

Villavicencio, octubre 28 de 2021
LL.OO. 041-21

Señor
OSCAR NORBERTO REYES
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

Respetada Señor:

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos presentar la siguiente propuesta.

ALCANCE DEL TRABAJO

Elaboración de Avalúo Comercial Corporativo de predio Rural ubicado en la vereda el tigre identificado con Matricula Inmobiliaria No. 234- 13934 en el municipio de Puerto López (Meta).

AVALUO CORPORATIVO

Es presentado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales, Lonjallanos, Entidad que designa a uno o más de sus afiliados, para que realice el trabajo valuatorio el cual será sometido al Comité Técnico de Avalúos que está conformado por un grupo interdisciplinario de profesionales con amplia experiencia en el tema objeto de estudio.

El resultado del encargo valuatorio se presenta en documentos emitidos por la Corporación, con firma del Valuador, el Coordinador de avalúos, según la especialidad, y el Presidente.

El evaluador designado para este trabajo, está inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA de acuerdo con la Ley 1673 de julio 14 de 2013, la categoría requerida en este caso es Urbanos, el certificado va como anexo al final del informe.

MARCO JURIDICO

Se entregará informe escrito, con registro fotográfico, según procedimiento y metodologías aprobadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y las NTS y GTS Normas y Guías Técnicas Sectoriales del R.N.A-ICONTEC y bajo las IVSC International Valuation Standards Comité.

VALOR TOTAL DEL TRABAJO

El trabajo a realizar tiene un valor de (\$3.600.000) TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE más IVA del 19% para un total de (\$4.284.000) CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

El valor de los honorarios incluye la sustentación del trabajo.

PLAZO DE ENTREGA

El informe será entregado Doce (12) días calendario a partir de la visita de campo y una vez obtenida toda la documentación solicitada.

FORMA DE PAGO

50% para el inicio del trabajo.

50% para entrega del informe

Por favor consignar a la Cuenta Corriente No. 84137253970 de Bancolombia a nombre de LONJALLANOS y enviar soporte de pago al correo: lonjallanos@hotmail.es

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA ELABORAR EL INFORME

- Certificado de libertad y tradición del predio actualizado.
- Escritura pública.

Cordialmente,



DEISY SANCHEZ FUENTES
Secretaria General

The logo for Lonja Llanos, featuring a stylized 'L' composed of three curved segments in blue and orange, followed by the words 'Lonja' and 'Llanos' in a bold, sans-serif font.

NIT. 892.099.304-6

RV: Solicitud Propuesta de Servicios de Avalúo.

LONJALLANOS LONJALLANOS <lonjallanos@hotmail.es>

Vie 22/10/2021 3:34 PM

Para: oreyespla25@gmail.com <oreyespla25@gmail.com>; liza0614@gmail.com <liza0614@gmail.com>

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales

LONJALLANOS

Cra. 31 No. 37-71 Of. 501 Edif. Centauros Villavicencio

Cel. 3133912598

Tel. 6719120 - 6627519

De: LONJALLANOS LONJALLANOS <lonjallanos@hotmail.es>

Enviado: viernes, 22 de octubre de 2021 3:32 p. m.

Para: LONJALLANOS LONJALLANOS <lonjallanos@hotmail.es>

Asunto: RE: Solicitud Propuesta de Servicios de Avalúo.

Buenas tardes Sr. Oscar,

De acuerdo a lo conversado el día de ayer, adjuntamos propuesta para la elaboración de avalúo.

Muchas Gracias, quedamos atentos y prestos a serviles.

LINA PAOLA SURMAY JAIMES

Secretaria General

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales

LONJALLANOS

Cra. 31 No. 37-71 Of. 501 Edif. Centauros Villavicencio

Cel. 3133912598

Tel. 6719120 - 6627519

De: LONJALLANOS LONJALLANOS <lonjallanos@hotmail.es>

Enviado: miércoles, 20 de octubre de 2021 4:29 p. m.

Para: oreyespla25@gmail.com <oreyespla25@gmail.com>

Cc: 'Zoraya Privado' <kuty49@hotmail.com>

Asunto: RE: Solicitud Propuesta de Servicios de Avalúo.

Buenas tardes Sr. Oscar,

De acuerdo con su solicitud adjuntamos propuesta para la elaboración de avalúo.

Muchas Gracias, quedamos atentos y prestos a serviles.

LINA PAOLA SURMAY JAIMES

Secretaria General

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales

LONJALLANOS

Cra. 31 No. 37-71 Of. 501 Edif. Centauros Villavicencio

Cel. 3133912598

Tel. 6719120 - 6627519

De: oreyespla25@gmail.com <oreyespla25@gmail.com>

Enviado: viernes, 15 de octubre de 2021 1:20 p. m.

Para: lonjallanos@hotmail.es <lonjallanos@hotmail.es>

Cc: 'Zoraya Privado' <kuty49@hotmail.com>

Asunto: RV: Solicitud Propuesta de Servicios de Avalúo.

De: oreyespla25@gmail.com <oreyespla25@gmail.com>

Enviado el: viernes, 15 de octubre de 2021 1:18 p. m.

Para: lonjallanos@hotmail.es

CC: 'Zoraya Privado' <kuty49@hotmail.com>

Asunto: Solicitud Propuesta de Servicios de Avalúo.

OSCAR NORBERTO REYES PLA

LUCY NAVARRETE DE REYES

Abogados

Universidad Externado de Colombia 1972 - 1986

Señora

DEISY SÁNCHEZ

lonjallanos@hotmail.es <<mailto:lonjallanos@hotmail.es>>

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS ORIENTALES

Villavicencio – Meta.

REFERENCIA.- RADICACION 500013103 002 2015 00191 00 - PROCESO VERBAL DE ISRAEL Y YERY VERJAN ALMANZA y otro contra JOSE VERJAN LEYTON e IRENE VERJAN ALMANZA y otra .

Doña Deisy buenas tardes.

De acuerdo a nuestra conversación telefónica le agradezco enviarme la cotización de los servicios de esa entidad para la emisión del dictamen pericial decretado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio dentro del proceso de la referencia.

Para el efecto le suministro la siguiente documentación:

- * Copia de la Escritura Pública número 2983 del 5 de junio de 2003 de la Notaria Primera de Villavicencio por la cual se engloban los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria números 234-8529, 234-3292, 234-1330 y 234-11688 en un solo predio denominado hoy San Luis.
- * Copia del Certificado de Tradición del Folio de matrícula Inmobiliaria
- * Certificado de Uso del Suelo.

Igualmente, le preciso la siguiente información:

- 1.- Desde el año 1999 hasta el año 2003 en el que se englobaron los predios, eran tres inmuebles independientes pero pertenecientes a los mismos nudas propietarias y usufructuario, que son los mismos demandados.
- 2.- A partir del englobe quedo un solo predio denominado SAN LUIS con folio de matrícula inmobiliaria 234-13934
- 3.- El objeto del dictamen es determinar los frutos que se hayan producido o podido producir con mediana inteligencia y actividad en los predios con los folios de matrícula inmobiliaria números 234-8529, 234-3292, 234-1330 y 234-11688, desde el mes de noviembre de 1999 hasta la fecha en que se emita el dictamen.

El texto del auto es el siguiente:

Quedo pendiente de su propuesta de servicios.

Cordialmente

OSCAR NORBERTO REYES PLA

C.C. # 19.086.250

T.P. # 10.969

Correo electrónico: <<mailto:oreyespla25@gmail.com>> oreyespla25@gmail.com

Apoderado de los Demandantes.

Bogotá D.C. carrera 51 A # 1276-49 interior 3 apartamento 304

Correo electrónico: <<mailto:oreyespla25@gmail.com>> oreyespla25@gmail.com y
<<mailto:lunadereyes@live.com>> lunadereyes@live.com

Celular 315 3123014

Villavicencio, octubre 22 de 2021
LL.OO. 041-21

Señor
OSCAR NORBERTO REYES
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

Respetada Señor:

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos presentar la siguiente propuesta.

ALCANCE DEL TRABAJO

Elaboración de Avalúo Comercial Corporativo de predio Rural ubicado en la vereda el tigre identificado con Matricula Inmobiliaria No. 234- 13934 en el municipio de Puerto López (Meta).

AVALUO CORPORATIVO

Es presentado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales, Lonjallanos, Entidad que designa a uno o más de sus afiliados, para que realice el trabajo valuatorio el cual será sometido al Comité Técnico de Avalúos que está conformado por un grupo interdisciplinario de profesionales con amplia experiencia en el tema objeto de estudio.

El resultado del encargo valuatorio se presenta en documentos emitidos por la Corporación, con firma del Valuador, el Coordinador de avalúos, según la especialidad, y el Presidente.

El evaluador designado para este trabajo, está inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA de acuerdo con la Ley 1673 de julio 14 de 2013, la categoría requerida en este caso es Urbanos, el certificado va como anexo al final del informe.

MARCO JURIDICO

Se entregará informe escrito, con registro fotográfico, según procedimiento y metodologías aprobadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y las NTS y GTS Normas y Guías Técnicas Sectoriales del R.N.A-ICONTEC y bajo las IVSC International Valuation Standards Comité.

VALOR TOTAL DEL TRABAJO

El trabajo a realizar tiene un valor de (\$3.800.000) TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE más IVA del 19% para un total de (\$4.522.000) CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

PLAZO DE ENTREGA

El informe será entregado Doce (12) días calendario a partir de la visita de campo y una vez obtenida toda la documentación solicitada.

FORMA DE PAGO

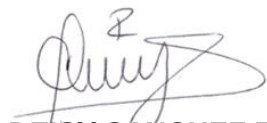
50% para el inicio del trabajo.
50% saldo para entrega

Por favor consignar a la Cuenta Corriente No. 84137253970 de Bancolombia a nombre de LONJALLANOS y enviar soporte de pago al correo: lonjallanos@hotmail.es

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA ELABORAR EL INFORME

- Certificado de libertad y tradición del predio actualizado.
- Escritura pública.

Cordialmente,



DEISY SANCHEZ FUENTES
Secretaria General



NIT. 892.099.304-6

RADICADO 500013103002 2015 00191 00- RECURSOS AUTO DE 01 02 2022

oreyespla25@gmail.com <oreyespla25@gmail.com>

Lun 7/02/2022 2:28 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: pparadaruiz@hotmail.com <pparadaruiz@hotmail.com>

OSCAR NORBERTO REYES PLA

Abogado

Universidad Externado de Colombia – 1.972

Señor

JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villavicencio - Meta

REFERENCIA. - RADICADO 500013103002 **2015 00191** 00
PROCESO ORDINARIO DECLARATIVO VERBAL DE SIMULACION
DEMANDANTE: ISRAEL VERJAN ALMANZA, JORGE ALMANZA, YERI VERJAN ALMANZA
DEMANDADO: JOSE VERJAN LEITON, IRENE VERJAN ALMANZA e
IVANNA MARGARITA VERJAN ALMANZA
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO DEL
1º de FEBRERO DE 2022 .

OSCAR NORBERTO REYES PLA, apoderado de los demandantes Israel y Yeri Verjan en el proceso de la referencia, con todo respeto manifiesto que interpongo recurso de reposición contra el auto del 1º , notificado el 2 de febrero de 2022, para que se modifique y aclare en los siguientes términos:

PRIMERO.- Se reemplace a la Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales como entidad encargada de la presentación del dictamen pericial decretado de oficio para determinar los frutos de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 234-1330, 234-3292, 234-8529 y 234-11688 (numeral 3º del auto que decreta pruebas), por un perito evaluador o una compañía inmobiliaria, de los peritos e inmobiliarias que están radicados(as) en la ciudad de Villavicencio como puede observarse en las siguientes páginas web:

COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS:

[https://www.google.com/search?tbs=lf:1,lf_ui:14&tbm=lcl&sxsrf=APq-WBtOjXfwu5N8mqUkG2B8S8fy2uUerw:1644248339826&q=listado+de+inmobiliarias+en+villavicencio+meta+colombia&rflfq=1&num=10&sa=X&ved=2ahUKEwiRut6x9u31AhVZQzABHQ06AT4QjGp6BAgCEH0&biw=1366&bih=625&dpr=1#fti=hd;:si;mv:\[\[4.1557081,-73.5607249\],\[4.1133619999999995,-73.6453207\]\];tbs=lf:1,lf_ui:14](https://www.google.com/search?tbs=lf:1,lf_ui:14&tbm=lcl&sxsrf=APq-WBtOjXfwu5N8mqUkG2B8S8fy2uUerw:1644248339826&q=listado+de+inmobiliarias+en+villavicencio+meta+colombia&rflfq=1&num=10&sa=X&ved=2ahUKEwiRut6x9u31AhVZQzABHQ06AT4QjGp6BAgCEH0&biw=1366&bih=625&dpr=1#fti=hd;:si;mv:[[4.1557081,-73.5607249],[4.1133619999999995,-73.6453207]];tbs=lf:1,lf_ui:14)

PERITOS AVALUADORES:

[https://www.google.com/search?q=listado+de+peritos+avaluadores+radicados+en+villavicencio+&biw=1366&bih=625&tbm=icl&sxsrf=APq-WBuR5p3maU2qfPokdsDWtYERem38bw%3A1644248352314&ei=ID0BYqPZErKWwbkPhaGJmAQ&oq=listado+de+peritos+avaluadores+radicados+en+villavicencio+&gs_l=psy-ab.3...72886.86324.0.88148.49.46.0.2.2.0.294.5523.0j31j5.36.0....0...1c.1.64.psy-ab..11.32.4711...0j35i39k1j0i457i67k1j0i512k1j0i67k1j0i512i433i131k1j0i512i263i20k1j0i22i30k1j0i22i10i30k1j33i22i29i30k1j33i10i160k1j33i21k1j33i160k1j33i10k1.0.cVXd-Jh13nA#ifi=hd.;si:15978444985239804435;mv:\[\[4.163004830808194,-73.61824277325749\],\[4.14031938378175,-73.65884068890692\]\]](https://www.google.com/search?q=listado+de+peritos+avaluadores+radicados+en+villavicencio+&biw=1366&bih=625&tbm=icl&sxsrf=APq-WBuR5p3maU2qfPokdsDWtYERem38bw%3A1644248352314&ei=ID0BYqPZErKWwbkPhaGJmAQ&oq=listado+de+peritos+avaluadores+radicados+en+villavicencio+&gs_l=psy-ab.3...72886.86324.0.88148.49.46.0.2.2.0.294.5523.0j31j5.36.0....0...1c.1.64.psy-ab..11.32.4711...0j35i39k1j0i457i67k1j0i512k1j0i67k1j0i512i433i131k1j0i512i263i20k1j0i22i30k1j0i22i10i30k1j33i22i29i30k1j33i10i160k1j33i21k1j33i160k1j33i10k1.0.cVXd-Jh13nA#ifi=hd.;si:15978444985239804435;mv:[[4.163004830808194,-73.61824277325749],[4.14031938378175,-73.65884068890692]])

El recurso de funda en los siguientes argumentos de hecho y de derecho.

1.- FALTA DE INTERES Y SERIEDAD DE LA ENTIDAD GREMIAL.- La entidad gremial no ha atendido debidamente el requerimiento del despacho para la práctica de la prueba, por la siguientes razones:

1. En la respuesta al oficio con el cual se le notificó la determinación del despacho para encargarle la realización de la prueba de oficio, incurre en las siguientes irregularidades:
 - 1.1.1. Señala como alcance del trabajo, la elaboración de Avalúo Comercial Corporativo a los predios Rurales y no el avalúo de los frutos como lo ordena el auto que la designa y se le comunica en el oficio. Cambia el objeto del avalúo del de frutos de predios por el valor de los predios.
 - 1.1.2. Señala como predios objeto del avalúo: Puerto nuevo 2 con FMI 234 - 1330 , con FMI San Luis 234 - 3292, El retiro con FMI 234 – 8529, Indostán 234 – 11688; pero adiciona dos predios que no tiene nada que ver con la prueba pericial, que son los que denomina San Luis con FMI 234 - 13934 en Puerto López vereda el tigre y la chaparrita 234 - 39344 en Puerto López vereda alto Mengua.
 - 1.1.3. Cuando se envió por el despacho judicial el oficio a la Lonja, personalmente con la colaboración de algunos de los sustitutos procesales del demandado Jose Verjan, se hicieron las gestiones frente a la Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales, con el objeto de implementar lo necesario para la práctica de la prueba, para lo que se les envió un correo, que adjunto como elemento informativo de este escrito, pidiéndoles la cotización de sus servicios, dado que manifestaron inicialmente no poder prestar el servicio por la cifra fijada por el despacho para honorarios y gastos. Adjunto la cotización enviada y el correo a través del cual se hizo la solicitud y se respondió por parte de la Lonja.
 - 1.1.4. Con la solicitud se le enviaron los documentos pertinentes: copia de la Escritura Pública número 2983 del 5 de junio de 2003 de la Notaria Primera de Villavicencio por la cual se engloban los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria números 234-8529, 234-3292, 234-1330 y 234-11688 en un solo predio denominado hoy San Luis; copia del Certificado de Tradición del Folio de matrícula Inmobiliaria y Certificado de Uso del Suelo; y se le amplió la información, todo lo cual puede verificarse en el correo que se adjunta a este correo como elemento de Outlook adjunto.
 - 1.1.5. Como esta es una prueba decretada de oficio y el costo esta a cargo de ambas partes, se les solicito enviar la respuesta del oficio al juzgado para que el señor juez tomara la determinación correspondiente y esperábamos que así se hubiera hecho, en las mismas condiciones del documento que se me envió; pero ahora encontramos que se envió al juzgado una propuesta diferente por un costo casi 4 veces mayor e incluyendo entre los bienes objeto de la experticia, el predio englobado, como si el trabajo implicara la valoración de cada uno de los englobados y además el de mayor extensión englobado; y además uno que nada tiene que ver con este proceso, el de vereda Alto Mengua. Indudablemente estas equivocaciones tienen que estar incidiendo sustancialmente en el costo presupuestado.

SEGUNDO.- ONEROSIDAD DEL PERITAZGO CORPORATIVO.- Aunque un peritazgo de esta naturaleza es ideal por la participación del Comité Técnico de Avalúos que se anuncia en la propuesta, el costo por honorarios que pretende la entidad gremial para este avalúo corporativo, excede sobre manera la capacidad económica de los demandantes, que son personas cuya subsistencia por ahora depende sólo de su trabajo; y la fuerte carga que les representa desembolsar de inmediato casi nueve millones de pesos, afecta sustancialmente su presupuesto

familiar básico.

El principio de protección económica de las partes, que el despacho trató de preservar a través de la cifra por honorarios y gastos para el avalúo, fijada en el auto que decretó la prueba, se rompe abruptamente con las pretensiones tan onerosas de la entidad gremial.

Aunque sea ideal un avalúo de esta naturaleza para la definición de un efecto económico como el que se pretende con la prueba, el costo que representa para personas como las que apodero, que no pueden sufragarlo sin afectar severamente sus condiciones económicas para atender sus necesidades familiares básicas, les lleva a no poder acceder a tan calificado servicio.

Por otra parte, consideramos que el objeto del avalúo de establecer los frutos de uno o varios predios rurales en un tiempo determinado, no es materia que requiera de tanta especialidad y la participación necesaria de una entidad gremial, que precisamente por la participación que conlleva de varios de sus miembros, tiene tarifas que rebasan 3 y mas veces los costos y honorarios de evaluadores o empresas inmobiliarias, que están igualmente autorizados o autorizadas legalmente para realizar el mismo trabajo, con la misma o similar eficiencia profesional pero a un costo mucho menor.

Lo debido de acuerdo a las normas procesales es que este tipo de pruebas se practiquen por peritos designados por el estado, como ocurre en otras ciudades del país, en las cuales hay listas de auxiliares de la justicia disponibles para el efecto; pero la omisión del mismo estado de tener un listado de peritos disponible en la ciudad de Villavicencio, no puede llevar a hacer tan oneroso el acceso a la justicia en materia de esta prueba; y menos cuando la actividad privada de la ciudad, con suficientes profesionales evaluadores idóneos y empresas debidamente constituidas, y talvez con mejor disposición a colaborar con la justicia, suple suficientemente esta deficiencia oficial.

El propósito de eficiencia y compromiso en administración de justicia que procura su señoría con el decreto oficioso de la prueba, no puede verse truncado por razones económicas que no está al alcance de la parte que represento solucionar, si la prueba debe practicarse atendiendo las pretensiones económicas de la Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales.

Esta argumentación pretendíamos presentarla dentro de la audiencia, pero en vista de haberse resuelto el tema en auto previo, nos lleva a hacerlo por medio de este recurso.

ACLARACION SUBSIDIARIA.-

Subsidiariamente, de no accederse a la prosperidad del recurso de reposición modificándolo en la forma pedida, ni ser procedente el recurso de apelación subsidiario, solicito la aclaración y/o adición del auto recurrido, en los siguientes términos:

1.- Se especifique si el despacho acepta la modificación de los honorarios y gastos señalados en el auto que decreta la prueba de oficio, que ya fueron consignados por la parte demandante, por los que fija la Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales como honorarios en su comunicación LL.OO. 038-21 de octubre 19 de 2021, por la cual responde el oficio del juzgado con el que le comunica la providencia; o los que resulten del ajuste que debe hacer de acuerdo con el pedimento del siguiente numeral.

2.- De ser así, se le requiera a la entidad para que adecue la propuesta al objeto de la prueba, que no es el del avalúo de los inmuebles sino el de los frutos que se hayan podido producir con mediana inteligencia y actividad desde noviembre de 1999 hasta la fecha en que emita el dictamen; y referido exclusivamente a los inmuebles señalados en el auto, con folios de matrícula inmobiliaria números 234-8529, 234-3292, 234-1330 y 234-11688 y no otros.

3°.- Se señale que son de cargo a ambas partes los gastos y honorarios de la prueba pericial por haber sido ordenada de oficio.

APELACION SUBSIDIARIA.- En subsidio interpongo recurso de apelación que se sustenta en principio en los mismos argumentos del recurso de reposición que se acaban de exponer.

Atentamente

OSCAR NORBERTO REYES PLA

C.C. # 19.086.250

T.P. # 10.969

C.C. Dr. Pablo Antonio Parada Ruiz: pparadaruiz@hotmail.com

BOGOTA D.C. Carrera 51 A # 127-49 Interior 3 Apartamento 304

Correo Electrónico: oreyespla25@gmail.com

Celular 315 3123014