

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.

Correo: ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villavicencio.

Ref.: Proceso de lesión enorme.

Radicado No 50001 3153 002 2019 00290 00

Demandante: **FERLEIN PEÑA PINZON.**

Demandados: **ANA YURIDIA CRUZ MESA y otra.**

PABLO JULIO RÍOS CARVAJAL, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, de esta vecindad, obrando en calidad de apoderado de las demandadas, respetuosamente me permito dirigirme a su Despacho para contestar la presente demanda, dentro de sus debidos términos, sustentando mis alegaciones así:

I. FRENTE A LOS HECHOS:

HECHO 1: *ES PARCIALMENTE CIERTO.* El 10 de junio de 2.018, por oferta pública realizada por el demandante por medio de agente intermediario, de manera libre y voluntaria, este celebro contrato de compraventa del inmueble objeto de este litigio, con **YIMER HUMBERTO ROJAS MESA (Q.E.P.D.)** quien en nombre de las demandadas, ejecuto y perfecciono ese referido contrato de compraventa, por medio del cual adquirieron la propiedad del inmueble en Litis.

Adicional a lo anterior, la casa no fue entregada inmediatamente, un hermano del demandante que vivía en ese inmueble, se resistió a salir, y toco iniciarle una demanda reivindicatoria en la cual se ordenó su desalojo, causándole perjuicios a mis mandantes por 30 meses, más gastos de ese proceso, hasta que se le aplico lanzamiento de allí, en diciembre de 2.020.

HECHO 2: *ES CIERTO.* Por oferta pública del mismo demandante, por medio de **YIMER HUMBERTO ROJAS MESA (Q.E.P.D.)** las demandadas le compraron el inmueble objeto de esta Litis, por el modo relatado en cuantía de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$185'000.000,00)**, valor pedido que salió del mismo demandante, de manera libre y voluntaria, sin que este fuera obligado a rebajar el precio que pidió, el cual se le pago completo y de contado.

HECHO 3: *ES CIERTO*. La escritura se registró por un precio superior al pagado por el inmueble al demandante, porque en la notaria así nos lo exigieron.

HECHO 4: *ES CIERTO*. Acorde a la prueba que obra a folio 41 del traslado de la demanda.

HECHO 5: *NO ES UN HECHO*. Es una apreciación subjetiva del demandante, que debe probarse.

HECHO 6: *NO ES UN HECHO*. Es una apreciación subjetiva del actor.

HECHO 7: *ES CIERTO*. Tal como consta a folio 27 y siguientes, obra el avalúo comercial a que refiere este hecho, el cual será controvertido en audiencia.

Frente a este avalúo, observa este apoderado, que siendo del año 2.019, contiene un mayor valor, que otro que se realizó el 23 de febrero de 2.021, y que aportamos como prueba documental.

HECHO 8: *NO ES CIERTO*. No les consta a las demandadas. Esta afirmación deberá probarse adecuadamente.

HECHO 9: *NO ES CIERTO*. No les consta a las demandadas. Esta afirmación deberá probarse adecuadamente.

HECHO 10: *NO ES CIERTO*. Las demandadas pactaron y pagaron la totalidad del precio acordado y estipulado con el demandante, de un solo contado, sin quedarle debiendo alguna parte de lo acordado, a satisfacción que se prueba con su firma.

HECHO 11: *NO ES CIERTO*. Deberá probarse.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES:

A LA 1: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, porque el demandante puso el precio a su voluntad, públicamente, y se le pago la totalidad de lo que pidió por el inmueble, sin que se le solicitaran descuentos de la cuantía que requirió; así como tampoco se le quedo debiendo algún dinero.

A LA 2: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, por haberse celebrado el negocio jurídico, tal como lo propuso el demandante, quien no es incapaz.

A LA 3: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por haberse celebrado el negocio tal como lo propuso el demandante voluntariamente, sin presión alguna.

A LA 4: Mis mandantes no han ejecutado ningún gravamen sobre el inmueble, razón por la cual no están obligadas a levantar gravamen alguno.

A LA 5: Me opongo a esta pretensión, toda vez que no es conducente, ni conexas al desarrollo del negocio jurídico pactado y pagado entre las capaces partes.

A LA 6: Me opongo a esta pretensión y solicito condenar en costas al demandante.

III. EXCEPCIONES DE MERITO:

1) FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA: PORQUE EL ACCIONANTE OFERTO EL INMUEBLE PUBLICAMENTE:

En la verificación de los presupuestos procesales materiales o de fondo, dentro de los cuales se encuentra la legitimación en la causa, corresponde, antes de considerar las pretensiones planteadas en la demanda, analizar la legitimidad para obrar dentro del proceso de la parte actora, y de su interés jurídico en la venta, para, luego de realizada la compraventa proponer injustamente la lesión enorme, pues la legitimación en la causa constituye una condición necesaria, entre otras, para la admisión de la demanda.

En relación con la naturaleza jurídica de la noción de legitimación en la causa, en sentido amplio, la Jurisprudencia Nacional se ha referido a esta como la calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso, de forma tal que, cuando una de las partes carece de dicha calidad, no debe el juez adoptar una admisión de la demanda.

Dentro del concepto de legitimación en la causa, en una demanda como esta, se debe vislumbrar su legitimación material, que se concreta en el evento en que se pruebe realmente la calidad de parte con derecho a demandar, y no en los intereses que maneja el demandante; en este caso el demandante es quien hizo pública la oferta de venta del inmueble, sin que la demandada fuera a proponer su compra.

De acuerdo con lo expuesto, la legitimación en una causa en su sentido más general, se entiende como el interés que exterioriza una persona frente a una situación jurídica específica, que le permite asistir a un proceso en la calidad de parte con el fin de defender los intereses que declara vulnerados, buscando la creación, modificación o extinción de obligaciones que surjan como efecto de la decisión tomada en el mismo. En este concreto caso, la oferta nació públicamente del demandante, quien la propuso, y la convalidó con su firma.

No se trata entonces, de montar una irregularidad, como en este caso, con hechos realizados voluntariamente, los cuales son ajenos a lo alegado contra el origen y causa del contrato, que es lícito, sobre un objeto que también es lícito.

Por lo antes razonado, respetuosamente solicito al Despacho, se sirva declarar que prospera esta excepción, y rechazar por improcedente la pretensión de lesión enorme ambicionada por el demandante.

2) SENTENCIA ANTICIPADA TOTAL POR CARENCIA DE LEGITIMACION EN CAUSA, Art 278 No 3 CGP:

La legitimación en la causa es la titularidad del derecho sustancial que subyace en cabeza del actor con interés; y que se cumple siempre que se acredite su interés y la estructuración del cargo que se alega.

La legitimación en la causa atañe a dos aspectos, de una parte con relación sustancial *-legitimatío ad causam-* referida a alguno de los extremos de la relación jurídica de la que surge la controversia, así como con los derechos y obligaciones que se pretenden o excepcionan según el caso; y de otra parte, con la legitimación procesal *-legitimatío ad processum-* o la aptitud legal de las partes para comparecer y actuar en el proceso. Es por ello que la *-legitimatío ad causam-* no es un presupuesto procesal, ya que es objeto de análisis en el fondo del asunto; mientras que la *-legitimatío ad processum-* si constituye un presupuesto procesal y su falta configura un vicio de nulidad que compromete el procedimiento y la sentencia que llegue a dictarse.

La legitimación para demandar está vinculada por los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor, por falta de causales para demandar por hechos propios como fue el precio

pactado, como en este caso, se debe emitir una sentencia anticipada total contra el actor por la ausencia de legitimación en la causa.

Para drenar su oscuro interés y amparado su oferta aceptada, el actor pretende la declaratoria de lesión enorme, edificada sobre sus propias maniobras.

De conformidad con la parte final del numeral 3 del artículo 278 del C. G. del P., respetuosamente solicito a su Despacho, que por estar probada esta excepción de falta de legitimación en causa para demandar, proceda su Despacho a dictar sentencia anticipada, declarando probada esta excepción de carencia de legitimación en causa, negando las pretensiones de la demanda.

3) DEBER DE RESPETO DE LOS ACTOS PROPIOS

ANTERIORES:

La **doctrina de los actos propios**, conocida en latín bajo la fórmula ***non venire contra factum proprium***, proclama el **principio general de derecho** que establece la inadmisibilidad de actuar contra los propios actos hechos con anterioridad; es decir, prohíbe que una persona pueda ir contra su propio comportamiento mostrado con anterioridad, para limitar los **derechos** de otra que había actuado de esa manera, movido por la buena fe de la primera.

Constituye un límite del ejercicio de un **derecho subjetivo**, de una facultad, o de una **potestad**, como consecuencia del **principio de buena fe** y especialmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento consecuente con los deberes y responsabilidades de las partes (Art. 78 C.G. del P.).

Vale la pena subrayar que nadie puede venir válidamente contra sus propios actos, regla cimentada en el aforismo "*adversus factum suum quis venire non potest*", que se concreta sencillamente en que no es lícito hacer valer un derecho en contradicción con una conducta anterior, o sea, "*venire contra factum proprium non valet*". Es decir: va contra sus propios actos quien ejercita un derecho en forma objetivamente incompatible con su conducta precedente, lo que significa que la pretensión que se funda en tal proceder contradictorio, es inadmisibile y no puede prosperar en un juicio.

La jurisprudencia nacional no ha sido ajena a la aplicación de esta regla. En suma, la regla "*venire contra factum proprium non valet*" tiene una clara aplicación jurisprudencial, pero además goza de un particular

valor normativo en la medida en que está fundada en la buena fe, la cual el ordenamiento erige como principio de derecho que irradia todas las relaciones jurídicas, como ética media de comportamiento exigible entre los particulares y entre éstos y el Estado.

Se ha definido este principio, expresando que "La doctrina de los actos propios es un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento, a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente".

La regla "*venire contra factum proprium nulla conceditur*" se basa en la inadmisibilidad de que un litigante o contratante, fundamente su postura invocando hechos que contraríen sus propias afirmaciones, o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior.

La doctrina de los actos propios está instituida, como derivación directa y necesaria del principio general de la buena fe, dado que el artículo 83 de nuestra Constitución Política acoge el principio general de la buena fe, estableciendo que: "*Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas*".

El artículo 871 del Código de Comercio de Colombia, ordena: "*Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural*".

El artículo 1603 del Código Civil, ordena: "*Ejecución de buena fe. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*".

En el derecho Colombiano, el deber de actuar de buena fe tiene rango constitucional, además de estar expresamente contemplado en los códigos Civil y de Comercio. Incluso es más, en un fallo de la Honorable Corte Constitucional, en la sentencia T-475/92, resolvió, refiriéndose a la doctrina de los actos propios, que: "*No es posible reducir la infracción de la buena fe a casos tipificados legalmente. De ahí que la aplicación de este*

principio suponga incorporar elementos ético-jurídicos que trascienden la ley y le dan su real significado, suscitando en muchas ocasiones la intervención judicial para calificar la actuación pública según las circunstancias jurídicas y fácticas del caso”.

El respeto al acto propio, que tradicionalmente ha estado atado a la prohibición de revocatorias unilaterales, es un concepto ético del derecho, que tribunales y juristas debemos tener en cuenta por el alto valor que con él se defiende. Por ello, el brocardo *“venire contra factum proprium”* no impone la obligación de no hacer, sino el deber de no poder hacer, es eso lo que significa que no se puede ir contra los actos propios.

En sentencia T-295/99 de la Honorable Corte Constitucional, del 4 de mayo de 1999, resolvió que: *“un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (C. N., art. 83). Principio constitucional que sanciona entonces como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.”*

Agregó que: *“La teoría del respeto del acto propio tiene origen en el brocardo *venire contra pactum proprium nelli conceditur* y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria. El tratadista y magistrado del Tribunal Constitucional español Luis Díez Picazo enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer, sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice “no se puede ir contra los actos propios”.*

Dijo después que: *“se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorios respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho”.*

Y concluyó que el respeto del acto propio requiere tres condiciones para que pueda ser aplicado:

a) *Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz. Se debe entender como conducta el acto o la serie de actos que revelan una determinada actitud de una persona respecto de unos intereses vitales. Primera o anterior conducta que debe ser jurídicamente relevante, por lo tanto debe ser ejecutada dentro una relación jurídica; es decir, que repercute en ella, suscite la confianza de un tercero o que revele una actitud, debiendo excluirse las conductas que no incidan o sean ajenas a dicha relación jurídica. La conducta vinculante o primera conducta debe ser jurídicamente eficaz; es el comportamiento tenido dentro de una situación jurídica que afecta a una esfera de intereses y donde el sujeto emisor de la conducta, como el que la percibe, son los mismos. Pero, además, hay una conducta posterior, temporalmente hablando; por lo tanto, el sujeto emite dos conductas: una primera o anterior y otra posterior, que es la contradictoria con aquélla.*

b) *El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona o centros de interés que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción —atentatorio de la buena fe— existente entre ambas conductas. La expresión pretensión contradictoria encierra distintos matices: por un lado, es la emisión de una nueva conducta o un nuevo acto, por otro, esta conducta importa ejercer una pretensión que en otro contexto es lícita, pero resulta inadmisibles por ser contradictoria con la primera. Pretensión que es aquella conducta realizada con posterioridad a otra anterior y que está dirigida a tener de otro sujeto un comportamiento determinado. Lo fundamental de la primera conducta es la confianza que suscita en los demás, en tanto que lo esencial de la pretensión contradictoria es el objeto perseguido.*

c) *La identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas. Es necesario entonces que las personas o centros de interés que intervienen en ambas conductas —como emisor o como receptor— sean los mismos. Esto es que, tratándose de sujetos físicamente distintos, ha de imputarse a un mismo centro de interés el acto precedente y la pretensión ulterior.*

En este concreto caso, se aplican las 3 condiciones para que pueda ser aplicado el principio del respeto del acto propio contra el demandante, porque el acto propio o conducta anterior que fue la venta, es relevante y eficaz, donde ejerció ese derecho subjetivo con autonomía y voluntad, y con mentiras, faltando a la buena fe que lo vincula con sus actos propios anteriores.

Por lo antes razonado, respetuosamente solicito al Despacho, se sirva declarar que prospera esta excepción, y rechazar por improcedente la pretensión de lesión enorme, por el deber de respeto de sus actos propios.

**4) NADIE PUEDE SER ESCUCHADO EN JUICIO ALEGANDO SU
PROPIA TORPEZA
“NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS”**

Máxima de origen latino, empleada para significar que el juez no debe acoger las pretensiones de quien a sabiendas de su propia culpa, busca enmendar el error fundado en sus propias culpas.

Se presenta cuando una de las partes en litigio, obligadas a ser precisas en los cargos con sustenta su demanda, lo hacen invocando culpas propias. Así las cosas, la aplicación de este principio no es una ofensa contra la parte que cometió el error; se invoca para poner de manifiesto que quien teniendo los elementos de juicio suficientes para defender sus derechos antes de comprometerse en un negocio, al no hacerlo, está forzada a soportar las consecuencias jurídicas de su omisión, razón por la cual, el demandante defiende sus derechos invocando el error en contra de la demandada.

Aceptar lo contrario, permitiría el abuso del derecho propio que de conformidad con nuestra Constitución Política, en su Capítulo 5.- **“De los deberes y obligaciones”**.- Artículo 95 Numeral 1, está expresamente prohibido: “La calidad de Colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: 1.- Respetar los derechos ajenos y **no abusar de los propios**.”

Refiero lo anterior, por cuanto la demandante fue quien propicio la compraventa, por oferta por medio de agente intermediario, y quien pidió el precio que se le pago, el cual invoca hoy como muy poquito.

Por lo argumentado, tal como quedara probado, respetuosamente solicito a su Despacho, declarar probada esta excepción contra las pretensiones de la demanda.

5) MALA FE DEL DEMANDANTE:

El principio de buena fe exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso; hace referencia al obrar con honradez, veracidad, lealtad, lo que lleva implícita la creencia de que se está actuando conforme a lo que prescribe el ordenamiento jurídico.

El principio de la buena fe es de suma importancia en materia de interpretación de la ley, de los contratos, de la posesión, de la prescripción, del matrimonio.

El Pacta sunt servanda es de carácter absoluto, conforme al cual, el contrato obliga a los contratantes y debe ser puntualmente cumplido, sin excusa ni pretexto: "Todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellos de buena fe."

La Litis es instituida bajo las premisas de la buena fe y la lealtad de las partes; se funda en diferencias que existen entre las partes, y que por terquedad o por orgullo, someten a la decisión que profiera la jurisdicción en su especializada sabiduría, pero debe de actuarse con lealtad procesal, sin decir mentiras.

Los conceptos de buena fe y lealtad, trascienden el plano moral al cual deben adscribirse, convirtiéndose en verdaderas reglas de convivencia social de invaluable importancia para la vida en común de los asociados que respetan las costumbres del buen vivir social.

Por esta razón, el artículo 83 de la Constitución Nacional determina que la conducta de las autoridades y de los ciudadanos debe ceñirse a los postulados de la buena fe.

En materia Procesal, la lealtad de las partes y sus apoderados es un requisito que debe ser respetado en el proceso; por esta razón, el numeral 1 del artículo 78 del C. G. del P., impone como deber a las partes y sus apoderados, de proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos procesales, deber que la demandante vulnera flagrantemente.

Por lo argumentado, respetuosamente solicito a su Despacho, declarar probada la excepción de mala fe, negando las pretensiones de la demanda.

RAZONES DE DEFENSA:

Argumento el derecho de defensa de mi mandante, en lo fundado en las siguientes razones:

No es legal que la demandante, quien propicio los actos que de hecho, causaron la negociación del inmueble, quien mostro afán en vender el inmueble, y quien recibió el pago en la forma estipulada en el contrato, después argumente que esta lesionado en su patrimonio por el negocio por el mismo propiciado.

Este negocio de compraventa ha causado grandes erogaciones económicas a mis mandantes, tal como se prueba con los recibos que se aportan con esta contestación de demanda, tornando ilógico, que ahora quieran pedir la resolución del contrato, restituyéndole el inmueble, sin preocuparse por los gastos que han tenido las demandadas con el inmueble.

Frente al vehículo entregado en parte de pago, este fue adquirido por **YIMER HUMBERTO ROJAS MESA (Q.E.P.D.)** quien la adquirió ya siendo un vehículo de segunda, tal como se prueba con los contratos de compraventa que se aportan como prueba, y los problemas que presuntamente pueda tener, como la presunta pérdida total por accidente, son de aquellos que no se notan cuando se hace una negociación directa, tal como ocurrió cuando mis mandantes adquirieron ese rodante, si se prueba que realmente tuvo ese accidente.

IV. PRUEBAS:

Por ser conducentes y pertinentes y útiles al proceso, respetuosamente solicito a su Despacho, se sirva ordenar y practicar las siguientes pruebas:

Testimoniales: Sírvase ordenar que sean escuchados los testimonios de las siguientes personas, a quienes les consta de manera directa y cronológica, todos los hechos pertinentes a la negociación objeto de este litigio, así:

ANTONIO MAURICIO ALBARRACIN: Identificado con CC No 14.227.964 de Ibagué. Testigo que conoce las circunstancias que se desarrollaron las negociaciones del inmueble objeto del litigio, porque fue el agente intermediario que relaciono el negocio de compraventa entre las partes de este proceso, quien relaciono al señor **YIMER HUMBERTO ROJAS MESA (Q.E.P.D.)** para que hiciera el negocio de compraventa con el

demandante; se ubica en la Cra 38 No 44-31 de Villavicencio, Tel 322 3874504, o por medio de las demandadas.

GILBERTO ROJAS ROJAS: Testigo que conoce las circunstancias que se han desarrollado en los hechos relatados, porque estuvo acompañando al señor **YIMER HUMBERTO ROJAS MESA (Q.E.P.D.)**, hijo y hermano de las demandadas, persona que adelantó la negociación con el demandante, razón por la cual le constan las circunstancias de modo, tiempo y lugar del desarrollo de la compraventa objeto de la Litis; se ubica en la Cra 36 No 25-42, Barrio San Benito de Villavicencio, o por medio de las demandadas.

Documentales: Por ser conducentes, pertinentes y útiles al proceso, sírvase tener como tales y darles el valor probatorio que considere su Despacho, a las siguientes pruebas documentales:

1) Avalúo del inmueble objeto del litigio, elaborado el 23 de febrero de 2.021 por el evaluador inscrito en la Corporación Autorregulado Nacional de evaluadores – ANA, **ALFONSO SANTIAGO AGUDELO**, cuyo resultado arrojó un valor para el inmueble, de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES, OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS Mte (\$453'808.000,00)**.

2) Factura 603, del avalúo que se presenta como prueba.

3) Tres (3) cuadros Excel, que contienen los gastos detallados en que han incurrido las demandadas con la compra del inmueble objeto de esta Litis.

Interrogatorio de parte: Sírvase Señor Juez, fijar fecha y hora para absolver el interrogatorio de parte que personalmente o por escrito le formularé al demandante.

V. ANEXOS:

Me permito anexar el poder, y lo enunciado en el acápite de pruebas.

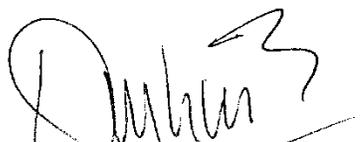
VI. NOTIFICACIONES:

A la demandante: en la dirección que aparece registrada en la demanda.

A las demandadas: Calle 4ª, No 3-12, Barrio El Centro, Caqueza, Cundinamarca, Tel 310 3171805, Correo: yuridiacruz@gmail.com

Al suscrito: En la Calle 23 No 24B-27, Casa 50, Condominio Marsella, Villavicencio, Teléfono 316 4541053. Acepto las notificaciones por correo electrónico, al correo: pablojuliorios@hotmail.com

Del Señor Juez, respetuosamente,



PABLO JULIO RÍOS CARVAJAL.
CC No. 17.313.036 de Villavicencio.
T. P. No 121.467 del C. S. de la J.

Señor:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO,
Villavicencio.

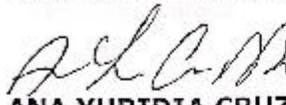
Ref.: Asunto: Otorgamiento de poder.
Rad. No.: **500013153 002 2019 00290 00.**
Demandante: **FERLEIN PEÑA PINZON.**
Demandados: **ANA YURIDIA CRUZ MESA y otra**

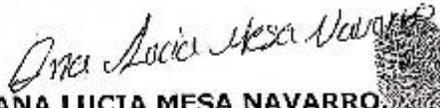
ANA YURIDIA CRUZ MESA y ANA LUCIA MESA NAVARRO, mayores y domiciliadas respectivamente en Bogotá D. C., y Caqueza, Cundinamarca, identificadas como aparece al ple de nuestras firma, obrando como demandadas dentro del presente asunto, respetuosamente nos dirigimos a su Despacho, para manifestarle que otorgamos poder especial, amplio y suficiente al Doctor **PABLO JULIO RIOS CARVAJAL**, Identificado como aparece al pie de su firma, para que en nuestro nombre y representación acorde al inciso 3 del artículo 77 del C. G. del P., reciba la notificación del auto admisorio de esta demanda en nuestro nombre, y conteste la demanda, y nos represente en este asunto, defendiendo nuestros derechos e intereses hasta su terminación.

Nuestro apoderado queda facultado para renunciar, reasumir, conciliar, sustituir, restituir, recibir, conciliar, de conformidad a los términos del Art. 77 del Código General del Proceso.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería jurídica para actuar a nuestro apoderado, en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez, respetuosamente,


ANA YURIDIA CRUZ MESA.
CC No 52.967.540


ANA LUCIA MESA NAVARRO
CC No

Acepto el poder:


PABLO JULIO RIOS CARVAJAL.
C.C. No. 17.313.036 de Villavicencio.
T.P. No. 121.467 del C.S. de la Judicatura.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

Calle 38 No. 30A-64 Of. 903 Edificio Davivienda
☎ 6622603 - 6730746 Villavicencio (Meta)

COMPROBANTE DE INGRESO

Nº 0603

Ciudad	Villavicencio	Fecha	D 26 M 02 A 2021	Valor \$	250.000
Pagado a	Ana Yuridia Cruz Mesa				
La suma de: (en letras)	Doscientos cincuenta pesos.				
Por concepto de	Avaluo al predio ubicado en la Cra 48 29C-33437 Barrio Montecarlo.				
Cheque No.	Banco	Sucursal	Efectivo		<input type="checkbox"/>
Código P.U.C.	Cuenta	Debitos	Creditos		
Elaborado	Revisado	Aprobado			



IMPRESO EN VILLAVICENCIO (METE) JOHN PARRERA ARTES GRAFICAS NIT: 17.288.993-3 311 632 1680

Email: asolonlajas@vivi.com

GASTOS CASA MONTECARLO

FECHA	CONCEPTO	DETALLE	SOPORTE	VALOR
18-jul-18	1. Compra de la casa	valor de casa	promesa compraventa	185.000.000
09-sep-18		pago beneficencia escritura 3014 de 11 jul 2018	facturacion	3.419.999
18-jul-18		Pago proceso de registro	facturacion	2.012.000
18-jul-18		Derechos notariales, retencion y otros	facturacion	564.809
	2. Abogado	Abogado	contrato	40.000.000
2019	3. Impuestos perdial	Impuesto año 2019	Factura de pago	1.859.182
2020		Impuesto año 2020	paz y salvo	1.667.691
11-dic-20	4. Proceso de desalojo	Servicio de coteros y acarreos	Recibos de caja menor	220.000
12-dic-20		Servicio de carga coteros	Recibo de caja menor	230.000
12-dic-20		Arriendo bodega	Recibo de caja	2.000.000
		Gastos de alimentacion a terceros	facturas de venta	326000
12-dic-20	5. Arreglos y mejoras	Productos de aseo	factura	35.000
29-dic-20		Servicio aseo	Transferencia	100.000
04-ene-21		Puertas y rejas en chatarrería	Recibos de caja menor	183600
04-ene-21		Puertas metalicas y rejas de seguridad, puntos de soldadura.	Factura	1.210.000
12-dic-20		Cambios de guardas y chapas	Recibo de caja menor	130.000
04-ene-21		Soldaduras puestas y ventanas	factura 068	110.000
04-ene-21		6. facturas servicios publicos	Recibo gas Numero cuenta 49134	factura 28492383
04-ene-21		Recibo energia Numero cuenta 131349359	Soporte recaudo	147.400
18-feb-21	7. Peritaje	Peritaje casa para proceso judicial	documento, recibo	250.000
TOTAL GASTOS				239.490.298

FACTURAS PENDIENTES POR PAGAR 2021 - CASA MONTECARLO

FECHA	CONCEPTO	DETALLE	SOPORTE	VALOR
feb-21	Servicios publicos pendientes por pagar	Recibo llanogas Ref de pago 49134 factura 29376447	factura pendiente por pagar	21.778
feb-21		Facturas de agua CEAAM No. Cuentas 25576 - 25577	factura pendiente por pagar	385.000
feb-21		Facturas de Luz No. Cuenta 131349359	factura pendiente por pagar	59.040
31-mar-21	Impuesto Predial	factura 21010310083058	factura pendiente por pagar	1.967.531
TOTAL CUENTAS POR PAGAR				2.433.349

INGRESOS NO PERCIBIDOS - CASA MONTECARLO

FECHA	CONCEPTO	DETALLE	SOPORTE	VALOR
año 2018	Arriendos Agosto a Diciembre de 2018 (5 meses)	Local 1: 700.000 pesos mensuales		3.500.000
		Local 2: 700.000 pesos mensuales		3.500.000
		Apartamento: 600.000 pesos mensuales		3.000.000
año 2019	Arriendos Enero a Diciembre de 2019 (12 meses)	Local 1: 735.000 pesos mensuales		8.820.000
		Local 2: 735.000 pesos mensuales		8.820.000
		Apartamento: 630.000 pesos mensuales		7.560.000
año 2020	Arriendos Enero a Diciembre de 2020 (12 meses)	Local 1: 771.000 pesos mensuales		9.252.000
		Local 2: 771.000 pesos mensuales		9.252.000
		Apartamento: 661.500 pesos mensuales		7.938.000
año 2021	Arriendos Enero - febrero de 2020 (2 meses)	Local 1: 809.550 pesos mensuales		1.619.100
		Local 2: 771.000 pesos mensuales		1.619.100
		Apartamento: 694.575 pesos mensuales		1.389.150
TOTAL INGRESOS NO PERCIBIDOS				66.269.350

NOTA: Se realiza el detalle con un incremento anual del 5% sobre los valores de los arriendos.

GRAN TOTAL DE COSTOS POR LA COMPRA DEL INMUEBLE	308.442.997
--	--------------------



CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

Nro. CT902068492

El vehículo de placas IKV154 tiene las siguientes características:

Placa:	IKV154	Clase:	CAMIONETA
Marca:	MITSUBISHI	Modelo:	2016
Color:	VERDE		
Carrocería:	DOBLE CABINA	Servicio:	PARTICULAR
Serie:		Motor:	4D56UAC0543
Chasis:	MMBJYKL30GH017501	Línea:	SPORTERO 2.5 HIGH POWER
VIN:	MMBJYKL30GH017501	Capacidad:	Psj: 5 Carga: 1000 Kilogramos.
Cilindraje:	2477	Puertas:	4
Nro. de Orden:	No registra	Estado:	ACTIVO
Combustible:	DIESEL	Fecha matrícula:	29/09/2015

Manifiesto de aduana o Acta de remate: 882015000097891 con fecha de importación 07/09/2015, Bogota.

Medidas cautelares vigentes

No registra actualmente

Prenda o pignoración

No registra actualmente

Propietario(s) Actual(es)

FERLEY PEÑA PINZON, CÉDULA DE CIUDADANÍA 19252730.

Historial de propietarios

(0) - Usuario / (1) - carpeta

Carrera 13a No 29-26 - Local 151
Parque Central Bavaria | Bogotá, Colombia
PBX: 291 67 00 / 291 69 99 - www.simbogota.com.co
contactenos@simbogota.com.co
Contrato de concesión 071 de 2007





PLACA: IKV154

Página 2 de 2

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

Nro. CT902068492

18/09/2017 De BANCO FINANDINA S.A. FINANDINA ESTABLECIMIENTO BAN , A SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA , Traspaso; 20/10/2017 De SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA , A VIDRIOS PARABRISAS Y SERVICIOS SAS , Traspaso; 07/02/2018 De VIDRIOS PARABRISAS Y SERVICIOS SAS , A ANA LUCIA MESA NAVARRO, Traspaso; 14/09/2018 De ANA LUCIA MESA NAVARRO, A FERLEY PEÑA PINZON, Traspaso

Observaciones:

Dado en Bogotá, 08 de febrero de 2021 a las 16:58:59

A solicitud de: ANA LUCIA MESA NAVARRO con C.C. C20441381 de Caqueza.

ALEJANDRA ROJAS POSADA
Directora de Atención al Ciudadano
Secretaría Distrital de Movilidad

JUAN P. RAMIREZ
Director de Operaciones
Servicios Integrales para la Movilidad - SIM

De conformidad con el artículo 12 del Decreto Nacional 2150 de 1995, Resolución 3142 del 28 de diciembre de 2001 de la Secretaría de Tránsito de Bogotá, la Resolución 133 del 31 de marzo de 2008 de la Secretaría Distrital de Movilidad y el paragrafo del Artículo 105 del Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006 del Concejo de Bogotá D.C., la firma mecánica que aparece en el presente documento tiene plena validez para todos los efectos legales.

(0) - Usuario / (1) - carpeta

Carrera 13a No 29-26 - Local 151
Parque Central Bavaria | Bogotá, Colombia
PBX: 291 67 00 / 291 69 99 - www.simbogota.com.co
contactenos@simbogota.com.co
Contrato de concesión 071 de 2007





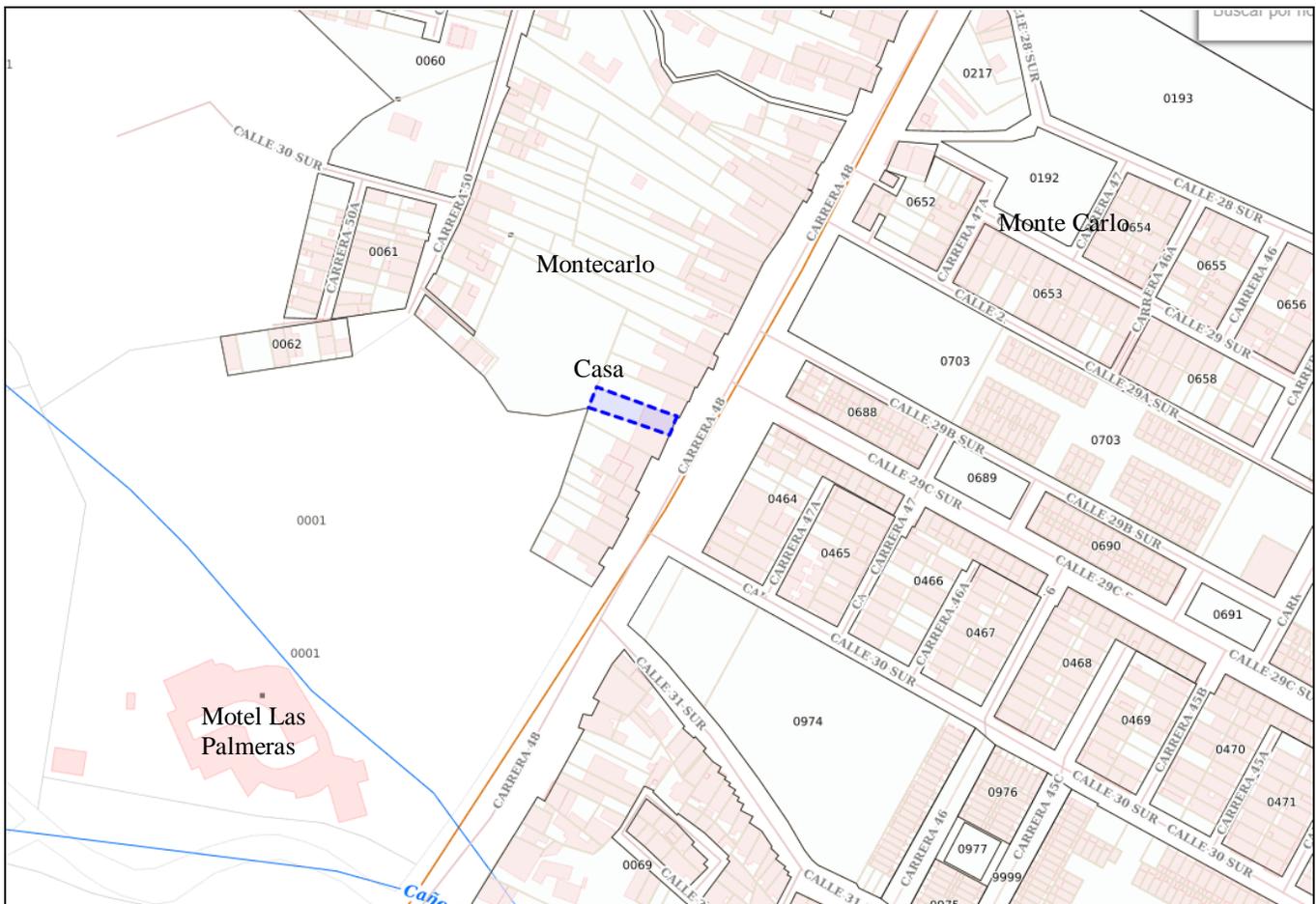
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	Avalúo Comercial No.	:	21.030
1.2.	Tipo de inmueble	:	Casa de dos pisos
1.3.	Tipo de avalúo	:	Comercial Corporativo
1.4.	Marco Normativo	:	Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008.
1.5.	Departamento	:	Meta
1.6.	Municipio	:	Villavicencio
1.7.	Barrio o Urbanización	:	Montecarlo.
1.8.	Dirección	:	Carrera 48 Sur No. 29 C – 33/37 Sur
1.9.	Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.10.	Información catastral	:	Cédula Catastral: 500010106000000560047000000000



1.11.	Fecha de visita	:	18 de febrero de 2021
1.12.	Fecha de informe	:	23 de febrero de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1	Certificación de Tradición	:	230-11082.
-----	----------------------------	---	------------



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Propietaria : Ana Yuridia Cruz Mesa, identificada con la C.C. No. 52.967.540
- 3.2 Título de adquisición : Escritura Pública No. 3.014 del 11 de julio de 2.018, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Villavicencio
- 3.2 Matrícula Inmobiliaria : 230-11082.

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector

- Norte : Con la calle 28 Sur.
Oriente : Con la Carrera 48 o vía a Acacias.
Sur : Con el caño Pendejo
Occidente : Con la Carrera 50.

4.2. Actividad predominante

La actividad predominante del sector es: Residencial.

4.3. **Vías importantes del sector:** La vía más importante del sector es la Carrera 48, vía de doble carril bidireccional pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

4.4. **Topografía:** Plana, con pendiente menor a 5%.

4.5. **Servicios públicos:** La zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas.

4.6. **Servicios comunales:** Parques de barrio, puesto de salud y colegios.

4.7. **Transporte:** Buses urbanos, colectivos y taxis cubren todo el sector en horario continuo.



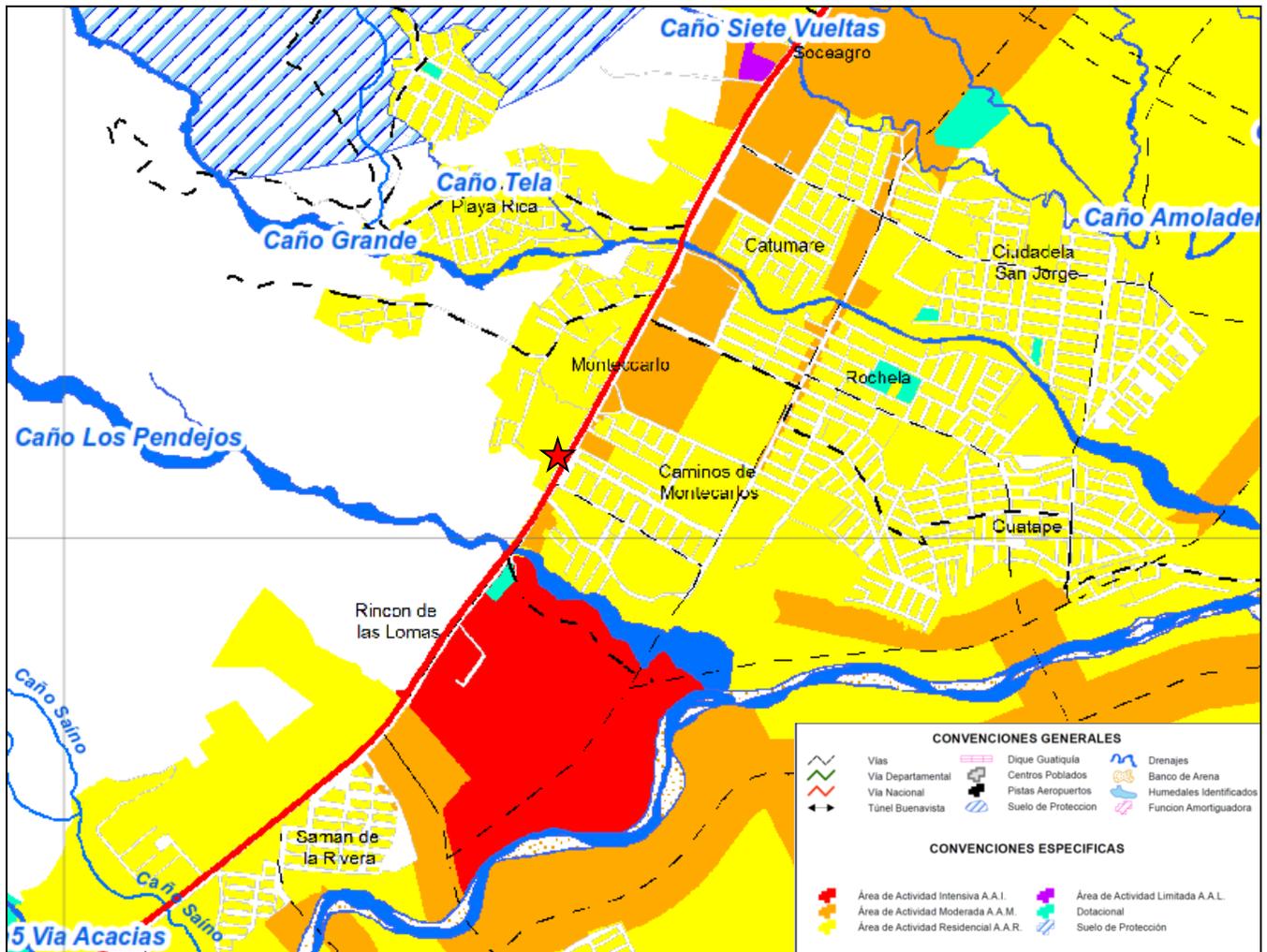
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el acuerdo No. 287 del 29 de diciembre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio, el sector en donde se localiza el inmueble objeto del avalúo según el plano No. 11 C (Plano de Área de Actividad suelo Urbano), de la Secretaria de Planeación de Villavicencio; el predio está ubicado en AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.



Fuente: Plano No. 11 C del POT de Villavicencio adoptado en Diciembre de 2015

ÁREA DE ACTIVIDAD Y CATEGORIA: Residencial Predominante.

REGIMEN DE USO:

Principal (PL): Vivienda.

Complementario (CR): Comercio Grupo I, Equipamientos Categoría 1.

Prohibido: (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1, 2 y 3.



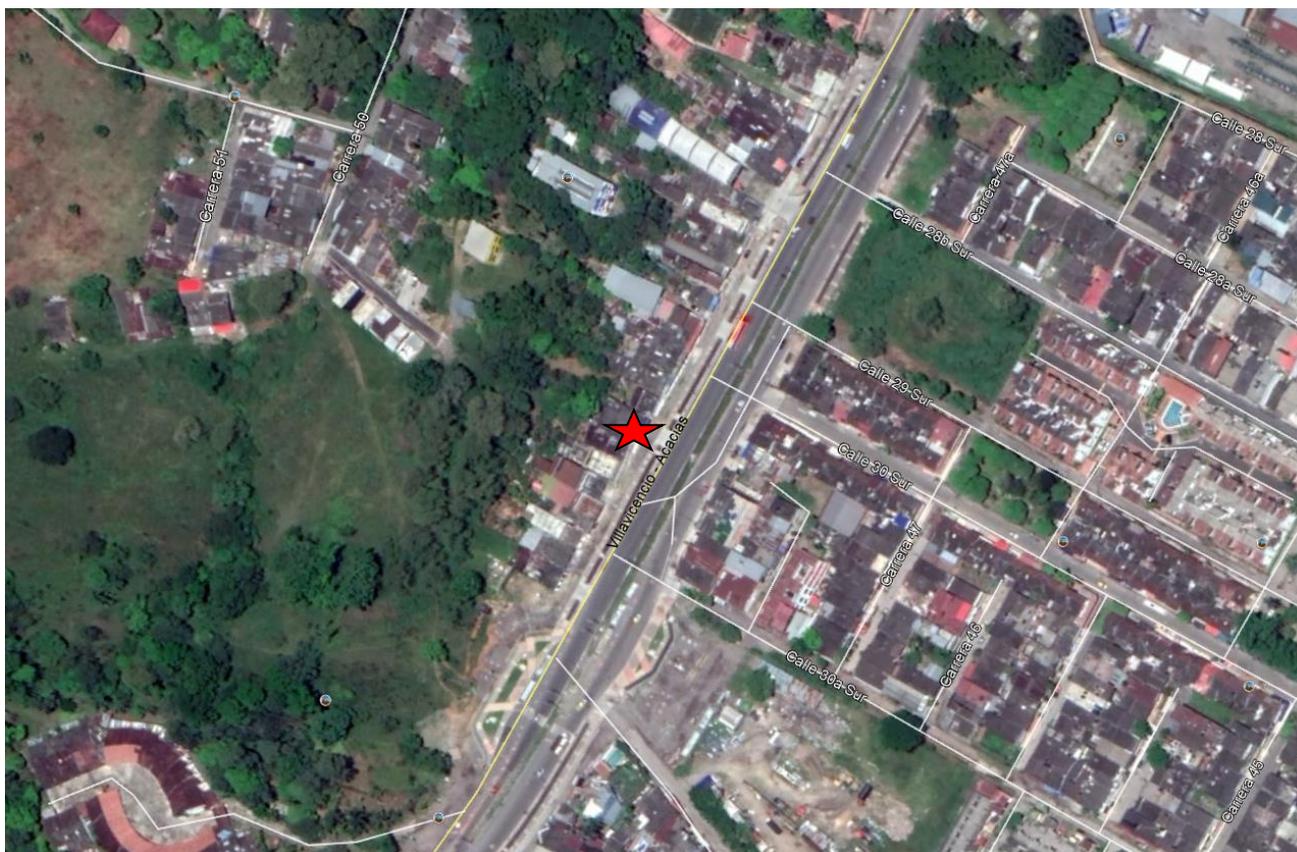
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

- 6.1. Ubicación:** Sector suroccidental del casco urbano del municipio de Villavicencio. Las coordenadas aproximadas de ubicación del predio son: Latitud Norte 4° 06'02" y Longitud Oeste 73°39'33".



Fuente: Google Earth.

- 6.2. Área del terreno**

ÍTEM	ÁREA EN M2.
ÁREA TOTAL PREDIO	662,00
ÁREA TOTAL EN SUELO DE PROTECCIÓN	312,00
AREA EN SUELO RESIDENCIAL	350,00

FUENTE: Certificado de tradición No. 230-11082 y GEOPORTAL DEL IGAC.

- 6.3. Linderos**

Los linderos generales y particulares del inmueble avaluado se encuentran contenidos en Escritura Pública No. 3.014 del 11 de julio de 2.018, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Villavicencio, ampliamente descritos y delineados planimétricamente, linderos que no desglosaremos en este estudio, ya que forman parte integral del documento legal ya mencionado.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

- 6.4. Forma del lote:** Rectangular.
- 6.5. Vías de acceso al predio:** Al predio se accede por la carrera 48, de triple carril bidireccional pavimentada y en buen estado de mantenimiento.
- 6.6. Servicios Públicos:** El predio cuenta con los servicios públicos instalados de energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y gas.
- 6.7. Áreas construidas**

DESCRIPCION	UND	ÁREA	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL
CASA	M2	350,00	30	MALO	70

6.8. Características Constructivas

ÍTEM	ESTRUCTURA	CUBIERTA	MUROS Y ACABADOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	COCINA	BAÑOS
CASA	Columnas en concreto con sistema pórtico transmiten la carga a los cimientos.	Teja de asbesto-cemento, sobre cercha metálica	En mampostería pañetada y pintada	En baldosa de cemento y cerámica	Puertas y ventanas exteriores metálicas	cocina mediana, con mesón enchapado y lavaplatos en acero inoxidable, en mal estado	Baños enchapados, con unidades sanitarias, con cerámica nacional tipo Corona en mal estado



Fachada



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se han empleado los siguientes métodos:

7.1 Método de comparación 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.

7.2 Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizara la siguiente formula: $V_c = (C_t - D) + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

7.3 Metodología para la valoración de suelos de protección:

Dado que en la legislación actual sobre avalúos en el país no existe una metodología que establezca el procedimiento para la determinación del valor de los SUELOS DE PROTECCIÓN, debido a su condición particular que no son predios “mercadeables” y del cual exista un mercado abierto donde operen las fuerzas de la oferta y demanda, existe un consenso dentro de los tratadistas y Lonjas Inmobiliarias, que el valor de estos terrenos está en función de las actividades que legalmente pueden desarrollarse en ellos basados en la teoría de la generación de rentas, que aunado a la continuidad del “valor” de los suelos de protección está en función de la tierra aledaña que no tienen este tipo de limitantes en cuanto a su aprovechamiento, pero que complementan y proveen a las tierras colindantes de los recursos que permiten desarrollar allí las actividades agropecuarias (para el caso rural).

Es por ello, que el valor asignado a los suelos de protección, siempre está directamente relacionado con las actividades allí permitidas y los valores de las zonas aledañas, por lo cual el valor del suelo de protección usualmente está situado entre el 20% (mínimo) y el 80% (máximo) del valor comercial de los terrenos aledaños condicionados a variables como:

- Porcentaje de área del suelo de protección versus el área del predio en mayor extensión
- Si el terreno es inundable o no
- Limitaciones impuestas por la normatividad vigente
- Actual aprovechamiento económico del terreno
- Topografía del terreno de protección (a mayor pendiente, menor valor)
- Imposibilidad de ubicar allí construcciones.

Criterios de afectación del valor para suelos de protección.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

Baja: cuando los niveles de limitación de las variables citadas son mínimas y no afectan de manera apreciable, ni perjudicial el aprovechamiento económico actual o futuro con base en los usos permitidos; el porcentaje sugerido se sitúa entre el 60% al 80% del valor comercial del suelo aledaño.

Media: Cuando las variables descritas impiden temporalmente el aprovechamiento económico del predio para actividades que de alguna manera son compatibles y de transición entre los usos y el suelo de protección (Zonas de conservación y protección ambiental), siendo el porcentaje de área respecto del predio total inferior al 35%; el porcentaje sugerido a manejar es del 40% al 60% del valor comercial del suelo.

Alta: Se considera para aquellas situaciones en que el suelo de protección y las restricciones normativas impuestas, impiden o imposibilitan de manera crítica el aprovechamiento económico del terreno en razón de la imposibilidad de establecer allí construcciones o mejoras o cualquier aprovechamiento económico. Para este nivel de restricción se suele aplicar un porcentaje entre el 20% y 40%. **(Este es el caso de nuestro avalúo)**

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de ofertas obtenidas (año 2018)

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA (M2)	ÁREA (M2)			
1	CASA	Calle 29 C Sur No. 45 - 20	\$270.000.000	78,00	135	Casa de dos pisos en la urbanización Montecarlo, con dos locales, tres habitaciones y tres baños, subterráneo y Zona de lavandería, con acabados en <u>Dowall</u>	Estela Gonzalez	321-2068739
2	CASA	Carrera 44 No. 27 A - 20	\$140.000.000	72,10	72,10	Casa de un piso ubicada en la urbanización Montecarlo, con local comercial y un aparatostudio, con cocina y baño	Fernando Rojas	310-2794626
3	CASA	ROCHELA	\$230.000.000	98,00	135,00	Casa de dos pisos, con dos locales comerciales, sala comedor, una cocina, un patio, tres habitaciones, tres baños y un balcon.	María	300-3763851
4	CASA	Carrera 48 No. 28 - 233/235 Sur	\$500.000.000	600,00	300,00	Casa de un piso ubicada en la urbanización Montecarlo sobre la Carrera 48, casa antigua y en mal estado con local comercial	Virginia Rico	310-3162573
5	CASA	Calle 29 C Sur No. 45 C - 32	\$230.000.000	78,00	135	Casa de dos pisos con sala-comedor, cocina, 3 habitaciones, tres baños, garaje y patio de ropas, ubicada media cuadra debajo de la vía que conduce a Acacias.	Dora Gomez	312-5602815 y 319-2557427

8.2. Depuración de mercado

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% DE	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUC.
			NEGOCIACIÓN		ÁREA (M2)	Vr(M2)	ÁREA (M2)	Vr (M2)	
1	Calle 29 C Sur No. 45 - 20	\$270.000.000	15%	\$229.500.000	78,00	\$778.846	135	\$1.250.000	\$168.750.000
2	Carrera 44 No. 27 A - 20	\$140.000.000	5%	\$133.000.000	72,10	\$744.660	72,10	\$1.100.000	\$79.310.000
3	ROCHELA	\$230.000.000	5%	\$218.500.000	98,00	\$714.286	135,00	\$1.100.000	\$148.500.000
4	Carrera 48 No. 28 - 233/235 Sur	\$500.000.000	5%	\$475.000.000	600,00	\$656.667	270,00	\$300.000	\$81.000.000
5	Calle 29 C Sur No. 47 - 18	\$230.000.000	5%	\$218.500.000	78,00	\$724.359	135	\$1.200.000	\$162.000.000



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

Debido a que se encontraron datos de mercado no fue necesario realizar encuestas.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Método de Comparación)

OFERTA	DIRECCIÓN	Vr. TERRENO (M2)
1	Calle 29 C Sur No. 45 - 20	\$778.846
2	Carrera 44 No. 27 A - 20	\$744.660
3	ROCHELA	\$714.286
4	Carrera 48 No. 28 - 233/235 Sur	\$656.667
5	Calle 29 C Sur No. 47 - 18	\$724.359
PROMEDIO		\$723.764
DESVIACION ESTANDAR		\$44.897
COEFICIENTE DE VARIACION		6,20
LIMITE SUPERIOR		\$768.660
LIMITE INFERIOR		\$678.867
VALOR ADOPTADO		\$724.000

10.2. Análisis descriptivo de los datos obtenidos

Por tratarse de predios con características similares a los evaluados y valores con bajo rango de dispersión, se adopta un valor muy cercano al promedio obtenido. (**\$ 724.000.00**)

Teniendo en cuenta el Numeral 7 sobre metodología para valuación de predios en protección en suelo urbano, se adopta el promedio obtenido, multiplicado por el 40%, por encontrarse en suelo de protección.

VALOR ADOPTADO EN SUELO DE PROTECCIÓN: $724.000 * 30\% = \mathbf{\$217.200.00}$



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. Costos de reposición

El valor comercial de esta construcción se puede determinar, conforme a las técnicas valuatorias aprobadas y recomendadas por Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se procedió a consultar con la revista Construdata No. 185 vigente para el año 2018, para conocer el valor a nuevo de una construcción similar a la que se está avaluando, de tal forma que nos permite tener más elementos de juicio para la estimación del valor comercial del predio objeto de avalúo a saber:

Valor del metro cuadrado de construcción nueva: \$2.274.433.00

Para la construcción se aplica el método de costo de reposición, el cual busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, restarle la depreciación acumulada y adicionarle la utilidad el cual se calcula para las diferentes construcciones existentes en el predio así:

Se utilizó el método de Costo de Reposición para las edificaciones existentes en el predio, es decir el costo de repetirlo o reproducirlo. El avalúo de construcción usado, parte del valor determinado para la construcción nueva y aplicarle un factor de depreciación de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini.

En la Aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a obras con características similares a las que se avalúa, con sus respectivos cálculos matemáticos y formulas estadísticas, recomendadas por la resolución No. 0620 de septiembre 23/2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

$V_c = ((C_t - D) + U)$, Donde:

V_c = Valor Comercial

C_t = Costo total

D = Depreciación

U = Utilidad

Para el presente estudio, la utilidad ya está adicionada al costo total, por lo tanto, la formula a utilizar es la siguiente: $V_c = C_t - D$

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

El porcentaje (%) a calcular para ser descontado del valor nuevo tendrá que ser relacionado con el porcentaje de vida y el estado de conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini, que para ello tenemos:

$$X = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

Donde X = (Factor multiplicador) es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100.

El presente Avalúo se hará descontando del valor nuevo (Precio oficial), una cantidad resultante de afectar el valor nuevo por el porcentaje de depreciación así:

$$A = V_n - (V_n * Y)$$

Dónde:

A = Valor del Avalúo

V_n = Valor Nuevo

Y = Porcentaje de Depreciación

La construcción tiene una edad aproximada de 30 años, por lo tanto, la vetustez de la casa para el presente ejercicio será de 30 años:

Vida Útil = Setenta (70) años

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
Construcción	30	70	42,86%	4,0	0,670376	\$1.317.352	\$883.121	\$434.231	\$434.000



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

12. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- 12.1 Ubicación particular del predio en área Residencial.
- 12.2 Características del sector en cuanto al equipamiento público urbano; la vía de acceso que pasa frente al predio.
- 12.3 Las características del predio propiamente dichas como su topografía plana y su cabida superficial.
- 12.4 Oferta y demanda de inmuebles en el sector o con condiciones similares.
- 12.5 Normas urbanísticas vigentes, uso actual del inmueble, vías de acceso, entre otros.
- 12.6 En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo de inmueble, las características, uso actual y explotación del predio.
- 12.7 Fácil acceso, ya que se encuentra muy cercano a vías importantes de la ciudad de Villavicencio.
- 12.8 La infraestructura de servicios públicos y red vial con que cuenta el sector
- 12.9 El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- 12.10 El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 12.11 El valor asignado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio, corresponde al valor comercial, entendiendo por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

13. RESULTADO DE AVALÚO

ITEM	CANT.	UND	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
TERRENO				
SUELO EN AREA RESIDENCIAL	312,00	M2	\$ 724.000	\$225.888.000
SUELO EN AREA DE PROTECCION	350,00	M2	\$ 217.200	\$76.020.000
CONSTRUCCIÓN				
VIVIENDA	350,00	M2	\$ 434.000	\$151.900.000
			TOTAL	\$ 453.808.000

“ 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 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.

CERTIFICAMOS BAJO NUESTRA RESPONSABILIDAD QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS, ES DE: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL

ING. ALFONSO SANTIAGO AGUDELO
PRESIDENTE
RAA 17.337.477



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

14. REGISTRO FOTOGRAFICO



Vía de acceso



Local



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Hall de acceso



Local

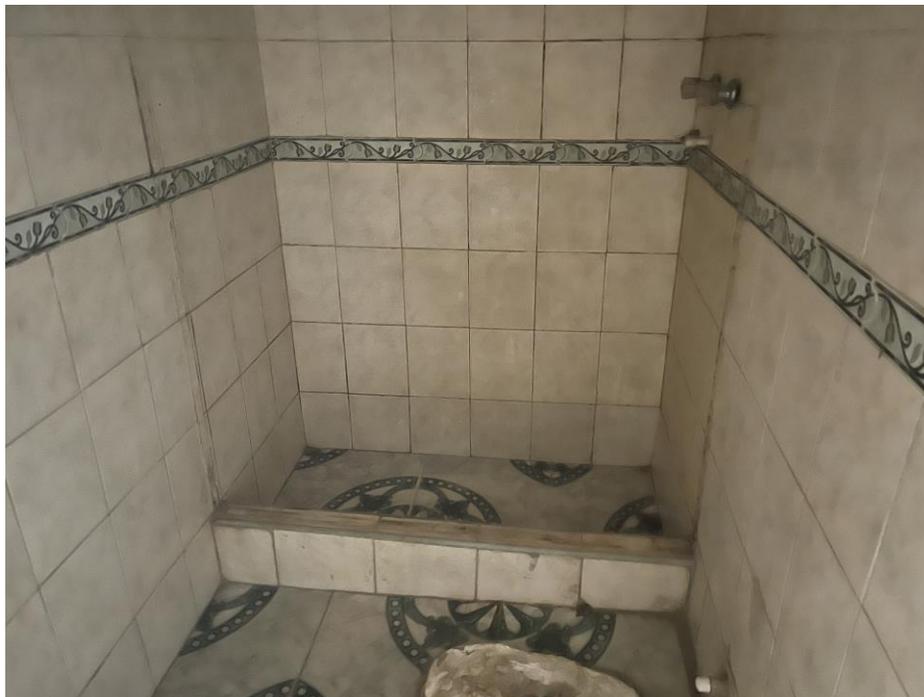


**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Baño



Baño



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Patio



Sala



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**

NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Cocina



Balcón



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Habitación



Baño



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

AVALÚO No. 21.030

REGISTRO FOTOGRAFICO



Habitación



Baño



VA-10509307

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VEHÍCULO AUTOMOTOR

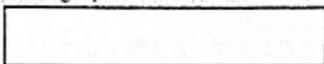
LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: *Bogotá, febrero 06 DE 2018*

VENDEDOR (ES):

Nombre e identificación: *VORIOS PARABRISAS Y SERVICIOS SAS*

Nombre e identificación: *900.524.850*

DIRECCIÓN:



COMPRADOR (ES):

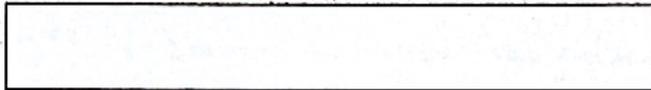
ANA LUCIA MESA NAVARRO

Nombre e identificación:

C.C. 20.441.381 (AGUCZA)

Nombre e identificación:

DIRECCIÓN:



Las partes convienen celebrar el presente contrato de compraventa, que se regirá por las normas legales aplicables a la materia y, en especial, por las siguientes cláusulas: PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) VENDEDOR (ES) transfiere (n) a título de venta y EL (LOS) COMPRADOR (ES) adquiere (n) la propiedad del vehículo automotor que a continuación se identifica:

CLASE <i>CAMIONETA</i>	MARCA <i>MINITSUBISHI</i>	MODELO <i>2016</i>
TIPO DE CARROCERIA <i>DOBLE CABINA</i>	COLOR <i>VERDE</i>	MOTOR No. <i>4J5EUA00543</i>
CHASIS No. <i>MHB3ML306H017501</i>	SERIE No.	PUERTAS
CAPACIDAD <i>1000-5</i>		
ACTA O MANIFIESTO No. <i>BB2015-000097991</i>	CIUDAD	FECHA <i>07-09-2015</i>
SITIO DE MATRICULA <i>BOGOTA</i>	PLACA No. <i>IKV-754</i>	SERVICIO <i>PARTICULAR</i>

SEGUNDA. - PRECIO: Como precio del automotor descrito las partes acuerdan la suma de *CINCUENTA Y NUEVE* MILLONES *DOCCIENTOS MIL PESOS MILTE* de pesos (*\$ 59.200.000*).

TERCERA. - FORMA DE PAGO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) se compromete (n) a pagar el precio a que se refiere la cláusula anterior de la siguiente forma:

CONTADO

CUARTA. - OBLIGACIONES DE EL (LOS) VENDEDOR (ES): EL (LOS) VENDEDOR (ES) hace (n) entrega del vehículo en perfecto estado, libre de gravámenes, embargos, multas, impuestos, comparendos de tránsito, pactos de reserva de dominio y cualquiera



otra circunstancia que afecte el libre comercio del bien objeto del presente contrato. Igualmente, EL (LOS) VENDEDOR (ES) se obligan a realizar las gestiones de traspaso ante las autoridades de tránsito dentro de los **QUINCE**

DIAS (15) días posteriores a la firma del presente contrato, es decir, el día () de () QUINTA.

- ENTREGA: En la fecha, () de () de () EL (LOS) VENDEDOR (ES) hace (n) entrega material en perfecto estado del vehículo objeto del presente contrato a EL (LOS) COMPRADOR (ES), con los elementos que constan en inventario firmado por las partes y este (os) así lo acepta (n) y declara (n) que conoce (n) el estado en que se encuentra el bien objeto de este contrato. **SEXTA - RESERVA DEL DOMINIO:** EL (LOS) VENDEDOR (ES) se reserva

(n) la propiedad del vehículo identificado en la cláusula primera del presente contrato, hasta el momento en que se pague el precio estipulado en su totalidad, de conformidad con el art. 952 del Código de Comercio. **SÉPTIMA - CLÁUSULA PENAL:**

Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las estipulaciones derivadas de este contrato, la suma de (\$), sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar. **OCTAVA - GASTOS:** Los gastos que se ocasionen con motivo de la firma de esta compraventa serán cubiertos por ambas partes por mitades. **NOVENA.**

- MECANISMO DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia que resulte con posterioridad a la firma de este contrato se resolverá por medio de un Centro de Conciliación debidamente autorizado, agotado este medio sin que las partes lleguen a un acuerdo, la parte afectada podrá acudir ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULAS ADICIONALES



En constancia de lo anterior, los contratantes suscriben este documento ante testigos hábiles en la ciudad de el día () del mes de del

año ()

VENDEDOR [Redacted] COMPRADOR [Redacted]

C.C. No. 79.411.491

C.C. No. 20441387 raqueca

TESTIGO [Redacted] C.C. No. [Redacted]

TESTIGO [Redacted] C.C. No. [Redacted]

IMPRONTAS DEL CHASIS O SERIAL

IMPRONTAS DEL MOTOR O SERIE





C.C.V.V. N° 9906154

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VEHICULO AUTOMOTOR

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

Ciudad y Fecha: Bogotá, 14-09-18

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos a saber

VENDEDOR: Ana Lucia Mesa Navarro

COMPRADOR: Ferlein Peña Pinzon

Ambos mayores de edad hemos celebrado el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** regido por las siguientes **CLAUSULAS:** PRIMERA: EL VENDEDOR da en **VENTA REAL Y MATERIAL AL COMPRADOR** un vehículo de su propiedad distinguido con las siguientes **CARACTERISTICAS:**

PLACAS N°.	<u>1KV154</u>	CLASE	<u>CAMIONETA</u>	MARCA.	<u>MINIBUSHI</u>
LINEA.	<u>Sportio 2.5 HIGH</u>	MODELO.	<u>2016</u>	TIPO.	<u>DOBLE CABINA</u>
COLOR(ES)	<u>Verde</u>	MOTOR N°.	<u>4D56UAC0543</u>		
CHASIS N°.	<u>MMB1Y KL30GH017501</u>	SERIE.			
CAPACIDAD	<u>1000-5</u>	SERVICIO	<u>particular.</u>		
MATRICULADO EN:	<u>Bogotá</u>	EMPRESA	<u>— —</u>		

Manifiesto de Aduana N° BB2015000097891 de Fecha 07/09/2015

Tarjeta de propiedad N° 10015515269 a nombre de: ANA LUCIA MESA NAVARRO

Seguro Obligatorio N°. Código Cia Aseguradora

Certificado de Gases N°. Fecha Exp: Fecha Venc.:

SEGUNDA: EL PRECIO de esta venta ha sido acordado por la suma de (\$ 60'000.000) Valor que EL

COMPRADOR pagará **AL VENDEDOR** en la siguiente forma: Hoy a la firma de este **CONTRATO** la cantidad de (\$ contado)

representado en:

Y el saldo a cargo del **COMPRADOR** por la suma de (\$) En la siguiente forma :

Como cancelación total del vehículo materia del **PRESENTE CONTRATO**. **TERCERA:** EL VENDEDOR se compromete a hacer entrega del vehículo a paz y salvo **POR TODO CONCEPTO** como: Embargos, multas, expedientes, partes, impuestos, reservas del dominio y en fin, libre de todo gravamen que pudiese resultar a cargo de él que impidiese el libre comercio hasta y de esta fecha en adelante corre por cuenta y riesgo **DEL COMPRADOR** ya que este recibe el vehículo a entera satisfacción, en el estado y sitio en que se encuentra previa revisión efectuada por tratarse de un vehículo usado y se hace cargo a partir de la fecha de recibido el automotor de cualquier daño o avería que se presente en el mismo. **CUARTA:** EL VENDEDOR se compromete a entregar la documentación para el traspaso del vehículo a nombre del comprador ó a quien este designe en un término de a partir de la fecha de este **DOCUMENTO**. **QUINTA:** EL VENDEDOR se reserva el derecho de

FORMAS E EMPRESAS S.A.S. es una empresa autorizada por el gobierno nacional para la prestación de servicios de intermediación en la compra y venta de vehículos automotores.

41 dominio del vehículo hasta el momento en que se cancele el saldo estipulado en su totalidad de acuerdo con las
42 disposiciones del artículo 952 del Código de Comercio. **SEXTA: LOS CONTRATANTES** de común acuerdo fijan una
43 cláusula Penal por el valor de (\$ 10%)

45 Para el que incumpla en todo o en parte alguna de las cláusulas estipuladas
46 en el presente DOCUMENTO. **SEPTIMA:** Los gastos ocasionados para la realización de los documentos con motivo
47 de esta **COMPRAVENTA** serán cubiertos así:

51 Leído y aprobado por las partes y ante testigos hábiles firmamos en *Millerville*
52 A los _____ días del mes de _____ del año _____

53 **CLAUSULAS ADICIONALES**
54
55
56
57
58
59
60
61
62



75 EL VENDEDOR		75 EL COMPRADOR	
76 [Redacted]		76 [Signature]	
77 [Redacted]		77 [Redacted]	
78 C.C. Nº. 20 441 381		78 e.c. Nº. [Redacted]	
79 Dir.:	[Redacted]	79 Dir.:	[Redacted]
80 Tel.:	[Redacted]	80 Tel.:	[Redacted]
81 Cel.:	[Redacted]	81 Cel.:	[Redacted]
82 E-mail	[Redacted]	82 E-mail	[Redacted]
83		83	[Fingerprint]

Contestacion demanda 50001 3153 002 2019 00290 00

pablo julio rios carvajal <pablojuliorios@hotmail.com>

Lun 1/03/2021 2:17 PM

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

 4 archivos adjuntos (7 MB)

CONTESTACION Dda YURIDIA.pdf; YIMER TRADICION CAM.pdf; CASA MONTECARLO.pdf; YIMER K CAMIONETA.pdf;