

Señor(es)

**JUEZ O MAGISTRADOS HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR  
SALA CIVIL -(REPARTO).  
NEIVA.**

REF: **ACCION DE TUTELA**

CONTRA: **JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS  
Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA.**

PROCESO: **VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA**  
RAD: **41001 4189002-2016 01331 00**

DEMANDANTE: **SANDRA MILENA ASCANIO**

DEMANDADO: **NOFAR QUESADA FIGUEROA**

*Yo, **NOFAR QUESADA FIGUEROA**, mayores de 69 años edad, con residencia permanente en la ciudad de Neiva (H), identificado con la cedula de ciudadanía nro.12.100.738 de Villavieja Huila, en mi propio nombre, de la manera más atenta y con el debido respeto, en ejercicio de la facultad que nos otorga la el Artículo 86 y 241-9 de la Carta Política y, decretos reglamentarios 2591 de 1991 y 306 de 1992, y demás normas reglamentarias y concordantes, por medio del presente me permito impetrar **ACCION DE TUTELA POR VIA DE HECHO** en contra del fallo de primera instancia proferido por el **JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA** de fecha 28 de noviembre de 2019 según audio en CD anexo, para con el fin de reclamar de usted señor Juez o Magistrados, la protección inmediata de mis derechos fundamentales constitucionales, por cuanto con su proceder y omisión se hacen nugatorio mis derechos fundamentales consagrados en el preámbulo de la Carta Política y, ateniéndose al **DEBIDO PROCESO, A LA INTEGRIDAD PERSONAL, A LA IGUALDAD A LA TRANSPARENCIA, A LA EFICACIA Y ECONOMIA, A LA PRIMACIA DE LOS DERECHOS INALIENABLES DE LAS PERSONAS.***

*Acción de Amparo que presento para reclamar de Usted(es), Señor(es) Juez o Magistrados, la protección inmediata de los derechos fundamentales antes precitados, como quiera que el accionar y proceder del juzgado en el fallo proferido, transgredí de manera ostensible principios y postulados fundamentales instituidos como pilares o soportes de nuestra Carta de Derechos, amén de no tener en cuenta la filosofía que inspira nuestro Estado Social de Derecho.*



**HECHOS:**

1.-El día 7 de marzo de 2011 mediante promesa de compraventa (anexo fotocopia) vendí a la señora, SANDRA MILENA ASCANIO identificada con la cedula de ciudadanía No.36.302.741 expedida en Neiva-Huila, un lote de terreno de 56 metros cuadrados alinderados de la siguiente forma por el NORTE en longitud de 7 metros con la calle 70A por el SUR en longitud de 7 metros con el lote número 1 manzana E, por el ORIENTE en longitud de 8 metros con el lote nro.3 de la misma manzana E, identificado con la con folio de matrícula inmobiliaria no.200-0161069 de la oficina de Instrumentos Públicos de Neiva con la dirección calle 70a Nro.23-04 del Barrio La Trinidad de la ciudad de Neiva Huila.

2.-El precio de venta fue la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$7.500.000); pagaderos de la siguiente forma: Seis millones quinientos mil (\$6.500.000, oo) a la firma del contrato y Un millón de pesos mcte (\$1.000.000, oo) a al otorgamiento de la escritura pública en la Notaria Primera de Neiva.

3.-El Plazo las partes de común acuerdo aceptan que para elaborar la escritura pública deberán cumplirse los requisitos de la expedición de la Resolución ambiental por parte de los organismo competentes como también sujetarse a la legalización del Barrio La Trinidad expedido por la oficina de Planeación Municipal e igualmente la expedición de la licencia de construcción por parte de la curaduría Urbana del Municipio de Neiva.

4.-**Clausula Compromisoria.** Que hace parte de la compraventa del lote: Toda controversia o diferencia relativa este contrato su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Neiva. (Anexo Fotocopia

5.-Al otro día para la firma del contrato de compraventa en la Notaria Tercera de Neiva le devolví en efectivo la suma de seis millón es quinientos mil pesos mcte (\$6.500.000,oo) a la señora Sandra Milena Ascanio porque no se podía desglosar el lote de terreno: pero su esposo **EVER PERDOMO CASTRILLON** quien me había entregado el dinero manifestó verbalmente que no había problema, y que esperaríamos que se legalizaría el Barrio y firmamos la escritura; para lo cual acepte.(Anexo **Res.0010 de 2018** expedida por Planeación Municipal).

6.-Relaciono a continuación las diferentes carta con entrega personal y envió por correo la dirección residencial la señora Sandra Milena Ascanio quien de forma sistemática negó la deuda y se rehusó firmar y recibir una de ellas por la firma Interrapidisino. (Anexo certificado) así:



1. Carta fechada noviembre 7 de 2014 exigiendo el cumplimiento del contrato; pero el señor EVER PERDOMO CASTRILLON, esposo y compañero de la señora Sandra Milena Ascanio exigía vehemente la escritura ya que por dicho lote le estaban la suma de \$25.000.000,00; hoy noviembre 28 de 2019 dicho predio tiene un valor comercial de \$45.000.000,00
2. Con fecha agosto de 2015 mediante acta de conciliación nro.02288 ante el Consultorio Jurídico de la Universidad Cooperativa la señora Sandra Milena Ascanio negó la deuda; e igualmente la conciliación ante la Cámara de Comercio de Neiva.
3. Con fecha octubre de 2015 para el cumplimiento del contrato de Compraventa solicite al perito Henio Jael Roa Trujillo afiliado a Corpologas para que realizara un avalúo a dicho predio pero no fue posible.
4. Mediante carta fecha diciembre 5 de 2015 la requiero nuevamente para el pago del saldo de la promesa de compraventa del lote pero sin ningún resultado.

7-.En concordancia con el punto cinco (5) se anexa la Resolución nro.0010 de fecha abril de 2018 **POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO DENOMINADO LA TRINIDAD DEL MUNICIPIO DE NEIVA**; expedida por el Departamento de Planeación Municipal de Neiva; y que en el contrato de compraventa del lote las partes se comprometen a cumplir.

8-.En la audiencia y sentencia de primera instancia el señor juez se aparta y omite las **EXEPCIONES PERENTORIAS O DE MERITO** que se encuentran dentro del proceso (las anexo) y se enfoca en debatir los argumentos de posesión y entrega del bien a la señora Sandra Milena Ascanio a sabiendas que **No Existe Legitimidad Jurídica para Usucapir** Ni tampoco los **Requisitos que Exige la Ley para Adquirir el Derecho sobre el Inmueble por Prescripción Ordinaria o extraordinaria.**

Así las cosas honorables magistrado se puede inferir que la señora Sandra Milena Ascanio obro de la **MALA FE** y con el propósito y ambición mercantilista querían vender el lote para provecho de su pecunio y no para la protección de sus hijos menores.

### **MARCO JURICO DE LA ACCION**

La constitución Política de Colombia como norma de norma o ley de leyes de laya superior, implica inexorablemente la existencia de un orden jurídico que es en sentido elíptico la estructura o arco toral para no caer en la barahúnda y vacío legal y por ende, obligar tanto a los gobernantes como a los gobernados porque se aplique verdaderamente



la legalidad. De ahí, que para nadie es ignoto que la Carta Política, tiene un STATUS que contempla ciertas categorías, verbigracia, del ESTADO SOCIAL DE DERECHO, el cual determina principios y criterios fuentes creador de una legalidad soportada en la dignidad humana y otros principios y derechos de rango constitucional.

En este orden digamos, que los principios fundamentales en los cuales esta soportada la estructura jurídica de nuestra Carta de derechos, son mandatos indiscutibles de optimización, que el caso de la acción incoada, propenden por que se de aplicación a la ley de leyes, cuando la conducta de la administración, en este evento la del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS DE NEIVA**, es a todas luces incompatibles con normas jurídicas o disposiciones jurisprudenciales que se encuentran entronizadas como mandatos imperativos en nuestro Estado de Derecho.

Los jueces de tutelas encargados por mandato constitucional de velar por que se cumpla con lo ordenado por nuestro Estatuto superior. Está en el deber de proteger de manera indefectible e improrrogable a aquellas, personas y en especial a los menores de edad y personas de la tercera edad, para que no se les vulnere no conculque sus derechos fundamentales constitucionales, ya sea por la conducta desplegada por las autoridades debidamente constituidas, o por los funcionarios que actúen en su nombre y representación. De ahí surge la obligación de los gobernantes de aplicar en el caso en concreto los postulados básicos de la Carta, y en la cual se encuentran sometidos a su conocimiento el principio constitucional de la primacía de los derechos inalienables de las personas y los derechos fundamentales constitucionales, aun, por encima de disposiciones legales o reglamentarias que chocan abiertamente con el espíritu de la carta.

**LO QUE SE PIDE**

**PRIMERO:** Ruego señor Juez o Magistrados por las anteriores consideraciones, se **REVOQUE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** del **AQUO** en todas sus partes, y acoger las **EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE MERITO** presentadas dentro del proceso.

**SEGUNDO:** Que de no acceder al punto anterior se ordene:

a) La cancelación del saldo absoluto por Capital adeudado según avaluó del terreno presentado por el señor Perito Ing. **JOSE ADELMO CAMPO PERDOMO** por el año de 2016; visible al folio 38.

b) Liquidar los intereses sobre el capital adeudado a la tasa legal estipulada por la Superfinanciera, desde la fecha marzo 7 de 2011 de entrega real y material del lote hasta el 28 de noviembre de 2019 fecha en la cual el despacho emitió sentencia de primera instancia.





c) Liquidar los frutos civiles (arrendamientos) por usufructo del bien inmueble desde el 7 de marzo de 2011 hasta el 28 de noviembre de 2019.

d) Por impuestos pagados de parte del propietario del lote, correspondiente a los años gravables de 2011, 2015, 2016 y 2018.

¶ Por gastos incurridos en la Conciliación fallida ante Cámara Comercio de Neiva.

**TERCERO:** Oficiar al Juzgado Segundo Civil Municipal de Pequeñas Causa y Competencia de Neiva.

**CUARTO:** Que se sirva el señor Juez de Tutela, aplicar las facultades extra y ultra petita, por cuanto es de su competencia.

### **PRUEBAS**

Ruego al señor Juez o al honorable tribunal, se sirva tener en cuenta y practicar las siguientes pruebas

**DOCUMENTAL:**

- 1.- Audio en CD de la sentencia proferida por el despacho judicial.
- 2.- Copia de la Promesa de Compraventa de Lote de Terreno.
3. Fotocopia Excepciones Perentorias o de Merito a la demanda.
4. Fotocopia Resolución 010 de Planeación Municipal de Neiva.
- 5.- Fotocopias de las Conciliaciones fallidas ante:
  - a) Consultorio Jurídico de la Universidad Cooperativa de Colombia.
  - b) Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Cámara de Comercio.
6. Fotocopia recibo de pago Impuesto Predial del lote.
- ¶-Fotocopias de cartas para el pago y cumplimiento de la promesa
- ¶) Avalúo del predio Perito Ing. José Adelmo Campos Perdomo

### **MEDIDAS PROVISIONALES**

Pido con todo respeto al señor Juez o al honorable Tribunal se revoque provisionalmente el fallo proferido por los despachos judiciales hasta que se decida la presente acción.



**FUNDAMENTO DE DERECHO**

*Fundamento esta Tutela en el Artículo 86 y 241-9 de la Constitución Política de Colombia y los art.31 a 36 del Decretos 2591 de 1991,.Igualmente en los artículos 2-3 literal a) del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y 25 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos.*

**COMPETENCIA**

*Es usted competente, señor (Juez o Magistrado), por la naturaleza constitucional del asunto y por tener jurisdicción en el lugar donde ocurrió la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales invocados, conforme al artículo 37, Decreto 2591 de 1991.*

**JURAMENTO**

*Bajo la gravedad del juramento, manifiesto que no he instaurado otra tutela con fundamento en los mismos hechos y derechos, materia de esta acción, según el artículo 37. Decreto 2591 de 1991. De igual forma manifiesto, que el lugar de mi residencia permanente desde hace 28 años es la ciudad de Neiva Huila, por ser personas de la tercera edad, hipertensa, de escasos recursos económicos, operado de corazón abierto por enfermedad coronaria severa.*

**ANEXOS**

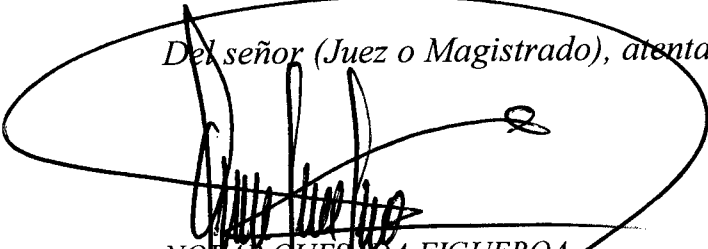
- 1. Copia de la tutela para el archivo del (juzgado o Tribunal)
- 2. Los documentales anunciados en el capítulo de prueba; como las pruebas enunciadas en mi juramento.

**NOTIFICACIONES:**

*La parte accionante la recibirá en la calle 70 No. 23-03 Barrio la Trinidad de la ciudad de Neiva, Huila. Correo electrónico nofarquesada@hotmail.com teléfono. Fijo (038)8661408 y cl: 316 506 2466*


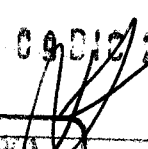
*El Accionado JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA DE NEIVA.*

*Del señor (Juez o Magistrado), atentamente,*



*Nofar Quesada Figueroa*

*Nofar QUESADA FIGUEROA  
C.C.No.12.100.738 de Villavieja Huila*

	DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE NEIVA OFICINA JUDICIAL
FOLIOS	HORA
09 DIC 2019	
Recibido por: 	

Total folios (38)	SECRETARIA
10 DIC 2019	



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO

Nosotros, **NOFAR QUESADA FIGUEROA**, colombiano mayor de edad y vecino de la ciudad de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía N° 12.100.738 expedida en Villavieja - Huila, que en adelante se llamará el **EL VENDEDOR**, por una parte y por la otra **SANDRA MILENA ASCANIO**, colombiana mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 36.302.741 expedida en Neiva - Huila que en adelante se llamará **EL COMPRADOR**, acordamos celebrar el presente contrato de COMPRAVENTA DE UN LOTE DE TERRENO expresado en las cláusulas que siguen: **Primera. Objeto: EL VENDEDOR**, vender a **EL COMPRADOR**, y este adquirir por compra el terreno de propiedad del primero de los nombrados. con una área de de 56.00 metros cuadrados. ubicado en la **Calle 70 A No. 23-04 Barrio La Trinidad** de la Ciudad de Neiva - Huila. cuyos linderos son: Por el norte. en longitud de 7.00 metros con la Calle 70 A: Por el sur. en longitud de 7.00 metros con el lote No. 1 Manzana E: Por el oriente. en longitud de 8.00 metros con el lote No. 03 Manzana E: Por el occidente en longitud de 8.00 metros con Zona Verde de la Manzana E: e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No **200-0161069** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva. **Segundo. Título.** El terreno que por este contrato se VENDE por una parte y COMPRA por la otra. lo adquirió **EL VENDEDOR** por adjudicación en remate llevado a cabo en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva. tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria N° 200-0161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y que hace parte de este contrato. **Tercera. Precio.** El precio de la venta es de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000)** que **EL COMPRADOR** paga a **EL VENDEDOR**. así: **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000.00)** efectivo al momento y en el sitio de la firma del presente contrato de compraventa que **EL VENDEDOR** declara haber recibido a entera satisfacción. y el saldo. o sea la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00)** en efectivo al tiempo del otorgamiento de la escritura pública en la Notaria primera. de Neiva. **Cuarta. Cláusula penal.** LOS CONTRATANTES de común acuerdo aceptan para el caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas del presente contrato. las que filien las autoridades competentes para estos casos. que deberá cancelar la parte incumplida a la otra parte. **Quinta. Plazo.** Las partes de común acuerdo aceptan que para elaborar la escritura pública deberán cumplir los





requisitos de l expedición de la resolución ambiental por parte del organismo competente como también sujetarse a la resolución y legalización del Barrio La Trinidad expedido por el Departamento de Planeacion Municipal e igualmente la expedicion de la licencia de construcción por parte de la Curaduria Urbana del municipio de Neiva para la construcción del lote objeto de esta promesa de compraventa; del inmueble identificado en la cláusula primera y será extendida en la Notaría Primera del Círculo de Neiva. Las partes acuerdan que para elaborar la respectiva escritura deberán afectar a patrimonio familiar de los hijos legítimos Karolight Perdomo Ascanio registro civil Nro.40224038 y Yeison Stiven Perdomo Ascanio identificado con la tarjeta de identidad Nro.970820-14946 y concebidos dentro de la union libre conb el señor Ever Perdomo Castrillon identificado con la cedula de ciudadanía Nro.12.191.186 de Garzon Huila.**Sexta. Entrega.** En la fecha de la firma de esta promesa de compraventa **EL VENDEDOR**, hará la entrega real y material del inmueble a **EL COMPRADOR**, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, y elaborarán un acta para constancia de la diligencia. También **EL VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble determinado en este contrato libre de limitaciones al dominio, gravámenes, condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo, y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. **Séptima. Gastos.** Los gastos Notariales que ocasione la escritura pública de compraventa, serán por partes iguales. **Octava. Cláusula compromisoria.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su eiecución v liquidación. se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Neiva. mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraie v Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se suietará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos v demás normas concordantes. de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros. b) La organización interna del Tribunal se suietará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraie v Conciliación Mercantiles. c) El Tribunal decidirá en conciencia. d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraie v Conciliación Mercantiles. **Novena. Autenticidad.** Los contratantes en conjunto manifiestan que por voluntad v baio la gravedad del juramento que el presente contrato de compraventa de lote de terreno junto con todas las cláusulas estipuladas. son verdaderas v sus manifestaciones se presumen auténticas por lo que no requiere ninguna otra formalidad. En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos

CARLOS ENRIQUE POLANJA FERRERO  
 NOTARIO TERCERO  
 M.B.I.A.





ejemplares del mismo tenor, en la Ciudad de Neiva – Huila, a los siete (7) días del mes de Marzo de dos mil once (2011).

EL VENDEDOR,

EL COMPRADOR,

*[Handwritten signature]*

**NOFAR QUESADA FIGUEROA**  
C.C. No. 12.100.838 *Nes*

*Sandra Milena ASCANIO*  
**SANDRA MILENA ASCANIO**  
C.C.No. 36302741

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
ANTE EL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE NEIVA HUILA COMPARECIERON  
*Nofar Quesada*  
*Figueroa*  
IDENTIFICADOS CON C.C. 12100838  
07 MAR 2011

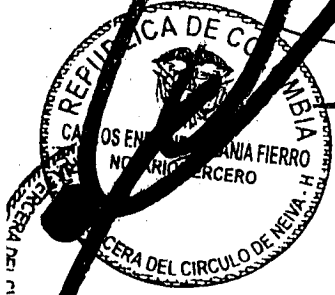
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
ANTE EL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE NEIVA HUILA COMPARECIERON  
*Sandra Milena Ascario*  
IDENTIFICADOS CON C.C. 36302741  
07 MAR 2011

EXPEDIDAS RESPECTIVAMENTE EN: Neiva

EXPEDIDAS RESPECTIVAMENTE EN: Neiva

Y DECLARAN QUE LAS FIRMAS PUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.  
EL NOTARIO *Carlos Enrique Polania F.*

Y DECLARAN QUE LAS FIRMAS PUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.  
EL NOTARIO *Carlos Enrique Polania F.*



NEIVA  
TERCERA DEL CIRCULO DE NEIVA



Señora

**JUEZ SEGUNDA MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES**

Neiva.

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL  
No. Radicación: OJRE668390 No. Anexos: 0  
Fecha: 24/02/2017 Hora: 10:50:57  
Dependencia: Juzgado 2 Competencias Múltiple  
DESCRIP: ELI FLIOS 20 RAD 2016 1331 S  
CLASE: RECIBIDA

REFERENCIA:

PROCESO: **DECLARACION DE PERTENENCIA  
VERBAL SUMARIO**  
DEMANDANTE: **SANDRA MILENA ASCANIO**  
DEMANDADO: **NOFAR QUESADA FIGUEROA**  
RADICACION: **410014189002-2016-01331-00**

**NOFAR QUESADA FIGUEROA**, mayor de edad y vecino del municipio de Neiva e identificado con la cédula de ciudadanía número 12.100.738 de Neiva, actuando en nombre propio y representación por tratarse de un proceso de mínima cuantía, contesto la demanda de la referencia, la cual fue admitida en auto del 31 de enero de 2017 y notificada el día 13 de febrero de 2017, así:

**A LOS HECHOS**

**Al Primero:** No es cierto, pues sabido es que los inmuebles se adquieren por diferentes medios. En Colombia existen cinco modos de adquirir el dominio que son la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte, la ocupación y la prescripción adquisitiva de dominio, esta última también puede ser extintiva del dominio. La prescripción adquisitiva de dominio se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo. Por ejemplo en la tradición, mediante escritura pública de compraventa.

La firma de un contrato de promesa de compraventa no transfiere la propiedad del inmueble.

Si invoca posesión del inmueble debe probarla, y no es cierto que le hubiere entregado a la posesión del predio con folio de 200 - 161069 y a menores de edad.

**Al Segundo:** No es cierto, pues el inmueble con folio de 200 - 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, corresponde a un lote de terreno de 98 metros<sup>2</sup>, y el que relaciona el demandante es indeterminado en metros<sup>2</sup>, según los linderos y medidas. Además tampoco concuerda con la cédula catastral.



**AL Tercero:** No es cierto. El inmueble con nomenclatura No.23 - 04 de la calle 70 A es el que tiene folio de 200 - 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con un área de 98 metros<sup>2</sup> y cédula catastral 41001000200060952000, y es totalmente diferente al que menciona el demandante en los hechos primero, segundo y tercero, pues dice tener la posesión de un lote de terreno sin determinación de área en metros cuadrados. No hay identidad.

**Al Cuarto:** No es cierto. Ahora, si invoca como fecha de inicio de una posesión la de un contrato de promesa de compraventa, no puede desconocer el art.94 del Código General del Proceso, que autoriza al acreedor a requerir directamente al deudor por una sola vez y por escrito; requerimiento que tiene también como efecto la interrupción del término de prescripción sin necesidad de intervención jurídica alguna. *y Clausula Expositiva sobre art. 100 C.G.P.*

Según el art.2514\*del Código Civil, la prescripción que se extingue las acciones y derechos exige solamente cierto lapso de tiempo, durante el cual NO se haya ejercido dichas acciones (ver cartas de cobro, conciliación fallida ante el Consultorio Jurídico de la Universidad Cooperativa de Colombia).

De igual forma el art.2518 del Código Civil, manifiesta que se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación ya expresa, ya tácitamente; y en concordancia con el art.2534 del mismo código si la obligación se encuentra sometida al cumplimiento de una condición suspensiva (como por ejemplo falta de pago); pues esta obligación solamente adquiere exigibilidad cuando se cumpla la condición.

**Al Quinto y Sexto:** No me constan, pues no he estado pendiente de los actos o conductas de SANDRA MILENA ASCANIO, ni de su compañero sentimental. He pagado el impuesto predial del inmueble con nomenclatura No.23 - 04 de la calle 70 A, folio de 200 - 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva(fotocopia anexa), con un área de 98 metros<sup>2</sup> y cédula catastral 41001000200060952000, que es de mi propiedad, por estar inscrito en dicho folio de matrícula.

**Al Séptimo:** No es cierto que SANDRA MILENA ASCANIO, su compañero y sus hijos menores de edad tengan la posesión del inmueble con nomenclatura No.23 - 04 de la calle 70 A, folio de 200 - 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con un área de 98 metros<sup>2</sup> y cédula catastral 41001000200060952000, por lo expuesto en respuestas anteriores. Y no es cierto que el inmueble este ubicado en el área urbana, pues según respuesta a un derecho de petición, la directora



del departamento de Planeación Municipal de Neiva, el día 09 de abril de 2011, manifiesta que el predio está ubicado en un asentamiento LA TRINIDAD, catalogado como suelo de expansión urbana según el acuerdo 026 de 2009 que revisa y ajusta el POT del Municipio de Neiva; y que debe hacerse un estudio para ser incorporado al perímetro urbano, mientras tanto el asentamiento seguirá siendo catalogado como suelo rural del municipio de Neiva.

**Al Octavo:** No es un hecho relacionado o concerniente a las pretensiones de la demanda de pertenencia, además está refiriéndose a las anotaciones registrales del folio de matrícula número 200 - 161069 en fecha veinte (20) de junio de 2016.

### A LAS PRETENSIONES

Expreso **OPOSICIÓN** a todas y cada una de las pretensiones por carecer de fundamento factico y jurídico, conforme a las siguientes excepciones perentorias o de mérito:

**INEXISTENCIA JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE A USUCAPIR / FALTA DE IDENTIDAD DEL INMUEBLE RELACIONADO EN LOS HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA / CARECER EL LOTE DE TERRENO Y LA CASA EN EL CONSTRUIDA SOBRE EL CUAL SE PRETENDE DECLARATORIA DE POSESIÓN DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILAIRIA Y CÉDULA CATASTRAL.**

A.1- En el hecho segundo se dice que el bien tiene folio 200 - 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y cédula catastral 41001000200060952000.

A.2- En el mismo hecho se manifiesta que el inmueble esta alinderado así:

~~POR EL NORTE~~, con el lote número 8 de la misma manzana, en una longitud de 7 metros. *calle 70 A (FL 187) - Lote 1 Hza 1 (E) antes*

POR EL SUR, con la calle 70ª en una longitud de 7 metros. *(Lote 1 Hza 1 (E)) (E)*

~~POR EL ORIENTE~~, con el lote número 14 de la misma manzana, en una longitud de 6 metros. *lote # 14 Hza 1 (E)*

POR EL OCCIDENTE, con el lote número 16 de la misma manzana, en una longitud de 6 metros. *carrera 23*

A.3- En el hecho tercero dice que el inmueble se distingue con la nomenclatura urbana de Neiva, calle 70ª No. 23-04.

A.4- En la pretensión primera solicita la declaratoria de adquisición por prescripción extraordinaria de domino para ella, su compañero e hijos, sobre el inmueble referenciado en la demanda.

A.5- En la segunda pretensión solicita se ordene la inscripción de la ~~sentencia~~ en el folio de matrícula No. 200-1612069. ?





**A.6-** El inmueble con folio de 200 – 161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y con nomenclatura No.23 – 04 de la calle 70 A, es el lote de terreno número 2 de la manzana E de la URBANIZACIÓN LA TRINIDAD PRIEMRA ETAPA con un área de 98 metros<sup>2</sup> y cédula catastral 41001000200060952000, determinado por los siguientes linderos:

POR EL NORTE, en longitud de 7 metros, con la calle 70 A

POR EL SUR, en longitud de 7 metros con el lote nro.1 manzana E.

POR EL ORIENTE, en longitud de 14 metros, con el lote nro.3 manzana E.

POR EL OCCIDENTE, en longitud de 14 metros con Zona verde manzana E.

**A.7-** En el auto admisorio de la demanda de fecha 31 de enero de 2017, se ordenó el emplazamiento de todas las personas que se crean con derechos sobre el inmueble con nomenclatura No.23 – 04 de la calle 70 A, y matrícula 200 – 161069. Esto es, diferente al de los hechos y pretensiones. Así mismo ordeno la inscripción de la demanda en dicho folio de matrícula inmobiliaria.

**B. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA LEY PARA ADQUIRIR EL DERECHO SOBRE EL INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA.**

\* La Corte Constitucional dice que la prescripción adquisitiva (usucapión) es un modo de adquirir las cosas comerciables ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas en la ley (Cód. Civil artículos 2512 y 2518 y ss). La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita "posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren" (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764).

\* Del Justo Título y de la posesión.

El justo título consagrado en el artículo 765 del C.C., como aquel que es constitutivo o traslativo de dominio, es determinante en la posesión, para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, ya que para adquirir la prescripción ordinaria se requiere ser poseedor regular. Y esta es la que emana de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de adquirida la posesión.

**B.1-** En el caso que nos ocupa no existe justo título traslativo de dominio, por ejemplo: la compraventa, permuta, donación entre vivos, sentencias de adjudicación en juicios divisorios o actos legales de partición.

**B.2-** NOFAR QUESADA FIGUEROA ha sido el propietario inscrito del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 200 – 161069, ubicado en la calle 70 A No. 23 – 04 del asentamiento LA TRINIDAD de la



ciudad de Neiva según la oficina de Planeación Municipal de Neiva o de la URBANIZACIÓN LA TRINIDAD PRIMERA ETAPA de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria, desde el 12 de junio del 2008.

**B.3-** Al suscribir la promesa de compraventa el día 07 de marzo de 2011 con **SANDRA MILENA ASCANIO**, esta **NO ES EL JUSTO TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO.**

**B.4- SANDRA MILENA ASCANIO NO ES POSEEDORA DE BUENA FE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 200 - 161069, ubicado en la calle 70 A No. 23 - 04 del asentamiento LA TRINIDAD de la ciudad de Neiva.

**B.5-** Se destaca que la promesa de compraventa no es sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 200 - 161069, ubicado en la calle 70 A No. 23 - 04 del asentamiento LA TRINIDAD de la ciudad de Neiva, es sobre una parte, esto es un lote de 56 metros<sup>2</sup>, este es el objeto del contrato de promesa de compraventa (anexo). Y hay que destacar dos circunstancias relevantes, la primera, que no ha cancelado el valor total del inmueble que pretende usucapir, y la segunda, que la promesa de compraventa adolece de vicios, pues no tiene fecha cierta de cumplimiento, esto es, de correr la escritura pública, además no se indicó la notaria para tal finalidad, circunstancias que está utilizando la demandante para obtener un provecho patrimonial en desmedro de mis intereses legalmente protegidos.

**C. INVIABILIDAD LEGAL DE FRACCIONAR EL INMUEBLE CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 200 - 161069 DE 98 METROS<sup>2</sup>, UBICADO EN LA CALLE 70 A NO. 23 - 04 DEL ASENTAMIENTO LA TRINIDAD DE LA CIUDAD DE NEIVA DE PROPIEDAD DE NOFAR QUESADA FIGUEROA.**

**C.1-** La Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Neiva, en oficio No.1383 del 09 de abril de 2011, mediante el cual da respuesta a la solicitud de desenglobe del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 200 - 161069, ubicado en la calle 70 A No. 23 - 04 del asentamiento LA TRINIDAD de la ciudad de Neiva; manifestó:

".. el predio identificado con cédula catastral No.

**C.2-** El predio con folio 200 - 161069 es rural y no se pueden hacer subdivisiones prediales por debajo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, la cual es de 40.6 hectáreas

**C.3-** En la misma certificación se concluye que **NO ES VIABLE EL DESENGLOBE DEL PREDIO EN MENCIÓN, HASTA TANTO NO SE LEGALICE Y SE INCORPORA LA ZONA DE ASENTAMIENTO La Trinidad al perímetro urbano de la ciudad de Neiva".**

En vista de dicho impedimento ese mismo día 7 de marzo de 2011 se le devolvió a la señora SANDRA MILENA ASCANIO la suma de Seis Millones



Quinientos Mil pesos mcte (\$6.500.000,00) que se estipula en la cláusula tercera de la promesa de compraventa. Pero por insinuación del señor EVER PERDOMO CASTRILLON, compañero sentimental de la señora Sandra Milena Ascanio manifestó a viva voz que se firmara la promesa de compraventa y que después se corriera la escritura en notaria, una vez que Planeación Municipal de Neiva, legalizara el Barrio La Trinidad; como testigo presencial estaba la señora MARIA ELSA ARGUELLO DE QUESADA.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, ordénese el levantamiento de las medidas cautelares que ese Juzgado haya autorizado dentro de la actuación procesal, y en consecuencia líbrense los correspondiente oficios y despachos.

Condénese al extremo demandado al pago de las costas y agencias en derecho.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En derecho me fundamento en los artículo 673, 762 y ss., 2512, 2513, 2530, del Código Civil, art. 375 y ss. del Código General del Proceso, ley 1676 de 2013,

### **PRUEBAS**

Para que sean tenidas como prueba, solicito se tenga como tales las siguientes:

#### **1. Documentales.**

- Fotocopia autenticada del contrato de COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO, con cláusula **COMPROMISORIA**.
- Fotocopia del Acta fallida nro.02288 realizada en el Consultorio Jurídico de La Universidad Cooperativa de Colombia.
- Fotocopias de cartas de cobro a la señora SANDRA MILENA ASCANIO
- Fotocopias de los recibos de impuesto prediales pagados.
- Fotocopia de la CANCELACION del embargo ante la oficina de registro de instrumentos públicos de fecha 10 de octubre de 2016.
- Fotocopia de cartas del Dpto. de Planeación Municipal de Neiva.
- Las aportadas con la demanda siempre y cuando correspondan a los originales.

#### **2. Testimoniales.**

Se decrete y reciba el testimonio de la señora MARIA ELSA ARGUELLO DE QUESADA, residente en la calle 70 Nro.23-03 del Barrio La Trinidad de Neiva, para que deponga sobre el contrato de promesa de



compraventa sobre parte del lote de terreno número 2 de la manzana E del Barrio la Trinidad de la ciudad de Neiva.

**3. Interrogatorio de parte.**

En la fecha que el juzgado señale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deberá absolver el interrogatorio que personalmente le formularé o por escrito presentado oportunamente.

**PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA**

Es usted competente Señor Juez para conocer el presente proceso, teniendo en cuenta la cuantía y la ubicación del bien; y el trámite será el verbal especial de que tratan los artículos 4 y 8 de la ley 1564 de 2012.

**ANEXOS**

Las enunciadas en el acápite de pruebas.

**NOTIFICACIONES**

DEMANDANTE: La suministrada en la demanda.

DEMANDADO: La suministrada en la demanda


Atentamente,

NOFAR QUESADA FIGUEROA  
C.C. 12100738 *Villalaga*

Total Folios (20)





	<b>RESOLUCION</b>	
	<b>FOR-VS- 24</b>	<b>Versión: 01</b>
		<b>Vigente desde:</b> Octubre 10 de 2016

**RESOLUCIÓN No.**

( 0010 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO DENOMINADO LA TRINIDAD DEL MUNICIPIO DE NEIVA."**

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO MUNICIPAL DE NEIVA**

En uso de sus atribuciones legales y en especiales las contenidas en el Decreto de nombramiento No.014 de enero 1/2016 y Acta de Posesión No.013 de enero 1/2016, la Ley 09 de 1989, la Ley 388 de 1997, los Decreto 906 de 2009, 934 de 2012, 1077 de 2015 y Acuerdo 026 de 2009.


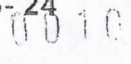
**CONSIDERANDO**

Que la Ley 388 de 1997 desarrolla la función pública del urbanismo a través de la obligatoriedad, por parte de municipios y distritos, de elaborar los planes de ordenamiento territorial, modifica algunos de los instrumentos de gestión del suelo contenidos en la Reforma Urbana del 1989, armonizando y actualizando la Ley 09 de 1989 con valores superiores, mandatos, premisas y preceptos de la nueva constitución de 1991; reglamenta los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, así como la participación en plusvalía que genera el urbanismo constituyéndose en un prerrequisito para cualquier tipo de intervención pública o privada.

Que atendiendo la aplicación de lo dispuesto en las normas que regulan la materia y lo que tiene que ver con los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia, y a la potestad de interpretación de las normas urbanísticas establecidas en el artículo 102 de la ley 388 de 1997, se hace necesario ante la ausencia de normas exactamente aplicables a una situación, como lo es en este caso, con el asentamiento precario denominado LA TRINIDAD, para el cual se expidió la circular 003 de fecha 07 de Marzo 2018, permitiendo darle

*(Handwritten mark)*



	<b>RESOLUCION</b>	
	<b>FOR-VS- 24</b> 	<b>Versión: 01</b> <b>Vigente desde:</b> Octubre 10 de 2016

**VOLADIZOS:** No se permitirán voladizos en el predio sobre zonas verdes o comunales y vías peatonales. En lotes que no prevean antejardín se permitirá hasta 0.60 metros solo sobre la fachada principal.

**PARAMENTOS:** Rigen los paramentos establecidos en el Acuerdo 026 de 2009.

**PARAGRAFO.** En los eventos que para el cumplimiento de estas normas se requiera modificar redes existentes de servicios públicos, generados por el desarrollo objeto del presente reconocimiento y legalización, estas correrán por cuenta del usuario y se ejecutarán bajo la coordinación de cada empresa prestadora del servicio público domiciliario.

**ARTICULO 9º. USOS DE SUELO:** el uso de suelo aplicable al Barrio La Trinidad, se encuentra contenido Ficha Normativa PNE 01, la cual hace parte integral de la presente Resolución y en la cual se determinaron los usos principales, complementarios y condicionados de este sector.

**ARTICULO 10º. DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** De acuerdo con lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente Resolución hará las veces de licencia de urbanismo para el desarrollo urbanístico y sus respectivos sectores, objeto del reconocimiento.

**PARAGRAFO:** el interesado deberá realizar el trámite ante las curadurías urbanas del municipio de Municipio de Neiva, para el respectivo reconocimiento de las construcciones existentes al momento de legalización urbanística en las viviendas de interés social, de tipo multifamiliar y establecimientos comerciales, cuyos costos deberá asumir el propietario del predio.

**ARTICULO 11º. PREDIOS LEGALIZADOS.** En el Asentamiento LA TRINIDAD serán legalizados los 479 predios que hacen parte de este Asentamiento, y deberán someterse a las normas urbanísticas aquí establecidas y definidas en el Acuerdo 026 de 2009, y sus normas complementarias.


**ARTÍCULO 12º. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.** La comunidad que hace parte del desarrollo urbanístico LA TRINIDAD, debe participar en conjunto con el Municipio de Neiva y de la mano con las dependencias ejecutoras y gestoras de la administración central, con el fin de iniciar un proceso de mejoramiento coherente y eficiente que atienda a las distintas prioridades establecidas en presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 13º. TÍTULOS Y MODOS DE TRADICIÓN.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es





20

	<b>RESOLUCION</b>	
	<b>FOR-VS- 24</b>	<b>Versión: 01</b> <b>Vigente desde:</b> Octubre 10 de 2016

decir, en relación con la legalización urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

El proceso de legalización urbanística, no constituye una obligación expresa para que la entidad territorial tenga que hacer la dotación de los servicios públicos domiciliarios, así como la construcción de obras de infraestructura de las cuales carece el asentamiento.

**ARTICULO 14°. ANEXOS:** Ténganse como anexos de la presente Resolución, el Estudio de Legalización Urbanística del asentamiento denominado LA TRINIDAD, su cartografía y respectivos anexos, que son el soporte del proceso de legalización.

**ARTICULO 15°. NOTIFICACIÓN.** Notificar la presente Resolución en la forma prevista en el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, al Presidente de la Junta de Acción Comunal, como representante de la comunidad residente en el asentamiento que mediante el presente Acto Administrativo se está legalizando.

**ARTICULO 16°. VIGENCIA Y RECURSOS.** La presente Resolución entrará a regir a partir del momento de su Notificación, publicación y contra ella proceden los recursos de la vía gubernativa previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Neiva, a los 02 ABR 2012

**RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO**

Secretario, Secretaría de Planeación Municipal y Ordenamiento Municipal

Vo. Bo. Arq. **MIGUEL IGNASIO SERRATO TORRES**  
 Líder Plan de Ordenamiento Territorial y Gestión de Calidad del Municipio

P/ Elio A. Cordero P.  
 Abogado Contratista

8





**CONSTANCIA DE NO HABERSE  
OBTENIDO ACUERDO CENTRO DE  
CONCILIACIÓN CONSULTORIO JURÍDICO**

**Código:** FP-115-26  
**Versión:** 1  
**Fecha:** Agosto 2015

**Fecha de la Solicitud de conciliación:** 18 de FEBRERO DE 2016.

En la ciudad de Neiva, el día **08 DE MARZO** a las **9:00 a.m**, ante **MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA ROJAS**, vecino de esta ciudad, mayor de edad, identificado conforme aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de **CONCILIADOR**, debidamente inscrito en la lista de conciliadores del Centro de Conciliación **No. 20991099** DEL CONSULTORIO JURÍDICO DE LA UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, comparecieron el señor **NOFAR QUESADA FIGUEROA**, en calidad de solicitante y la señora **SANDRA MILENA ASCANIO**, en calidad de citados. Llegado el día y hora señalados, luego de constituida e instalada la presente audiencia las partes interesadas exponen los siguientes:

**HECHOS Y PTRENSIONES**

Se instaura la **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** con las partes, la conciliadora; en la fecha indicada.

**HECHOS**

**PRIMERO:** El Sr. Nofar Quesada Figueroa manifiesta que el 7 de Marzo de 2011 por medio de un contrato de compraventa de lote terreno ubicado en la Calle 70ª No. 23-04 barrio La Trinidad por la suma de \$7.500.000 con la Sra. Ascanio.

**SEGUNDO:** La Sra. Ascanio cancela \$6.500.000 y el saldo de \$1.000.000 quedaría pendiente para el día de la firma de la escritura Pública.

**TERCERO:** El Sr. Quesada le entrega el terreno a la Sra. Ascanio; ella inicia la construcción de su vivienda.

**CUARTO:** Por problemas de legalización del barrio no han podido firmar las escrituras, la Sra. Ascanio no ha pagado el saldo pendiente.

**QUINTO:** La Sra. Ascanio al haber escuchado al Sr. Quesada expresa de que no le debe ningún saldo y que no ha legalizado la escritura pública del terreno.

**PRETENSIONES**

Realizar la **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** para llegar a un acuerdo para el pago del excedente del contrato faltante saldo de \$ 1.000.000 DE PESOS MONEDA CORRIENTE, la SUMA DE 2.500.000 PESOS MONEDA CORRIENTE por conceptos de intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal y los frutos civiles por el uso del predio de \$9.000.000 PESOS MONEDA CORRIENTE dando así un pasivo de \$ 12.500.000.

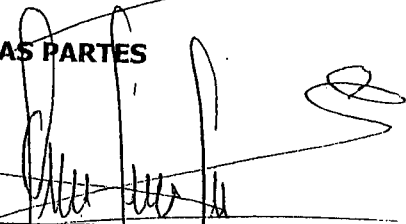
**CONSTANCIA**

Una vez realizada la audiencia de conciliación, agotado el diálogo entre las partes y después de haber escuchado las fórmulas de acuerdo presentadas por éstas y el conciliador, no se logró llegar a un acuerdo conciliatorio y en virtud a ello se les advierte la libertad que tienen de acudir a la Jurisdicción Ordinaria, con el fin de dirimir su conflicto ante los señores Jueces de la República.






LAS PARTES



NOFER QUESADA FIGUEROA  
C.C. 12.100.738 DE NEIVA

Sandra Milena Ascanio  
SANDRA MILENA ASCANIO  
C.C. 36.302.741 DE NEIVA

MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA ROJAS  
Conciliador  
MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA ROJAS  
C.C. 36311029  
CODIGO CONCILIADOR: 20991099



COORDINADOR (A) ASPIW  
C.C. 7724731  
CODIGO CONCILIADOR 20991204





Centro de Conciliación  
Arbitraje y Amigable  
Composición

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

NOFAR QUESADA FIGUEROA  
VS.  
SANDRA MILENA ASCANIO

**AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN - FIJACIÓN DE HONORARIOS**

En la ciudad de Neiva, a los diecisiete (17) días del mes de octubre de 2.017, siendo las 9:25 a.m., en las oficinas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Neiva, ubicada en la carrera 5 No. 10-38, piso 11, se hicieron presentes:

Por la parte convocante se hace presente el Señor NOFAR QUESADA FIGUEROA, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 12.100.738 de Pasto, la parte convocada, Señora SANDRA MILENA ASCANIO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 36.302.741 expedida en Neiva, quien concurre en compañía de su Apoderada Dra. SONIA VÁSQUEZ GAVIRIA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 14.347.983 expedida en Manizales (C) y T.P. No. 202.345 del C.S.J., con personería para actuar ya reconocida.

PARTE INICIAL

AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

La Notaria Cuarta del Circulo de Neiva da fe que esta copia fotostática es similar con el original que tuvo a la vista  
La Notaria, Deyanira Ortiz Cuenca  
20 NOV 2017  
No insistió en esta diligencia no obstante la advertencia que respecto de la supresion de la misma hace el decreto 0019- día 10 mes 01, 2012

Se realiza la presentación de los Árbitros y del Secretario de Arbitramento a la Audiencia por parte del Dr. Ghilmar Ovidio Ariza, quien insta a las partes convocante y convocada, a arribar a un acuerdo frente a los asuntos puestos en conocimiento del Tribunal, por vía de conciliación.

Se le concede el uso de la palabra al señor NOFAR QUESADA FIGUEROA, quien explica los hechos relatados en la solicitud de convocatoria a tribunal de

*¡Cámara de Comercio de Neiva, líder de la competitividad del Huila!*

NEIVA  
Cra. 5 No. 10-38 Piso 11  
Tel: 871 3666 exts. 145 - 148  
Fax: 871 3666 Ext. 162  
E-mail: centroconciliacion@ccneiva.org

PITALITO  
Av. Pastrana 11 Sur No. 2-47  
Tels: 8360721 - 8365963 Ext. 113  
Fax: 8360612  
E-mail: centroconciliacionpitalito@ccneiva.org

GARZÓN  
Cra. 12 No. 6-29  
Tel.: 833 2637

LA PLATA  
Calle 7 No. 2-25  
Tel.: 837 0895



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho





Centro de Conciliación  
Arbitraje y Amigable  
Composición

arbitramento, así como de las pretensiones. De manera tal que realiza una concreción de sus pretensiones en la suma de TRECE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$13.050.000,00).

Solicita el uso de la palabra a la Señora SANDRA MILENA ASCANIO por intermedio de su Apoderada, quien manifiesta que su contrapropuesta es la devolución de una suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000,00).

En este punto de la diligencia, se advierte que a las partes no les asiste ánimo conciliatorio, como quiera que sus propuestas no encuentran un punto de consenso. Motivo por el cual, se declara fallida la conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2.012 y se procede, acto seguido, a la fijación de los honorarios de los árbitros designados, según lo dispuesto por el artículo 25.

PARTE SEGUNDA

AUDIENCIA DE FIJACIÓN DE HONORARIOS

I. Se procede por parte del Dr. GHILMAR ARIZA, a explicar los factores que se tienen en cuenta a efectos de fijar los Honorarios de los árbitros, según disposición legal, así:

Por concepto de Honorarios:

- a. La suma de \$442.000,00 más IVA para el Dr. CARLOS ALVARO ALVAREZ RUBIANO
- b. La suma de \$442.000,00, para el Dr. CARLOS ALVARO ALVAREZ RUBIANO
- c. La suma de \$442.000,00, para el Dr. HERNÁN MANRIQUE RAMÍREZ
- d. La suma de \$221.000,00, para el Centro de Conciliación.
- e. La suma de \$221.000,00, para el Dr. ALEX PAOLO GARCÍA NÚÑEZ (Secretario)

La Notaria Cuarta del Circulo de Neiva da fe que esta copia fotostática es similar con el original que tuvo a la vista La Notaria, Deyanira Ortiz Cuenca

20 NOV 2017

El interesado insistió en esta diligencia no obstante la advertencia que respecto de la supresión de la misma hace el decreto 0019 de 19 mes 01-2012

Dr. CARLOS ALVARO ALVAREZ RUBIANO

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

*¡Cámara de Comercio de Neiva, líder de la competitividad del Huila!*

NEIVA  
Cra. 5 No. 10-38 Piso 11  
Tel: 871 3666 exts: 145 - 148  
Fax: 871 3666 Ext. 162  
E-mail: centroconciliacion@ccneiva.org

PITALITO  
Av. Pastrana 11 Sur No. 2-47  
Tels: 8360721 - 8365963 Ext. 113  
Fax: 8360612  
E-mail: centroconciliacionpitalito@ccneiva.org

GARZÓN  
Cra. 12 No. 6-29  
Tel.: 833 2637

LA PLATA  
Calle 7 No. 2-25  
Tel.: 837 0895





24



Centro de Conciliación  
Arbitraje y Amigable  
Composición

Por concepto de Gastos:

- a. Por concepto de Prueba pericial solicitada por la parte convocante, la suma de \$1.500.000,00.
- b. Por concepto de gastos de papelería, la suma de \$300.000,00.

Se notifica el presente auto en estrados a las partes y se manifiesta por parte de la Apoderada Dra. SONIA VÁSQUEZ GAVIRIA que formula recurso de reposición contra el mismo, fundamentándolo así:

*"En uso del recurso de reposición, frente a la fijación de gastos y honorarios, quisiera recordar o dejar claro que la familia que vive en esa casa se encuentra en especial condición de vulnerabilidad, de manera tal que al tenor de lo dispuesto por el artículo 13 de la Constitución Política, ellos en este momento no cuentan con los recursos económicos para solventar esa suma, además el pago del perito, si bien es cierto todo es en conjunto, se me hace irracional que sean ellos los que tengan que pagar un perito, atendiendo a que se va a fijar una fecha límite para pagarlos, como van a hacer para pagarlo. Solicito respetuosamente se obligue a la parte que solicitó la prueba que sea el que pague el perito."*

Se le concede el uso de la palabra al señor NOFAR QUESADA FIGUEROA, quien manifiesta que formula recurso de reposición en los siguientes términos:

*"Atendiendo a que el amparo de pobreza no fue concedido por el tribunal y, como quiera que soy un pensionado de colpensiones por un salario mínimo, lo cual significa que de ahí debo pagar mi seguridad social, mis servicios públicos y mi manutención o alimentos míos y de mi familia. Así las cosas, propongo dentro de esta oportunidad y lo hago de buena fe, propongo pagar el 50% del salario mínimo por solo una vez, durante el proceso hasta la sentencia y que se pagará de la siguiente forma: i) La suma de cien mil pesos hoy 17 de octubre de 2.017, fecha en la cual se convocó la audiencia de conciliación, ii) la suma de \$268.854, el día hora y año que el Honorable*

*¡Cámara de Comercio de Neiva, líder de la competitividad del Huila!*

RSE

NEIVA  
Cra. 5 No. 10-38 Piso 11  
Tel: 871 3666 exts: 145 - 148  
Fax: 871 3666 Ext. 162  
E-mail: centroconciliacion@ccneiva.org

PITALITO  
Av. Pastrana 11 Sur. No. 2-47  
Tels: 8360721 - 8365963 Ext: 113  
Fax: 8360612  
E-mail: centroconciliacionpitalito@ccneiva.org

GÁRZON  
Cra. 12 No. 6-29  
Tel.: 833 2637

LA PLATA  
Calle 7 No. 2-25  
Tel.: 837 0895



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho







Centro de Conciliación  
Arbitraje y Amigable  
Composición

*Tribunal de Arbitramento dicte sentencia, como lo manifesté esto corresponde al 50% del salario mínimo. El fundamento es que yo no tengo con qué pagar. Por lo que acudo a lo dispuesto en la Carta Política."*

Para resolver el Tribunal considera:

Que los argumentos expuestos por las partes a efectos de sustentar el recurso de reposición interpuesto, se entiende no atacan de fondo lo establecido en el auto anterior, por lo que se despacha desfavorablemente.

Lo anterior, como quiera que la ausencia de recursos económicos de las partes, no los exime de la obligatoriedad de pago de los gastos y los Honorarios.

Así mismo, se procede a explicar que al tenor de lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley 1563 de 2.012 y en consonancia con el artículo 226 y s.s. del Código General del Proceso, este Tribunal procede a aclarar que en efecto, la obligatoriedad de sufragar los gastos relativos a la prueba solicitada, recaen sobre la parte que así lo solicita. De manera tal que es la parte convocante, la que deberá cancelar el valor correspondiente a la prueba pericial, fijada en el auto anterior

II. Para realizar el pago o consignación de los valores anteriormente establecidos, se les informa a las partes que lo deberán hacer a la Cuenta de Ahorros No. 650394505 del Banco BBVA a nombre de GHILMAR OVIDIO ARIZA PERDOMO.

Se da por terminada la presente diligencia, a las 10:30 a.m.

La Notaria Cuarta del Circulo de Neiva da fe que esta copia fotostática es similar con el original que tuvo a la vista  
La Notaria, Deyanira Ortiz Cuenca  
20 NOV 2017  
El interesado insistió en esta diligencia no obstante la advertencia que respecto de la supresión de la misma hace el decreto 0019 - día 10 mes 01 - 2012

FIRMAS

Por el Tribunal de Arbitramento:

*¡Cámara de Comercio de Neiva, líder de la competitividad del Huila!*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

RSE

NEIVA  
Cra. 5 No. 10-38 Piso 11  
Tel: 871 3666 exts: 145 - 148  
Fax: 871 3666 Ext: 162  
E-mail: centroconciliacion@ccneiva.org

PITALITO  
Av. Pastrana 11 Sur No. 2-47  
Tels: 8360721 - 8365963 Ext: 110  
Fax: 8360612  
E-mail: centroconciliacionpitalito@ccneiva.org

GARZÓN  
Cra. 12 No. 6-28  
Tel: 833 2637

LA PLATA  
Calle 7 No. 2-25  
Tel: 837 0895







Centro de Conciliación  
Arbitraje y Amigable  
Composición

*[Handwritten signature]*  
GHILMAR OVIDIO ARIZA PERDOMO  
ÁRBITRO

*[Handwritten signature]*  
CARLOS REYNALDO ÁLVAREZ RUBIANO  
ÁRBITRO

*[Handwritten signature]*  
HERNÁN MANRIQUE RAMÍREZ  
ÁRBITRO

*[Handwritten signature]*  
ALEX PAOLO GARCÍA NÚÑEZ  
SECRETARIO

Por las partes:

*Sandra Milena Ascario*  
SANDRA MILENA ASCANIO  
Convocada

*[Handwritten signature]*  
SONIA VÁSQUEZ GAVIRIA  
Apoderada

*[Handwritten signature]*  
NOFAR QUESADA FIDUCIARIO  
Convocante

La Notaria Cuarta del Circulo de Neiva da fe que esta copia fotostática es similar con el original que tuvo a la vista La Notaria, Deyanira Ortiz Cuenca  
20 NOV 2017  
El interesado insistió en esta diligencia no obstante la advertencia que respecto de la supresion de la misma hace el decreto 0019 - día 10 mes 01 - 2012

*¡Cámara de Comercio de Neiva, líder de la competitividad del Huila!*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

NEIVA  
Cra. 5 No. 10-38 Piso 11  
Tel: 871 3666 exts. 145 - 148  
Fax: 871 3666 Ext: 162  
E-mail: centroconciliacion@ccneiva.org

PITALITO  
Av. Pastrana 11 Sur No. 2-47  
Tels: 8360721 - 8365963 Ext. 113  
Fax: 8360612  
E-mail: centroconciliacionpitalito@ccneiva.org

GARZÓN  
Cra. 12 No. 6-29  
Tel: 833.2637

LA PLATA  
Calle 7 No. 2-25  
Tel: 837 0895





# MUNICIPIO DE NEIVA

SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



Fecha de Expedición:

06/02/2018 14:31:51

27

FACTURA No.: 2018100000127820  
FECHA LIMITE DE PAGO 31/03/2018

### DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: QUESADA FIGUEROA NOFAR  
Cédula Ciudadanía 12100738  
Dirección: C 70 23 04 LOTE 2 MANZANA E  
Tenedor:

### DATOS DEL PREDIO

Predio: 000200490363000  
Tipo: 00 Sector: 02 Manzana: 0049  
Hectareas:  
Área Terreno: 98 Área Construida:

BANCO DE OCCIDENTE  
OF SAE MUNICIPIO DE NEIVA  
1 06 FEB 2018  
Recibido con Pago

### FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2018	2018100000127820	\$ 1.405.000,00	\$ 26.100,00	\$ 0,00	\$ 26.100,00
	48 RURAL NO EDIFICADO TARIFA 16		\$ 22.500,00	\$ 0,00	
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		\$ 200,00	\$ 0,00	
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		\$ 3.400,00	\$ 0,00	

12 %

<b>TOTAL DEUDA:</b>	\$ 26.100,00	\$ 0,00	\$ 26.100,00
---------------------	--------------	---------	--------------



(415)7709998000506(8020)2018100000127820(3900)0000023400(96)20180331

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

Vr. Vigencia(s) Anterior(es)	Vr. Última Vigencia	Vr. Base Dscto	Vr. Dscto.	Pague Hasta	PAGO TOTAL CON DESCUENTO
\$ 0,00	\$ 26.100,00	\$ 22.500,00	\$ 2.700,00	31/03/2018	\$ 23.400,00

# MUNICIPIO DE NEIVA

891180009

Carrera 5 No. 9-74



Fecha Actual : martes, 06 febrero 2018  
Página 1/1

514 PAZ Y SALVOS

Referencia de Pago: 2018514000002023  
Fecha: 28/02/2018 02:29:52 p.m.  
Tercero: 12100738 QUESADA FIGUEROA NOFAR  
Observaciones: 000200490363000

BANCO DE OCCIDENTE  
OF SAE MUNICIPIO DE NEIVA  
1 06 FEB 2018  
Recibido con Pago

### DETALLE DE LA LIQUIDACIÓN

Código	Nombre	Valor
01	NUMERO DE PAZ Y SALVOS	\$ 2,00
02	VALOR A PAGAR POR PAZ Y SALVOS	\$ 10.000,00
Fecha Limite de Pago: 28/02/2018		<b>Total a Pagar: \$ 10.000,00</b>

2018514000002023

PARA SU VALIDEZ, ESTA FACTURA REQUIERE DEL TIMBRE DEL BANCO



# MUNICIPIO DE NEIVA

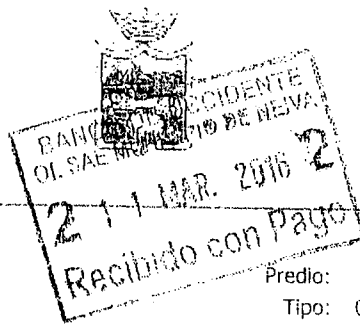
SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de Expedición:

11/03/2016 07:46:36



FACTURA No.: 2016100000118797  
FECHA LIMITE DE PAGO 30/04/2016

### DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: QUESADA FIGUEROA NOFAR  
Cédula Ciudadanía 12100738  
Dirección: C 70 23 04 LOTE 2 MANZANA E  
Tenedor:

### DATOS DEL PREDIO

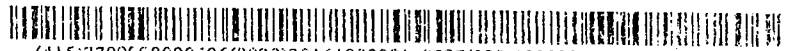
Predio: **000200490363000**  
Tipo: 00 Sector: 02 Manzana: 0049  
Hectareas:  
Área Terreno: 98 Área Construida:

### FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2015	2015100000117786	\$ 1.320.000,00	\$ 24.499,00	\$ 4.700,00	\$ 29.199,00
2016	2016100000118797	\$ 1.360.000,00	\$ 25.300,00	\$ 0,00	\$ 25.300,00
	48 RURAL NO EDIFICADO TARIFA 16		\$ 21.800,00	\$ 0,00	
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		\$ 200,00	\$ 0,00	
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		\$ 3.300,00	\$ 0,00	

**12%**

TOTAL DEUDA: \$ 49.799,00 \$ 4.700,00 \$ 54.499,00



(415)7709998000506(8020)2016100000118797(3900)0000051899(96)20160430

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1112 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

Vr. Vigencia(s) Anterior(es)	Vr. Última Vigencia	Vr. Base Dcto	Vr. Dcto.	Pague Hasta	PAGO TOTAL CON DESCUENTO
\$ 29.199,00	\$ 25.300,00	\$ 21.800,00	\$ 2.600,00	30/04/2016	\$ 31.899,00

COPIA PARA EL BANCO

# MUNICIPIO DE NEIVA

SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de Expedición:

04/03/2011 08:20:24



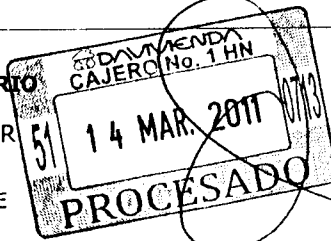
FACTURA No.: 2011100000214070  
FECHA LIMITE DE PAGO 30/04/2011

### DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: QUESADA FIGUEROA NOFAR  
Cédula / Nit.: Cédula Ciudadanía 12100738  
Dirección: C 70 23 04 LOTE 2 MANZANA E

### DATOS DEL PREDIO

Predio: **000200490363000**  
Tipo: 00 Sector: 02 Manzana: 0049  
Hectareas: 0  
Área Terreno: 98 Mts2 Área Construida: 0 Mts2



### FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2011	2011100000214070	\$ 1.176.000,00	\$ 21.800,00	\$ 0,00	\$ 21.800,00
	48 RURAL TARIFA 16		\$ 18.800,00	\$ 0,00	
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		\$ 200,00	\$ 0,00	
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		\$ 2.800,00	\$ 0,00	

TOTAL DEUDA: \$ 21.800,00 \$ 0,00 \$ 21.800,00

**12%**



41577099980005068020201110000021407039000000019500(96)20110430

Vr. Vigencia(s) Anterior(es)	Vr. Última Vigencia	Vr. Base Dcto	Vr. Dcto.	Pague Hasta	PAGO TOTAL CON DESCUENTO
\$ 0,00	\$ 21.800,00	\$ 18.800,00	\$ 2.300,00	30/04/2011	\$ 19.500,00





Neiva Huila, Diciembre 3 de 2015

Señora  
**SANDRA MILENA ASCANIO**  
Calle 70ª nro.23-04 Barrio-LA TRINIDAD  
Neiva Huila

**ASUNTO: ESCRITURACION LOTE 2 MANZANA E CALLE 70 Nro.23-04 Neiva**

En vista que no he tenido respuestas escrita sobre la carta fechada Octubre 28 de 2015 y de oídas de parte de mi señora Elsa Arguello, manifestadas verbalmente por su compañero sentimental señor Ever Perdomo Castrillo, respecto a la demanda para escriturar lote Nro.2 de la manzana E del Barrio La Trinidad de la ciudad de Neiva Huila, según nomenclatura Calle 70ª nro.23-04 y matrícula inmobiliaria nro.200-161069; las partes deben estar de acuerdo sobre el interrogatorio que el señor juez practicara para resolver dicho litigio y previo a lo siguiente:

Haber cancelado al señor NOFAR QUESADA FIGUEROA las siguientes sumas de dinero:

- 1-.A capital de la deuda la suma de Un Millón de Pesos Mcte (\$1.000.000, oo).
- 2-.Por intereses moratorios desde el 8 de Marzo de 2011 hasta el 8 de Diciembre de 2015 la suma de Dos millones Cuatrocientos Mil Pesos Mcte (\$2.400.000, oo).

Lo gastos de la demanda como los de escrituración y notaria serán por partes iguales.

Para cualquier información al particular recibo información en la calle 70 nro.23-03 de la ciudad de Neiva, correo [nofar-guesada@hotmail.com](mailto:nofar-guesada@hotmail.com) celular 3165062466

Atentamente,

Nofar Quesada Figueroa

cc. 12100133



Numero de Guía Controller:    Numero de Guía DHL:

Guía Número	Ciudad de Origen	Servicio	Ciudad de Destino	Fecha y Hora de Venta	Fecha Estimada Entrega
700006702944	NEIVA	MENSAJERÍA	NEIVA/HUILCOL	04/12/2015 04:19:05 p.m.	05/12/2015 04:49:55 p.m.
<b>Casillero - Puerta</b> NVA 1/1 I					Nueva Fecha Estimada 05/12/2015 04:49:55 p.m.

**Remitente**

Tipo Identificación: Cedula de Ciudadanía  
Identificación: 12100738

Nombre: NOFAR QUESADA

Dirección: CALLE 70 NO. 23-03 B/ LA TRINIDAD  
Telefono: 3165062466

Correo: NO@HOTMAIL.COM

**Destinatario**

Tipo Identificación: Cedula de Ciudadanía  
Identificación: 702304

Nombre: SANDRA MILENA ASCANIO

Dirección: CL 70A # 23-04 B/LA TRINIDAD  
Telefono: 702304

Correo: NO@HOTMAIL.COM  
Tipo de Entrega: ENTREGA EN DIRECC

**Datos Envío**

Tipo de Envío: SOBRE MANILA  
Dice Contener: DOCUMENTOS

Alto  Largo  Ancho  Peso Volumetrico  Prioritario

PxV:

Pieza	Total Piezas	Peso	Valor Comercial	Bolsa de Seguridad
1	1	1	\$ 5.000,00	

Observaciones:  Supervisado

**Liquidación**

Flete	SobreFlete	Descuento	Otros Servicios	Impuestos	Valor Total
\$3.600,00	\$100,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$3.700,00

Forma Pago:  Contado  Contra pago

Estado: [Flujo Guía](#) [General](#) [Gestion App](#) [Mov Bodegas](#) [Asignacion Mensajero](#) [Manifiesto](#) [Ent. Bodega](#) [Intentos Entrega](#)  
[Archivo](#) [Devolución](#) [Novedades](#) [Novedades de Ruta](#) [Facturación](#) [Producción](#) [Rapi Radicados](#) [Custodia](#) [Servi Cliente](#)  
[Radicación en Ciudad](#) [Comunicaciones](#) [Atención Casos](#) [Reversión Estados](#) [Guía NN](#) [Impresión](#) [Directorio](#)

Ciudad	Descripcion Estado	Fecha Cambio Estado	Motivo	Mensajero	Numero Tipo Impreso	Descripcion Tipo Impreso	Usuz
NEIVA	Envío Admitido	04/12/2015 04:18:55 p.m.					punto.23
NEIVA	Ingresado a Bodega	05/12/2015 12:56:31 a.m.					bodega.r
NEIVA	En Distribución Urbana	05/12/2015 08:55:40 a.m.		ARMANDO MORA GUTIERREZ	360307	Planilla Asignacion Mensajero	bodega.r
NEIVA	En Proceso de Devolución	05/12/2015 05:16:50 p.m.					inversa.r
NEIVA	En Confirmación Telefónica	05/12/2015 05:16:50 p.m.	REHUSADO / SE NEGÓ A RECIBIR	ARMANDO MORA GUTIERREZ	360307	Planilla Asignacion Mensajero	inversa.r
NEIVA	Devuelto al Remitente	09/12/2015 11:48:37 a.m.	REHUSADO / SE NEGÓ A RECIBIR				inversa.r



Neiva Huila, Octubre 28 de 2015

Señora  
**SANDRA MILENA ASCANIO**  
Calle 70ª nro.23-04 Barrio-LA TRINIDAD  
Neiva Huila

**ASUNTO: RESOLUCION PROMESA COMPRAVENTA DE FECHA MARZO 7 DE 2011**

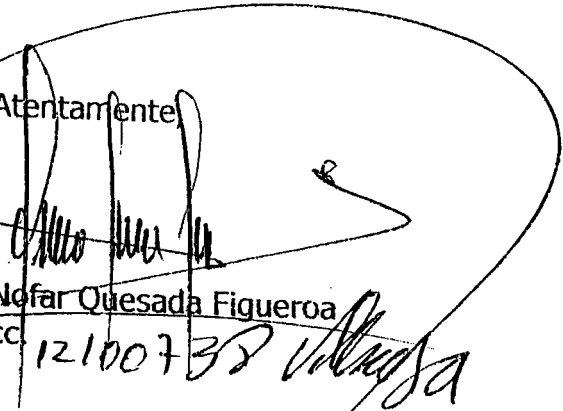
En vista que no he tenidas respuestas a mis solicitudes verbales para resolver el dicho contrato y como ya es de su conocimiento que la CURADURIA URBANA no da permiso para desenglobar terrenos de menos de 105 metros cuadrado.

Solicito por escrito me informe fecha y hora para que el Doctor HENIO JAEL ROA TRUJILLO en calidad de perito evaluador e inscrito en la lista de auxiliares de la justicia y de la Corporación de Longas y registro de CORPOLONJAS DE COLOMBIA; practique el avalúo que corresponde a su mejora construida dentro del lote Nro.2 de la manzana E del Barrio La Trinidad de la ciudad de Neiva Huila, según nomenclatura Calle 70ª nro.23-04 y matrícula inmobiliaria nro.200-161069.

Los honorarios del perito serán cancelados por partes iguales.

Para cualquier información al particular recibo información en la calle 70 nro.23-03 de la ciudad de Neiva, correo [nofar-quesada@hotmail.com](mailto:nofar-quesada@hotmail.com) celular 3165062466

Atentamente

  
Nofar Quesada Figueroa

cc 12100738 



Neiva Huila, Noviembre 7 de 2014

Señora  
**SANDRA MILENA ASCANIO**  
Calle 70ª nro.23-04 B-LA TRINIDAD  
Neiva Huila

**ASUNTO: CONTROVERSIA PROMESA COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO  
CALENDADA MARZO 7 DE 2011 CON MATRICULA INMOBILIRIA 200-0161069**

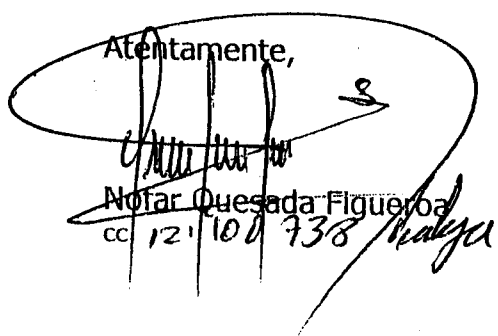
En Neiva, siendo las cinco y veintiún de la tarde (5:21 p.m.) del día cinco (5) de noviembre de dos mil catorce (2.014) llego a mi residencia situada en la calle 70 No.23-03 la señora Sandra Milena Ascanio y su compañero sentimental el señor EVER PERDOMO CASTRILLON; quien manifiesta verbalmente y de manera no cordial la escrituración del lote del asunto en referencia. En presencia de mi señora esposa María Elsa Arguello de Quesada expuse que para ello debería darse cumplimiento a lo estipulado en las clausulas terceras, quinta, octava y novena del respectivo contrato de compraventa de lote de terreno, suscito entre las partes.

De igual manera deberá cancelarse al señor NOFAR QUESADA FIGUEROA las siguientes sumas de dinero:

- 1-.Por capital la suma de Un Millón de Pesos Mcte (\$1.000.000, oo).
- 2-.Por intereses moratorios la suma de Dos millones Cien Mil Pesos Mcte (\$2.100.000, oo) en 1.260 días, desde Marzo 7 de 2011 hasta Noviembre 7 de 2014.

Para cualquier información al particular recibo información en la calle 70 nro.23-03 de la ciudad de Neiva, correo [nofar-quesada@hotmail.com](mailto:nofar-quesada@hotmail.com) celular 3165062466

Atentamente,



Nofar Quesada Figueroa  
cc 121100738





33

**JOSE ADELMO CAMPOS**  
*Ing. Agrícola - USC*  
Avaluador Profesional

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL  
No. Radicacion: OJRE260843 No. Anexos: 0  
Fecha: 08/10/2019 Hora: 16:48:46  
Dependencia: Juzgado 2 Competencias Múltiple  
DESCRIP: MOA 14 FOL RAD 2016-1331 SAN  
CLASE: RECIBIDA

Neiva, octubre de 2.019

Doctor  
**CARLOS ANDRES OCHOA MARTINEZ.**  
JUEZ SEGUNDO MUNICIPAL PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES NEIVA  
Oficina 302 B Tel. 8710000  
Palacio de Justicia  
Neiva Huila

REF: PROCESO VERVAL DECLARACION DE PERTENENCIA PROPUESTO POR SANDRA  
MILENA ASCANIO CONTRA NOFAR QUESADA FIGUEROA. Radicación 41001 41 89  
002 2016 01331 00.

Yo, **JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**, identificado con cédula de ciudadanía número 12'119.787 expedida en Neiva – Huila, de profesión Ingeniero Agrícola con matrícula profesional N°10.674 del Ministerio de Agricultura, R.A.A. – AVAL-12119787 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV, con dirección de residencia carrera 1 f N° 48-47 barrio Cándido Leguizamo, teléfono 315-8934296, inscrito desde el año 2002 a la fecha en la ciudad de Neiva para Auxiliar de la Justicia y en calidad de **INGENIERO, PERITO AVALUADOR**, (Anexo al dictamen se está presentando fotocopia de la Tarjeta Profesional de Ingeniero Agrícola, certificación de COPNIA de vigencia y antecedentes e igualmente fotocopia de registro ANAV (Autorregulador Nacional de Avaluadores, documentos estos que habilitan al suscrito ingeniero para el ejercicio profesional). El perito cumpliendo lo estipulado en el Artículo 226 del Código General del Proceso, el perito manifestó bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que la opinión es independiente y corresponde a la convicción profesional. El dictamen va acompañado de los documentos de fundamento y que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito. El perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas para rendir dictámenes de tipo de divisorios son los mismos y consiste primero identificar, ubicar el predio objeto del proceso para la cual el perito además de contar con los documentos públicos en relación fotocopias de escritura, recibo de impuesto predial folio matrícula inmobiliaria que se están presentando anexo al dictamen; métodos que se han utilizado en otros procesos presentados ante otros Juzgados. Al final del dictamen se presenta la relación de dictámenes actuados y presentados en calidad de perito en procesos de pertenencias urbanas, a los juzgados 1, 2, 3, 4, 5 Civil del Circuito de Neiva Huila, Juzgado Único Promiscuo de Colombia, Juzgados 2, 3, 8, 9 Municipales de Neiva, Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva, Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva Juzgado Primero y Segundo Promiscuo Municipal de Palermo, Juzgado Único Promiscuo de Villavieja Huila, Juzgado Único Promiscuo de Yaguara Huila, Juzgado Segundo Promiscuo de Gigante Huila, Juzgado Único Promiscuo de Colombia Huila, Juzgado Segundo Promiscuo de Campoalegre Huila.

Carrera 1 F Nro. 48 – 47 Cándido Leguizamo

Neiva - Huila

Celular 315 893 4296

Email: [josead:imocampos@hotmail.com](mailto:josead:imocampos@hotmail.com)

16-1331  
JP



**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

*Ing. Agrícola - USCO*

*Avaluador Profesional*

continuación se procede a realizar el avalúo comercial del inmueble objeto de usucapión para fecha marzo de 2016 solicitado por el Despacho.

**AVALUO DE CASA LOTE VIVIENDA URBANA**

**A.- IDENTIFICACION: LOTE N°2 MANZANA E hoy LOTE N°2 DE LA MANZANA G.**

Propietario:	NOFAR QUESADA FIGUEROA.
Tipo de Inmueble:	Predio Urbano
Dirección:	Calle 70 A N° 23-04 Barrio La Trinidad
Departamento:	Huila.
Municipio:	Neiva.
Matrícula Inmobiliaria:	200-0161069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva Huila.
Código predial nuevo:	41001-00-00-00-02-0049-0363-0-00-00-0000 Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
Código predial anterior:	41001-00-02-0049-0363-000 Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
Uso por Norma:	Destino Habitacional.
Uso actual del predio:	Al momento de la visita al predio objeto de inspección judicial, el uso del suelo es para vivienda familiar.
Documentos públicos de Títulos:	Escritura Pública N°143 fechada 2 de febrero de 2.001 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Neiva, escritura de Loteo y constitución de urbanización LA TRINIDAD primera etapa registrada en la anotación N°4 del 2/2/2.001.

**B.- INFORMACION CATASTRAL.**

Matricula inmobiliaria:	200-0161069 Oficina de Instrumentos Públicos Neiva.
Código predial nuevo:	41001-00-00-00-02-0049-0363-0-00-00-0000 Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
Código predial anterior:	41001-00-02-0049-0363-000 Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
Ubicación:	Calle 70 A N° 23-04 Barrio La Trinidad.
Municipio:	Neiva.
Departamento:	Huila.
Área terreno:	98 metros cuadrados.
Área construida:	00.00 metros cuadrados
Avalúo catastral:	\$1.360.000 vigencia año 2016
Propietario:	NOFAR QUESADA FIGUEROA.
Destino Económico:	Agropecuario.



**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

*Ing. Agrícola - USCO*

*Avaluador Profesional*

**C.- UBICACIÓN.**

Dirección: Nomenclatura N°23-04 de la calle 70 A barrio LA TRINIDAD.

Municipio: Neiva.

Departamento: Huila.

La ubicación geográfica del predio LOTE N°2 MANZANA G. hoy LOTE N°2 MANZANA G, con coordenadas punto central del predio 2°57'50.88" N y 75°16' 44.39" W a una altura de 495 metros sobre el nivel del mar; además consultada la información disponible al público de la página web [www.geoportal.igac.gov.co](http://www.geoportal.igac.gov.co); sobre la ubicación geográfica e información catastral del predio identificado con numero catastral 00-02-0049-0363-000 del municipio de Neiva Huila, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC seccional Huila, y folio de matrícula Inmobiliario 200-161069 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva y ubicación de la fracción del lote N°2 donde se encuentra el lote pretendido en usucapión. Ver anexos de la fuente Geoportal.igac.gov.co., e imágenes satelital de Google Hearth.

**D.- CABIDA Y LINDEROS.**

El predio de mayor extensión Lote N° 2 de la Manzana E de la urbanización LA TRINIDAD primera etapa, en la escritura N°143 fechada 2 de febrero de 2.001 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Neiva, escritura de Loteo y constitución de urbanización LA TRINIDAD primera etapa registrada al folio 200-161069 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, consultada la información disponible al público de la página web [www.geoportal.igac.gov.co](http://www.geoportal.igac.gov.co), sobre la ubicación geográfica e información catastral del predio identificado con código predial nuevo 41001-00-00-00-02-0049-0363-0-00-00-0000, código anterior 41001-00-02-0049-0363-000 del municipio de Neiva Huila, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC seccional Huila, con matrícula inmobiliario 200-161069 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, se describe la cabida de terreno con un área de 98.00 metros cuadrados, distinguido con la nomenclatura N°23-04 de la calle 70 A, determinado por los siguientes linderos:

**POR EL NORTE:** Con la calle 70 A, en una longitud de 7.00 metros.

**POR EL SUR:** Con el Lote número 1 de la misma manzana en una longitud de 7.00 metros.

**POR EL ORIENTE:** Con el Lote número 3 de la misma manzana, en una longitud de 14.00 metros.

**POR EL OCCIDENTE:** Con zona verde, en una longitud de 14.00 metros.

Además dentro del predio de mayor extensión se tiene el lote pretendido en usucapión con un área de terreno de 56.00 metros cuadrados, con construcciones de mejoras establecidas dentro del mismo, los colindantes actuales del lote pretendido por usucapión, los linderos se determinan de la siguiente manera:



**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO***Ing. Agrícola - USCO**Avaluador Profesional*

**POR EL NORTE:** Con la calle 70 A, en una longitud de 7.00 metros.

**POR EL SUR:** Con el Lote número 2 de la misma manzana con código catastral 41-001-00-02-00-00-0049-0390-0-00-00-0000, en longitud de 7.00 metros, con nomenclatura N°23-04 de la calle 70 A de propiedad de Nofar Quesada Figueroa.

**POR EL ORIENTE:** Con el Lote número 3 de la misma manzana, con código catastral 41-001-00-02-00-00-0049-0364-0-00-00-0000, en una longitud de 8.00 metros, con nomenclatura N°23-10 de la calle 70 A de propiedad de Miryam medina de Losada.

**POR EL OCCIDENTE:** Con zona verde, en una longitud de 8.00 metros.

**E.- CONFORMACION Y DISTRIBUCION.**

El predio o fracción de terreno que hace parte del predio LOTE N°2 MANZANA E; con dimensiones del lote frente 7 metros por 8 metros de fondo, con área de terreno 56.00 metros cuadrados, con vías de acceso al predio calle 70 A con carrera 23 esquina con la actual nomenclatura N°23-04 de la calle 70 A; en dicho Lote predio pretendido en Usucapión, se encuentra una construcción de 1 piso con uso y destinación a vivienda familiar, construida con cimientos, zapatas, columnas y vigas en concreto reforzado, muros en ladrillo hueco a la vista, pisos en tierra, arme en madera cubierta en tejas de zinc, sobre la fachada posee carpintería metálica de 3 ventanas, 1 marcos y 1 puertas de ingreso por el costado occidental, casa conformado por dos (2) alcobaš una de ellas con marco metálico y puerta en madera tamboreada, sala, comedor, la cocina posee un mesón en concreto enchapado en cemento con lavaplatos en aluminio, área de patio de ropa adecuado con grifería para la lavadora, contiguo una batería sanitaria con ducha, inodoro, lavamanos tipo corriente, pisos en concreto con retal de cerámica y muros en ladrillo a la vista ubicado al nororiente del lote, el predio se encuentra encerrado por el costado occidente con un muro en ladrillo a una altura de 60 centímetros y luego con reja metálica, por el costado norte con cerca vivas de limón swinglea, la construcción posee una vetustez de 7 años aproximadamente, estado de conservación regular, posee los servicios públicos de alcantarillado, agua, energía eléctrica, gas domiciliario con sus respectivos medidores. Posee una vetustez de 8 años.

**F.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (Para el Terreno):**

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.

Para la determinación del valor del terreno; además de tener en cuenta: Destino de la zona, conformación del terreno, adecuaciones a realizar en el terreno, topografía, geometría del predio, frente del lote, estado del terreno, área, vías frente al lote, disponibilidad de servicios en el lote o próximo a él, proximidad a vía arteria, ruta de buses, distancia al centro de la ciudad, proximidad a centros comerciales y ubicación del inmueble dentro de la zona urbana, entre





37

**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

*Ing. Agrícola - USCO*

*Avaluador Profesional*

otros. Apoyado en todas las variables anteriormente consideradas y con la finalidad de determinar el valor unitario del terreno para el predio objeto de avalúo y teniendo en cuenta que se trata de una zona consolidada donde se logró encontrar algunos lotes semejantes, ya que la mayoría de lotes en la zona se encuentran en proceso de construcción, lo que permite que exista punto de comparación con el solo lote objeto de valoración; por lo anteriormente expuesto se procede a determinar el valor por metro cuadrado recurriendo para ello a la consulta de ofertas o transacciones en inmediaciones del sector de localización del predio teniendo en cuenta para ello el uso del predio y sus ventajas y desventajas en la escogencia de transacciones u ofertas en la zona; se procede a descontar del valor de la transacción u oferta el estimado correspondiente a la construcción quedando de la operación solamente el valor de terreno que es el objetivo de este proceso; partiendo del punto de promesa de compraventa del lote objeto de usucapión.

**Justificación del método:**

Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación, se procede a consultas directas y de expertos valuadores. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

**MÉTODO DE REPOSICION (Para la construcción):**

La metodología utilizada consiste en calcular el valor del inmueble como si fuera a ser construido el día de hoy, de acuerdo a su geometría y ocupación, para lo cual el perito se apoya en la revista especializada en construcción conocida como CONSTRUDATA año 2019 en la cual se consulta los precios que aplica para construcciones similares en las ciudades principales de Colombia Bogotá, especificando que para efecto del predio objeto de avalúo se clasifico en las tablas que se anexan como construcción Multifamiliar Medio para edificio hasta 2 pisos, con base en los precios unitarios del mercado de la construcción, al cual se le aplica un porcentaje de depreciación acumulada, de acuerdo con la metodología de Fitto-Corviri. El resultado, será depreciado por edad del inmueble y estado de conservación del mismo, luego de lo cual se suma con el valor correspondiente al terreno para así encontrar el valor total del inmueble.

Es claro que la vivienda está en proceso de construcción y presenta problemas que generan reparaciones importantes que se deben realizar al inmueble, ya que se encuentra en regular estado conservación, como se puede verificar en el registro fotográfico anexo al dictamen presentado. Adicional a lo anterior, la estructura de la edificación como consecuencia de la época de construcción se encuentra cumpliendo el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes - NSR-10, para lo cual el análisis de la información encontrada se puede detallar en la siguiente tabla de cálculo de avalúo del predio:

---

Carrera 1 F Nro. 48 - 47 Cándido Leguizamo

Neiva - Huila

Celular 315 893 4296

Email: [joseadelmocampos@hotmail.com](mailto:joseadelmocampos@hotmail.com)



38

**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

Ing. Agrícola - USCO

Avaluador Profesional

**DETERMINACION DEL VALOR DEL INMUEBLE A MARZO 2016**

DETALLE	UNIDAD	VALOR
Area construida	M <sup>2</sup>	42,00
Area Lote	M <sup>2</sup>	56,00
Valor vivienda nueva	M <sup>2</sup>	\$ 933.000
Valor terreno urbanizado	M <sup>2</sup>	\$ 143.000
Condiciones especificas del terreno	Factor	1,00
Valor de la construcción nueva hoy	Global	\$ 39.186.000
Valor del terreno hoy	Global	\$ 8.008.000
Valor total del inmueble nuevo	Global	\$ 47.194.000

**DEPRECIACION**

DETALLE	UNIDAD	VALOR
Edad del inmueble	Años	8
Vida útil	Años	100
Estado de conservación	Escala de 1 a 5	4,00
Porcentaje de edad / vida útil	%	8
Depreciación acumulada	%	54,65

**AVALUO**

DETALLE	UNIDAD	VALOR
Valor de la construcción una vez depreciada	Global	\$ 17.770.851
Valor del terreno hoy	Global	\$ 8.008.000
Depreciación calculada	Global	\$ 21.415.149
<b>VALOR DEL INMUEBLE MARZO 2016</b>	<b>Global</b>	<b>\$ 25.778.851</b>

RESUMEN DEL AVALUO REALIZADO MARZO 2016	
1, Valor del terreno	\$ 8.008.000
2, Valor de la construcción	\$ 17.770.851
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>	<b>\$ 25.778.851</b>

Por lo anterior, el predio pretendido en usucapión, localizado con la nomenclatura actual N° 23-04 de la calle 70 A de la urbanización Trinidad del Municipio de Neiva Huila, se determina el valor comercial para marzo de 2016 en la suma de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.778.851).

Carrera 1 F Nro. 48 - 47 Cándido Leguizamo

Neiva - Huila

Celular 315 893 4296

Email: [josedelrosacampos@hotmail.com](mailto:josedelrosacampos@hotmail.com)



**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

*Ing. Agrícola - USCO*

*Avaluador Profesional*

De esta manera considero rendido el dictamen ordenado, significándole al Señor Juez, mi disponibilidad y atención ante complementaciones o aclaraciones y ante futuros requerimientos de igual o similar naturaleza.

**ANEXOS:**

- Fotocopia de tarjeta profesional, certificación R.A.A.-AVAL-12119787 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA., tarjeta de avalador. Relación de procesos actuados en los últimos años, documentos obrantes dentro del dictamen presentado dentro del proceso de la referencia
- Impresión de la página web geoportalligac.gov.co del IGAC., información catastral y ubicación del predio identificado con 200-161069 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva, número catastral 41001-00-02-0049-0363-000 ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi del Municipio de Neiva Huila.

Atentamente,



**JOSE ADELMO CAMPOS PERDOMO**

Ing. Agrícola - T. P. 10.674 Min-agricultura

R.A.A. - AVAL-12119787 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA.

R.N.A./C.C.-18-1645 Corpolonjas de Colombia

C.C. 12.119.787 de Neiva Huila

Perito

