

## IMPUGNACION AUTO

Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <jccto03vvc@notificacionesrj.gov.co>

Vie 11/03/2022 4:40 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

---

**De:** jose eusebio diaz velasco <jedv23@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 11 de marzo de 2022 4:38 p. m.

**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <jccto03vvc@notificacionesrj.gov.co>

**Asunto:** IMPUGNACION AUTO

Buenas tardes:

Envió Impugnación del auto del 24 de febrero de 2.022.

Cordialmente;

JOSE EUSEBIO DIAZ V.

Abogado

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



# JOSE EUSEBIO DIAZ VELASCO

ABOGADO

---

Señora:

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO.

E. S. D.

Ref. Rad: 50001-3103-003-2009-00517-00

Demandante: Banco de Colombia S.A.

Demandados: Carlos Andrés Rocha Méndez

Asunto: Impugnación a su auto del 24 de febrero de 2022

**JOSE EUSEBIO DIAZ VELASCO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.17.307.727 de Villavicencio, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No.176.022 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición como apoderado judicial del señor **CARLOS ANDRES ROCHA MENDEZ**, igualmente mayor de edad, con domicilio en Villavicencio, con todo respeto manifiesto a usted, que IMPUGNO ante su despacho el avalúo comercial del inmueble inmobiliario No 230-25936 allegado por el ejecutante señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, persona identificada con la C.C. No 1.120.355.330, bajo los siguientes lineamientos:

1º.-El señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, Manifiesta claramente en su nota 1 de la hoja Numero 1 el cual la anexo y que hace parte del avalúo entregado al juzgado, manifiesta claramente que la descripción general de la construcción y el estado de conservación se tomaron del acta del secuestre, puesto que el presente informe de avalúo se realiza de fachada, **YA QUE NO SE OBTUVO ACCESO AL INMUEBLE**

2º. El señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, Manifiesta claramente en su nota de la hoja Numero 2 el cual la anexo y que hace parte del avalúo entregado al juzgado, manifiesta claramente, Para el presente caso se liquidan las áreas construidas registradas en el Geoportal del IGAG, **YA QUE NO SE OBTUVO ACCESO AL INMUEBLE**

3º.- El señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, Manifiesta claramente en la sección DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE de la hoja Numero 3 el cual la anexo y que hace parte del avalúo entregado al juzgado, "El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de tres pisos ubicada en Villavicencio, Meta, en el barrio el Buque, No se conoce la descripción interna del inmueble, ya que se trata de un avalúo de fachada por lo que no fue posible verificar el interior de la vivienda"

4º. El señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, Manifiesta claramente en la sección TITULACION de la hoja Numero 4 el cual la anexo y

*Carrera 31 A No 37-09 Of 202 Plazoleta Los Centauros*

*Teléfono (8) 663 25 34 Móvil: 3114530921*

*Email jedv23@hotmail .com*

*Villavicencio, Meta, Colombia.*



# JOSE EUSEBIO DIAZ VELASCO

ABOGADO

que hace parte del avalúo entregado al juzgado, QUE NO CONOCE EL AVALUO CATASTRAL.

5º.- Ante tal situación es imposible hacer un avalúo comercial.

6º.- La ley ha considerado dos clases de avalúos: El técnico, que consiste en tomar el avalúo catastral y multiplicarlos por 1.5 veces, El Comercial cuando es ejercido por un profesional en avalúos como es el caso. Como conocemos el avalúo catastral del año 2021, se puede bajar por internet, es la suma \$358.149.000.00, para el año 2022 el incremento que siempre ha hecho la alcaldía es del 3%, tendríamos un avalúo catastral de \$368.894.000.00, con este valor

podemos calcular el valor comercial tentativamente en la suma \$553.341.000.00 pesos, moneda legal colombiana, que está muy alejado de la realidad que plantea el señor perito en la suma de \$508.200.000.00, sabiendo que el avalúo comercial es hasta tres (3) su valor catastral por la construcción que en el terreno se efectúa.

7º.- Señor Juez con mucho respeto, el avalúo presentado por el señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, presenta un gran detrimento en el patrimonio de mi poderdante, toda vez que el avalúo presentado por mi poderdante es por la suma de \$844.000.000.00, teniendo en cuenta, el perito lo dice, se encuentra en un barrio de estrato 5 como lo es el Buque, en el municipio de Villavicencio, con su construcción en perfecto estado.

Señor Juez, le solicito con mucho respeto, que se actualice el avalúo presentado por el señor perito del Banco o en defecto señor con mucho respeto solicito que sé que nombre por su señoría y haga el avalúo por un auxiliar de Justicia que cumpla con lo requisito de profesionalidad para este caso, los costó lo asumimos, El señor **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, no solicito permiso para poder hacer su trabajo, porque al hacerlo no se lo prohíben.

Señor Juez;

Cordialmente;

**JOSE EUSEBIO DIAZ VELASCO**

CC No 17.307.727 de Villavicencio (Meta).

T.P 176.022 del C.S. de la J.

Email: jedv23@hotmail.com

Cel: 311 453 09 21

*Carrera 31 A No 37-09 Of 202 Plazoleta Los Centauros*

*Teléfono (8) 663 25 34 Móvil: 3114530921*

*Email jedv23@hotmail .com*

*Villavicencio, Meta, Colombia.*

SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	No
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	<b>Estructura:</b> Tradicional <b>Muros:</b> pañetados y pintados. <b>Fachada:</b> Pañetada y pintada. <b>Pisos:</b> Ceramica <b>Carpintería:</b> Sin Información <b>Cielo raso:</b> Sin Información <b>Cubierta:</b> Teja de fibrocemento. <b>Baños:</b> Sin Información <b>Cocina:</b> No tiene <b>NOTA:</b> 1. La descripción general de la construcción y el estado de conservación se tomaron del acta del secuestre, puesto que el presente informe de avalúo se realiza de fachada ya que no se obtuvo acceso al inmueble. 2. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento según diligencia de secuestro		
	<b>Estructura Reforzada</b>	<b>Ajuste Sismorresistente</b>	<b>Tipo de fachada</b>
	No disponible	No disponible	Mayor a 6 metros
	<b>Irregularidad de Planta</b>	<b>Irregularidad de Altura</b>	<b>Daño Por Sismos</b>
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	<b>Número de Pisos</b>	<b>Avance</b>	<b>Remodelado</b>
	3	100%	No
	<b>Ventilación</b>	<b>Iluminación</b>	<b>No. De Sótanos</b>
	Bueno	Bueno	0
	Distribución	En primer nivel: garaje, sin cocina, tres alcobas, dos baños uno sin sanitario, en segundo nivel: dos habitaciones un baño, una cocina destruida, en tercer nivel una habitación baño, dos balcones.	
<b>Fuente:</b> Información del acta del secuestre			

	<p>Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:</p>																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDADES</th> <th>TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Area Lote</td> <td>168,00</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td>8</td> <td>ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Ocupación</td> <td>80%</td> <td></td> <td>134.40</td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Construcción</td> <td>1,5</td> <td></td> <td>252.00</td> </tr> <tr> <td>Numero de Pisos Permitidos</td> <td>2</td> <td>Pisos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td>0,6</td> <td>ML</td> <td>6,00</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Area Lote	168,00	M2		Frente	8	ML		Indice Max. de Ocupación	80%		134.40	Indice Max. de Construcción	1,5		252.00	Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos		Voladizo	0,6	ML	6,00
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																												
Area Lote	168,00	M2																													
Frente	8	ML																													
Indice Max. de Ocupación	80%		134.40																												
Indice Max. de Construcción	1,5		252.00																												
Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos																													
Voladizo	0,6	ML	6,00																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO</td> <td>134,40</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO</td> <td>117,60</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL CONSTRUCCION</b></td> <td><b>252,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</b></td> <td><b>80,00%</b></td> </tr> </tbody> </table>			AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2		PRIMER PISO	134,40	SEGUNDO PISO	117,60	<b>TOTAL CONSTRUCCION</b>	<b>252,00</b>	<b>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</b>	<b>80,00%</b>																		
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																															
PRIMER PISO	134,40																														
SEGUNDO PISO	117,60																														
<b>TOTAL CONSTRUCCION</b>	<b>252,00</b>																														
<b>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</b>	<b>80,00%</b>																														
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA</b></td> <td><b>415,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE</b></td> <td><b>252,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL</b></td> <td><b>163,00</b></td> </tr> <tr> <td><b>% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b></td> <td><b>64,68%</b></td> </tr> </tbody> </table>			<b>ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA</b>	<b>415,00</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE</b>	<b>252,00</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL</b>	<b>163,00</b>	<b>% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>64,68%</b>																				
<b>ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA</b>	<b>415,00</b>																														
<b>ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE</b>	<b>252,00</b>																														
<b>ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL</b>	<b>163,00</b>																														
<b>% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>64,68%</b>																														
	<p><b>Nota:</b> Para el presente caso se liquidan las áreas construidas registradas en el Geoportal del IGAC ya que no se tuvo acceso al inmueble, a esta área se le aplica la normatividad vigente, obtenido las áreas susceptibles de reconocimiento. Se liquida el área susceptible a reconocimiento que cumple con la normatividad vigente.</p>																														
<p><b>Fuente:</b></p>	<p>Certificado de tradición y Libertad.</p>																														
<p><b>Linderos:</b></p>	<p><b>Por el Norte:</b> En extensión de 21,00 metros limita con lote No. 18 de la misma manzana.  <b>Por el Sur:</b> Linda en extensión de 21,00 metros con el lote No. 20 de la misma manzana.  <b>Por el Oriente:</b> En extensión de 8,00 metros linda con ande´n y zona verde al medio.  <b>Por el Occidente:</b> En extensión de 8,00 metros linda con terrenos que ya son parte de la Urbanización El Buque y encierra.</p>																														
<p><b>Fuente:</b></p>	<p>Escritura Pública No. 937 del 28/02/2006 de la Notaria 1 de Villavicencio.</p>																														
<p><b>Infraestructura</b></p>	<p>Bueno ( X )</p>	<p>Regular ( )</p>	<p>Malo ( )</p>																												

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales unifamiliares y comercio puntual.					
Tipos de predios		Viviendas Unifamiliares desarrollados en 2 y 3 pisos.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector consolidado casas unifamiliares y conjunto cerrados.					
Perspectivas de valorización		Tiene perspectivas de valorización moderadas, sector residencial, a 250 metros de la Calle 15 vía principal del Sector, así como cerca de los centros de atracción de la zona.					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la Calle 15 y Carrera 44A, las cuales se encuentra en buen estado, pavimentadas.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas municipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma Irregular.		
Georreferenciación	Longitud:	73°38'37.79"W -73.643831	Latitud: 4° 8'18.47"N 4.138464
Descripción del Inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de tres pisos ubicada en Villavicencio Meta, en el barrio El Buque. No se conoce la descripción interna del inmueble, ya que se trata de un avalúo de fachada por lo que no fue posible verificar el interior de la vivienda.		
Características climáticas	Altura	434 m.s.n.m	
	Temperatura	28°C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del Inmueble	34 años aproximadamente		
Estrato	5		
Tipo de Inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	<b>AREAS FISICAS MEDIDAS EN CAMPO AL MOMENTO DE LA VISITA:</b>		
	<b>ITEM</b>	<b>UNIDAD/m2</b>	
	Área Terreno	168.00	
Área Construida	415.00		

14

## INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA			
Departamento		Meta	
Municipio		Villavicencio	
Barrio		El Buque	
Dirección y/o nombre del predio		CARRERA 44A # 18-85 HOY	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	CARLOS ANDRES ROCHA MENDEZ C.C 86050176
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del Inmueble	Casa	Fecha de visita	22 de Enero de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de Informe	26 de Enero de 2022

TITULACIÓN					
Matricula Inmobiliaria		230-25936			
Título de adquisición		Escritura 937			
Fecha:	28/02/2006	Notaría:	Primera	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50001010405350023000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

# Alcaldía de Villavicencio

**SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES**



MUNICIPIO DE  
VILLAVICENCIO

## RECIBO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

@harmanfelipe @villavoalcaldia  
www.villavicencio.gov.co

**22010310051075**

CEDULA CATASTRAL <b>010405350023000</b>	DIRECCIÓN K 44A 18 85 MZ IA CS 19 BR EL BUQU	MATRICULA INMOBILIARIA 230-25936	
NOMBRE (CARL*****NDEZ)	CEDULA/NIT (*****0176)	TASA INT. MORA 25,71	CODIGO POSTAL

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2021	PREDIAL UNIFICADO	358.149.000	6.80 MIL	2.435.413	0	470.000	2.905.413
2021	RECARGO BOMBERIL	2.435.413	1.00 %	24.354	0	5.000	29.354
2020	PREDIAL UNIFICADO	347.717.000	6.80 MIL	2.364.476	0	1.064.000	3.428.476
2020	RECARGO BOMBERIL	2.364.476	1.00 %	23.645	0	11.000	34.645
2019	PREDIAL UNIFICADO	337.589.000	6.80 MIL	2.295.605	0	1.622.000	3.917.605
2018	PREDIAL UNIFICADO	327.756.000	6.80 MIL	2.228.741	0	2.146.000	4.374.741
2017	PREDIAL UNIFICADO	318.210.000	6.80 MIL	2.163.828	0	2.644.000	4.807.828
2016	PREDIAL UNIFICADO	308.942.000	6.80 MIL	2.100.806	0	3.106.000	5.206.806
2015	PREDIAL UNIFICADO	299.944.000	6.80 MIL	2.039.619	0	3.541.000	5.580.619
2014	PREDIAL UNIFICADO	291.208.000	6.80 MIL	1.980.214	0	3.947.000	5.927.214
2013	PREDIAL UNIFICADO	282.726.000	6.80 MIL	1.922.537	0	4.327.000	6.249.537
2012	PREDIAL UNIFICADO	274.491.000	6.80 MIL	1.866.539	0	4.681.000	6.547.539
2011 a 2009	PREDIAL UNIFICADO			828.256	0	2.499.000	3.327.256
<b>TOTALES</b>				<b>22.274.033</b>	<b>0</b>	<b>30.063.000</b>	<b>52.337.033</b>

**ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS**

PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2022	52.337.033

Imprimió: Usuario Publico- 10/03/2022 - 191.107.168.215

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010405350023000	2021,2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011,2010,2009	22010310051075



(4151709998004788)(020)00000022010310051075(3900)0052337033(96)20220331

PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2022	52.337.033

Imprimió: Usuario Publico- 10/03/2022 - 191.107.168.215

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010405350023000	2021,2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011,2010,2009	22010310051075



(4151709998004788)(020)00000022010310051075(3900)0052337033(96)20220331

PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2022	52.337.033

Imprimió: Usuario Publico- 10/03/2022 - 191.107.168.215

\*Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerla desde una impresora laser\*

