

Villavicencio, 25c de Julio del 2022

Señor.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Ref. Proceso Ejecutivo Singular

Radicado 2013 0043700

De. **GERMAN CORTEZ MOLINA**

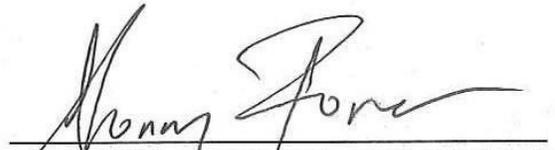
Contra. **VÍCTOR RAMÓN BAQUERO RAMÍREZ**

JHONNY ISRAEL FORERO CIFUENTES identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado de la tercero Incidentante señora **BLANCA DIVIA GUTIÉRREZ BUSTAMANTE**, según poder acompañado a este proceso ,para hacer valer los derechos de aquella “que puedan resultar perjudicados”, por lo que puse en conocimiento en memorial anterior, los posibles irregularidades, debidas **al abuso con temeridad**, en el ejercicio de litigar de la parte demandante y sus apoderados **actuantes** en este proceso, fue la razón por la que solicite en el escrito anterior, a usted señor juez, se sirviera ejercer sus **poderes oficiosos de corrección y verificación**, previstos en los artículos 72 y 169 del C.G del P., sobre lo cual no hubo pronunciamiento alguno en el auto de 18 de julio de 2022, por lo cual estoy interponiendo recurso de **reposición**, dado que en ningún momento hice alusión para que mi representada como parte dentro del proceso, la poderdante solo actúa como ciudadana (calificación que le dio el juzgado en el sistema de computarización de información), lo que en verdad se quería es que ella fuera ser oída y que el juzgador hiciera uso de los amplios poderes oficiosos de que lo dota el dicho

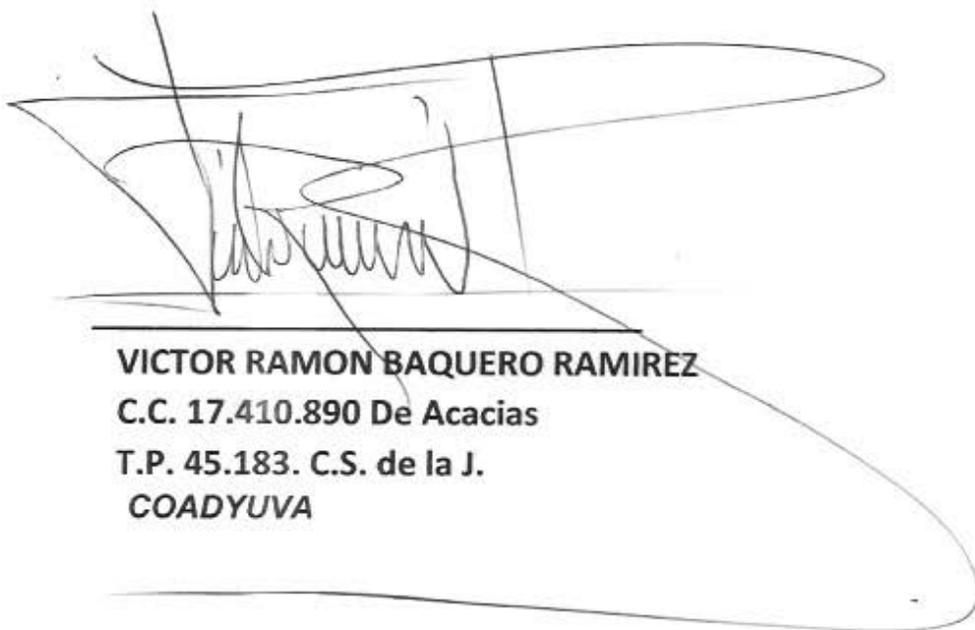
código antes nombrado, por lo que aquella reclama con el recurso propuesto tener respuesta clara y precisa sobre lo que se planteó a su nombre y en la condición de mera ciudadana, por lo cual tal interés es la base de sustentación del recurso de reposición propuesto.

Este y el anterior escrito lo **coadyuva**, el demandado señor Víctor Ramón Baquero Ramírez, en su doble condición de parte y como abogado en ejercicio. Sírvase señor juez entrar a resolver sobre lo pedido en los escrito a que obran dentro del proceso, previo traslado a la parte opositora.

Atentamente,



JHONNY FORERO CIFUENTES
C.C 86'075.763 De Villavicencio
T.P. 215.822 Del C.S. de la J.



VICTOR RAMON BAQUERO RAMIREZ
C.C. 17.410.890 De Acacias
T.P. 45.183. C.S. de la J.
COADYUVA



PIN de Validación: b88f0aaf



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17415994, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17415994.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b88f0aaf



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b88f0aaf

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b88f0aaf



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ACACÍAS, META

Dirección: CL 17 NO. 32-27 VILLA CASTILLA

Teléfono: 3143700766

Correo Electrónico: kico_agudelo@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	15 Nov 2019



PIN de Validación: b88f0aaf



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17415994.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b88f0aaf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta (30) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS**

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por **IASB** INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las **IVS** NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 17.415.994

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 0527

ABRIL 2023

Vigencia


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

AVALUO COMERCIAL

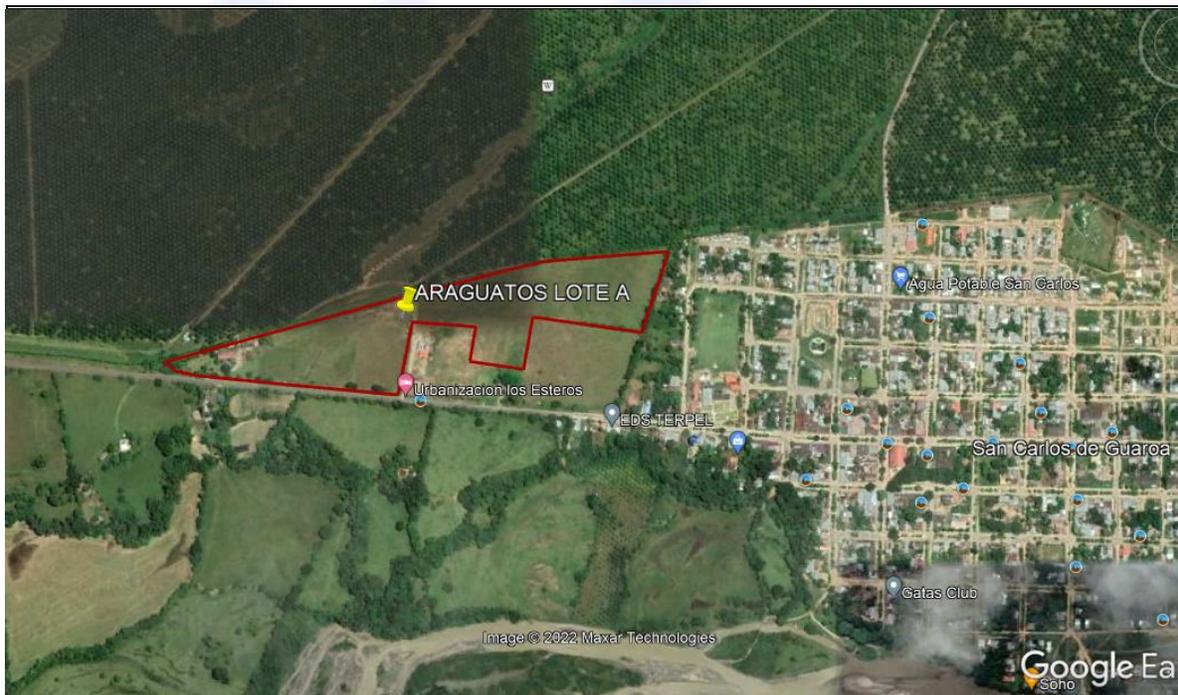
1. INFORMACION BASICA

1.1. **SOLICITANTE DEL AVALUO**
VICTOR RAMON BAQUERO RODRIGUEZ

1.2. **TIPO DE AVALUO**
Comercial o de mercado, para proceso de demanda, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología Valúatorio se refiere, establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**
Se trata de un Predio rural Denominado Los Araguatos Lote A, ubicado en la Vereda San Carlos de Guaroa, jurisdicción del Municipio de San Carlos de Guaroa, Meta .

1.4. **LOCALIZACION DEL INMUEBLE**



COORDENADAS
N 3°42'47.16" /O 73°15'8.08"

LOCALIZACION CATASTRAL



- 1.5. **VEREDA**
San Carlos de Guaroa
- 1.6. **MUNICIPIO**
San Carlos de Guaroa
- 1.7. **DEPARTAMENTO**
Meta
- 1.8. **DESTINACION ACTUAL**
Vivienda.
- 1.9. **DOCUMENTOS APORTADOS Y SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**
Certificado de Libertad y Tradición
- 1.10. **FECHA DE LA VISITA**
13 de Julio de 2.002
- 1.11. **FECHA DEL INFORME**
14 de Julio de 2.022.

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1. PROPIETARIO

De acuerdo con los documentos suministrados, el actual propietario del 100% del predio objeto de Valuación es:

➤ **VICTOR RAMON BAQUERO RODRIGUEZ**

2.2. TITULO DE ADQUISICION

El actual propietario adquirió el bien inmueble por medio de división material, Escritura Publica 3.706 de noviembre 05 de 2.013 de la Notaria Única de Acacias.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 236-66633

2.4. REGISTRO CATASTRAL: 50680000100000002005400000000

2.5. OBSERVACIONES JURIDICAS: Medida Cautelar:0427 embargo ejecutivo con acción personal radicado: 2013-00437-00 Juzgad Segundo Civil del Circuito de Villavicencio – Meta.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO.

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo del 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de UN (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

3.1. LIMITES

Norte: Mps. De Villavicencio

Sur: Mps. De San Lorenzo

Oriente: Mpio. De Puerto López

Occidente: Mpio. De castilla

3.2. ALTITUD SOBRE EL NIVEL DEL MAR

350 s.n.m

3.3. CLIMA Y TEMPERATURA

24 °C C

3.4. DISTANCIA DE LA CABECERA MUNICIPAL A VILLAVICENCIO.

89 Km. de Villavicencio la Capital de Departamento.

3.5. ECONOMIA

A nivel global del municipio, el principal sector económico es el agropecuario. La industria tanto ligera como mediana es pequeña predominando los procesos

Artesanales. La minería y la explotación petrolera han adquirido últimamente gran importancia. El sector terciario se evidencia en un comercio fuerte en la zona urbana con énfasis en la venta de productos terminados más que de servicios.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA REGION

4.1. GENERALIDADES Y RUTAS DE LLEGADA

Partiendo del municipio de Guamal, pasando por el Municipio de Castilla La Nueva, La Inspección de San Lorenzo, llegando al caserío de Casa Blanca, girando a mano derecha hasta llegar al Municipio de San Carlos De Guaroa, 200 metros antes de llegar a la Estación de Policía encontramos a mano izquierda el predio objeto de este avalúo, EN LAS COORDENADAS N 3°42'47.16" /O 73°15'8.08"

4.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA REGIÓN

Se trata de una región de clima cálido, siendo la mayor parte de la población de la región dedica a la actividad agropecuaria, ocupando así un importante renglón de la economía del municipio.

4.3. SERVICIOS PÚBLICOS

La región cuenta con red eléctrica de interconexión, anteriormente proveniente de la empresa de servicios públicos de Meta Los residuos de aguas negras se conducen a pozos sépticos. La mayor parte de los predios cuentan con agua proveniente de acueductos vereda les y de recursos hídricos naturales propios y otros tomados como concesiones.

4.4. TRANSPORTE PÚBLICO

El municipio es servido por buses, taxis y Vehículos Particulares y Buses intermunicipales que se desplazan principalmente desde Villavicencio y Acacias y Guamal, por lo tanto, en este sentido no hay problema de ninguna índole.

4.5. TOPOGRAFIA DE LA ZONA

La zona específica de localización es plana a moderadamente ondulada, con predominio de áreas onduladas.

4.6. ORDEN PÚBLICO

Esta región se ha caracterizo por no presentar situaciones anormales de orden público en los últimos años.

4.7. CARACTERÍSTICAS AGRONÓMICAS Y AGROECOLÓGICAS SEGÚN EL I.G.A.C.

La propiedad en estudio se encuentra en dos zonas clasificadas en tierras claseIV

Tierras Clase IV

Suelos con amplias limitaciones para cultivos con altas saturación de aluminio y hierro, difícilmente cultivables, apto para cultivos de pastos, y en algunas épocas cultivos de poca exigencia nutricional

4.8. REGLAMENTACION Y USOS DEL SUELO ZONIFICACION GENERAL

De conformidad con lo establecido en Acuerdo Municipal No.020 del 2015 por el cual se reglamentó el plan de ordenamiento territorial del Municipio de San Carlos de Guaroa, predio avaluado se encuentra Zona Suburbano un área de 4 hectáreas + 9.177 m² y un área incorporada a suelo Urbano de 3 hectáreas + 0.593 m², según CERTIFICADO DE USO DE SUELO EXPEDIDO EL DIA 14 DE JULIO DE 2022, suministrado por su propietario.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION

Cabida de mayor extensión es **7 HAS + 9.770 m²**.

5.2. LINDEROS

Los linderos específicos del predio Los Araguatos Lote A, están contenidos en la Escritura Publica 3.706 de 05 de noviembre del 2.013 de la Notaria Única de Acacias.

5.3. TOPOGRAFÍA Y ACCIDENTES DEL TERRENO

El predio corresponde a una forma rectangular plana.

5.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con energía eléctrica prestada por la EMMSA y acueducto Veredal.

5.5 CONSTRUCCIONES

Se trata de un terreno con varias construcciones de uno y dos pisos, tiene la totalidad de sus redes de servicios públicos las cuales se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las casas cuentan con muy buena iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo unas muy buenas condiciones de seguridad y salubridad.

CONSTA DE:

- **Casa Principal:**

➤ **Primer piso:**

Una (1) Habitación, una (1) cocina, una (1) sala comedor, un (1) baños

➤ **Segundo piso Altillo:**

Dos (2) Habitaciones, un (1) baño, un (1) balcón.

• **Casa Campamento:**

Tres (3) Habitaciones, una (1) sala, un (1) Hall, una (1) cocina, un (1) baño, una (1) área comedor.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA: Vigas de amarre y columnas en ferro concreto que transmiten las cargas a los cimientos.

PAREDES: En el momento de la visita las paredes se encontraban pañetadas, y pintadas y en regular estado de mantenimiento.

BAÑOS: Enchapados en cerámica tipo corona.

6. CONSIDERACIONES FINALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- 6.2. La localización específica de la propiedad evaluada con relación al área urbana del municipio de Guamal, Partiendo del municipio de Guamal, pasando por el Municipio de Castilla La Nueva, La Inspección de San Lorenzo, llegando al caserío de Casa Blanca, girando a mano derecha hasta llegar al Municipio de San Carlos De Guaroa, 200 metros antes de llegar a la Estación de Policía encontramos a mano izquierda el predio objeto de este avalúo.
- 6.3. El relativo cortó tiempo de desplazamiento entre el centro del Municipio de San Carlos de Guaroa y el inmueble en estudio, como efecto del normal estado de las obras viales que presenta la zona.
- 6.4. La fertilidad media suelo de la región y las demás características propias del mismo, tal como lo establece el I.G.A.C. en sus diferentes tratados geológicos de la zona. De igual forma se ha considerado la reglamentación de usos del suelo permitidos, señalando que, de acuerdo con el Ordenamiento Territorial del municipio de San Carlos de Guaroa, la propiedad evaluada se localiza en una zona clasificada en Rural.
- 6.5. La topografía y configuración de la propiedad, correspondiendo a un polígono

rectangular, de topografía en su superficie plana.

- 6.6. Las excelentes condiciones de aguas y recursos naturales con que dispone la propiedad, resaltando la disponibilidad de tomar agua del Acueducto Veredal.
- 6.7. Las vecindades conformadas por predios similares, en su mayoría de vocación de explotación turística.
- 6.8. La cercanía al área urbana del municipio de San Carlos de Guaroa, con las ventajas que esto con lleva para la dotación permanente de insumos de primera necesidad.
- 6.9. Las buenas condiciones de seguridad que se percibe en la zona.
- 6.10. Las condiciones de mercado existentes en el municipio, con una oferta de propiedades limitada.
- 6.11. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 6.12. En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 6.13. El valor asignado se entiende como valor presente de la propiedad tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- 6.14. El valor asignado corresponde al valor comercial de la propiedad expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado, respectivamente, por una propiedad como la que nos ocupa, en un mercado con alternativas de negociación entre las partes.

7. METODOLOGIA VALUATORIA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del predio en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620.

De octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de AGB mercado.

Para el efecto el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

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

Se utilizó el método de mercado, pues se consideró que es la mejor metodología para este caso ya que se pudieron determinar ofertas en las zonas de predios con áreas similares e igual uso de suelo y características.

Propiamente se obtuvo información de predios en la zona cercana al inmueble objeto de avalúo con características comparables.

7.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

		INVESTIGACION ECONOMICA						
		NOMBRE	VICTOR RAMON BAQUERO RODRIGUEZ	C.C.	17410890	DIRECCION		LOS ARAGUATOS LOTE A
No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					AREA (HAS)	Vr (M2)		
1	SAN CARLOS DE GUAROA	\$ 150.000.000	0%	\$ 150.000.000	1	\$ 150.000.000	ALEXANDRA PUERTAS	320-2935387
2	SAN CARLOS DE GUAROA	\$ 140.000.000	0%	\$ 140.000.000	1	\$ 140.000.000	MASCOS PEREZ	314-2378993
3	SAN CARLOS DE GUAROA	\$ 131.000.000	0%	\$ 131.000.000	1	\$ 131.000.000	GUILLERMO GARCIA	320-3000892
PROMEDIO						\$ 140.333.333		
DESVIACION ESTANDAR						\$9.504.385		
COEFICIENTE DE VARIACION						6,77		
LIMITE SUPERIOR						\$ 149.837.718		
LIMITE INFERIOR						\$ 130.828.948		
VALOR ADOPTADO						\$ 140.333.000		

Después de depurar la información recolectado en la investigación del mercado, se considera que el valor comercial del metro cuadrado de terreno para este inmueble es de:

VALOR COM. POR HECTAREA DE TERRENO: \$ 140.333.000

**8. AVALUO COMERCIAL
PREDIO LOS ARAGUATOS LOTE A
VEREDA: SAN CARLOS DE GUAROA
MUNICIPIO DE SAN CARLOS DE GUAROA
DEPARTAMENTO DE META**

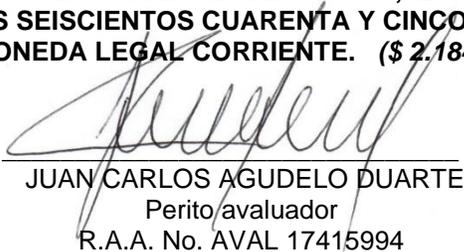
DESCRIPCION	AREA (HAS)	VALOR (HAS)	VALOR TOTAL
LOTE LOS ARAGUATOS LOTE A, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 236- 66633, del Municipio de SAN CARLOS DE GUAROA - Meta.			
TERRENO SUBURBANO	4 HAS 9,177	\$ 140.333.000	\$ 690.115.594
TERRENO URBANO	3 HAS 0,593	\$ 298.000.000	\$ 911.671.400
CASA PRINCIPAL	145,08	\$ 950.000	\$ 137.826.000
KIOSCO	35,25	\$ 250.000	\$ 8.812.500
CAMPAMENTO	383,04	\$ 750.000	\$ 287.280.000
BODEGAS TALLER	270,8	\$ 550.000	\$ 148.940.000
TOTAL AVALUADO			\$ 2.184.645.494

“El valor del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada”.

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta – demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el banco de datos de las Organizaciones Gremiales.

En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

CERTIFICO BAJO MI RESPONSABILIDAD QUE EL VALOR REAL DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS, ES DE: DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE. (\$ 2.184.645.494,00).


 JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE
 Perito/avaluador
 R.A.A. No. AVAL 17415994

**REGISTRO FOTOGRAFICO LOS ARAGUATOS LOTE A, VEREDA SAN CARLOS DE
GUAROA**



Vista Acceso



REGISTRO FOTOGRAFICO EL CAMPAMENTO, VEREDA SAN CARLOS DE GUAROA



Vista Casa Principal



Vista Kiosco Casa Principal



REGISTRO FOTOGRAFICO EL CAMPAMENTO, VEREDA SAN CARLOS DE GUAROA



Vista Alrededores Casa Principal



Vista Acceso

REGISTRO FOTOGRAFICO EL CAMPAMENTO, VEREDA SAN CARLOS DE GUAROA



Vista Casa Principal



Radicado 20130043700

VICTOR RAMON BAQUERO RAMIREZ <LARESERVABRG@hotmail.com>

Lun 25/07/2022 16:46

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