

160  
**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A conocimiento del señor Juez el avalúo presentado por el auxiliar de la justicia designado dentro de este proceso.


Igualmente le informo que el precitado perito se posesionó en el cargo mediante acta firmada el 22 de junio de 2015 y allí se le concedió el término de 10 días para rendir la experticia solicitada.

El término para rendir el avalúo transcurrió los días: 23, 24, 25, 26, 30, de junio de 2015; 1, 2, 3, 4 y 5 de julio de 2015.

El escrito presentado por el auxiliar de la justicia está fechado el 7 de julio de 2015.

Finalmente le comunico que reposa solicitud de renuncia de poder elevada por el apoderado judicial de la parte demandante.

Manizales, 23 de julio de 2015.

  
**NOLVIA DELGADO ALZATE**  
**SECRETARIA**

### **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRUCITO**

Manizales, Caldas, veintinueve (29) de julio de dos mil quince (2015)

Radicado: 2013-00254

Sustanciación N° 452

### **OBJETO DE DECISIÓN**

Resuelve el Despacho lo pertinente frente al avalúo presentado por el auxiliar de la justicia designado para tal fin y sobre la renuncia del poder elevada por el apoderado del Municipio de Manizales.

### **CONSIDERACIONES**

Después de analizado el término con que contaba el evaluador para rendir la experticia solicitada dentro de este proceso, se avizora que la misma fue presentada fuera del término de 10 días concedido, sin embargo, por así permitirlo el numeral 5 del artículo 237 del Código de Procedimiento Civil, se aceptará el avalúo presentado y en consecuencia se le correrá el traslado correspondiente según lo establece el artículo 238 del Estatuto Procesal Civil.

De otro lado, se acepta la renuncia de poder presentada por el apoderado de la parte demandante en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil y para el efecto se comunicará a su poderdante lo respectivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas,



**RESUELVE**

**PRIMERO: CORRER** traslado por el término de tres (3) días del avalúo rendido por el auxiliar de la justicia designado para tal fin, de conformidad con lo señalado por el artículo 238 numeral 1 del Código de Procedimiento Civil.

**SEGUNDO: ACEPTAR** la renuncia que del poder hace el abogado Álvaro Germán Marín Noreña portador de la T.P. N° 204.946 del C.S.J. en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**GEOVANNY PAZ MEZA**  
**JUEZ**

104 31/07/15  
*[Handwritten signature]*

jsla

Señor  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
Manizales.

ESJCF 7 JUL 25 10:11  
9 folios

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROPIACION POR CAUSA DE  
UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL.  
DEMANDANTE: EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES  
LTDA.  
DEMANDADO: RAMON GONZALEZ Q.

---

## INFORME DE AVALUO

**JOSE ALVARO ALZATE USMA, ABOGADO**, en ejercicio, con T.P. Nro 67.960 del  
C S J, y cedula Nro.4.558.763 de Manizales Caldas, actuando en mi calidad de **PERITO**  
**AVALUADOR**, designado por su despacho para intervenir en el asunto de la referencia  
atentamente me permito presentarle el informe para lo cual procedo de la siguiente  
manera:

### MEMORIA DESCRIPTIVA DEL AVALUO

Inmueble ubicado en el sector del Barrio Sierra Morena de Manizales.

### INFORMACION GENERICA O BASICA

**LI. CLASE DEL INMUEBLE:** En la Demanda incoada por la Empresa Demandante a  
Folio 52 se refiere a Un Solar con casa de habitación, hoy sin ninguna construcción  
constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente  
a 20,00 M2 según avalúo del inmueble elaborado por la Lonja Camacol. L momento de  
realizar mi visita ocular al lugar en donde se encuentra el inmueble allí solo existe un



150  
Lote no hay casa alguna de habitación, para haber determinado el material de la misma, el estado de la misma, y toda sus divisiones, piezas, etc.

**L2. TIPO DEL INMUEBLE:** Un Lote de terreno ubicado en el Barrio Sierra Morena de la ciudad de Manizales, constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente a 20.00 M2, ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Calle 33, según matrícula Inmobiliaria y Calle 33A, Nro. 17-21 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el Oriente: y Occidente con calles públicas, por el Norte: Con propiedad de Rosalía Gómez y por el Sur: Con propiedad de Jesús María Marín. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-125593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y con la ficha catastral Nro. 1-03-0314-011-000.

**LOCALIZACION:** Inmueble ubicado en el sector del Barrio Sierra Morena de Manizales.

**L5: UBICACIÓN:** Inmueble ubicado en el sector del Barrio Sierra Morena de Manizales.

**L6: MUNICIPIO:** Manizales Caldas.

**L7: DEPARTAMENTO:** Caldas.

**DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:** Un Lote de terreno ubicado en el Barrio Sierra Morena de la ciudad de Manizales, constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente a 20.00 M2, ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Calle 33, según matrícula Inmobiliaria y Calle 33A, Nro. 17-21 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el Oriente: y Occidente con calles públicas, por el Norte: Con propiedad de Rosalía Gómez y por el Sur: Con propiedad de Jesús María Marín. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-125593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y con la ficha catastral Nro. 1-03-0314-011-000.

**L8: DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:** Folio de Matrícula Inmobiliaria, carta catastral y Escritura de adquisición.



**SOLICITANTE DEL AVALUO:** Juzgado Tercero Civil del Circuito.

**FECHA DE INFORME:** Julio 07 del 2.015.

**FECHA DE VISITA.** Julio 06 del 2.015

**LII : PERITO AVALUADOR: DR: JOSE ALVARO ALZATE USMA.**

## **2. ASEPCTOS DEL SECTOR**

### **NOMBRE Y DELIMITACIONES DEL SECTOR:**

**2.1. Manizales, Caldas.**

**2.2: SECTOR:** En el sector existen centenares de viviendas construidas en material mixto, con un perfil muy modesto y varias explanaciones que están haciendo en el proyecto de Renovación Urbana.

**2.3: TIPO DE EDIFICACION:** Un Lote de terreno ubicado en el Barrio Sierra Morena de la ciudad de Manizales, constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente a 20.00 M2, ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Calle 33, según matrícula Inmobiliaria y Calle 33A, Nro. 17-21 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el Oriente: y Occidente con calles públicas, por el Norte: Con propiedad de Rosalía Gómez y por el Sur: Con propiedad de Jesús María Marín. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-125593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y con la ficha catastral Nro. 1-03-0314-011-000.



**2.4: OBRAS GENERALES DE URBANISMO:** Existen centenares de casa de habitación en el Barrio con varias explanaciones que están haciendo con máquinas y operarios.

**2.5: TRANSPORTE PÚBLICO:** El transporte público es excelente, por allí transitan Taxis, a 3 cuadras esta la Avenida del centro, por donde transitan todo tipo de vehículos, busetas, taxis, carros particulares etc.

**4.3: FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 100-125593.

**4.4: FICHA CATASATRAL NRO:** 1-03-0314-0011-000.

### POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACION

La comercialización me parece que es buena, no obstante como se trata de un Proyecto de Renovación Urbana, que comprende el Barrio San José, a futuro dichos predios tendrán un valor muy superior acorde con la clase de construcciones que hagan.

**4: MEDIDAS Y LINDEROS: AREAS.** Un Lote de terreno ubicado en el Barrio Sierra Morena de la ciudad de Manizales, constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente a 20.00 M<sup>2</sup>, ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Calle 33, según matrícula Inmobiliaria y Calle 33A, Nro. 17-21 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el Oriente: y Occidente con calles públicas, por el Norte: Con propiedad de Rosalía Gómez y por el Sur: Con propiedad de Jesús María Marín. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-125593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y con la ficha catastral Nro. 1-03-0314-011-000.

**AREA:** Constante de doce 12 varas equivalente a 9,60 metros de frente por 25 varas equivalente a 20.00 M<sup>2</sup>.



## CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO.

Para la asignación del valor se tuvo en cuenta los siguientes factores, además de la investigación comercial.

- Posibilidades de Valorización
- Potencial de Desarrollo
- Localización dentro del Sector
- Las condiciones actuales de Oferta y demanda en la Zona de Inmuebles similares de alguna manera con el Predio aludido.
- La Reglamentación de la Zona y del predio particularmente.
- Normatividad Vigente
- Posible Rentabilidad del Predio
- Infraestructura Vial
- Forma del Predio
- Estado de Conservación

De igual manera considere tener en cuenta:

La Topografía es buena- a 3 cuadras de la Avenida del Centro- Contiguo a la Avenida Colon- A dos cuadras del Centro Comercial Fundadores- A tres cuadras Capilla- A tres cuadras Supermercados- Relativamente cerca al Parque de Caldas, Tiendas alrededor- Escuelas-Canchas Deportivas- A 5 minutos de la Plaza de Bolívar de Manizales, en donde se encuentra todo el sector Comercial de la ciudad, como Bancos -Alcaldía de Manizales- Gobernación de Caldas etc.

## ESTIMATIVO PECUNIARIO DEL INMUEBLE

Por todos los considerandos ya descritos el estimativo pecuniario del inmueble a mi criterio, experiencia por espacio de 20 años continuos como las averiguaciones que efectué es la suma de :

Área 254Mtrs<sup>2</sup> X Valor Unidad \$ 50.000 Igual ..... \$ 12.700.000.00.  
**DOCE MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS MCTE.**



154  
Este es un precio más justo ya que el arrimado por Camacol me parece desproporcionado, además elaborado hace 2 años.

### **DOCUMENTOS E INSPECCIONES.**

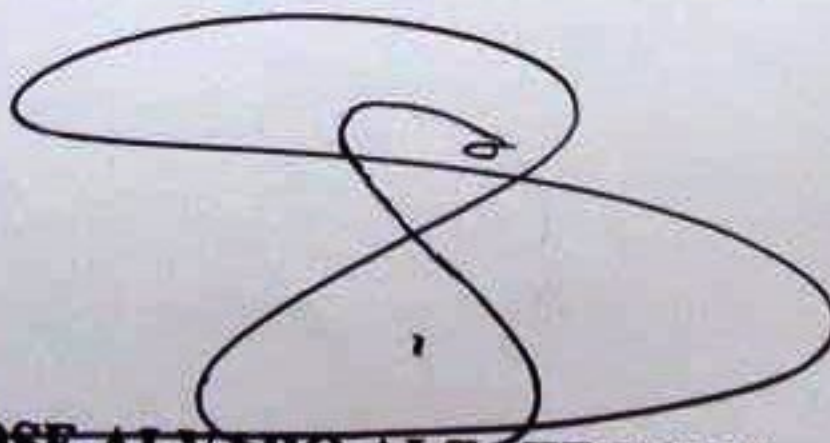
Para el presente dictamen se tuvo en cuenta también.

- Visita al Predio.
- Medidas del inmueble.
- Ficha catastral.
- Copia de la Escritura.
- Fotos tomadas al inmueble.

De esta manera cumpla a cabalidad con el trabajo encomendado, realizado con Responsabilidad-Imparcialidad -Ética y Buena Fe.

**Del señor Juez.**

**Cordialmente,**



**JOSE ALVARO ALZATE USMA**  
**T.P.Nro.67.960 del C.S.J.**





Yorledy IF  
2015 JUL 24 14:00

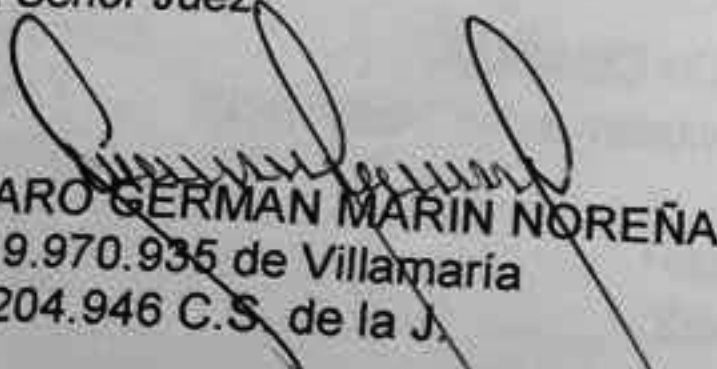
ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA - Abogado

Señor  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
Manizales

REFERENCIA: RENUNCIA AL PODER  
DEMANDANTE: LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES  
LIMITADA  
DEMANDADO: RAMON GONZALEZ Q.  
RADICADO: 2013-254

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, abogado titulado, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., al Señor Juez, me permito informarle que **RENUNCIO** al poder a mi otorgado por la Doctora **CLAUDIA MARCELA CARDONA MEJIA**, en su condición de Gerente y por lo tanto **LIMITADA.**, Nit. 810.000.319-2, poder que fue conferido para asumir representación de la citada entidad pública dentro del proceso de la referencia.

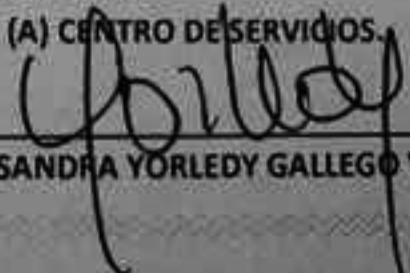
Del Señor Juez

  
ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA  
C.C. 9.970.935 de Villamaría  
T.P. 204.946 C.S. de la J.



ADMINISTRACION JUDICIAL  
SECCIONAL CALDAS  
CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES  
CIVIL Y FAMILIA

Manizales - Caldas, 24 DE JULIO DE 2015  
PRESENTADO PERSONALMENTE PARA SU AUTENTICACIÓN  
POR: DR. ALVARO GERMAN MARÍN NOREÑA  
CON C.C NRO: 9.970.935 DE VILLAMARÍA  
TP: 204.946 DEL CSJ  
COORDINADOR (A) CENTRO DE SERVICIOS.

P/   
SANDRA YORLEDY GALLEGO V.