Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Ref PROCESO NO 50001310300220130035400

Demandante**. ANA CECILIA VELASQUEZ**

Demandados **ALCIRA GUEVARA Y OTROS**.

JESUS ANTONIO ROJAS BASTO, abogado titulado portador de la tarjeta profesional NO 10.981 DEL Consejo Superior de la Judicatura, encontrándome dentro del termino legal y de conformidad lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 366 del Código General del proceso, manifiesto que interpongo el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de fecha 09 de noviembre de 2023 mediante el cual se aprobó la liquidación de las costas y monto de las agencias en Derecho,

El recurso impetrado está encaminado Señor Juez, ha obtener el reajuste de las AGENCIAS EN DERECHO, ya que el valor fijado tanto en la primera instancia como en la segunda , los considero injustas no acorde a la naturaleza del proceso, ,en el cual mi poderdante como heredera y para la sucesión de su padre instauro el presente proceso y por el cual cancela como honorarios la suma de CIEN MILLONES DE PESOS y la sentencia vino a favorecer a los demás herederos que se opusieron a la demanda , **la duración de la gestión realizada durante el prolongado proceso 1O años de atención y vigilancia , sino frente al valor del inmueble objeto de las pretensiones ,que por su ubicación colindante con la via principal ACACIAS Villavicencio, colindante al PEAJE allí existente y tiene un valor comercial en la actualidad que sobre pasa la suma de TRES MIL MILLONES DE PESOS ($3.000.000..OO) y que tiene un valor catastral de $469.212.000 como se**

prueba con el recibo que allego.

Lo anterior considero que hace viable el recurso de reposición impetrado y se acceda a reajuste del monto de las agencias en Derecho de primera y segunda instancia, en el remoto caso de no acceder a lo solicitado ruego se me conceda el recurso de apelación que en forma subsidiaria interpongo y lo expuesto sea el fundamento del recuso

Respetuosamente

JESUS ANTONIO ROJAS BASTO

T.P.NO 10.981 del Consejo Superior de la Judicatura

INFORME PERICIAL

PREDIO EL VERGEL
VEREDA SARDINATA
ACACIAS – META

SOLICITADO POR:
JOSE VICENTE VELASQUEZ MORENO

REALIZADO POR:
GERMAN SANTIAGO AGUDELO

Noviembre de 2018 Acacias - Meta

INFORME PERICIAL

EL VERGEL
VEREDA SARDINATA
Acacias – Meta

CONTENIDO

1- METODOLOGÍA

2- MEMORIA DESCRIPTIVA

3- ASPECTO JURÍDICO

4- LINDEROS ESPECIFICOS DEL INMUEBLE

5- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

6- ENTORNO DEL INMUEBLE

7- VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACION DE PRECIOS

8- CONSIDERACIONES GENERALES Y OBSERVACIONES

9- METODOLOGIA VALUATORIA

10- CONSIDERACIONES FINALES

11- INVESTIGACION ECONOMICA

12- CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL

13- REGISTRO FOTOGRAFICO

ACACIAS – META, NOVIEMBRE DE 2.018

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del Valor Comercial del predio en referencia, se visitó técnicamente el sector en donde está ubicada, en el la vereda Sardinata del municipio de Acacias, con el propósito de realizar el correspondiente análisis del estado actual de la edificación, su vecindario, sus interiores, diseño y tipo de construcción, clase de acabados, conservación y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la casa en cuestión, como de los inmuebles del sector, se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas de la construcción, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios en propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de la vereda Sardinata y alrededores, en función del estado pasado del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Vereda Sardinata, finca El Vergel, de la nomenclatura de Acacias.

TIPO DE INMUEBLE: Finca.

DESTINACION ACTUAL: El predio está siendo usado para el pastoreo de ganado vacuno y equinos.

VECINDARIO: Zona de fincas de minifundios.

SERVICIOS PUBLICOS:

ACUEDUCTO	Servicio de la vereda.
ALCANTARILLADO	Presenta pozo séptico.
ENERGIA	Servicio prestado por la empresa EMSA.
RED TELEFONICA	No presenta
ANDENES	No presenta.
SARDINELES	No presenta.
CALZADA	Recebo.
GAS DOMICILIARIO	No presenta.

CLASE DE AVALUO: Comercial

FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR: octubre de 2018.

3. ASPECTO JURÍDICO

3.1 TITULOS OBSERVADOS

SOPORTE TÉCNICO: Escritura Pública N° 4.652 del 29 de octubre de 1.99 de la notaria Primera del Circulo de Villavicencio; Plan Básico Ordenamiento Territorial de Acacias y alrededores, P.B.O.T..

PROPIETARIA: Alcira Guevara Pérez.

TIPO DE PROPIEDAD: Particular

OBSERVACIONES: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3.2 NORMAS URBANAS:

Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Acacias, Met Universidad de los Andes | Centro Interdisciplinario de Estudios so Desarrollo, CIDER 650

3.2.1. SUELO SUBURBANO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo ru en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públ domiciliarios.

Los corredores viales suburbanos en el municipio de Acacías son una faj terreno de 600 metros de ancho aproximadamente (considerando otros í de la ley para el cálculo del suelo suburbano), del cual su eje coincide co eje vial de las siguientes vías: Vía Nacional Villavicencio – Granada; corr vial Rancho Grande -Cruce De San José; Corredor vial Cruce de San Jo San Isidro de Chichimene – Vereda la Esmeralda - Cabecera Munic corredor vial veredas Santa Teresita – Montelíbano – El Resguardo.

3. ASPECTO JURÍDICO

3.1 TITULOS OBSERVADOS

SOPORTE TÉCNICO: Escritura Pública N° 4.652 del 29 de octubre de 1.999, de la notaria Primera del Circulo de Villavicencio; Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Acacias y alrededores, P.B.O.T..

PROPIETARIA: Alcira Guevara Pérez.

TIPO DE PROPIEDAD: Particular

OBSERVACIONES: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3.2 NORMAS URBANAS:

Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Acacias, Meta | Universidad de los Andes | Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo, CIDER 650

3.2.1. SUELO SUBURBANO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Los corredores viales suburbanos en el municipio de Acacías son una faja de terreno de 600 metros de ancho aproximadamente (considerando otros ítems de la ley para el cálculo del suelo suburbano), del cual su eje coincide con el eje vial de las siguientes vías: Vía Nacional Villavicencio – Granada; corredor vial Rancho Grande -Cruce De San José; Corredor vial Cruce de San José – San Isidro de Chichimene – Vereda la Esmeralda - Cabecera Municipal; corredor vial veredas Santa Teresita – Montelíbano – El Resguardo.

De acuerdo a la normativa que rige el suelo suburbano, corresponde con áreas ubicadas dentro del suelo rural donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que para su desarrollo se debe garantizar el autoabastecimiento en los servicios públicos domiciliarios. En este suelo se debe definir, en el marco Capitulo III del Decreto 3600, lo siguiente:

- Umbral máximo de Urbanización: Es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito, en concordancia con las Corporaciones Regionales Autónomas.
- Unidad Mínima de Actuación: Es la superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos y no puede ser inferior a dos (2) hectáreas. La unidad mínima de actuación se define mediante la expedición de una única licencia de parcelación que garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos, de acuerdo con el artículo 9°, numeral 2° del decreto 3600/07.
- Usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos

Según la Ley 388 de 1997 (artículo 34) el Suelo Suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

La delimitación del suelo suburbano podrá realizarse siguiendo criterios de baja ocupación y densidad o de acuerdo con el ordenamiento de los corredores viales suburbanos. Dichas áreas deben tener posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y normas de conservación y protección del medio ambiente. Las consideraciones tenidas en cuenta para el cálculo de los corredores viales suburbanos son:

- El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde de la vía y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007.Una franja mínima de quince (15) metros de aislamiento, contados a partir del borde de la vía.

- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de diez (10) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento.

- Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

- Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada quinientos (500) metros.

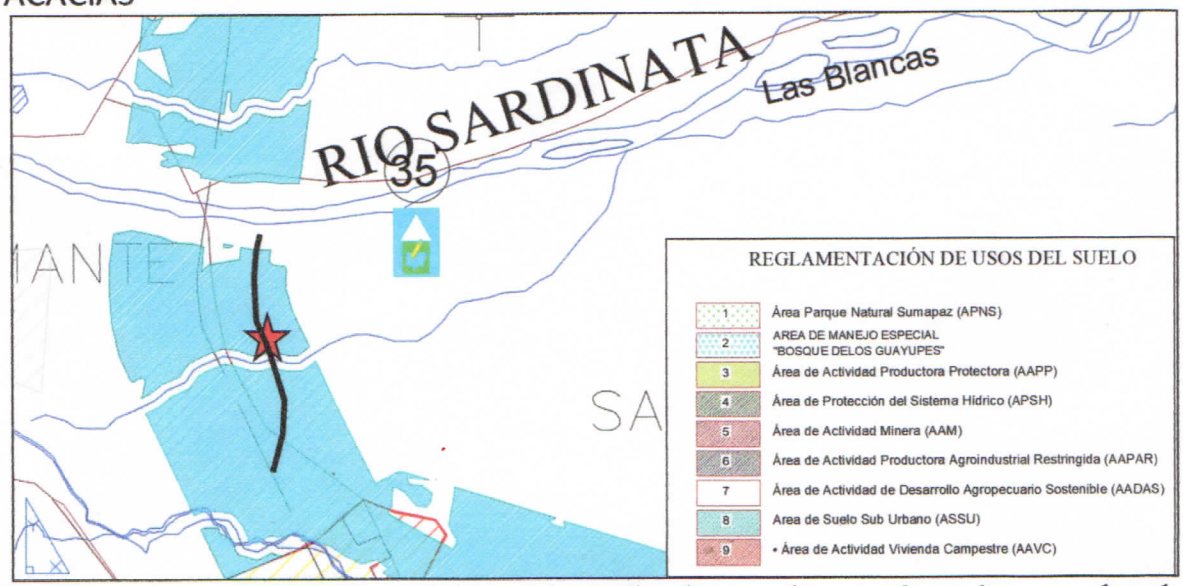
- Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente. En ese sentido, Cormacarena establece para el municipio de Acacias como extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto al perímetro urbano o perímetro de servicios públicos, una longitud máxima de cinco (5) kilómetros sobre las vías de primer orden e intermunicipales o de segundo orden (Resolución 0580 de 2010, Cormacarena). Sin embargo, los municipios que demuestren la sustentación técnica de la necesidad de establecer corredores viales suburbanos mayores, deberán presentar a Cormacarena dentro del proceso de concertación ambiental de la revisión, dicho estudio para que sea evaluado por la Corporación. Por lo anterior y según el Acuerdo 184 de 2011, el municipio adopta corredores viales suburbanos mayores a los cinco (5) kilómetros de longitud, por lo que el presente PBOT toma en cuenta dicha adopción.

El suelo suburbano es delimitado a partir de los corredores viales sobre corredores viales que siguen vías nacionales o principales, secundarias o intermunicipales y terciarias o veredales; aun cuando según el Decreto 3600

en el parágrafo del artículo 10, se expresa que no se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden. Los corredores viales suburbanos delimitados y que se caracterizan por tener mezclados los usos y las formas de vida del campo y de la ciudad son:

Corredor de la Vía nacional Villavicencio – Granada; corredor vial Rancho Grande – Cruce de San José; corredor vial Cruce de San José – San Isidro de Chichimene – Vereda la Esmeralda – Cabecera municipal; corredor vial veredas Santa Teresita – Montelíbano – el Resguardo.

PLANO CR – 5 DE CR – 5; Plano general y rural. Dwg. Lay. CR – 5. Del PBOT DE ACACIAS



La línea negra indica la posición del predio dentro de esta área de corredor de Suelo Suburbano.

4. LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE

NORTE: En extensión de 930 m. con el predio del señor Sergio Jara.

ORIENTE: Con vía veredal que va paralela al cauce del rio Sardinata.

SUR: Con el predio del señor Salomón en 690 m. y con la sucesión Riveros en 203 m.

OCCIDENTE: Con la vía nacional que comunica a Villavicencio con Acacias en 61 m..

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de una casa de campo amplia, pero en construcción sencilla, paredes de ladillo pañetado, techo en fibrocemento, puertas metálicas y ventanas en reja.

ESTILO: Casa de campo a estilo de los años 80, paredes pañetadas, techo en teja de asbesto cemento; el techo es alto para favorecer la buena ventilación.

VETUSTEZ: La construcción tiene una edad de 35 años aproximadamente.

CIMENTACIÓN: Realizada en un sistema de bases propias para construcciones de una planta.

ESTRUCTURA: Presenta columnas y vigas de amarre en concreto reforzado y una mampostería tipo confinada.

MAMPOSTERÍA: Todos Los muros divisorios y su fachada están en bloque de arcilla, huecos y cocidos.

PAÑETES Y PINTURA: Pañetado y pintado en todas sus paredes.

PISOS: Los pisos en baldosa, estilo antiguo y otra parte en concreto con mineral.

CARPINTERÍA: Puertas y ventanas metálicas.

CUBIERTA: Tejas en asbesto cemento.

INSTALACIONES Y SERVICIOS: Las tuberías de desagües para aguas lluvias, es sistema eléctrico y aguas negras están en P V C y en gress.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En aceptable estado de mantenimiento, con todos los acabados externos e internos en aceptable estado, con los pisos de acceso y las zonas comunes en aceptable estado de conservación; al igual que todo el equipamiento; presenta una moderada apariencia en aspectos tales como pisos y estado de los muros, techos, puertas y toda la carpintería metálica.

FUENTE: Según visita realizada por el avaluador

6. ENTORNO DEL INMUEBLE

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: cuenta con una buena infraestructura, suficiente en la actualidad y con proyección futura de acuerdo con el POT a nivel de modernización de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, alumbrado público, telefonía convencional y fibra óptica.

SISTEMA DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un buen sistema de redes viales, siendo la principal, la via nacional que comunica a Villavicencio con Acacias.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación destinada a la actividad pecuaria, pero su cercanía con el casco urbano de la ciudad de

acacias está haciendo que tienda a fincas de recreo y a parcelar para desarrollar predios tipo casas quintas.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: media a alta, por ser un sector en crecimiento de vivienda rural que se va incorporando a la ciudad.

9. METODOLOGIA VALUATORIA

Se utilizo el método de entrevistas históricas, con personas que han vivido en el sector y que pueden dar un concepto de cuál era el valor aproximado de la tierra en este sector para el año 1.999, año en que aparece la controversia.

Para la construcción se recorre al método de valor de reposición a nuevo y mediante la regresión con los valores históricos del IPC mes a mes se aproxima a cuanto era el valor de esa construcción para el año 1.999.

Para determinar estos valores se tuvieron en cuenta los respectivos cálculos matemáticos y formulas estadísticas, recomendadas por la resolución No. 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10. CONSIDERACIONES FINALES.

Para el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las transacciones del mercado secundario de bienes inmuebles de similares características dentro del mismo sector y/o comparables en otros sectores.

10.1. ASPECTO SOCIOECONÓMICO DEL INMUEBLE

10.1.1. UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: RENTABILIDAD: El inmueble esta destinado a prestar servicios como vivienda unifamiliar; el inmueble por su ubicación genera una rentabilidad media.

10.1.2. ACTUALIDAD EN DESARROLLO DE LA ZONA: VALORIZACIÓN: Se observa que en el sector asi como en otras partes del municipio se ha generado la organización de predios en casas quintas, transformando sectores que eran de actividad pecuaria a actividad residencial. Por tal motivo su valorización es media a alta.

10.1.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA: La oferta de este tipo de inmueble es alta, con una demanda media.

10.2. METODOLOGÍA USADA PARA EL AVALUO
Acorde con el decreto 0620 del IGAC.

Elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al inmueble, considerados determinantes al efectuar la valuación.

11. INVESTIGACION ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACION DIRECTA (Estudio de mercado), Valor de la tierra

ENCUESTA DE MERCADEO - SARDINATA			
N°	NOMBRE	TELEFONO	VALOR/HA
1	LUZ DARY BELTRAN	3134021462	$ 500.000.000
2	ANDRES CASTILLO	3505713271	$ 550.000.000
3	NAIRO R. ACOSTA	3108004601	$ 500.000.000
	Promedio		$ 516.666.666,67
	Desviación estándar		2886751345,95%
	Coeficiente de Variación		5,59%
	Límite inferior		$ 487.799.153,21
	Límite superior		$ 545.534.180,13
	Valor adoptado		$ 517.000.000,00

Debido a la dificultad de encontrar ofertas visibles, de venta de predios en el sector, se recurre a utilizar el método de la encuesta a personas que habitan en el sector o que son conocedoras del mismo. Bajo la gravedad de juramento, certifico que los datos consignados en este informe son verdaderos.

Para nuestro caso, vamos a recurrir al método de redondear la cifra, ya que es muy probable que se puedan llegar a encontrar otros conceptos en los cuales este valor se encuentre por debajo de los quinientos millones la hectárea, y como un valor practico redondeamos de $517.000.000 a $500.000.000.

Como el avaluo predial guarda una relación directa y proporcional con el valor comercial, nos apoyamos en los avalúos prediales históricos y por regla de tres se da un valor comercial correspondiente al año y al avaluo predial respectivo.

Los datos del avaluo predial histórico se obtuvieron en la secretaria municipal de planeación; estos fueron hasta el año 2003; para encontrar los valores hasta el año 1999, se hizo el cálculo pertinente, usando una disminución anual del 1% del avaluo predial.

AÑO	AVALUO PREDIAL	AREA (HAS)	VALOR HA.	TOTAL PREDIO
2018	404.747.000	7,1152	$ 500.000.000	$ 3.557.600.000
2017	403.456.000	7,1152	$ 498.405.177	$ 3.546.252.512
2016	391.705.000	7,1152	$ 483.888.701	$ 3.442.964.884
2015	380.296.000	7,1152	$ 469.794.711	$ 3.342.683.330
2014	185.412.000	7,1152	$ 229.046.787	$ 1.629.713.701
2013	185.412.000	7,1152	$ 229.046.787	$ 1.629.713.701
2012	185.412.000	7,1152	$ 229.046.787	$ 1.629.713.701
2011	185.412.000	7,1152	$ 229.046.787	$ 1.629.713.701
2010	80.012.000	7,1152	$ 98.841.993	$ 703.280.546
2009	80.012.000	7,1152	$ 98.841.993	$ 703.280.546
2008	21.548.000	7,1152	$ 26.619.098	$ 189.400.205
2007	21.173.000	7,1152	$ 26.155.846	$ 186.104.072
2006	20.359.000	7,1152	$ 25.150.279	$ 178.949.266
2005	19.482.000	7,1152	$ 24.066.886	$ 171.240.709
2004	19.007.000	7,1152	$ 23.480.100	$ 167.065.607
2003	18.952.000	7,1152	$ 23.412.156	$ 166.582.174
2002	18.762.000	7,1152	$ 23.177.442	$ 164.912.133
2001	18.574.000	7,1152	$ 22.945.198	$ 163.259.672
2000	18.388.000	7,1152	$ 22.715.425	$ 161.624.790
1999	18.204.000	7,1152	$ 22.488.122	$ 160.007.487

De esta forma se llega a un valor aproximado y tentativo para el año 1999, de ciento sesenta millones siete mil cuatrocientos ochenta y siete pesos moneda legal ($160.007.487).

11.2. VALOR PARA EL AÑO 1999 DE LAS CONSTRUCCIONES

11.2.1. CASA PRINCIPAL Ó CONSTRUCCION 1

Teniendo en cuenta la tabla del Anexo 3; Para el año 1999 el valor del metro cuadrado de la construcción era de $ 275.503 /m2; este valor es a nuevo.

En el año 1999 esta construcción tenía una vetustez de 14 años aproximadamente.

Se aplica Fitto y corvini para determinar el valor de esta casa para este año

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIA	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Const. 1	14	70	20,00%	1,5	0,120222	$275.503	$33.122	$242.381	$242.000

11.2.2. CASA NUEVA Ó CONSTRUCCION 2

Teniendo en cuenta la tabla del Anexo 4; Para el año 1999 el valor del metro cuadrado de la construcción era de $ 275.503 /m2; este valor es a nuevo.

En el año 1999 esta construcción tenía una vetustez de 4 años aproximadamente.

Se aplica Fitto y corvini para determinar el valor de esta casa para este año

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIA	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Const. 2	4	70	5,71%	1,5	0,030454653	$ 296.593	$9.033	$287.560	$288.000

12. CERTIFICADO DE AVALUO

DESCRIPCIÓN	UNID.	Cantidad	VALOR UNITARIO	Vr. ACTUAL
TERRENO	HA	7,1152	$ 22.488.122	$ 160.007.486
CONSTRUCCION 1	M2	170,41	$ 242.000	$ 41.239.220
CONSTRUCCION 2	M2	145,33	$ 288.000	$ 41.855.040
VALOR TOTAL				$ 243.101.746
VALOR REDONDEADO				$ 243.102.000

"El valor comercial 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 realizo 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 COMERCIAL DEL TERRENO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 1999 ERA DE: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL ($ 243.102.000).

NOTA: Este avaluo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de elaboración.

GERMAN SANTIAGO AGUDELO
AVALUADOR
Matricula: RNA 17329236

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES **Nº** **RUR-0827**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

GERMAN SANTIAGO AGUDELO
C.C. 17329236

R.N.A. 4067

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018
Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

1+

1010-41.4

ALCALDÍA DE ACACÍAS - META

SECRETARÍA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
NIT: 892.001.457-3
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

PROCESO GESTIÓN FISCAL
GFIC – F – 22 V8
22/07/2022
Página 1 de 1

- COPIA CONTRIBUYENTE -

FECHA DE VENCIMIENTO:	07/11/2023	FECHA DE EMISIÓN:	07/11/2023	RECIBO DE PAGO No.:	23010310067420

Referencia Catastral	Dirección del Predio	Matrícula Inmobiliaria
000200170003000	EL VERGEL VDA SARDINATA	232-29372

Apellidos y Nombres o Razón Social	No. de Identificación	Área del Terreno	Área Construida
ALCIRA GUEVARA PEREZ	CC 21185069	7ha - 1152m2	571m2

Avaluó Catastral	Tipo de Predio	Destino Socio Económico	Clasificación Especial de Predio
469.212.000	RURAL	AGROPECUARIO	

VIGENCIA	AVALUO	TAR X MIL	IMPUESTO PREDIAL	SOBRETASA AMBIENTAL	SOBRETASA BOMBERIL	SOBRETASA IMP. ALUMBRADO PÚBLICO	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
2023	469.212.000	6	2.815.000		225.000		393.000	0	3.433.000
2022	455.546.000	6	2.733.000		219.000		1.453.000	0	4.405.000
2021	442.278.000	6	2.654.000		212.000		2.273.000	0	5.139.000
2020	429.396.000	6	2.576.000		206.000		2.878.000	0	5.660.000
2019	416.889.000	6	2.501.000		200.000		4.277.000	0	6.978.000
2018	404.747.000	6	2.428.000		194.000		5.098.000	0	7.720.000
2017	403.456.000	6	2.421.000		194.000		6.033.000	0	8.648.000
2015	380.296.000	6,5	2.410.000		193.000		7.659.000	0	10.262.000
2014	185.412.000	6,5	1.205.000		96.000		4.419.000	0	5.720.000
2013	185.412.000	5,5	1.020.000	278.000	82.000		5.103.000	0	6.483.000
TOTALES			24.773.000	814.576	1.982.000		51.064.000	0	78.633.000

Vigencias Canceladas:	2023,2022,2021,2020,2019,2018,2017,2015,2014,2013,2012,2011

NOTA: Por favor verifique que la información aquí contenida corresponda con el predio solicitado antes de efectuar el pago. La administración no se hará responsable de pagos efectuados a predios equivocados.

ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS

Banco de Occidente | Banco de Bogotá | BBVA
Bancolombia | Banco Popular | Banco Agrario de Colombia
Banco Caja Social | DAVIVIENDA | Congente

(415)7709998009684(8020)23010310067420(3900)000000078633000(96)20231107

Calle 14 No. 21-32 Barrio Cooperativo. Código Postal: 507001 PBX: 3203509652. Celular: Financiera/3115279618 Coactivo/3214698763 Fiscalización y Recaudos/ 3214904904. Línea de Atención al Usuario: 01 8000 112 996 Correo Electrónico: contactenos@acacias.gov.co; fiscalizacion@acacias.gov.co, coactivo@acacias.gov.co Página Web: www.acacias.gov.co Twitter: @Alcaldiaacacias Facebook: Alcaldía de Acacías Instagram: @alcaldiaacacias

Genero: CPAEZ - 190.159.199.17
Imprimió: CPAEZ -10:35:20 - 07/11/2023

1010-41.4

ALCALDÍA DE ACACÍAS - META
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
NIT: 892.001.457-3
RECIBO OFICIAL DE PAGO - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

PROCESO GESTIÓN FISCAL
GFIC – F – 22 V8
22/07/2022
Página 1 de 1

- COPIA MUNICIPIO -

FECHA DE VENCIMIENTO:	07/11/2023	FECHA DE EMISIÓN:	07/11/2023	RECIBO DE PAGO No.:	23010310067420

Referencia Catastral	Dirección del Predio
000200170003000	EL VERGEL VDA SARDINATA

Apellidos y Nombres o Razón Social	No. de Identificación	Matrícula Inmobiliaria
ALCIRA GUEVARA PEREZ	CC21185069	232-29372

Vigencias Canceladas:	2023,2022,2021,2020,2019,2018,2017,2015,2014,2013,2012,2011

(415)7709998009684(8020)23010310067420(3900)000000078633000(96)20231107

TOTALES A PAGAR	
TOTAL CAPITAL	27.569.576
TOTAL INTERESES	51.064.000
TOTAL DESCUENTOS (-)	0
TOTAL A PAGAR	78.633.000

Imprimió: CPAEZ - 10:35:20 - 190.159.199.17

1010-41.4

ALCALDÍA DE ACACÍAS - META
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
NIT: 892.001.457-3
RECIBO OFICIAL DE PAGO - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

PROCESO GESTIÓN FISCAL
GFIC – F – 22 V8
22/07/2022
Página 1 de 1

- ENTIDAD RECAUDADORA -

FECHA DE VENCIMIENTO:	07/11/2023	FECHA DE EMISIÓN:	07/11/2023	RECIBO DE PAGO No.:	23010310067420

Referencia Catastral	Dirección del Predio	Apellidos y Nombres o Razón Social	No. de Identificación
000200170003000	EL VERGEL VDA SARDINATA	ALCIRA GUEVARA PEREZ	CC21185069

(415)7709998009684(8020)23010310067420(3900)000000078633000(96)20231107

TOTALES A PAGAR	
TOTAL CAPITAL	27.569.576
TOTAL INTERESES	51.064.000
TOTAL DESCUENTOS (-)	0
TOTAL A PAGAR	78.633.000

Calle 14 No. 21-32 Barrio Cooperativo. Código Postal: 507001 PBX: 3203509652. Celular: Financiera/3115279618 Coactivo/3214698763 Fiscalización y Recaudos/ 3214904904. Línea de Atención al Usuario: 01 8000 112 996 Correo Electrónico: contactenos@acacias.gov.co; fiscalizacion@acacias.gov.co, coactivo@acacias.gov.co Página Web: www.acacias.gov.co Twitter: @Alcaldiaacacias Facebook: Alcaldía de Acacías Instagram: @alcaldiaacacias

Genero: CPAEZ - 190.159.199.17
Imprimió: CPAEZ -10:35:20 - 07/11/2023

impugnacion aprobacion costas

Jesus Antonio Rojas Basto <jarb164@hotmail.com>

Mar 14/11/2023 15:27

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

3 archivos adjuntos (9 MB)

impugnacion agencias derecho.pdf; avaluo proceso de cecilia velasquez.pdf; avaluo velasquez acacias.pdf;

Enviado desde Outlook