREA DE TERRENO; 3 Ha y 4.927 M2, Área Construida; 170 M2, LINDEROS: NORTE: PREDIO NRO. 00-01-0033-0098-000, QUEBRADA EL LEMBO. ORIENTE: QUEBRADA EL LEMBO. SUR: 00-01-0033-0013-000, OCCIDENTE: 00-01-0033-0098-000, PREDIO INTERIOR 00-01-0033-0103-000.-

SEGUNDO: TRADICION: Este inmueble lo adquirieron los comparecientes en principio por COMPRAVENTA, a los señores GRILDA AULALIA BUSTOS ROJAS DE LAGOS Y JOSE FERNANDO OROZCO MARIN, como consta en la escritura pública número 58 del 28 de ENERO de 2002 otorgada en la Notaría Única de Villamaría Caldas, luego por compraventas de cuotas que le hacen MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA Y VIVIANA DEL PILAR TABARES BOTERO, al señor JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO, mediante escritura pública nro. 067 de fecha 02 de marzo del 2009 de la Notaría Única de Villamaría, y por ultimo por ADJUDICACIÓN EN REMATE EN PROCESO DE JURISDICCION VOLUNTARIA, LICENCIA para venta de bienes de menor, mediante auto 555 de fecha 29 de mayo de 2013 del JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE MANIZALES, de JUAN SEBASTIAN TABARES GALVIS, a favor de MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA, todo debidamente registrado en la Oficina de Registro de Manizales bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 100-27683.- **TERCERO: DIVISION MATERIAL:** Que con el debido PERMISO Y/O LICENCIA DE DESENGLOBE N° 039 DEL 27 DE JUNIO DE 2013 EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS, en aplicación al artículo 7 de la ley 810 del 13 de junio de

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

2.003 y conforme al Decreto No. 1052 del 10 de junio de 1998, artículo 3 y acuerdo 056 de septiembre del 16 de 2.002, y decreto 564 del 24 de febrero del 2006, el cual presenta para que sea protocolizado con la presente escritura, los comparecientes proceden a **DIVIDIR MATERIALMENTE** el anterior inmueble, en **CUATRO (4) LOTES**, de la siguiente manera, cuya ubicación, área y linderos aparecen consignados en el plano que presentan para que sea protocolizado con la presente escritura: =====

LOTE UNO: UN LOTE DE TERRENO, IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 1, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 5.065.80 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES:### Partiendo del punto Nro. 5, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, en dirección suroccidente en línea levemente quebrada en distancias de 65.61 metros y 46.57 metros lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López, hasta llegar al punto Nro. 6 de este punto en dirección noroccidente en línea curva en una distancia de 35.31 metros lindero la Finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López y con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar, hasta llegar al punto Nro. 7, de este punto en dirección nororiente en línea recta en una distancia de 83.92 metros lindero con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar hasta llegar al punto Nro. 8, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia y que atraviesa un buen tramo de la finca motivo de esta subdivisión, de este punto y bordeando dicha vía en sentido suroriente lindando con el LOTE NRO. 4, de esta subdivisión en una distancia de 104.37 metros hasta llegar al punto Nro. 5, punto de partida.###. **LOTE DOS: UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 2, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 6.985.42 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES###** Partiendo del punto Nro.10, ubicado al borde la Quebrada El Lembo en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 4, de este punto aguas arriba por la Quebrada El Lembo en dirección suroriente en una distancia de 45.73 metros

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

occidente en línea recta, en una distancia de 28.28 metros lindando con el LOTE NRO. 3 de esta subdivisión, hasta llegar al punto Nro. 15, de este punto en sentido noroccidente en línea levemente quebrada en una distancia de 29.50 metros lindero con predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 20, ubicado en la intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 4, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido noroccidente en línea recta, en una distancia de 37.87 metros, lindero con el LOTE NRO. 4, hasta llegar al punto Nro. 21, de este punto en sentido nororiente en línea recta en una distancia de 94.22 metros lindero con el LOTE Nro. 4, de esta subdivisión, hasta llegar al punto Nro. 10, punto de partida.###.- **LOTE NUMERO TRES: UN LOTE DE TERRENO**

IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 3, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 7.988.96 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES:

Partiendo del punto Nro. 11, ubicado al borde la Quebrada El Lembo, en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 2, de este punto aguas arriba por la Quebrada El Lembo en dirección suroriente en una distancia de 175.74 metros hasta llegar al punto Nro. 12, de este punto en sentido sur y línea recta en una distancia de 3.24 metros lindero con Abraham López Giraldo hasta llegar al punto Nro. 13, ubicado en la cuneta derecha de la vía que conduce a la vereda El Pindo, de este punto en línea curva y bordeando la carretera anterior en una distancia de 113.09 metros hasta llegar al punto Nro. 14, ubicado en la cuneta derecha de la vía mencionada y la intersección entre este loteo y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido noroccidente en línea recta en una distancia de 47.03 metros lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 15, ubicado en la intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 2, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez de este punto en sentido oriente en línea recta en una distancia de 28.28 metros lindero con el LOTE NRO. 2, de esta subdivisión, hasta llegar al punto nro. 16, y de este

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

atravesando la vía y bordeando por la cuneta izquierda en línea curva, en una distancia de 156.51 metros hasta llegar al punto Nro. 1, punto de partida. ### 2) **SE ADJUDICA A LA SEÑORA MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA C.C. N° 25.211.612, para pagarle su cuota proindivisa, el siguiente bien inmueble: LOTE NUMERO TRES: UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 3,**

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

punto sentido norte en línea recta en una distancia de 90.22 metros hasta llegar al punto Nro. 11, punto de partida.###- **LOTE NUMERO CUATRO: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 4, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 14.886.92 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES###**Partiendo del punto nro. 1, ubicado en la cuneta izquierda de la vía que conduce a la vereda El Pindo, de allí siguiendo en línea recta con dirección suroccidente en una distancia de 50.59 metros, lindando con el señor Abraham Giraldo López hasta el punto Nro. 2, de este punto y en dirección occidente en línea quebrada en una distancia de 113.90 metros, lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López y atravesando la vía que conduce a la vereda El Pindo, hasta llegar al punto Nro. 3, de este punto y en dirección sur en línea recta en una distancia de 16.00 metros lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López hasta el punto nro. 4, de este punto y en sentido occidente en línea quebrada con distancias de 19.28 metros y 16.99 metros, lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López hasta llegar al punto Nro. 5, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, y que atraviesa un buen tramo de la finca motivo de esta subdivisión de este punto y bordeando dicha vía en sentido noroccidente lindando con el LOTE NRO. 1 de esta subdivisión en una distancia de 104.37 metros hasta llegar al punto Nro. 8, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, de este punto en sentido nororiente en línea recta y levemente quebrada en distancia de 157.63 metros y 76.84 metros, lindando con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar, hasta llegar al punto Nro. 9, ubicado en la margen izquierda de la Quebrada El Lembo, de allí gira a la derecha aguas arriba en sentido oriente-sur en una distancia de 74.91 metros, hasta llegar a punto Nro. 10, ubicado al borde la Quebrada El Lembo en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 2, de este punto en sentido suroccidente en línea recta en una distancia de 94.22 metros lindando con el LOTE NRO. 2, de esta subdivisión hasta llegar al punto nro. 21, de este punto en sentido suroriente en línea recta en una distancia de 37.87 metros, lindando con el LOTE NRO. 2, hasta llegar al punto Nro. 20, ubicado en la

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



República de Colombia



Aa004979610

intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 2, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido suroccidente en línea recta en una distancia de 29.07 metros con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 19, de este punto en sentido sur en línea levemente quebrada en una distancia de 26.57 metros, lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez hasta llegar al punto Nro. 18, de este punto en sentido oriente en línea quebrada en distancia de 27.63 y 11.26 metros lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 17, ubicado en la cuneta derecha de la vía que conduce a la vereda el Pindo y la intersección entre este lote y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto y bordeando la vía que conduce a la vereda el Pindo por la cuneta derecha en una distancia de 28.50 metros hasta llegar al punto Nro. 3, de este punto atravesando la vía y bordeando por la cuneta izquierda en línea curva, en una distancia de 156.51 metros hasta llegar al punto Nro. 1, punto de partida. ###

CUARTO: Solicitan de una vez al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales asignarle a cada uno de los lotes su correspondiente folio de matrícula inmobiliaria para que allí siga obrando su tradición, cancelando el folio de matrícula inmobiliaria N° 100-27683. Igualmente al señor Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi asignarle a cada uno de los lotes su correspondiente ficha catastral.

=====

LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: Presentes nuevamente los señores **LEONIDAS TABARES RIOS, Y MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA**, actuando esta ultima en su propio nombre y representación, y además en nombre y representación legal del señor **JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO**, según PODER GENERAL, como se dijo en la parte inicial de este instrumento, y manifestaron: **PRIMERO:** Que es la conjunta voluntad de los propietarios terminar con la comunidad proindivisa que tienen sobre los bienes determinados en la presente escritura, producto de la división material, por lo que proceden a efectuar la siguiente partición y adjudicación de bienes comunes en relación con los mencionados inmuebles: **1) SE ADJUDICA AL COMUNERO SEÑOR JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO, C.C. # 75.105.172**, para pagarle su cuota proindivisa, los siguientes inmuebles: a- **LOTE UNO: UN LOTE DE TERRENO, IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 1, UBICADO**

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

EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 5.065.80 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES:### Partiendo del punto Nro. 5, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, en dirección suroccidente en línea levemente quebrada en distancias de 65.61 metros y 46.57 metros lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López, hasta llegar al punto Nro. 6 de este punto en dirección noroccidente en línea curva en una distancia de 35.31 metros lindero la Finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López y con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar, hasta llegar al punto Nro. 7, de este punto en dirección nororiente en línea recta en una distancia de 83.92 metros lindero con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar hasta llegar al punto Nro. 8, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia y que atraviesa un buen tramo de la finca motivo de esta subdivisión, de este punto y bordeando dicha vía en sentido suroriente lindando con el LOTE NRO. 4, de esta subdivisión en una distancia de 104.37 metros hasta llegar al punto Nro. 5, punto de partida.### Y b- LOTE NUMERO CUATRO: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 4, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 14.886.92 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES###Partiendo del punto nro. 1, ubicado en la cuneta izquierda de la vía que conduce a la vereda El Pindo, de allí siguiendo en línea recta con dirección suroccidente en una distancia de 50.59 metros, lindando con el señor Abraham Giraldo López hasta el punto Nro. 2, de este punto y en dirección occidente en línea quebrada en una distancia de 113.90 metros, lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López y atravesando la vía que conduce a la vereda El Pindo, hasta llegar al punto Nro. 3, de este punto y en dirección sur en línea recta en una distancia de 16.00 metros lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo Lopez hasta el punto nro. 4, de este punto y en sentido occidente en línea quebrada con distancias de 19.28 metros y 16.99 metros, lindando con la finca Buenavista del señor Abraham Giraldo López hasta llegar al punto Nro. 5, ubicado

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



República de Colombia



Aa004979509

sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, y que atraviesa un buen tramo de la finca motivo de esta subdivisión de este punto y bordeando dicha vía en sentido noroccidente lindando con el LOTE NRO. 1, de esta subdivisión en una distancia de 104.37 metros hasta llegar al punto Nro. 8, ubicado sobre la cuneta izquierda de la vía (servidumbre) de penetración a la finca Santa Lucia, de este punto en sentido nororiente en línea recta y levemente quebrada en distancia de 157.63 metros y 76.84 metros, lindando con la finca Santa Lucia de Oscar Sanint Salazar, hasta llegar al punto Nro. 9, ubicado en la margen izquierda de la Quebrada El Lembo, de allí gira a la derecha aguas arriba en sentido oriente-sur en una distancia de 74.91 metros, hasta llegar a punto Nro. 10, ubicado al borde la Quebrada El Lembo en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 2, de este punto en sentido suroccidente en línea recta en una distancia de 94.22 metros lindando con el LOTE NRO. 2, de esta subdivisión hasta llegar al punto nro. 21, de este punto en sentido suroriente en línea recta en una distancia de 37.87 metros, lindando con el LOTE NRO. 2, hasta llegar al punto Nro. 20, ubicado en la intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 2, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido suroccidente en línea recta en una distancia de 29.07 metros con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 19, de este punto en sentido sur en línea levemente quebrada en una distancia de 26.57 metros, lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez hasta llegar al punto Nro. 18, de este punto en sentido oriente en línea quebrada en distancia de 27.63 y 11.26 metros lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 17, ubicado en la cuneta derecha de la vía que conduce a la vereda el Pindo y la intersección entre este lote y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto y bordeando la vía que conduce a la vereda el Pindo por la cuneta derecha en una distancia de 28.50 metros hasta llegar al punto Nro. 3, de este punto atravesando la vía y bordeando por la cuneta izquierda en línea curva, en una distancia de 156.51 metros hasta llegar al punto Nro. 1, punto de partida. ### 2) SE ADJUDICA A LA SEÑORA MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA C.C. N° 25.211.612, para pagarle su cuota proindivisa, el siguiente bien inmueble: LOTE NUMERO TRES: UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 3,

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

UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 7.988.96 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES: Partiendo del punto Nro. 11, ubicado al borde la Quebrada El Lembo, en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 2 de este punto aguas arriba por la Quebrada El Lembo en dirección suroriente en una distancia de 175.74 metros hasta llegar al punto Nro. 12, de este punto en sentido sur y línea recta en una distancia de 3.24 metros lindero con Abraham López Giraldo hasta llegar al punto Nro. 13, ubicado en la cuneta derecha de la vía que conduce a la vereda El Pindo, de este punto en línea curva y bordeando la carretera anterior en una distancia de 113.09 metros hasta llegar al punto Nro. 14, ubicado en la cuneta derecha de la vía mencionada y la intersección entre este loteo y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido noroccidente en línea recta en una distancia de 47.03 metros lindero con el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 15, ubicado en la intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 2, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez de este punto en sentido oriente en línea recta en una distancia de 28.28 metros lindero con el LOTE NRO. 2, de esta subdivisión, hasta llegar al punto nro. 16, y de este punto sentido norte en línea recta en una distancia de 90.22 metros hasta llegar al punto Nro. 11, punto de partida.###- 3) SE ADJUDICA AL SEÑOR LEONIDAS TABARES RIOS, C.C. N° 4.334.602, para pagarle su cuota proindivisa, el siguiente bien inmueble: **LOTE DOS: UN LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NRO. 2, UBICADO EN LA VEREDA TEJARES, AREA RURAL, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE 6.985.42 M2, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A PLANO APROBADO SON LOS SIGUIENTES###** Partiendo del punto Nro.10, ubicado al borde la Quebrada El Lembo en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 4, de este punto aguas arriba por la Quebrada El Lembo en dirección suroriente en una distancia de 45.73 metros hasta llegar al punto Nro. 11, en la intersección del cerco entre este lote y el LOTE NRO. 3, de este punto en dirección sur línea recta en una distancia de 90.22 metros lindando con el LOTE NRO. 3, hasta llegar al punto Nro. 16, de este punto en sentido occidente en línea

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



República de Colombia



Aa004979668

recta, en una distancia de 28.28 metros lindando con el LOTE NRO. 3 de esta subdivisión, hasta llegar al punto Nro. 15, de este punto en sentido noroccidente en línea levemente quebrada en una distancia de 29.50 metros lindero con predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, hasta llegar al punto Nro. 20, ubicado en la intersección del cerco entre este lote, el LOTE NRO. 4, y el predio de la señora Lina María Restrepo Vásquez, de este punto en sentido noroccidente en línea recta, en una distancia de 37.87 metros, lindero con el LOTE NRO. 4, hasta llegar al punto Nro. 21, de este punto en sentido nororiente en línea recta en una distancia de 94.22 metros lindero con el LOTE Nro. 4, de esta subdivisión, hasta llegar al punto Nro. 10, punto de partida.### **CUARTO:** Que los comparecientes obrando en las calidades

inicialmente referidas, declaran en esta forma terminada la comunidad proindivisa Existente entre ellos, Manifestando además que han recibido a su entera satisfacción los inmuebles a cada uno adjudicados y que declaran satisfechos sus respectivos derechos de copropiedad. Presente los comparecientes, mayores de edad, vecinos de Villamaria, de condiciones civiles anotados y expusieron: a.) Que aceptan la presente escritura. b.) Las cláusulas de la misma. **LAS MANIFESTACIONES AQUÍ CONTENIDAS FUERON PRESENTADAS POR LOS INTERESADOS AL DESPACHO DE LA NOTARIA EN FORMA ESCRITA.** -.-.-.-.-

IMPORTANTE: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, a quienes advertí de su oportuno registro, la encontraron conforme a su voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto a sus nombres e identificación o la identificación del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1970 de todo lo cual se dan por entendidos y en constancia firman. "A los otorgantes se le hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina de Registro de Manizales, dentro del termino perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

EL NOTARIO NO SE HACE RESPONSABLE DE UNA EVENTUAL FALSEDAD E INEXACTITUD, CONTENIDA EN LAS DECLARACIONES Y SUS ANEXOS APORTADOS POR LAS PARTES.- =====

(HASTA AQUÍ CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR CORREO ELECTRONICO POR LOS OTORGANTES A ESTA NOTARIA) =====

SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA:

- Paz y Salvo, por concepto de Predial Unificado expedido por el Tesorero de Rentas Municipales de Villamaría el día 02 de JULIO de 2.013, Recibo No. 025593, Ficha Catastral mayor extensión número 00-01-0033-0095-000, avalúo mayor extensión \$ 17.913.000 valido hasta el 31 de AGOSTO de 2.013, igualmente certifica el que el inmueble NO PAGA VALORIZACIÓN. =====

- PERMISO Y LICENCIA NO. 039 DE DESENGLOBE EXPEDIDO POR LA ALCALDÍA DE VILLAMARÍA – PLANEACION MUNICIPAL DE FECHA DE 27 DE JUNIO DE 2.013. =====

- PLANO DEBIDAMENTE APROBADO POR PLANEACION MUNICIPAL DE VILLAMARÍA..PODER GENERAL OTORGADO POR E.P. NRO. 3720 DE FECHA 21 DE MAYO DE 2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, CON SU CORRESPONDIENTE CERTIFICADO DE VIGENCIA DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2013.-.=====

- CERTIFICADO DE TRADICIÓN. =====

- DERECHOS \$ 185.600.00 -- IVA: \$ 52.250.00 ---- FONDONAL \$ 6.650

SÚPER \$ 6.650 . se protocoliza: Certificado No. 00169844 del 27 de junio de 2.013 de agustín Codazzi para actualizar area y lindero
- =====

DECRETO 0188 DE FEBRERO 12 DE 2.013 == = =====

ESTA ESCRITURA SE OTORGA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL Nos. As

.....
006372248-004979542-656-610-609-668-859.-.....

NOTA: SE SOLICITA AL SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES TOMAR NOTA DE LA PRESENTE ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 100-27681 Enmendado "00-01-0033-0013-000" si vale.-.....



República de Colombia



Aa004979859

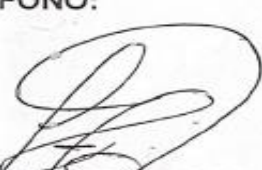
ESTA HOJAVIENE DE LA NUMERO Aa 004979668 DE LA E.P 446 DEL 17
DE JULIO DEL 2.013.


MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA

C.C. # 25.211.612

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:


LEONIDAS TABARES RIOS

C.C. # 4.334.602

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: 315 5414567


JULIANA BEDOYA CORREA

NOTARIA UNICA ENCARGADA



CERTIFICADO DE TRADICION No. 100-202162

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220427207058174071

Nro Matricula: 100-202162

Pagina 1 TURNO: 2022-100-1-36884

Impreso el 27 de Abril de 2022 a las 08:41:36 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: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: VILLAMARIA VEREDA: LOS TEJARES

FECHA APERTURA: 22-07-2013 RADICACION: 2013-100-6-15230 CON: ESCRITURA DE: 17-07-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DOS CON AREA DE 6.985.42 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 446, 2013/07/17, NOTARIA UNICA VILLAMARIA. ALINDERADO ASI: ##### PARTIENDO DEL PUNTO NRO. 10, UBICADO AL BORDE LA QUEBRADA EL LEMBO EN LA INTERSECCION DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE Y EL LOTE NRO. 4, DE ESTE PUNTO AGUAS ARRIBA POR LA QUEBRADA EL LEMBO EN DIRECCION SURORIENTE EN UNA DISTANCIA DE 45.73 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 11, EN LA INTERSECCION DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE Y EL LOTE NRO. 3, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUR LINEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 90.22 METROS LINDANDO CON EL LOTE NRO. 3, HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 16, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO OCCIDENTE EN LINEA RECTA, EN UNA DISTANCIA DE 28.28 METROS LINDANDO CON EL LOTE NRO. 3 DE ESTA SUBDIVISION, HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 15, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NOROCCIDENTE EN LINEA LEVEMENTE QUEBRADA EN UNA DISTANCIA DE 29.50 METROS LINDERO CON PREDIO DE LA SEÑORA LINA MARIA RESTREPO VÁSQUEZ, HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 20, UBICADO EN LA INTERSECCION DEL CERCO ENTRE ESTE LOTE, EL LOTE NRO. 4, Y EL PREDIO DE LA SEÑORA LINA MARIA RESTREPO VÁSQUEZ, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NOROCCIDENTE EN LINEA RECTA, EN UNA DISTANCIA DE 37.87 METROS, LINDERO CON EL LOTE NRO. 4, HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 21, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NORORIENTE EN LINEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 94.22 METROS LINDERO CON EL LOTE NRO. 4, DE ESTA SUBDIVISION, HASTA LLEGAR AL PUNTO NRO. 10, PUNTO DE PARTIDA #####.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

###26. -AUTO 555 DEL 29/5/2013 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA 17 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/6/2013 POR ADJUDICACION EN REMATE EN PROCESO POR JURISDICCION VOLUNTARIA LICENCIA PARA VENTA DE BIENES DE MENOR CUOTA DEL 20% DE: JUAN SEBASTIAN TABARES GALVIS , A: MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-27683. -###- 21. -ESCRITURA 067 DEL 2/3/2009 NOTARIA UNICA 1 DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 9/3/2009 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 40% DE: MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA , DE: VIVIANA DEL PILAR TABARES BOTERO , A: JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-27683. -###9. -ESCRITURA 58 DEL 28/1/2002 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 1/4/2002 POR COMPRAVENTA DE: GRILDA AULALIA BUSTOS ROJAS DE LAGOS , DE: JOSE FERNANDO OROZCO MARIN , A: MARIA OFELIA BOTERO GAVIRIA 20% , A: JULIAN ALBERTO TABARES BOTERO 20% , A: LEONIDAS TABARES RIOS 20% , A: VIVIANA DEL PILAR TABARES BOTERO 20% , A: JUAN SEBASTIAN TABARES GALVIS 20% REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-27683. -###- 8. -ESCRITURA 645 DEL 2/5/1985 NOTARIA 3 DE MANIZALES REGISTRADA EL 8/5/1985 POR LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL 50% DE: PABLO ANDRES LAGOS , A: GRILDA EULALIA BUSTOS ROJAS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-27683. -###- 3. -ESCRITURA 457 DEL 15/8/1978 NOTARIA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 17/8/1978 POR COMPRAVENTA DE: ALEJANDRINA GIRALDO V.DE GALLEG0 , A: PABLO ANDRES LAGOS , A: FERNANDO OROZCO MARIN , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-27683. -###- QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN MAYOR EXTENSION POR ALEJANDRINA GIRALDO DE GALLEG0 POR COMPRA A JESUS M. GIRALDO ESCRITURA #56 DEL 5 DE MAYO DE 1.940 NOTARIA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 24 DE MAYO DE 1.940 LIBRO 1. TOMO 1. BIS, FILIOS 49 PARTIDA #52- ##.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) # PARAJE DE LOS TEJARES - LOTE DOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendenciadegov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 220427207058174071

Nro Matricula: 100-202162

Pagina 2 TURNO: 2022-100-1-36884

Impreso el 27 de Abril de 2022 a las 08:41:36 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

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
100 - 27683

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-05-1940 Radicación: SN.

Doc: ESCRITURA 56 DEL 05-05-1940 NOTARIA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO

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

DE: GIRALDO DE GALLEGO, ALEJANDRINA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-05-1969 Radicación: SN.

Doc: ESCRITURA 438 DEL 18-03-1969 NOTARIA 1. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 325 SERVIDUMBRE PASIVA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: GIRALDO DE GALLEGO, ALEJANDRINA

25230217

A: CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-100-6-15230

Doc: ESCRITURA 446 DEL 17-07-2013 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: BOTERO GAVIRIA MARIA OFELIA

CC# 25211612 X

A: TABARES BOTERO JULIAN ALBERTO

CC# 75105172 X

A: TABARES RIOS LEONIDAS

CC# 4334602 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-100-6-15230

Doc: ESCRITURA 446 DEL 17-07-2013 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: BOTERO GAVIRIA MARIA OFELIA

CC# 25211612

DE: TABARES BOTERO JULIAN ALBERTO

CC# 75105172

DE: TABARES RIOS LEONIDAS

CC# 4334602

A: TABARES RIOS LEONIDAS

CC# 4334602 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-07-2021 Radicación: 2021-100-6-14722

Doc: ESCRITURA 748 DEL 15-07-2021 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$10,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 220427207058174071

Nro Matricula: 100-202162

Página 3 TURNO: 2022-100-1-36884

Impreso el 27 de Abril de 2022 a las 08:41:36 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: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: TABARES RIOS LEONIDAS

CC# 4334602

A: REINOSA BARRIOS LUZ STELLA

CC# 30274746 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-100-1-36884

FECHA: 27-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

FACTURA PREDIAL VIGENCIA 2024

MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

LEONIDAS TABARES RIOS

RESOLUCIÓN

1491310

4234602

Nombre del Contribuyente:

PARAJE DE LOS TEJARES LOTE DOS

Identificación:

000100000033009500000000

DATOS DEL PREDIO		1		Dirección		Parcela		Estado		Categoría	
Propietario	2024	Deuda Desde	0	Deuda Hasta	0985	Deuda Desde	000170	Deuda Hasta	30-04-2024		
2024	10.751.000	6.31	2024	DEBE DESDE	64.500	MORA	3.492	INTERÉS	3.492	CUENTO	TOTAL 778
2024	0	500	2024	500	0	0	0	0	0	500	

Municipio de Villamaría

5.3 CERTIFICACIONES DEL PERITO
CEDULA DE CIUDADANIA No. 24.317.062

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **24.317.062**
ARCILA RIVERA

APELLIDOS
LILIANA DEL SOCORRO

NOMBRES

Liliana Del Socorro
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **14-AGO-1957**
VITERBO
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.60 **O+** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

17-ENE-1976 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0900100-00058403-F-0024317062-20080824 0002558678A 1 4150010972

ARQUITECTA TP. No. 17700-44544

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura



MATRICULA No. **1770044544CLD**
ARQUITECTO
APELLIDOS
ARCILA RIVERA
NOMBRES
LILIANA DEL SOCORRO
C.C. 24.317.062
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE COLOMBIA

Óscar Villagómez
Presidente del Consejo

AVALUADORA RAA No. AVAL-24317062



PIN de Validación: a9a50a45



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-24317062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA 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 de inscripción
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
29 Jun 2017

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 de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a9a50a45



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
29 Jun 2017

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9a50a45



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: a9a50a45



Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 24 N° 68 - 68
Teléfono: 3127447437
Correo Electrónico: lilianaarcila@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia, sede Manizales

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	24 Dic 2018

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24317062 El(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a9a50a45



PIN de Validación: a9a50a45



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 quince (15) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CERTIFICADO
COLEGIADO
MES

CORPORACION COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

NIT: 9014854819
PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12



Sabaneta, Antioquia, septiembre de 2023

A QUIEN LE INTERESA

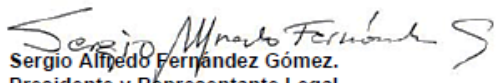
Que el Señor(a), LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número 24317062, de nacionalidad COLOMBIANA, se encuentra afiliado(a) como Colegiado(a) Fundador de **LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES** de la República de Colombia y actualmente es Colegiado **ACTIVO**.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, está certificad(a) por el REGISTRO ABIERTO DE AVALUDORES, con el número, AVAL-24317062, reside en la Ciudad de MANIZALES del departamento de CALDAS, La Entidad pertinente de Autorregulación del Ejercicio valuatorio, certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO está debidamente registrado, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062, de Nacionalidad COLOMBIANA. En este Certificado para El(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA no se examina las obligaciones y deberes de la Corporación, esta información es privada del Colegiado y se debe solicitar en forma particular e independiente, a la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores.

Este certificado de afiliación a **La Corporación Colegio Nacional de Avaluadores** es para anexarlo a los informes valuatorios o al dictamen de prueba pericial como respaldo corporativo gremial.

Quien Certifica:


Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores
Celular: 3156395838
Correo: colegionacionaldeavaluadores@gmail.com
NOMBRE COLEGIADO(A): LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA
CONTACTO COLEGIADO(A): 57 - 3127447437
CORREO COLEGIADO(A): lilianararcila@gmail.com

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

DIPLOMADOS ACTUALIZACION



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA
CC. 24317062 Manizales

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

**DIPLOMADO DE ACTUALIZACIÓN EN METODOS
VALUATORIOS RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008**
Con una Intensidad de 120 horas

Rector



Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria



Isabel Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 26 de libro de registro Número 2, ACTA 1 Certificado No.36
Dado en Palmira, a los 5 Días de Noviembre del 2020

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del A.E.N.



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA ARCILA RIVERA

C.C. 24.317.062

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

Diplomado de Valoración Agraria

Con una Intensidad de 95 horas

Rector

Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria

Isabella Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 21 de libro de registro Número 02, ACTA 001 Certificado No. 083
Dado en Palmira, a los 17 días del mes de octubre de 2020.

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del M.E.N.









CUMPLIMIENTO

Ley 1564 del 2012. Ordena cumplir lo siguiente para efectuar los avalúos
Artículo 226. Procedencia.

APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 226 Y 230 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- Deberá manifestar bajo la gravedad del juramento que su opinión es independiente y corresponde a su real condición profesional. Al experticio allegará los documentos que le sirvan de fundamento y aquellos que acrediten su idoneidad y experiencia como perito.
- El dictamen deberá ser claro, preciso, exhaustivo y detallado. Deberá explicar que exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuó, al igual que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.
- En aplicación a lo reglado por el Artículo 226 de la norma codificación en cita, el experticio deberá contener como mínimo la siguiente información:

....

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Desarrollo de los requerimientos:

Listado de dictámenes periciales elaborados en los últimos años, entre otros:

Fecha Dictamen	Juzgado	Municipio	Radicado	Proceso	Demandante	Demandado
	Promiscuo Municipal	Filadelfia	2021-0025	Verbal Especial Ley 1561 de 2012	Gloria Inés Zapata Marín	Henry Zapata Marín
	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2024-0028	Amparo de Pobreza	María Dora Muñoz Vallejo	
	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2023-0158	Restitución Inmueble dado en Tenencia	Ányela Andrea Palacios Duque	Mario de Jesús Palacio Duque
	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2022-0098	Declaración de pertenencia	Oscar Montes López	Carlos Ariel Franco Ospina
	Sexto Civil Municipal	Manizales	2022-0450	Simulación	Viviana del Pilar Tabares Botero, Julián Alberto Tabares Botero, Darío Augusto Tabares Botero	Luz Stella Reinos Barrios
	Décimo Civil Municipal	Manizales	2018-0764	Declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio	Ancízar de Jesús Vergara Carvajal, Artemo Muñoz Sánchez	Inversiones Palonegro Ltda , Personas Indeterminadas
	Promiscuo Municipal	Manzanares	2009-0275	Verbal Sumario Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio	Héctor Ariel Jaramillo Jaramillo	Herederos indeterminados de Celestino Rodríguez y otra
	Tercero Civil Municipal	Bucaramanga	2012-00906-01	Ejecutivo	BBVA	Idelfonso Torres González
	Primero Promiscuo Municipal	Riosucio	2022-0057	Perturbación de la propiedad	Cruz Esbel Correa Mafla	Rafael de Jesús Naranjo
	Promiscuo Municipal	Samaná	2023-0051	Deslinde y Amojonamiento	José Asdrúbal García	Elíecer Ruiz Osorio y Orfilia Muñoz
15/03/2024	Primero Promiscuo Municipal	Marquetalia	2023-0050	Verbal Sumario	María Eunice Palacio Pérez	Jhon Norbeiro Palacio Pérez y Sonia Liliana Palacio Pérez
15/03/2024	Primero Promiscuo Municipal	Salamina	2023-0121	Acción de Tutela	Juan Carlos Meza Morales	Secretaría de Planeación Salamina
01/03/2024	Sexto Civil Municipal	Manizales	2023-0712	Prueba Anticipada Extraproceso Judicial	Héctor Fernando Alzate Vélez German Alberto Alzate Vélez	Jhon Jairo Alzate Vélez
21/02/2024	Décimo Civil Municipal	Manizales	2019-0470	Verbal Reivindicatorio	Marcela Calle Camargo	Carlos Eduardo Giraldo y José Leonidas Giraldo Giraldo
19/01/2024	Tercero Familia del Circuito	Manizales	2009-0248	Sucesión	Herederos Indeterminados	Diego Naranjo Pérez
11/12/2023	Primero Civil Municipal	Manizales	2022-0459	Declaración de Pertenencia	Melva Galviz González	Luis Evelio Márquez Gallego y Marbel Lucía Velandia

28/11/2023	Décimo Civil Municipal	Manizales	2020-0354	Verbal Reivindicatorio	María Nohelia Posada Sánchez y José Noel Sánchez Echeverry	Leticia Muñoz de Trujillo, Adriana Trujillo Muñoz y Sonia Trujillo Muñoz
22/11/2023	Décimo Civil Municipal	Manizales	2021-0409	Pertenencia	Fidel José Sánchez García	Amparo Sánchez Castrillón
08/11/2023	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2000-0043	Liquidación	ICBF	Liliana Ossa de González
07-11/2023	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2023-0028	Solicitud Prueba Extraproceso	Martha López Pineda	Luis José Orozco Arias
01/11/2023	Civil del Circuito	Chinchiná	2020-0052	Ejecutivo Hipotecario	Gabriel Grisales Maya y Ricardo Andrés Cárdenas	Horacio Gutiérrez Estrada
26/10/2023	Primero Promiscuo Municipal	Riosucio	2023-0018	Solicitud Prueba Extraproceso	Concesión Pacifico Tres S.A.S	Horacio Cadavid Madrigal Mónica Zulma Cadavid Madrigal
04/10/2023	Décimo Civil Municipal	Manizales	2022-0436	Declarativo de pertenencia	Doris Ramírez Pinilla y Gilberto Ramírez Pinilla	Alba Beatriz Ramírez Pinilla, Herederos determ e indet
28/09/2023	Primero Promiscuo Municipal	Marquetalia	2023-0017	Titulación de la Posesión	María Numa Ramírez Franco.	Herederos indet de Leonor Ramírez de R.y María Leonor
12/07/2023	Primero Promiscuo Municipal	Marquetalia	2021-0133	Saneamiento de Falsa Tradición	Gloria Esperanza Zuluaga Gómez	Personas Indeterminadas
07/07/2023	Civil del Circuito	Chinchiná	2021-0072	Ejecutivo con efectividad de Garantía Real	Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos	Lina Marcela Medina Maníos y otros
15/06/2023	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2022-0039	Reivindicatorio	José Rosemberg Giraldo Arboleda	Rubiela Quintero Quintero
09/06/2023	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2011-0086	Ejecutivo con efectividad de Garantía Real	Iván García Ramírez	Jorge Iván Muñoz Builes y otra
01/06/2023	Tercero de Familia	Manizales	2019-0091	Liquidación de Sociedad Conyugal	María De Los Angeles Londoño Kratz	Carlos Alberto Muñoz
18/05/2023	Primero Promiscuo Municipal	Riosucio	2016-0112	Pertenencia	Luz Elba Franco Trejos y José Henry Peña	Clara Rosa Cruz de Trejos y Personas Indeterminadas
10/05/2023	Primero Civil Municipal	Manizales	2019-0254	Declaración de Pertenencia	Jairo Peña Gallego	Luis Gonzaga Ortíz y César Julio Marín Ortíz
09/05/2023	Octavo Civil Municipal	Manizales	2018-0315	Reivindicatorio y Prescripción	Fundación Julia Avendaño de Ocampo en liquidación	José Ramiro Villegas y Blanca Rubely Ocampo Ocampo
02/05/2023	Segundo Promiscuo Municipal	Salamina	2022-0039	Reivindicatorio	Diego Peláez Arias	Beatriz Elena Jiménez De Agudelo
27/04/2023	Octavo Civil Municipal	Manizales	2021-0497	Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio	Andrés Felipe Santa García	Víctor Gabriel Arango Montoya

16/03/2023	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2022-0122	Verbal Especial Ley 1561/2022	Alonso José López López	Miguel Angel Duque López y personas indeterminadas
13/03/2023	Civil del Circuito	Chinchiná	2022-0151	Deslinde y Amojonamiento	Álvaro González Barreto	Lázaro Felipe Montes y otros
21/02/2023	Primero Civil Municipal	Manizales	2018-0203	Verbal Especial Titulación material y saneamiento	Martha Lucia Vélez Giraldo	John Jairo Gómez Valencia y Otros
20/02/2023	Tercero promiscuo Municipal	Chinchiná	2021-0247	Divisorio de menor cuantía	Valeria Ruiz Soto	Herederos indet de Bernardo Antonio Noreña Marín
08/02/2023	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2021-0108	Verbal de Titulación de la Posesión	Ruth Yamile Escobar Castillo y Ana Inés Castillo	Personas Indeterminadas
01/02/2023	Décimo Civil Municipal	Manizales	2021-0275	Divisorio	Martha Lucelly Restrepo y otra	Gloria Ibelice Restrepo
19/01/2023	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2018-0017	Ejecutivo Acumulado	Juan Sebastián Riveros Valencia	Inversiones Esteji S.A.S
18/01/2023	Doce Civil Municipal	Manizales	2022-623	Declarativo de Restitución del Inmueble Arrendado	Mirador del Milagroso S.A.S	Aladino Sala de Juegos S.A.S.
11/01/2023	Tribunal Administrativo	Manizales	2017-0556	Reparación Directa	Julián Martín Marín	ICBF
15/12/2022	Promiscuo Municipal	Marmato	2021-0091	Solicitud avalúo de perjuicios de servidumbre minera	Sociedad Caldas Gold Marmato S.A.S.	Sociedad Valencia Ayala y Cía. Ltda.
30/11/2022	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2021-0111	Declarativo Especial Saneamiento título de propiedad	José Orlando Álvarez Cano y otra	Herederos Indet. de Juan Jesús Delgado y Personas Indet. y colindantes
24/10/2022	Noveno Civil Municipal	Manizales	2022-0259	Reivindicatorio de Dominio	Andrés María Quintero Granda	José Jesús Jiménez
15/11/2022	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0044	Sucesión Intestada	María Elvia Montes de Montoya	Luz Deisy Montoya Ospina,
08/11/2022	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2019-0051	Ejecutivo con título hipotecario	Javier Orlando Zamora Rodríguez	Jorge Andrés Valencia Ospina
03/11/2022	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0039	Deslinde y Amojonamiento	Raúl Marín Castaño	Jhon Jairo Alzate Vélez
10/10/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2021-0109	Pertenencia	Flor Marina García Ballesteros, Y Otros	Carlos Alberto Morales Bedoya Y Otros
14/09/2022	Octavo Civil Municipal	Manizales	2021-0227	Pertenencia	Bertha Lucía Ríos Clavijo	Personas Indeterminadas
30/08/2022	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0019	Reivindicatorio	Oscar Alpidio González Gómez	Gloria Inés Giraldo Giraldo

30/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2021-0047	Liquidación de sociedad conyugal o patrimonial	Bertha Lilia Montoya García	Jaime Alberto Arias Rincón
19/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2022-0016	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Sandra Muñoz	José Andrés Aristizábal
02/08/2022	Cuarto Civil del Circuito	Manizales	2022-0249	Servidumbre	Albeiro Duque Arias	Adriana María Agudelo Giraldo y otro
22/06/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2022-0163	Reivindicatorio de dominio	Martha Patricia García Duque	Fernando Valencia Valencia
22/06/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2022-0124	Declarativo de pertenencia	Héctor Iván Duque Osorio	Herederos Determinados e Indeterminados de Rosa Amelia Agudelo de Duque
22/06/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2022-0123	Declarativo de pertenencia	Héctor Iván Duque Osorio	Alexis Vélez Duque y otros
08/06/2022	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2021-0099	Saneamiento de Títulos	Luz Claudia Ocampo Arias y Otros	Adiela Arias Rodas y Otros
21/04/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2019-0155	Pertenencia Prescripción Extraordinaria	Hernán Londoño Hoyos	Javier Ardila Castro Y Otros
29/03/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2021-0088	Titulación de la Posesión	Luz Elena García Gómez	Pedro Antonio Ocampo
10/03/2022	Primero Civil del Circuito	La Dorada	2021-0351	Declarativo Verbal Divisorio	Andrea Paola Quiroga Salazar	Mauro de Jesús Quintero
04/03/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0177	Pertenencia Prescripción adquisitiva	Pedro Antonio Escobar Escobar	Jonathan Murillo Quiceno y Otros
03/03/2022	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2021-0030	Imposición Servidumbre Legal Energía Eléctrica	Transmisora Colombiana de Energía SAS ESP	Fernando Augusto Serna López y Otros
02/03/2022	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0008	Divisorio	Danilo Pinilla Téllez y Gloria Inés Pinilla T.	Herman Ortega Moreno y Otros
12/02/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0041	Declarativo de Pertenencia	Gustavo Giraldo Patiño	José Rubelio Gómez
10/02/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2022-0012	Responsabilidad Civil Extracontractual	Guillermo Andrés Castaño López y Otra	Gerardo Gómez
09/12/2021	Segundo Promiscuo Familia	La Dorada	2020-0249	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Danis Elizabeth Pineda	Jesús Ferney Gaitán Izquierdo
21/07/2021	Tercero Civil Municipal	Manizales	2020-0378	Verbal Divisorio	José Fernando Escobar Escobar	María Teresa Escobar Marta Eugenia García
13/12/2021	Octavo Municipal	Manizales	2019-0761	Verbal de Pertenencia	Juan Diego Ramírez	Jhon Aurelio Vallejo

13/09/2021	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2017-0018	Liquidación de Sociedad Comercial	Ricardo Andrés Medina Botero	Yeny Andrea Jaramillo Osorio
18/08/2021	Laboral Primero del Circuito	Manizales	2019-0517	Ordinario laboral	Ofelia Henao Ramírez	Andrés David Hoyos García
23/07/2021	Promiscuo Municipal	Manzanares	2019-0187	verbal sumario	José Olelio Mejía Sánchez	Rubén Darío Hernández Castaño
10/12/2021	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0235	Servidumbre de Tránsito	Marta Cecilia Serna López	Héctor Alberto Serna López y Otros
01/06/2021	Primero Civil del Circuito	Riosucio	2019-0211	Ejecutivo Hipotecario	José Javier Osorio	Luis Hernando Barco Barco
05/08/2021	Cuarto de Familia	Manizales	2018-0135	Sucesión doble e Intestada	Jenaro Jaramillo Bernal	José Jesús Jaramillo Toro María Ofelia Betancur
10/12/2020	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2020-0107	Servidumbre de Tránsito	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
09/08/2021	Sexto Administrativo	Manizales	2013-0664	Reparación Directa	María Aurora Arbeláez Arias	Empocaldas S.A E.S.P y otros
29/01/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0020	Verbal Sumario entrega de la cosa	Rubia Liliana Martínez Ospina	Faber Tulio López Bedoya
21/10/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0005	Divisorio	María del Pilar Duque y Otros	Alba Liliana Mejía y Otros
13/10/2020	Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0057	Divisorio	Juan Carlos Ocampo Álvarez	María Nydia Galvis de Hincapié
26/10/2020	Segundo civil del circuito	Manizales	2016-0052	Verbal Pertenencia	Raúl Marín Castaño	Oscar Marino Correa Valencia y otros
27/10/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0043	Verbal especial Saneamiento Títulos	Víctor Alfonso Giraldo García	Aurora Gómez Naranjo Personas Indeterminadas
29/11/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0254	Especial de Saneamiento	Luz Mery Ríos	Herederos Indeterminados
22/09/2020	Primero Promiscuo Municipal	Puerto Salgar	2018-0398	Ejecutivo con Garantía Real	Andrés Felipe Zuleta Villegas	Miguel Ángel Gómez Ardila
16/09/2020	Promiscuo Municipal	Villamaría	2020-0450	Verbal Sumario Reivindicatorio	María Judith Ospina de Cuervo	Miguel Chávez
04/08/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0229	Reivindicatorio de Pertenencia	Fabio Muñoz Cardona y Otros	Ana Isabel Giraldo Tovar
06/02/2020	Fiscalía 01 Local	Pensilvania	2019-0012	Daño en Bien Ajeno	Guillermo Andrés Castaño López	Gerardo Gómez

29/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2019-0090	Verbal de Pertenencia	Bárbara Bohórquez de Echeverri	Belisario Quitian Ruiz y otros
07/10/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2008-0117	Ejecutivo con Garantía Real	José Jesús Ortiz Giraldo	Daniel Fernando Cano Mejía
18/11/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2009-0180	Divisorio Agrario	Janneth Corrales Lara	Ana Isabel Corrales Galeano y Otros
14/01/2020	Tribunal administrativo	Manizales	2013-0225	Reparación Directa	Agropecuaria La Esperanza	Sociedad Aeropuerto del Café
23/09/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2017-0334	Pertenencia	Fernando Jiménez García	Germán Berrío Valencia y otros
22/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Pto. Boyacá	2019-0204	Servidumbre	Mansarovar Energy	Ana Milena Ramírez y Otros
20/08/2019	Segundo Promiscuo Familia	La Dorada	2018-0197	Sucesión	Ángela María Millán	Néstor Enrique Zuluaga
25/08/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2017-0262	Pertenencia	Nelson Iván Jiménez Ospina	José Naval Parra Valencia y Otros
20/08/2019	Promiscuo de Familia	Chinchiná	2017-0124	Sucesión	Héctor Fabio Delgado Jaramillo	Héctor Fabio Delgado Bohórquez
13/08/2019	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2014-0087	Divisorio Agrario	Álvaro Roa Pérez	David Fernando Ramírez López
31/07/2019	Quinto Administrativo	Manizales	2019-0203	Acción de grupo	Baja Suiza	ERUM
23/07/2019	Civil del Circuito	Anserma	2019-0030	Regulación de Canon de Arrendamiento	Inés Rafaela Santamaría de Mejía	Comcel S.A
03/07/2019	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2012-0906	Ejecutivo Mixto	Fiduoccidente	Ildefonso Torres González
25/06/2019	Promiscuo de Familia	Manzanares	2018-0012	Especial de Deslinde y Amojonamiento	Carlos Alberto Aristizábal Montes	Luis Alfonso Osorio Montes (Alberto Parra)
15/04/2019	Promiscuo Municipal	Herveo	2019-0000	Deslinde y Amojonamiento	Jonathan Murillo Quiceno	Duratex S.A
25/03/2019	Primero Promiscuo Municipal	Herveo	2018-0042	Pertenencia por prescripción ext.	Jesús Antonio Hernández García	Octavio Zuluaga Torres
15/03/2019	Promiscuo Municipal	Riosucio	2017-0039	Reivindicatorio	Marco Fidel Morales Hernández	José Jesús Tabares Sánchez
11/03/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0080	Pertenencia	María Edilma Sánchez de Barco	Raúl Ortiz Ossa

27/02/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0226	Verbal de Pertenencia	Gloria Arney Giraldo Marín	Herederos de la Causante
26/02/2019	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2019-0173	Servidumbre	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
01/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0151	Verbal de Pertenencia	María Idalia Osorio de Herrera	Rosa María Jiménez de Calderón y Otros
01/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0160	Pertenencia	Eudoro Orozco Villa	Luz Mila Cruz de Castaño
01/05/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2017-0049	Perturbación a la Posesión	César de Jesús Echeverri	Sofía Julieta Díaz
01/07/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2014-0015	Declaración especial de deslinde y amojonamiento	Lucy Espinosa de Jiménez	María Adiel Calvo
01/03/2018	Promiscuo Municipal	Samaná	2017-0330	Declaratorio de Pertenencia	Mariela Cifuentes López	José Alonso Cifuentes
01/06/2018	Quinto Administrativo Circuito	Manizales	2013-0692	Reparación Directa	Luis Horacio Gómez Sánchez	Empocaldas S.A E.S.P y otros
05/03/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0024	Pertenencia	José Albeiro Quintero	Personas Indeterminadas
27/02/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0028	Pertenencia	Bernardo Zuluaga Molina	Personas Indeterminadas
30/01/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0321	Declaratorio de Pertenencia	Sandra Milena Puerta Giraldo	Sociedad AgroNuevo Mundo S.A. y Otros
01/08/2017	Cuarto de Familia	Manizales	2017-0165	Liquidación de sociedad conyugal	Yaneth Milena Castaño Rojas	Libardo Guerrero Barrios
02/06/2017	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2016-0058	Pertenencia	José Orlando Arias Hincapié y otros	José Fernando Ceballos Peñalosa
24/07/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0023	Divisorio de cosa común	Luis Ángel Vélez Sáenz	Ma. Gladis Castellanos Romero
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2014-0007	Expropiación	ERUM	María Ramírez de Echeverri y otros
21/03/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0033	Expropiación	ERUM	Nelly Ramírez Echeverri
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0358	Verbal de Pertenencia	Héctor Elí Aguirre Suárez	Gildardo Aguirre Suárez y otros
31/01/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0220	Verbal Saneamiento pequeña propiedad	María Rosalba Machado Villada	Jorge Alberto Arias Puertas

25/06/2019	Promiscuo del Circuito	Pensilvania	2019-0172	Especial de Deslinde y Amojonamiento	Carlos Alberto Aristizábal Montes	Luis Alfonso Osorio Montes (Alberto Parra)
01/02/2017	Segundo Administrativo	Manizales	2010-0237	Acción de Grupo	María Teresa Guevara y Otros	Municipio de Manizales y otros
02/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño
27/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0197	Declaratorio de Pertenencia	Luz Helena Gálvez Marín	Personas Indeterminadas
24/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0145	Verbal de Pertenencia	José Arnoldo Cuervo D y otros	Alcides Montoya Hoyos y personas indeterminadas
15/03/2016	Séptimo Administrativo	Manizales	2004-1547	Incidente liquidación de perjuicios	Arcadio Ballesteros Castro y Otros	Municipio de Salamina y otros
13/06/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2011-0250	Expropiación	Gabriela Ocampo de Amaya	Municipio de Manizales
16/08/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0227	Verbal reivindicatorio	María Ruby Osorio de Palacios	Juan de Dios Salgado Muñoz
01/03/2016	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2013-0215	Pertenencia por prescripción ext.	Esther Julia Campuzano	María Luz Dary
02/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño

- Respecto al numeral seis mi respuesta es, No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- En cuanto a si me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente a si he incurrido en alguna de las causales de exclusión como auxiliar de la justicia, previstas en el citado Artículo, mi respuesta es negativa, y certifico que puedo ser designada como perito debidamente inscrita ante El Consejo Superior de la Judicatura.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre la misma materia; aunque el informe pericial no es algo que responda a una estructura cerrada, ya que es la expresión de un estudio previo que responde a la aplicación de unas técnicas relacionadas en un área de conocimiento, y para lo cual he utilizado la misma metodología sin mayores variaciones.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, puesto que como profesional de la arquitectura con más de 33 años en el ejercicio de la profesión y como evaluadora y auxiliar de la justicia con cerca de 30 años, tengo la experticia y la idoneidad para elaborar un análisis técnico basado en datos objetivos derivados del estudio para cada caso.