Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL**
**ACACIAS – META**

**TRASLADO 110 FIJACION EN LISTA**

| No. Proceso | Clase de Proceso | Demandante | Demandado | Tipo de Traslado | Fecha Inicial | Fecha Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017-00132 | PERTENENCIA | ELSY YANETH ALCARCON ROMERO | SIMEON VIDALES MURILLO | DICTAMEN PERICIAL | 07-03-2024 | 11-03-2024 |
| 2023-00081 | EJECUTIVO SINGULAR | BANCO FINANDINA | BENJAMIN ROYERO GUZMAN | RECURSO DE REPOSICION | 07-03-2024 | 11-03-2024 |
| 2017-00609 | SERVIDUMBRE | CENIT TRANSPORTES Y LOGISTICA | JOSE ANASTASIO PASIVE ALMANZA | RECURSO DE REPOSICION | 07-03-2024 | 11-03-2024 |
| 2016-00307 | RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO | CELIA ESTHER DIAZ FORERO | LIGIA PARDO DONCEL | EXCEPCIONES PREVIAS | 07-03-2024 | 11-03-2024 |
| 2023-00147 | SERVIDUMBRE | ECOPETROL | COMERCIALIZADORA DE GANADERIA Y AGRICULTURA | DICTAMEN PERICIAL | 07-03-2024 | 11-03-2024 |

De conformidad lo previsto en el art. 110 del Código General del Proceso, se fija en lista el presente traslado de recurso de , en lugar visible al público de la secretaria del Juzgado, hoy 06 de marzo de 2024 a las 7:30 A.M.

MARIA MERCEDES CHAPETA MARTINEZ
Secretaria

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL**
**ACACIAS – META**

**TRASLADO 110 FIJACION EN LISTA**

*Ricardo Trujillo Amaya*
*Abogado*

17

**Señor**
**JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ACACIAS.**
**E. S. D.**

Ref: Restitución inmueble arrendado. CELIA ESTHER DIAZ FORERO contra LIGIA AMANDA DONCEL PARRA.
Rad: 2016-00307-00

**RICARDO TRUJILLO AMAYA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'445.241 de Guamal (Meta), Abogado inscrito con Tarjeta Profesional No. 75752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de la demandada **LIGIA AMANDA DONCEL PARRA**, con domicilio actual en la ciudad de Quebec (Canadá), identificada con la cédula de ciudadanía No. 51'653.701 de Bogotá, conforme al poder que se adjunta, por medio del presente escrito me permito descorrer el traslado de la demanda, en los siguientes términos, de conformidad con lo manifestado por ésta:

## I.- A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: No es cierto. Mi poderdante es poseedora del inmueble objeto del proceso, como se demostrará en el curso de esta actuación; por lo tanto, es falso que haya celebrado contrato alguno con la demandante en el año 2009.

Por el contrario, al momento de contestarse esta demanda, ya cursa ante el Juzgado Civil del Circuito de Acacias, un Proceso de Pertenencia, en el que se busca el reconocimiento de la posesión ejercida sobre el inmueble, desde el mes de junio de 2005.

AL SEGUNDO: No es cierto. Como se dijo al hecho anterior, mi poderdante es poseedora del inmueble objeto del proceso, desde el mes de junio de 2005, por lo tanto, es falso que haya celebrado contrato alguno con la demandante, esta vez en el año 2015.

La calidad de poseedora de mi poderdante, es conocida por la demandante, por lo tanto, ésta actúa en contravía de la situación de hecho del inmueble, y pretende, mediante un fraudulento contrato de arrendamiento, despojar a la demandada de la posesión ejercida durante más de doce (12) años.

*Calle 11 B No. 25-41 Barrio El Dorado Alto Acacías Meta*
*Cel. 310 3265961*
*e-mail: rtrujilloamaya@hotmail.com*

AL TERCERO: Es cierto. Mi poderdante no ha cancelado renta alguna, por cuanto nunca ha celebrado contrato de arrendamiento con la demandante, toda vez que desde el mes de junio de 2005, ostenta la calidad de poseedora del inmueble.

**II.- A LAS PRETENSIONES:**

A LA PRIMERA: Me opongo, toda vez que, como se dijo anteriormente, mi poderdante no es arrendataria, sino poseedora del inmueble objeto del proceso. Para probar lo anterior, fue presentada demanda en Proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, en contra de la señora CELIA ESTHER DIAZ FORERO, conforme a las pruebas que se adjuntan.

A LA SEGUNDA: Me opongo, por cuanto al probarse la posesión ejercida por mi poderdante, de contera se desvirtúa la existencia del falaz contrato de arrendamiento.

A LA TERCERA: Me opongo, en razón a que, de conformidad con abundante jurisprudencia constitucional, al existir una seria e importante duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la disposición contenida en el art. 384, numeral 4, inc. segundo, del C.G.P., debe inaplicarse, y, por consiguiente, el demandado debe ser escuchado sin exigírsele el pago reclamado, pues disponer lo contrario sería vulnerar sus derechos a la defensa y debido proceso, entre otros.

A LA CUARTA: Me opongo, pues al no existir contrato de arrendamiento, no puede ordenarse la entrega del inmueble.

A LA QUINTA: No es una pretensión, es una afirmación, por demás falsa, del apoderado, pues mi poderdante no está obligada a pagar renta alguna, por no ser arrendataria del inmueble.

A LA SEXTA: Me opongo, toda vez que, al no existir contrato de arrendamiento alguno, no hay lugar al reajuste solicitado.

A LA SEPTIMA: No es una pretensión, es una afirmación del apoderado, donde se falta a la verdad, pues la demandante tiene clara la situación de hecho del inmueble, esto es, que mi poderdante ejerce la posesión del inmueble, desde hace más de doce (12) años, y que no ha celebrado contrato de arrendamiento alguno sobre el mismo.

A LA OCTAVA: Me opongo, por cuanto con el presente proceso se busca, en forma fraudulenta, burlar a la administración de justicia y despojar a mi poderdante de la posesión cultivada durante más de doce (12) años).

## III.- EXCEPCIONES DE FONDO:

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y con el fin de desvirtuar las afirmaciones y pretensiones de la demandante, me permito proponer las siguientes excepciones de fondo:

### 1.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Prescribe el art. 1973 del Código Civil: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

La norma anterior presupone entonces, la entrega del inmueble por la arrendadora, y el pago de un canon de arrendamiento por parte de la presunta arrendataria, en la forma y plazo debidamente estipulados en el contrato, ya sea este verbal o escrito.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, en ningún momento mi poderdante ha concertado tal negocio jurídico, pues, mientras asegura ejercer la posesión del inmueble desde el mes de junio de 2005, la demandante CELIA ESTHER DIAZ FORERO, afirma haberlo dado en arrendamiento, primero desde el año 2009, y luego, "*últimamente*", desde el mes de junio de 2015, sin mencionar qué pasó durante el lapso comprendido entre 2009 y 2015.

La verdad de la relación material entre mi poderdante y el inmueble, se encuentran descritas en la Demanda de Pertenencia presentada ante el Juzgado Civil del Circuito de Acacías –cuya copia se adjunta-, y que se sintetizan aquí, en los siguientes términos, a los que no es ajena la demandante:

En el mes de febrero de 2004, aproximadamente, la demandada CELIA ESTHER DIAZ FORERO, como vendedora, celebró contrato de promesa de compraventa del inmueble objeto del proceso –el de la calle 7 A No. 17-160/162-, con la señora AMPARO BUSTAMANTE –con quien mi poderdante tenía una estrecha amistad-, en la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS ($80'000.000) MCTE., los cuales

le fueron cancelados, con el compromiso de firmar la escritura pública de venta pocos días después, en la Notaría Única de Acacías Meta, haciéndole entrega real y material del inmueble a la señora BUSTAMANTE, en aquella fecha.

Llegado el momento de firmar la escritura de venta, ésta no se pudo realizar, debido a que para ese momento, el inmueble se encontraba gravado con hipoteca a favor de la entidad BANCAFE. Por tal razón, la demandada solicitó un plazo adicional, que le fue concedido por mi poderdante, sin que a la postre aquella perfeccionara el contrato de venta, pues siempre había una excusa para su firma.

Luego de vivir durante un año aproximadamente en el inmueble, y debido a graves inconvenientes de carácter personal, y en su salud, mi poderdante, junto con su esposo -el señor LUIS CUBIDES-, y sus hijos, debieron abandonar el país, y la señora AMPARO BUSTAMANTE, infortunadamente, falleció al regresar a Colombia, el 11 de mayo de 2005, víctima de una penosa enfermedad.

Después de la muerte de su esposa, en el mes de junio del año **2005**, el señor LUIS CUBIDES regresó al municipio de Acacías, visitó la casa objeto de este proceso, que en ese momento estaba bajo el cuidado de un pariente de su esposa, de nombre ESPERANZA DIAZ –quien se negó a declarar por temor a represalias por parte de la señora CELIA ESTHER DIAZ-, y, en honor a la amistad que unía a su esposa con mi poderdante, y debido a los inconvenientes que tuvo con parientes de la demandada CELIA ESTHER DIAZ FORERO –quienes armados trataron de despojarlo del inmueble-, le entregó a mi poderdante la posesión de la casa para que viviera en ella como su dueña, pues no se establecería de nuevo en el país, pidiéndole que se hiciera cargo de la misma. Desde esa fecha, mi poderdante se instaló en el inmueble y lo ha cuidado y defendido como suyo, realizando mejoras sobre él, y explotándolo económicamente en su provecho, sin pedir consentimiento a nadie, y menos a la señora CELIA ESTHER DIAZ.

Esta entrega del inmueble a mi poderdante, la hizo el señor LUIS CUBIDES, debido a que es una persona con una gran solvencia económica, y por esto no se vería afectado en su patrimonio.

Aunque para el momento de la contestación de la demanda de restitución, no se cuenta con la promesa de compraventa mencionada, se sabe que ésta existe -de conformidad con lo manifestado por las hijas del matrimonio CUBIDES-BUSTAMANTE, quienes viven en el exterior-, y será aportada en el momento en que tengamos acceso a ella.

21

Desde el mes de junio de 2005-, la señora LIGIA AMANDA DONCEL PARRA, ha ejercido posesión real y material sobre el inmueble antes descrito, a nombre propio, con verdadero ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ni otro derecho a personas distintas de sí misma, y por espacio de más de doce (12) años, en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, como se probará en el curso del proceso de restitución.

Así las cosas, dado que la demandante no hizo entrega a mi poderdante del inmueble objeto del proceso, y que ésta no cancela suma alguna por concepto de arrendamiento, es clara la inexistencia de los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento, y por lo tanto la inexistencia del mismo, por lo que las declaraciones extrajuicio presentadas por los señores JOSE ESNEIDER RODRIGUEZ AGUDELO y HALVER YESID GUTIERREZ MARTINEZ, constituyen un fraude procesal que dará lugar a la correspondiente investigación de carácter penal.

Por lo anterior, solicito al Señor Juez declarar la prosperidad de esa excepción, y, en consecuencia, ordenar la terminación y archivo del proceso.

**2.- DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADORA DE LA SEÑORA CELIA ESTHER DIAZ FORERO:**

De conformidad con lo expuesto en la excepción anterior, se desconoce por mi poderdante el carácter de arrendadora de la demandante, pues la prueba arrimada por ésta al proceso, las declaraciones extra juicio de los señores JOSE ESNEIDER RODRIGUEZ AGUDELO y HALVER YESID GUTIERREZ MARTINEZ –las que no son concordantes con las afirmaciones hechas en la demanda, y, por el contrario, su contenido denota que no fue una declaración espontánea-, constituyen la prueba más envilecida a la que normalmente se acude en estos procesos, en ausencia de un verdadero elemento de convicción acerca de la existencia del contrato, pues, en la mayoría de los casos, son rendidas por personas con un interés puramente personal, como ocurre en este caso, donde al parecer, uno de los declarantes es pariente de la demandante o de su difunto esposo,

Como ya se dijo anteriormente, mi poderdante jamás celebró contrato de arrendamiento con la demandante, y esa es la razón para que ésta no tenga un contrato de arrendamiento ni prueba de pago alguno, pues, contrario a lo afirmado en la demanda, mi poderdante ejerce sobre el inmueble una posesión pública, ininterrumpida, y pacífica, sólo perturbada hasta ahora mediante la presentación de

esta demanda, alegando la existencia de un fraudulento contrato de arrendamiento verbal, que sólo existe en su imaginación.

Dado que se debía responder a esta demanda, mi poderdante se vio obligada a adelantar la presentación ante el Juzgado Civil del Circuito de Acacías, de una Demanda en PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO en contra de la señora CELIA ESTHER DIAZ FORERO, cuya copia se adjunta, en donde se detallan los actos de posesión ejercidos por aquella, entre los que se cuentan la solicitud, a su nombre, del servicio de gas domiciliario para el inmueble objeto del proceso; cambio de enchapes de los baños; cambio de sanitarios; cambio de duchas; pintura general de la casa en varias ocasiones; cambio del techo en teja termo acústica; instalación del cielorraso del patio; traslado de la cocina hacia el patio; instalación de cocina integral: cambio de tanques elevados; entre otras, así como el pago del impuesto predial, y el mejoramiento y transformación del inmueble, explotándolo económicamente en su propio provecho, primero como su vivienda, y en los últimos dos (2) años, como salón de belleza, donde ejerce su profesión como estilista, en forma personal, y en los últimos dos (2) meses, a través de su empleado de confianza, el señor JOSE DUQUE, pues se vio obligada a viajar a Canadá, desde el pasado 6 de febrero de 2017, con fecha probable de regreso el 10 de agosto de 2017.

Sin lugar a dudas, la demandante CELIA ESTHER eligió una vía procesal inadecuada, a efectos de recuperar la posesión perdida, pues lo correcto, lo leal, y lo legal, a sabiendas de que la señora LIGIA DONCEL es poseedora del inmueble, era iniciar la correspondiente acción de dominio, pero prefirió tomar un atajo y falsear una prueba, para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que nunca se celebró, con la esperanza de que, al no consignarse por la demandada, la suma que aseguran se debe por concepto de arrendamiento, se dictaría sentencia ordenando su lanzamiento, cercenándole cualquier posibilidad de defensa.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al Señor Juez declarar la prosperidad de esa excepción, y, en consecuencia, ordenar la terminación y archivo del proceso.

**3.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:**

Conforme a las excepciones propuestas con anterioridad, y encontrando que mi poderdante jamás celebró con la demandante, el contrato de arrendamiento base

23

de este proceso, y bajo el entendido de que la legitimación en la causa, se refiere a la posibilidad de que una persona formule válidamente las diferentes pretensiones de una demanda, es claro que al no ostentar la calidad de arrendadora, la señora CELIA ESTHER DIAZ FORERO no está legitimada en la causa por la parte activa, y de contera, mi poderdante carece de legitimidad por pasiva, por lo que se debe declarar la prosperidad de esta excepción, y, en consecuencia, ordenar la terminación y archivo del proceso.

**IV.- PRUEBAS:**

Solicito respetuosamente se decreten, practiquen, y tengan como tales, en favor de mi poderdante, las siguientes:

**A.- DOCUMENTALES:**

1.- Copia de la demanda presentada ante el Juez Civil del Circuito de Acacías, en el PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de LIGIA AMANDA DONCEL PARRA contra CELIA ESTHER DIAZ FORERO, sobre el inmueble de la Calle 7 A No. 17-160/162, Urbanización Santa Isabel, del municipio de Acacías Meta, identificado con la Cédula Catastral: 01-00-0061-0049-000 y Matrícula Inmobiliaria: 232-11792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacías.

2.- Copia de recibos de pago de impuesto predial de los años 2015 y 2016, a cargo del inmueble objeto del proceso. Mi poderdante asegura haber extraviado los de años anteriores.

3.- Un recibo de pago de agosto 5 de 2005 y un contrato de obra de diciembre 10 de 2016, celebrados entre mi poderdante y el señor LEONARDO FABIO ARDILA GARZON, que dan cuenta de algunas mejoras realizadas por mi poderdante.

Con las pruebas antes relacionadas, se pretende demostrar el ánimo de señor y dueño de mi poderdante, sobre el inmueble objeto del proceso.

**B.- OFICIOS:**

Solicito respetuosamente se oficie a la sociedad MADIGAS INGENIEROS S.A. E.S.P., ubicada en la Calle 18 No. 22-56, Barrio Mancera de Acacías-Meta, a fin de que expidan, con destino a este proceso:

24

1.- Copia simple de todos los documentos que dieron lugar a la instalación del servicio de gas domiciliario para el inmueble de la Calle 7 A No. 17-160/162, de la Urbanización Santa Isabel, del municipio de Acacías Meta, el cual se identifica con cédula catastral 01-00-0061-0049-000 y matrícula inmobiliaria 232-11792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacías.

2.- Se expida certificación donde se indique si la solicitud de instalación del servicio de gas se realizó de manera verbal o escrita, indicando la fecha y el nombre de quien hizo dicha solicitud.

Hago la anterior solicitud en razón a que, con el ilegal proceso que aquí se adelanta, mi poderdante no alcanzó a obtener la información reseñada. Sin embargo, se presentó un Derecho de Petición en tal sentido a la empresa MADIGAS S.A., el que se encuentra relacionado en los anexos de esta demanda.

**C.- INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase señalar fecha y hora para la diligencia en que la demandante absolverá el interrogatorio que le formularé verbalmente en audiencia.

**D.- TESTIMONIALES:**

Solicito se sirva señalar fecha y hora para que rindan testimonio, las personas que relaciono a continuación, mayores de edad y con domicilio en este municipio, las cuales podrán ser notificadas a través del suscrito, quienes declararán lo que les conste en relación con: i) el conocimiento que tengan de las señoras LIGIA AMANDA DONCEL PARRA y CELIA ESTHER DIAZ FORERO; ii) la forma y época en que la demandante ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto del proceso; iii) las mejoras que ha realizado sobre el mismo, así como su antigüedad; iv) si saben o les consta que alguien, en alguna oportunidad, le haya disputado a la demandante su posesión; v) la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes; vi) sobre los demás aspectos que el Despacho considere pertinentes:

1.- LEONARDO FABIO ARDILA GARZON, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'417.537.

2.- GILMA CONSUELO ROBAYO MOYA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51'976.005.

25

Declararán acerca del estado inicial del inmueble, las mejoras realizadas sobre el mismo, su antigüedad, valor y la persona que las canceló.

3.- EDILMA GUZMAN SAAVEDRA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41'553.830.

4.- LINA MARIA VILLAFAÑE SOGAMOSO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40'439.579.

5.- ESTELA GARCIA, identificada con la cédula de ciudadanía No.

Declararán lo que les conste sobre el conocimiento que tengan de las señoras LIGIA AMANDA DONCEL PARRA y CELIA ESTHER DIAZ FORERO; la forma y época desde la cual mi poderdante ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto del proceso; las mejoras que ha realizado sobre el mismo, así como su antigüedad; y sobre los demás aspectos que el Despacho considere pertinentes.

**E.- RATIFICACION DE DECLARACIONES:**

Solicito se ordene la ratificación de las declaraciones extra juicio rendidas por los señores JOSE ESNEIDER RODRIGUEZ AGUDELO y HALVER YESID GUTIERREZ MARTINEZ, a fin de controvertir dicha prueba.

**ANEXOS:**

1.- Solicitud dirigida a la empresa MADIGAS INGENIEROS.

**V.- INAPLICACION DEL ART. 384 NUM. 4. INC. SEGUNDO DEL C.G.P.**

Para empezar, debemos decir que la norma antedicha, es similar a la contemplada en el numeral 2º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., que será citada en innumerables oportunidades en este acápite.

Dado que según la norma citada - ART. 384 NUM. 4. INC. SEGUNDO DEL C.G.P.- , mi poderdante, demandada en el proceso de restitución, no será oída "*...hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de*

*pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel*", respetuosamente solicito no dar aplicación a dicha norma, y, en consecuencia, se tenga por contestada la demanda, decretando las pruebas pedidas, habida cuenta que la señora LIGIA AMANDA DONCEL PARRA, ha desconocido el carácter de arrendadora de la demandante y, por el contrario, ha presentado y solicitado pruebas que apuntan a demostrar que es poseedora del inmueble desde hace más de doce (12) años.

Esta petición se apuntala en abundante jurisprudencia Constitucional, en donde se ha señalado que, de existir serias dudas sobre la veracidad de la existencia del contrato de arrendamiento, el demandado ha de ser escuchado dentro del proceso, sin que se verifique el pago exigido en la norma, esto, por cuanto la aplicación de la norma presupone la demostración de la existencia del contrato de arrendamiento, mediante prueba al menos sumaria.

Sobre este tema, en sentencia T-118/12, con Ponencia del Magistrado LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, dijo la Corte:

"***Subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.***

*6. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez[1]. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma[2].*

---

[1] Sentencia T-808 de 2009 M.P. Juan Carlos Henao Pérez.

[2] Sentencia T- 613 del 3 de agosto de 2006, M.P. Nilson Pinilla. Se falló una tutela en la que la accionante argumentaba que fue demandada en proceso abreviado de restitución a pesar de no ser arrendataria del inmueble objeto de controversia, en la medida que ella y su hija habitaban el bien en su calidad de compañera permanente del propietario. La Sala Segunda de Revisión decidió conceder la tutela debido a las serias dudas que había respecto de la existencia del contrato de arrendamiento, toda vez que las pruebas

*(…)*

*Por eso, para otorgar la consecuencia jurídica contenida en el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil de no oír al demandado arrendatario en un juicio de restitución de inmueble arrendado, el accionante debe cumplir con la carga de la prueba de comprobar el contrato de arrendamiento, pues de no hacerlo el juez competente no puede limitar el derecho de defensa del accionado. El medio de convicción con el que se debe acreditar este hecho es sumario, lo que significa que no puede ser una prueba con poco poder demostrativo e incompleta, por el contrario aquel debe tener la virtualidad de dar certeza sobre la existencia del convenio de arrendamiento, en tanto que cuando se habla de una prueba sumaria se refiere a que le falta ser contradicha.*

*(…)*

*Entonces, el funcionario jurisdiccional esta facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico, de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.*

*6.3. Pues bien, no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC deba extenderse a los supuestos en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, comoquiera que ello violaría el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, entre otros. De esta manera, la jurisprudencia constitucional ha establecido que la decisión del juez de impedir al demandado ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del negocio jurídico, constituye en unos casos defecto sustantivo y fáctico, en otros uno procedimental.*

---

permitían concluir que la demanda de restitución se debía a conflictos existentes entre demandante y demandado.

28

*(…)*

*empero, a partir de 2004, la Corte ha dictado diferentes sentencias de tutela en las que ha ordenado inaplicar, en casos como el que está bajo análisis, la norma que determina que no puede ser oído en el proceso el demandado que no acredita el pago de los cánones de arrendamiento, por razones de justicia y equidad que están presentes cuando existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de [arrendamiento] entre el demandante y el demandado".*[3]

*(…)*

*6.5. De lo expuesto, la Sala Novena de Revisión concluye que*

*(i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 CPC no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento".*

En oportunidad anterior, en sentencia T-808/09, con Ponencia del Magistrado JUAN CARLOS HENAO PÉREZ, ya se había pronunciado la Corte, así:

***"4. Excepción de la limitación al derecho de defensa del demandado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, relacionada con la posibilidad de ser oído siempre que haya cancelado los cánones adeudados, por observarse serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Reiteración de jurisprudencia.***

*(…)*

*9. Sin embargo, en algunos casos*[4] *la Corte Constitucional ha inaplicado el numeral 2º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., por razones de equidad y justicia*

---

[3] Sentencia T-838 de 2004, M.P. Álvaro Tafur Galvis, T-162 de 2005, M.P. Marco Gerardo Monroy, T-494 de 2005, M.P. Rodrigo Escobar, Sentencia T-035 de 2006, M.P. Marco Gerardo Monroy, T-326 de 2006, M.P. Alfredo Beltrán, T- 150 de 2007, M.P. Manuel José Cepeda, T-808 de 2009 M.P. Juan Carlos Henao Pérez y T-067 de 2010, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

[4] Ver entre otras, las sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-601 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007 y T-1082 de 2007.

*Calle 11 B No. 25-41 Barrio El Dorado Alto Acacías Meta*
*Cel. 310 3265961*
*e-mail: rtrujilloamaya@hotmail.com*

*cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado. En todos los eventos en que se ha recurrido a esta excepción, se aclara que la inaplicación de la norma no se hace bajo la figura de la excepción de inconstitucionalidad. Al respecto, en sentencia T-162 de 2005, se manifestó:*

> *"No obstante todo lo anterior, la Sala estima que, en el caso particular que ahora se somete a su decisión, no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio…… La razón que en este caso impone inaplicar la disposición estriba en que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.*
>
> *"En otras palabras, cuando el parágrafo 2°, numeral 2°, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.*

*(…)*

*Después de analizar las pruebas, para la Sala existen serias dudas sobre la existencia del contrato verbal de arrendamiento alegado por la sociedad demandante Construmeta Omega & Cía. Ltda., razón por la que la condición exigida en el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. no debe aplicarse al presente caso.*

*(…)*

*Si bien la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento no requiere que éste conste por escrito y la norma procesal exige tan solo una prueba sumaria para demostrar su existencia, la prueba allegada para tal fin por el demandante debe demostrar plenamente ese hecho, es decir, es necesario que ésta brinde absoluta*

30

*certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia. En el presente caso, aunque las declaraciones señalan la fecha de inicio del contrato y la fecha en que se inició la mora en el pago de los cánones[5], no obra en el expediente constancia alguna de que el arrendador hubiera recibido consignaciones de pago de los meses anteriores al incumplimiento que refuercen sus argumentos y produzcan en el juzgador convicción sobre la existencia del convenio.*

(...)

Y así como las anteriores, existen innumerables providencias en las cuales la Corte, no sólo ha permitido, sino que ha ordenado, la inaplicación de la norma citada, en el evento en que existan serias dudas acerca de la veracidad del contrato de arrendamiento verbal, cuya única prueba la constituyan declaraciones extra procesales, como acaece en el proceso que nos ocupa, por lo que, solicito respetuosamente al Señor Juez, se tenga por contestada la demanda y se decreten y practiquen las pruebas solicitadas, sin que se le exija a mi poderdante el pago de los cánones que la demandante asegura le debe la demandada, quien asegura no ser arrendataria y aporta y solicita pruebas de ello.

**VI.- NOTIFICACIONES:**

La demandante, en la dirección aportada con la demanda.

Mi poderdante, en la 930 Rue Courchesne G1V3G3 de Quebec (Canadá). Su correo electrónico es: monita190@hotmail.com; cel. 319 333 3146.

El suscrito, en los datos de contacto que aparecen al pie de página de este escrito.

Del Señor Juez, atentamente,

**RICARDO TRUJILLO AMAYA**
**C.C. 17'445.241 de Guamal (Meta)**
**T.P. 75752 del C. S. de la J.**

[5] Los testigos afirman que el contrato se celebró por un año, el 1 de Febrero de 2005 y que la arrendataria incurrió en mora a partir del mes de Septiembre de ese mismo año.

# INTERPOSICION RECURSO DE REPOSICION PROCESO N° 500064089-003-2023-00081-00 DTE: BANCO FINANDINA S.A. BIC. DDO: BENJAMIN ROYERO GUZMAN

yazmin gutierrez espinosa <yazguties@hotmail.com>

Mar 2024-02-20 15:54

Para:Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Meta - Acacias <j03prmacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (118 KB)

REPOSICION EJECUTIVO PROCESO N° 2023-00081 DTE BANCO FINANDINA.pdf;

Buen día, cordial saludo.

De conformidad con lo establecido en la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, Respetuosamente me permito dirigirme por este medio, para solicitar el tramite del archivo adjunto.

Los datos del proceso son:

PROCESO N° 500064089-**003-2023-00081**-00
REF: EJECUTIVO
DE: **BANCO FINANDINA S.A**. **BIC.**
CONTRA: **BENJAMIN ROYERO GUZMAN.**
C.C. 1064708044

Cordialmente,

YAZMIN GUTIERREZ ESPINOSA
APODERADA DE LA PARTE ACTORA

SEÑORA
**JUEZ TERCERA PROMISCUO MUNICIPAL DE ACACIAS - META.**
E. S. D.

PROCESO N° 500064089003**2023-00081**00
CLASE: EJECUTIVO SINGULAR
DE: **BANCO FINANDINA S.A. BIC**
CONTRA: **BENJAMIN ROYERO**

**ASUNTO: INTERPOSICION Y SUSTENTACION RECURSO DE REPOSICION**

**YAZMIN GUTIERREZ ESPINOSA**, mayor de edad y con domicilio en Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía Nº 51.866.466 de Bogotá, Abogada con Tarjeta Profesional Nº 81.460 del C.S.J., obrando en mi condición de apoderada del BANCO FINANDINA S.A. por medio del presente escrito y encontrándome en términos me permito interponer y sustentar recurso de REPOSICION contra el auto de fecha 16 de febrero de 2024, notificado en estado de fecha 19 de febrero de 2024 el cual procedo a sustentar en los siguientes términos:

1. Su despacho en auto de fecha 16 de febrero de 2024 dispone la terminación del proceso por pago total de la obligación en atención a petición que elevara la suscrita profesional del derecho.
2. Señora Juez la suscrita petición a su despacho la terminación del proceso por normalización de las obligaciones mas nunca indico que el titular hubiese cancelado la totalidad de las obligaciones que se pretendieron en ejecución.
3. El demandado por medio de una negociación con el banco normalizo sus créditos dejándolos al día, como quiera que dentro de la negociación no se incluyeron los títulos fue que esta apoderada informo a su despacho que los mismos debían ser entregados al demandado.
4. Con todo respeto solicito a su señoría se reponga el auto donde decreta la terminación del proceso por pago total de las obligaciones pues este nunca se realizó, la suscrita apoderada fue clara en manifestar que la causa de terminación fue la normalización de las obligaciones.
5. Como quiera que el auto en mención en esos términos perjudicaría a mi poderdante pues no fue lo peticionado, ruego a su estrado se profiera auto en el que se aclare que la causal de terminación del proceso es la normalización de las obligaciones, lo que quiere decir que estamos frente a un pago parcial de las obligaciones.

**PETICION**

Con todo respeto solicito a su señoría se reponga el auto donde decreta la terminación del proceso por pago total de las obligaciones y en su lugar se decrete la terminación del mismo por normalización de las obligaciones en punto de haberse dado un pago parcial de las mismas.

De la señora juez, Atentamente.

**YAZMIN GUTIERREZ ESPINOSA**
**C.C. Nº 51.866.466 de Bogotá**
**T.P. Nº 81.460 del C.S.J.**
**Dir. Not. Calle 15 Nº 9 –18 Of. 701, Bogotá, D.C.**
**Tel. 6013739429/ 3114622307.**
**E-mail: yazguties@hotmail.com / yazguties@gmail.com**

# INFORME TECNICO PERICIAL Y SOLICITUD, PROCESO ESPECIAL DE SERVIDUMBRE PERMANENTE, DE ECOPETROL CONTRA COMERCIALIZADORA DE GANADERIA AGRICULTURA LTDA COGANAGRI EN LIQUIDACION Y OTRO.

fabiola cruz soto <cruz_soto26@hotmail.com>

Lun 2024-01-15 10:16

Para:Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Meta - Acacias <j03prmacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (3 MB)

OFICIO 2024 JUZ ACACIAS.pdf; SERVIDUMBRE 1 ACACIAS 2023.pdf;

Señora.

Juez Tercero Promiscuo Municipal

Acacias -- Meta

| | |
|---|---|
| Proceso | : Especial de Servidumbre Permanente. |
| Referencia | : 2023-00147-00 |
| Demandante | : Ecopetrol. |
| Demandado | : Comercializadora de Ganadería Agricultura Ltda. Coganagri y otro. |

**ASUNTO: INFORME TECNICO PERICIAL Y SOLICITUD.**

FABIOLA CRUZ SOTO identificada con cedula de ciudadanía N° 40.774.308 en calidad de perito nombrada por su Despacho, allego informe técnico pericial, de igual manera solicito me sean fijados los honorarios definitivos.

Gracias. Cordialmente.

**FABIOLA CRUZ SOTO**
RAA/ AVAL - 40774308
Auxiliar de la Justicia – Perito Avaluador

*FABIOLA CRUZ SOTO*
*Registro Abierto de Avaluador No. AVAL-40774308*
*Email. Cruz_soto26@hotmail.com*
*No. Celular 3112131155*
*Granada Meta*

# INFORME TECNICO PERICIAL

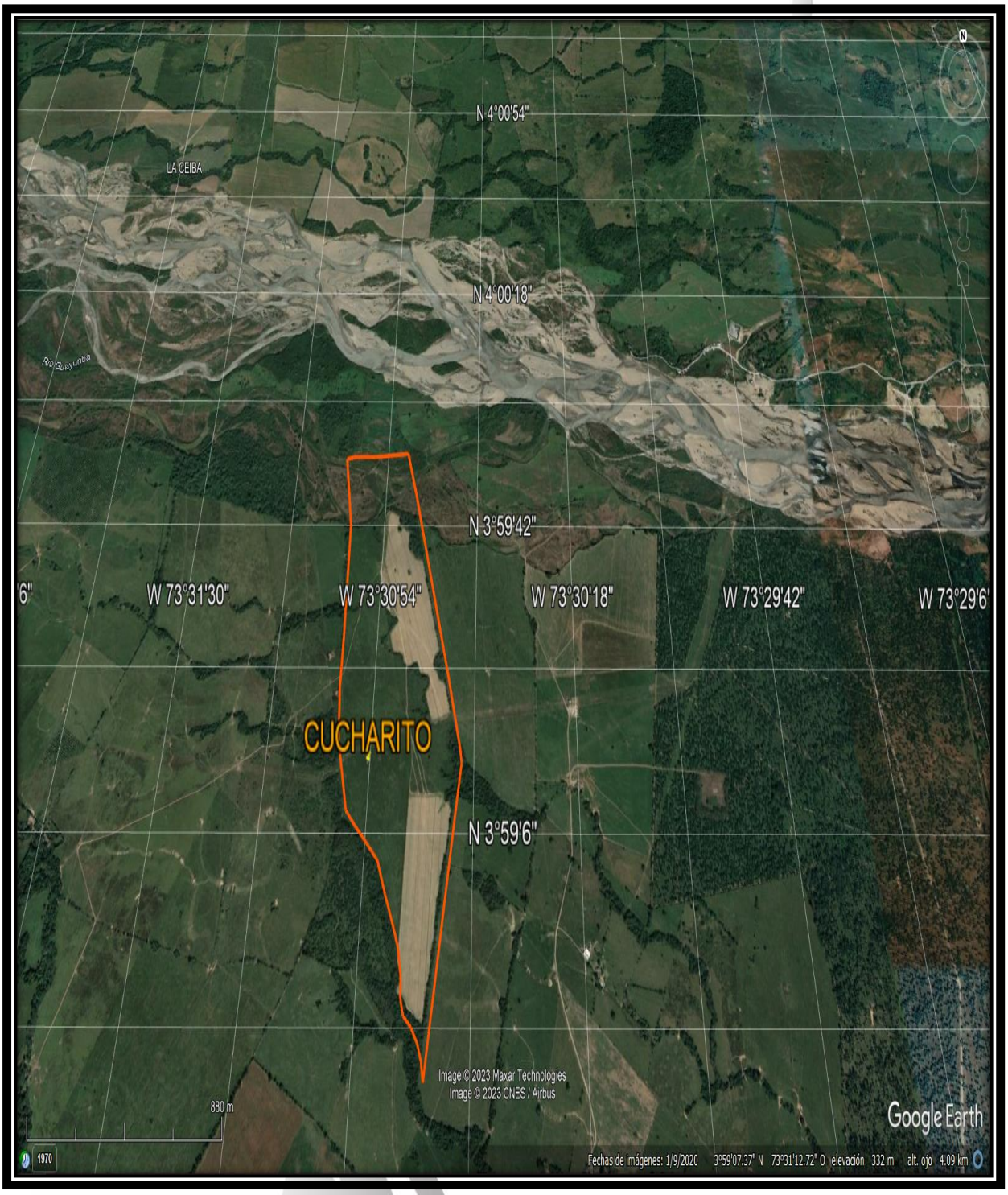
**AVALUO COMERCIAL**

**CLASE: SERVIDUMBRE PERMANENTE**
**PREDIO RURAL**
**ACACIAS - META**

**SOLICITA: JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL ACACIAS META**

**ELABORA**
**FABIOLA CRUZ SOTO**
**RAA/AVAL-40774308**

**DICIEMBRE 15 DE 2023**


N
N 4°00'54"
LA CEIBA
N 4°00'18"
Río Guayuriba
N 3°59'42"
W 73°31'30"
W 73°30'54"
W 73°30'18"
W 73°29'42"
CUCHARITO
N 3°59'6"
Image © 2023 Maxar Technologies
Image © 2023 CNES / Airbus
880 m
Google Earth
1970
Fechas de imágenes: 1/9/2020 3°59'07.37" N 73°31'12.72" O elevación 332 m alt. ojo 4.09 km

# INTRODUCCION

**Fabiola Cruz Soto** identificada con C.C. N° 40.774.308 expedida en Florencia Caquetá, me complace dirigirme y presentar el Informe Técnico Pericial, en calidad de Perito Avaluador con RAA-AVAL/40774308 expedido por ANAV, y certificada en competencia laboral (Norma ISO 17024) con más de 22 años de experiencia participando como Perito Avaluador para la Rama Judicial y parte privada, con RAA vigente en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos.
- Inmuebles Rurales.
- Recursos Naturales y Suelos de Protección.
- Obras de Infraestructura.
- Inmuebles Especiales.
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
- Maquinaria y Equipos Especiales.
- Semovientes y Animales.
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
- Intangible.
- Intangibles Especiales.

Por medio del presente rindo Informe Técnico Pericial en el siguiente orden:

El Informe Técnico Pericial es realizado el día 15 de diciembre de 2023, por **Fabiola Cruz Soto**, a solicitud expresa del **Juzgado tercero Promiscuo Municipal de Acacias Meta**, con el fin de realizar avalúo comercial conforme a la Resolución 620 del Igac, Ley 1673 de 2013, para proceso de servidumbre de hidrocarburos permanente.

Para la preparación de este Informe Valuatorio, se ha cumplido con los **PRINCIPIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS** y con estándares nacionales e internacionales que aplican para la realización de éstos "Avalúos", especialmente los establecidos por las Normas ICONTEC – RNA "NTS S 03 y 04" Resolución 620 del Igac.

Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información suministrada al proceso.

El perito, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente informe.

Hechas las consideraciones anteriores y de acuerdo a los parámetros del análisis realizado, se determinó que el valor total de la Franja de Terreno o Servidumbre, el Daño Emergente, el Lucro Cesante y la Afectación anteriormente descritas y relacionadas alcanza de manera razonable la cifra de **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTI OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON CURENTA Y SEIS CENTAVOS ($ 17.828.341,46).**

**FABIOLA CRUZ SOTO**
RAA/AVAL – 40774308 DE ANAV
Perito Avaluador.

## 1. INFORMACION BASICA.

### 1.1 PROPOSITO DEL INFORME PERICIAL.

El propósito de este informe pericial es establecer el valor la indemnización por la intervención de una fracción de terreno que hace parte de un predio denominado **"CUCHARITO"** ubicado en la Vereda Palomas del Municipio de Acacias Departamento del Meta, en cumplimiento en lo establecido en la Ley 1274 expedida por el Congreso de la Republica.

Además del propósito anteriormente relacionado el presente informe pericial tiene fines legales o judiciales ya que se requiere para el proceso de **IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS PERMANENTE** que adelanta la Compañía **ECOPETROL S.A.** contra **LUIS CRUZ ROMERO (representante legal-liquidador principal de Comercializadora de Ganadería – Agricultura Ltda. COGANAGRI en liquidación 100%**.

### 1.2 TIPO DE AVALUO.

Indemnización por daños y perjuicios servidumbre permanente.

### 1.3 MARCO LEGAL NORMATIVO VALUATORIO.

- Ley 1274 de 2009 expedida por el Congreso de la Republica.
- Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, por la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- Decreto 1420 de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

### 1.4 SOLICITANTE DEL INFORME.

Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Acacias Meta.

### 1.5 FECHA DE VISITA.

Noviembre 24 de 2023.

### 1.6 FECHA DEL INFORME.

Diciembre 15 de 2023.

### 1.7 TIPO DE INMUEBLE.

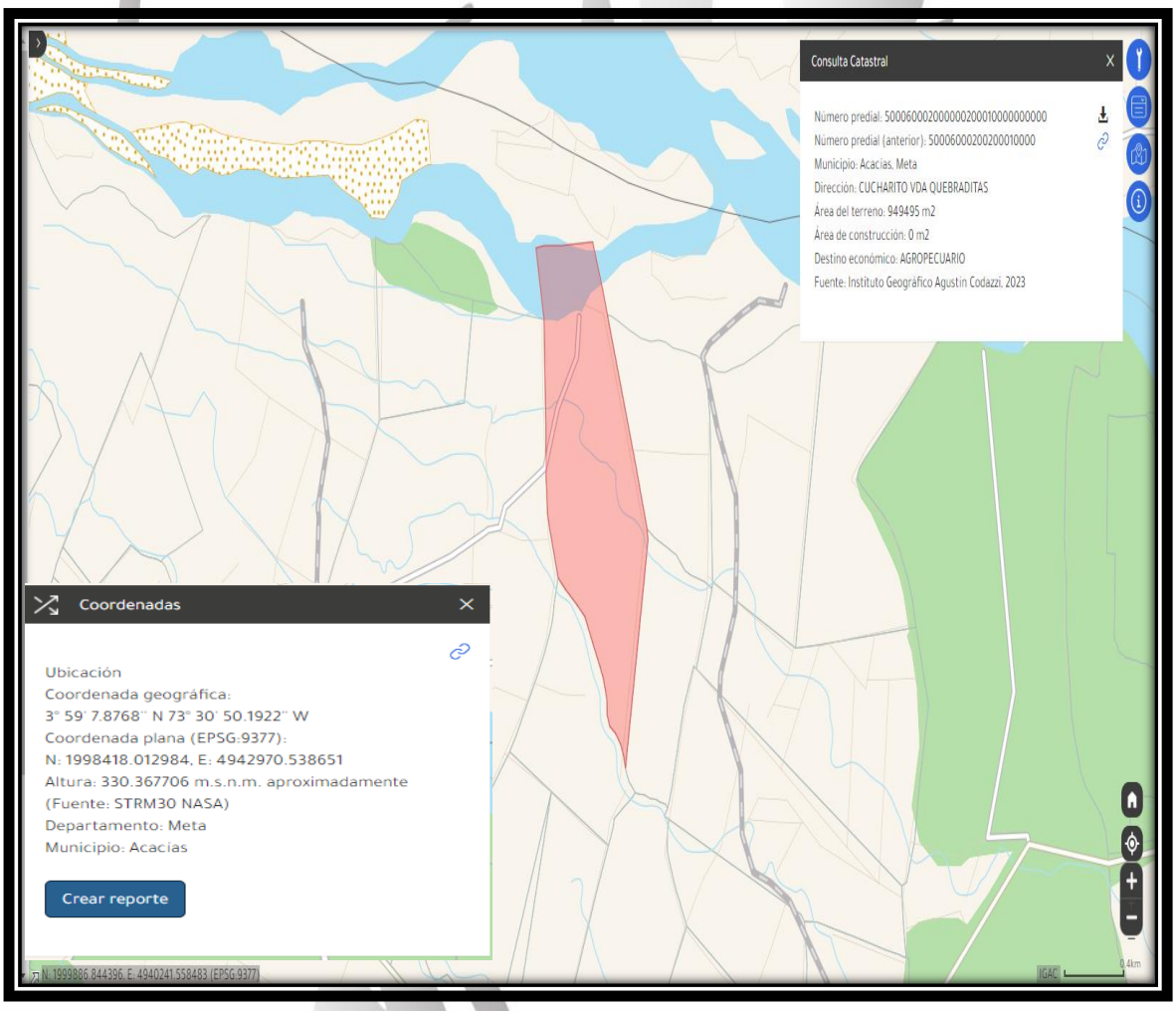
Fracción de terreno el cual hace parte de una parte del predio denominado Cucharita con vocación agropecuaria, ubicada en zona rural del municipio de Acacias Meta, según información jurídica en la vereda Palomas, según PBOT en la vereda Las Quebraditas.

**1.8 USO Y DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE.**

Para el momento de la visita el predio se encuentra destinado a la ganadería sobre pato mejorado y agrícola de tipo transitorio (cultivo de soya).

**1.9 UBICACIÓN.**

El predio se encuentra ubicado en zona rural, al oriente del municipio de Acacias Meta, aproximadamente a 28 kilómetros por la vía que conduce al centro poblado Pajure, sobre vía de tercer orden destapada generalmente en regular estado, no cuenta el predio Cucharita con frente sobre esta vía, se ingresa a través de los predios Altamira y Las Brisas.



**1.10 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.**

El Despacho me ha suministrado la demanda con todos sus anexos:

- certificado de tradición folio 232-17141.
- Escritura N° 4991 de fecha 27/09/1989 Notaria Primera de Villavicencio
- Escritura N° 3697 de fecha 30/08/1990 Notaria Primera de Villavicencio.
- Escritura N° 1117 de fecha 05/04/2008 Notaria Única de Acacias.
- Escritura N° 2622 de fecha 12/08/2013 Notaria Única de Acacias.
- Escritura N° 0140 de fecha 28/01/2015 Notaria Treinta y Tres de Bogotá.
- planos de localización general y especifico del predio.
- plano de localización de la infraestructura.
- plano de uso normativo.
- plano ZHF.

**1.11 DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS.**

- Acuerdo N°021 de junio de 2000, por medio del cual se adopta el PBOT del municipio de Acacias Meta.
- Acuerdo N°184 del 10 de diciembre de 2011, por medio del cual se adoptan modificaciones excepcionales al PBOT contenidos en el Acuerdo N°021 de 2000 y se dictan otras disposiciones.
- Estudio de suelos para el departamento del Meta, elaborado por el Igac.

**2. TITULACION.**

Esta información corresponde al predio de mayor extensión, tomada del folio de matrícula aportado a la demanda.

| | |
|---|---|
| PROPIETARIOS | COMERCIALIZADORA DE GANADERIA AGRICULTURA LTDA COGANAGRI EN LIQUIDACION |
| TITULO DE ADQUISICION | Escritura N°3697 del 30 de agosto de 1990 de la Notaria Primera de Villavicencio. |
| **IDENTIFICACION INMOBILIARIA Y CATASTRAL** | |
| PREDIO | CUCHARITA |
| FOLIO DE MATRICULA | 232-17141 |
| CEDULA CATASTRAL | 50006000200000002000100000000000 |
| AREA | 92Has+6000M$^2$ |

**Nota.** Esta información no corresponde a estudios formal de títulos.

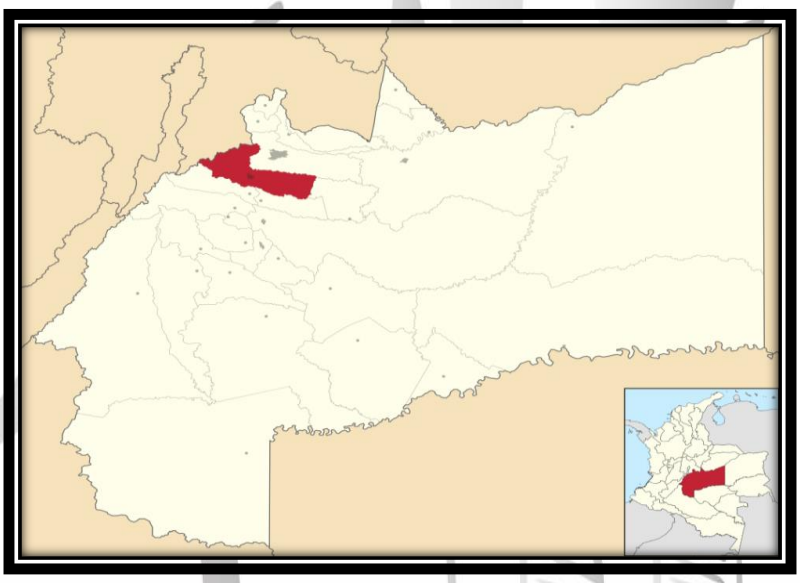
## 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

### 3.1 DELIMITACION DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

La vereda Las Quebraditas se encuentra delimitada así:

- Norte : Rio Guayuriba
- Sur : veredas Patio Bonito y Dinamarca.
- Oriente : veredas San José de las Palomas y Dinamarca.
- Occidente : vereda La Loma.

### 3.2 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO.



Superficie total : 1149K$^2$2.
Clima : tropical o súper húmedo.
Coordenadas : 3°59´20” N 73°45´53” O

Acacias se encuentra a 28 kilómetros de la capital del departamento, es uno de los municipios más importantes por su población y economía, junto a la Macarena, Granada y la capital de Villavicencio, se caracteriza por decepcionar un gran número de turistas nacionales e internacionales para el festival del retorno (realizado cada año para el mes de octubre), además el municipio se caracteriza por su biodiversidad, historia y actividades al aire libre.

La **RUTA EMBRUJO LLANERO**, que inicia en Villavicencio hasta llegar a Acacias, donde se puede apreciar el complejo ganadero Rosendo Baquero, la manga de coleo Palma Real y el Malecón sobre el Rio Acacias.

La ciudad se ubica dentro del departamento del Meta, departamento que, junto a Vichada, Arauca, Casanare, Guainía y Guaviare conforman Los Llanos Orientales.

La zona rural de Acacias se compone de 48 veredas de las que se incluye a Chichimene, Dinamarca y Manzanares, antiguas inspecciones de policía. Otras veredas que se encuentran en el municipio son: Montelibano, El Rosario, Santa Teresita, Caño Hondo, La María, El Resguardo,

Cola de Pato, El Pañuelo, Loma de Tigre, Las Negras, Venecia, El Playón, Rancho Grande, Alto Acacias, La Esmeralda, Santa Petra, Palomas, San Cayetano, Las Margaritas, San Juan, San Pablo, El Diamante y La Esmeralda.

La base económica del municipio se concentra en los renglones agropecuario, comercial, turístico y la industria de hidrocarburos.

Sector agrícola: entre los principales cultivos encontramos: palma de aceite, arroz, soya, en menor escala se cultivan citricos, plátano, yuca y patilla, y en la actualidad se impulsa el cultivo de arazá.

Sector pecuario: la ganadería bovina ocupa el primer lugar, luego está la avicultura destinada al engorde y la postadura, le sigue la piscicultura y la porcicultura, para la realización de eventos pecuarios dispone del moderno apreciar complejo ganadero Rosendo Baquero.

Sector comercial: la dinámica de crecimiento urbanístico y demográfico de la zona urbana ha generado un gran número de establecimientos comerciales de variada especialidad, que atiende las necesidades de la población. Así mismo la tradición arrocera del municipio permite que la industria molinera sea fuerte en la jurisdicción, también la extracción de petróleo.

**LIMITES:** Acacias por el norte limita con el departamento de Cundinamarca y el municipio de Villavicencio, por el sur; limita con los municipios de Castilla la Nueva y Guamal, por el oriente; limita con el municipio de San Carlos de Guaroa y por el occidente; con el municipio de Guamal.

**3.3 EXPLOTACION ECONOMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.**

En el sector predomina la actividad agrícola y pecuaria; ganadería de carne, agrícola; palma africana tecnificada, con importante participación el desarrollo industrial minero consolidado destinado básicamente a la explotación de hidrocarburos.

En este sector generalmente se encuentran predio de mediana y baja cabida superficiaria con nivel tecnológico de tipo semi tecnificados en lo que respecta a la actividad agrícola.

Los predios ubicados en sector clasificado con uso de suelo suburbano, son destinados a viviendas familiares alquiler turístico.

**3.4 CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS Y METEOROLOGICAS.**

- ALTURA : 400-500 m.s.n.m.
- TEMPERATURA : 25°%

- HUMEDAD : 80% promedio anual.
- PRECIPITACIONES : 3.247% anual.
- LLUVIAS : normalmente se extiende de marzo a noviembre.

**3.5 RECURSOS HIDRICOS.**

Las fuentes hídricas más importantes: Caño Los Hornos, Caño Seco, Caño Siete Vueltas, Caño Palmar, Caño la Verraquera, Caño Lejía, Caño San Francisco, Caño San Luis, Caño La Unión, Caño Laureles, Caño San Joaquín, Rio Acacias.

**3.6 VIAS PRINCIPALES DE ACCESO.**

- VIA NACIONAL BOGOTA – VILLAVICENCIO SAN JOSE DEL GUAVIARE como eje estructurante ruta 65, pavimentada, señalizada, una calzada doble carril, buen estado de conservación.
- Vía subregional centro poblado La Quebraditas, San Carlos de Guaroa, Puerto López, hace parte de la estructura vial del municipio y se encuentra parcialmente pavimentada.
- También se tiene acceso a Quebraditas por la vía Pompeya cruzando por Piñuelas y Palomas.

**3.7 SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA.**

- Infraestructura vial parcialmente pavimentada.
- Cobertura del servicio de energía eléctrica.
- Transporte publico ruta que cubre Palomas - Acacias.

**3.8 TOPOGRAFIA DEL SECTOR.**

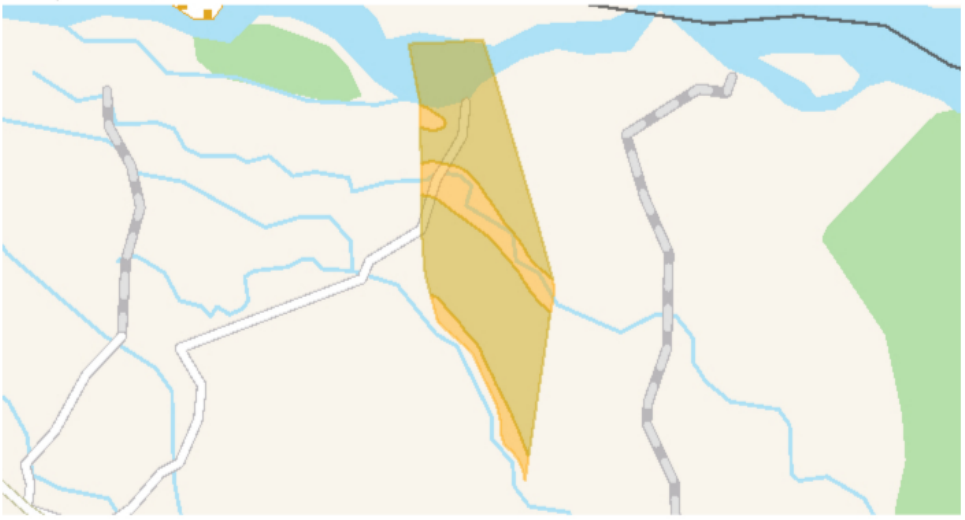
Terrenos tipo 1, con suelos tipo a, relieves planos y ligeramente inclinados, y pendientes de 1 al 3%.

**3.9 SUELOS Y ZONIFICACION DE TIERRAS.**

Teniendo en cuenta el reporte generado durante la consulta de clases agrologicas en el Geoportal del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), los suelos identificados en el predio denominado **"CUCHARITA",** corresponden a:

Información general

Municipio: Acacias, Meta



Identificación general

Número predial: 50006000200000020001000000000
Número predial (anterior): 50006000200200010000
Municipio: Acacias, Meta
Norte (m): 1999052.653088
Este (m): 4942788.786668
Dirección: CUCHARITO VDA QUEBRADITAS
Área del terreno: 949495 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
Fecha del reporte: 2023-12-02 10:41:23
Link a Colombia en Mapas

Clases agrológicas

| Código | Descripción | Área | % |
|---|---|---|---|
| 6hs-1 | Principales limitantes: Profundidad efectiva muy superficial, saturación de aluminio (>90%), drenaje muy pobre, encharcamientos e inundaciones frecuentes largos<br>Usos recomendados: Cultivos transitorios (arroz, maíz), ganadería extensiva, proyectos forestales protectores y programas forestales para conservación<br>Prácticas de manejo: Obras de drenaje (canales y acequias); adecuado manejo de los pastos evitando la sobrecarga de los potreros. Conservar el recurso hídrico, evitar la tala y quema de los bosques, evitar la caza, utilizar variedades resistentes a la alta saturación de aluminio<br>Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquía<br>Escala: 1:25.000<br>Año: 2017 | 1.06 ha | 1.20% |
| 6hs-2 | Principales limitantes: Profundidad efectiva muy superficial, muy pobremente drenados, inundaciones frecuentes largas, saturación de aluminio entre (60- 90%)<br>Usos recomendados: Ganadería extensiva con implementación de variedades de pastos de buen comportamiento en condiciones de alta humedad en los suelos y proyectos forestales protectores<br>Prácticas de manejo: Obras de drenaje (canales y acequias); adecuado manejo de los pastos evitando la sobrecarga de los potreros. Conservar el recurso hídrico, evitar la tala y quema de los bosques, evitar la caza, utilizar variedades resistentes a la alta saturación de aluminio<br>Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquía<br>Escala: 1:25.000<br>Año: 2017 | 17.69 ha | 19.98% |
| 7hs-1 | Principales limitantes: Abundantes fragmentos de roca en el suelo, saturación de aluminio (60-90%), suelos muy superficiales, inundables<br>Usos recomendados: Sistemas forestales de producción-protección con un manejo sostenible de los suelos. Deben protegerse los bosques de galería evitando la deforestación y actividades agropecuarias para la conservación de la fauna, la flora y los recursos hídricos<br>Prácticas de manejo: Requiere la conservación de las especies forestales existentes para la protección de los suelos. No debe permitirse el desarrollo de explotaciones agropecuarias o forestales de producción. Son áreas de protección de los recursos hídricos<br>Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquía<br>Escala: 1:25.000<br>Año: 2017 | 36.37 ha | 41.07% |
| 7hs-1 | Principales limitantes: Abundantes fragmentos de roca en el suelo, saturación de aluminio (60-90%), suelos muy superficiales, inundables<br>Usos recomendados: Sistemas forestales de producción-protección con un manejo sostenible de los suelos. Deben protegerse los bosques de galería evitando la deforestación y actividades agropecuarias para la conservación de la fauna, la flora y los recursos hídricos<br>Prácticas de manejo: Requiere la conservación de las especies forestales existentes para la protección de los suelos. No debe permitirse el desarrollo de explotaciones agropecuarias o forestales de producción. Son áreas de protección de los recursos hídricos<br>Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquía<br>Escala: 1:25.000<br>Año: 2017 | 33.44 ha | 37.76% |

**3.10 SITUACION DE ORDEN PUBLICO.**

Generalmente se tiene una situación de orden público estable y normal, permite el desarrollo de las actividades diarias en el sector.

**3.11 VALORIZACION DEL SECTOR.**

Se tiene una valorización media a mediana a largo plazo, teniendo en cuenta que aparte de la actividad petrolera no se observan otros tipos de procesos o proyectos de inversión notorios, fuera de las plantaciones de palma africana, especialmente en las zonas inmediatas y cercanas a los predios intervenidos por Ecopetrol.

## 4. REGLAMENTACION TERRITORIAL.

Actualmente el Acuerdo N°184 de 2011 reglamente el PBOT de Acacias, conforme a la Ley 388 de 1997, dicho Acuerdo determina entre otros: los usos de suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio, es por esto que a continuación se exponen los elementos más relevantes de la reglamentación del uso de suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el predio en estudio.

### 4.1 CLASIFICACION DEL SUELO Y DEFINICIONES.

Según la norma vigente en el Acuerdo N°184, el predio objeto de este informa clasifica en categoría rural y de protección con AREA DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO (APSH), AREA DE ACTIVIDAD DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE (AADAS) Y AREA DE ACTIVIDAD MINERA (AAM).

- Plano CG-2 clasificación del territorio, indica que el inmueble se encuentra localizado en zona rural.
- Plano CG-3 estructura ecológica principal, define el modelo ecológico con énfasis en estructura rural, establece que el predio que nos ocupa tiene áreas de protección.
- Plano CR-5 reglamentación del uso de suelo, indica que el predio está localizado en area de actividad de desarrollo sostenible (AADAS).

ART.26 DE ACUERDO N°184 DE 2011. MODIFICA EL ART.38 DEL ACUERDO N°021 DE 2000, el cual queda así:

ART.38: Area de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible (AADAS); es toda el area localizada por debajo de la cota 575 msnm, caracterizada por ser de suelos planos que no tiene afectación por áreas de reserva las cuales son para desarrollo agrícola intensivo sostenible.

La categorización detallada de todas las actividades para estas áreas se representa en la TABLA N°10.

**EL ARTÍCULO 26:** *El artículo 38 del acuerdo 021 de 2000 quedará así:*

**Articulo 38.** Área de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible -(AADAS)-: Es toda el área localizada por debajo de la cota 575 msnm caracterizada por ser de suelos planos, que no tienen afectación por áreas de reserva, las cuales son para desarrollo agrícola intensivo sostenible.

La categorización detallada de todas las actividades para estas áreas se representa en el TABLA No 10.

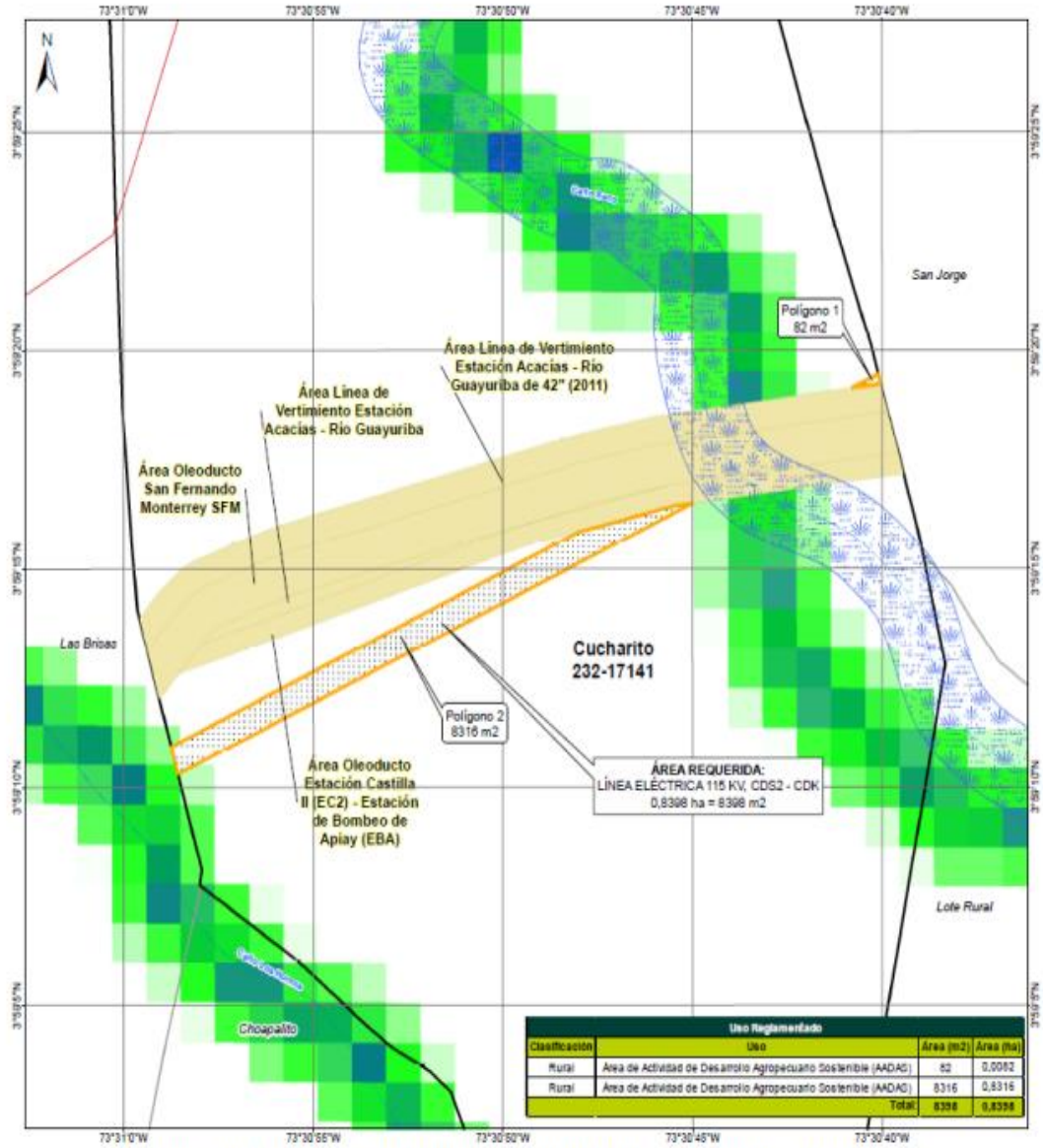
**Tabla 10. AREA DE ACTIVIDAD DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE (AADAS)**

| AREA DE ACTIVIDAD DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE (AADAS) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| USO | | ACTIVIDAD | PRINCIPAL | COMPLEMENTARIO | COMPATIBLE | RESTRINGIDO | PROHIBIDO |
| Turística | 1 | Eco turístico y agro turístico (Miradores, observatorios, pequeños albergues, zonas de camping) | | | | x | |
| Agropecuario | 2 | Agropecuario intensivo | x | | | | |
| | 3 | Agropecuario semi-intensivo | x | | | | |
| | 4 | Agropecuario tradicional | x | | | | |
| | 5 | Pecuario en galpones | | x | | | |
| | 6 | Piscícola Agrícola bajo invernadero | | x | | | |
| Silvopastoril | 7 | Silvopastoril | | x | | | |
| Minería | 8 | Minería de arrastre | | | | x | |
| | 9 | Minería subterránea | | | | x | |
| | 10 | Minería a cielo abierto | | | | x | |
| Forestal | 11 | Forestal protectora | | | x | | |



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**
**DEPARTAMENTO DEL META**
**MUNICIPIO DE ACACIAS**
**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 12 | Forestal protectora-productora | | | x | | |
| | 13 | Forestal productora | | | x | | |
| Comercial y de servicios | 14 | Comercial y de servicios de carácter local | | | x | | |
| Agroindustrial | 15 | Microempresa | | | | x | |
| | 16 | Pequeña y mediana industria | | | | x | |
| Equipamientos colectivos | 17 | De carácter local | | | x | | |
| Residencial | 18 | Vivienda campesina | | x | | | |
| | 19 | Vivienda campestre rural condicionada a compromisos ambientales | | | | | x |
| Construcciones de servicios | 20 | Edificaciones y/o instalaciones y asociadas a sistemas generales, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales, de potabilización, plantas de energía, etc | | | | x | |




| Uso Reglamentado | | | |
|---|---|---|---|
| Clasificación | Uso | Área (m2) | Área (ha) |
| Rural | Área de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible (AADAS) | 82 | 0,0082 |
| Rural | Área de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible (AADAS) | 8316 | 0,8316 |
| | Total: | 8398 | 0,8398 |

Fuente: Plano uso reglamentado suministrado por el contratante.

| Clasificación | Afectación | Uso Reglamentado | Pendiente | Valor Potencial | Área (m2) | Área (ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rural | Parcial | Área de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible (AADAS) | as | 55 | 82 | 0,0082 |
| Rural | Parcial | Área de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible (AADAS) | a | 61 | 8316 | 0,8316 |
| | | | | Total: | 8398 | 0,8398 |

Fuente: Plano ZHF suministrado por el contratante.

**4.2 CONSIDERACIONES NORMATIVAS.**

Tenido en cuenta el reglamento actual, la franja de terreno objeto de avalúo se encuentra clasificado en suelo rural, con uso Area de Actividad de Desarrollo Agropecuario Sostenible.

**5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO).**

**5.1 UBICACIÓN.**

El predio se encuentra ubicado en la vereda Palomas al oriente del municipio de Acacias departamento del Meta, aproximadamente a 28 kilómetros de distancia del casco urbano por la vía que conduce al centro poblado de Pajure, vía terciaria, destapada en regular estado, el predio no cuenta con frente sobre esta vía, para acceder a él se debe ingresar y cruzar por los predios Altamira y Brisas.

**5.2 CABIDA SUPERFICIARIA.**

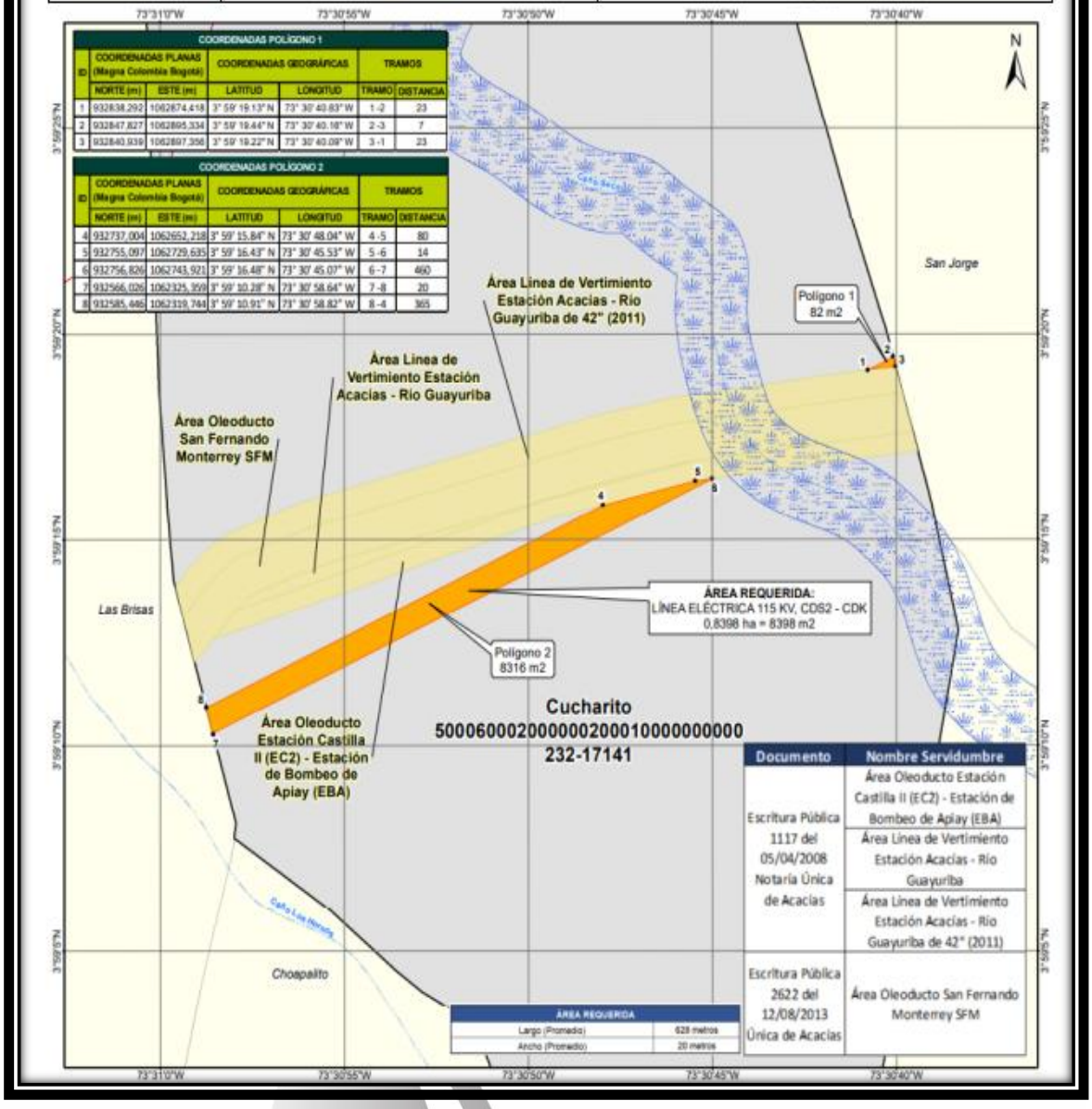
| DESCRIPCION | AREA EN HA | AREA EN $M^2$ |
|---|---|---|
| Servidumbre en suelo AADAS<br>Afectación parcial, valor potencial 55 | 0,0082 | 82 |
| Servidumbre en suelo AADAS<br>Afectación parcial, valor potencial 61 | 0,8316 | 8.316 |
| **AREA TOTAL** | **0,8398** | **8.398** |

**NOTA:** esta información es tomada del plano ZHF donde se identifica plenamente el area a intervenir dentro del predio de mayor extensión denominado **"Cucharito",** el cual ocupa un area superficiaria de 92Has+600$M^2$ según folio de matrícula, 94Has+ 9495$M^2$ según Catastro.

**5.3 LINDEROS.**

Tomados del plano de infraestructura.

| PREDIO | INFRAESTRUCTURA | ÁREAS AFECTADAS SERVIDUMBRE ($m^2$) |
|---|---|---|
| CUCHARITO | CONSTRUCCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA 115 KV, CDS2 CDK | 0, 8398 ha = 8398 $m^2$ |



- Norte : con predio de mayor extensión “Cucharito”.
- Sur : con predio de mayor extensión “Cucharito”.
- Occidente : con predio “Las Brisas”.
- Oriente : con predio “San Jorge”.

| COORDENADAS POLIGONO 1 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VÉRTICE | COORDENADAS GEOGRÁFICAS | | COORDENADAS PLANAS (MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ) | | DISTANCIA | |
| | LATITUD | LONGITUD | ESTE (m) | NORTE (m) | TRAMO | LONGITUD (m) |
| 1 | 3° 59' 19.13" N | 73° 30' 40.83" W | 1062874,418 | 932838,292 | 1-2 | 23 |
| 2 | 3° 59' 19.44" N | 73° 30' 40.16" W | 1062895,334 | 932847,827 | 2-3 | 7 |
| 3 | 3° 59' 19.22" N | 73° 30' 40.09" W | 1062897,356 | 932840,939 | 3-1 | 23 |

| COORDENADAS POLIGONO 1 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VÉRTICE | COORDENADAS GEOGRÁFICAS | | COORDENADAS PLANAS (MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ) | | DISTANCIA | |
| | LATITUD | LONGITUD | ESTE (m) | NORTE (m) | TRAMO | LONGITUD (m) |
| 4 | 3° 59' 15.84" N | 73° 30' 48.04" W | 1062652,218 | 932737,004 | 4-5 | 80 |
| 5 | 3° 59' 16.43" N | 73° 30' 45.53" W | 1062729,635 | 932755,097 | 5-6 | 14 |
| 6 | 3° 59' 16.48" N | 73° 30' 45.07" W | 1062743,921 | 932756,826 | 6-7 | 460 |
| 7 | 3° 59' 10.28" N | 73° 30' 58.64" W | 1062325,359 | 932566,026 | 7-8 | 20 |
| 8 | 3° 59' 10.91" N | 73° 30' 58.82" W | 1062319,744 | 932585,446 | 8-9 | 365 |

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de la citada franja es de OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS 8.398 $m^2$

**Nota:** los linderos del predio de mayor extensión se encuentran citados en la Escritura N°3697 de fecha 13/08/1990 de la Notaria Primera del circulo de Villavicencio.

**5.4 FORMA GEOMETRICA.**

La fracción de terreno objeto de este informe tiene forma irregular.

**5.5 TOPOGRAFIA Y RELIEVE.**

Terreno que presenta topografía ligeramente plana con pendientes que oxila 1 y 3%.

**5.6 VIAS DE ACCESO INTERNO.**

Se ingresa al predio de mayor extensión por vía vehicular destapa, no existe vías internas.

**5.7 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS.**

Según folio de matrícula el predio de mayor extensión registra:

- Anotación N°3……..hipoteca cuantía indeterminada.
- Anotación N°9……servidumbre de oleoducto, servidumbre petrolera y transito con ocupación permanente sobre una franja de terreno de 22.050M$^2$.
- Anotación N°10……servidumbre de transito activa.
- Anotación N°11……..cesión de contrato, cesión servidumbre de transito con ocupación permanente petrolera.

No se observa ningún tipo de accidente físico que impida su aprovechamiento normal.

**5.8 EXPLOTACION ACTUAL.**

Para la fecha de la inspección judicial (noviembre 24 de 2003), el predio es destinado a explotación agropecuaria, ganadería sobre pastos mejorados, y agrícola de tipo transitorio (soya).

**5.9 SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS.**

El predio de mayor extensión cuenta con corrientes hídricas internas y disponibilidad de aguas del sector, por tal motivo la franja de terreno en estudio tiene disponibilidad de las misma.

**5.10 CULTIVOS.**

**5.10.1 AREA DE CULTIVOS.**

| DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD | GRADO DE TECNIFICACION |
|---|---|---|---|
| PASTOS MEJORADOS | HA | 0.7618 | NO APLICA |
| CULTIVOS TRANSITORIO (SOYA) | HA | 0.0779 | MAXIMO |

**5.10.2 DESCRIPCION GENERAL DE CULTIVO.**

**5.10.2.1 PASTO:** el predio se encuentra sembrado en pasto mejorado de tipo bracharia.

**5.10.2.2 SOYA:** tiene este cultivo un mes y medio de sembrada, se encuentra en buenas condiciones.

**5.11 CERRAMIENTOS.**

| DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD |
|---|---|---|
| Cerca definitiva (concreto) | MT | 37 |
| Cerca definitiva (eléctrica) | MT | 19 |

**6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**6.1 AREAS CONSTRUIDAS.**

Dentro del area a intervenir no se encuentra ningún tipo de construcción.

**7. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.**

Adicional a las características más relevantes del predio, anteriormente expuestas, se han tenido en cuenta para determinar el justo precio comercial, materia de este informe, los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio de mayor extensión (area rural del municipio de Acacias Meta, vereda Las Quebraditas.
- Localización especifica del predio de mayor extensión (32.2 kilómetros de Acacias).
- Acceso al predio (mediante vía destapada).
- En encontrarse el predio de mayor extensión en zona clasificada como suelo rural y de protección.
- Por encontrarse en un ara de actividad agropecuaria (ganadería y agrícola), con la presencia de la actividad industrial representada por la extracción de hidrocarburos por Ecopetrol.
- Las favorables condiciones de seguridad que presenta la zona de localización, como efecto de su ubicación interior y delimitada por vías de uso público y privado.
- El favorable hecho de contar el sector con aguas tanto superficiales como subterráneas.
- La infraestructura con que cuenta el sector de localización, los ejes viales y la cobertura de redes de servicios básicos.
- La destinación de explotación actual del predio (agropecuaria).
- La buena infraestructura con que cuenta la finca.
- La forma irregular y proporcionada del predio o fracción de terreno.
- La topografía básicamente plana del predio.
- El estado general de los potreros.
- La baja oferta de inmuebles en venta en el sector con valores especulativos.

## 8. METODOLOGIA VALUATORIA.

Para avaluar el terreno se parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto N°1420 del 24 de julio de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Desarrollo y la correspondiente Resolución 620 de 2008 expedida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), aplicando los siguientes métodos:

### 8.1 METODO DE COMPARACION O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo, tales ofertas deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Dentro de los procedimientos existentes, dentro de la normatividad valuatoria aceptada como metodología en Colombia (Decreto N°1420 de 1988 y la Resolución 620 de 2008) conjugando conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Dichas metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de un bien, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien, independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Para desarrollar la metodología se realizó investigación de mercado inmobiliario en el entorno, se encontraron ofertas de predios comparables del predio objeto de estudio en cuanto acceso, topografía, localización y normatividad, entre otros.

### 8.2 METODO DE COSTO DE REPOSICION.

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, 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 utiliza la siguiente formula:

$$Vc=\{Ct-D\}$$

En donde:

Vc = valor comercial
Ct =costo total de la construcción
D = depreciación
Vt = valor del terreno

**VALOR DEL TERRENO.**

SUELO: area de actividad de desarrollo agropecuario sostenible (AADAS).

| NOMBRES | TELEFONO | PROFESION | VALOR HA |
|---|---|---|---|
| Miguel Gonzalez | 3134301440 | Avaluador | $ 50.000.000 |
| Efraín Yamas | 3107752107 | Avaluador | $ 50.000.000 |
| Jorge Iván Melo | 3108544987 | Avaluador | $ 60.000.000 |
| Jorge Gaitán | 3223412945 | Comerciante | $ 50.000.000 |

| | |
|---|---|
| **NUMERO DE MUESTRAS** | 4 |
| **MEDIA** | $ 52.500.000 |
| **DESVIACION ESTANDAR** | 2.886.751 |
| **COEFICIENTE DE VARIACION** | 5,49% |
| **VALOR HECTAREA** | $ 52.500.000 |

✓ **Media Aritmética:**

X= (21.000.000 / 6) = $ 3.500.000

✓ **Desviación Estándar:**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X1-X)^2}{N-1}}$$

1. $(50.000.000 - 52.500.000)^2 = 6.250.000.000.000$
2. $(50.000.000 - 52.500.000)^2 = 6.250.000.000.000$
3. $(60.000.000 - 52.500.000)^2 = 56.250.000.000.000$
4. $(50.000.000 - 52.500.000)^2 = 6.250.000.000.000$

$$\mathbf{S} = \sqrt{\frac{75.000.000.000.000}{3}} = \frac{83660.254,03784438}{3}$$

**S = 2.886.751**

✓ **Coeficiente de Variación:**

V = (S/X) * 100

V = (2.886.751 / 52.500.000) * 100 = 5,49%

**Nota:** bajo juramento, certifico; no se encontraron predios expuestos a la venta en el sector, por este motivo se utilizó encuesta a expertos peritos y comerciante.

**Art 11 Res 620 1998 IGAC:** Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más o menos 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Se tiene que la servidumbre genera afectación parcial según información suministrada.

La servidumbre a liquidar corresponde a una franja de terreno que será intervenida con línea eléctrica lo cual genera afectación parcial.

| **Vs=Pp+(Vc*(Ivp*70%)+(IP*30%))), en donde:** | |
|---|---|
| Vs | Valor servidumbre (Ha) |
| Pp | Valor propiedad privada (Ha), valor mínimo por Ha en el municipio. |
| Vc | Valor comercial (Ha), valor comercial definido para la franja en estudio |
| Ivp | Índice de valor potencial |
| Ip | Índice de pendiente. |

| Clasificación | Afectación | Uso reglamentado | Pendiente | V/ potencial | Area (M2) | Area (Ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rural | Parcial | Area de actividad de desarrollo agropecuario sostenible (AADAS) | as | 55 | 82 | 0,0082 |
| Rural | Parcial | | a | 61 | 8316 | 0,8316 |
| | | | | **TOTAL** | **8.398** | **0,8398** |

Esta información fue tomada del plano presentado en la demanda.

El predio presenta valor potencial 55 y 61 para lo cual se debe hacer aplicación de la formula en cada caso.

| | |
|---|---|
| **VALOR POTENCIAL PREDIO EN ESTUDIO** | **55** |
| **PENDIENTE PREDIO EN ESTUDIO** | **3%** |

| | |
|---|---|
| Pp (Ha) | 3.000.000 |
| Índice de valor potencial, valor potencial *70% (Ivp) | 0,301 |
| Índice de valor por pendiente, pendiente *30% (Ip) | 0,003 |
| Valor comercial (Vc) Ha | 52.500.000 |
| (Ivp+Ip) | 0,304 |
| Vc*(Ivp+Ip) | 15.960.000 |
| Vs=Pp+(Vc*(Ivp+Ip)) | 18.960.000 |

| | |
|---|---|
| **VALOR POTENCIAL PREDIO EN ESTUDIO** | **61** |
| **PENDIENTE PREDIO EN ESTUDIO** | **3%** |

| | |
|---|---|
| Pp (Ha) | 3.000.000 |
| Índice de valor potencial, valor potencial *70% (Ivp) | 0,252 |
| Índice de valor por pendiente, pendiente *30% (Ip) | 0,003 |
| Valor comercial (Vc) Ha | 52.500.000 |
| (Ivp+Ip) | 0,255 |
| Vc*(Ivp+Ip) | 13.387.000 |
| Vs=Pp+(Vc*(Ivp+Ip)) | 16.387.000 |

INDEMNIZACION POR DAÑOS.

Para determinar el valor de las mejoras y pasto se ha realizado consulta de investigación a nuevo y/o costo de reposición mediante consultas a Ingenieros Agrónomos y otros Avaluadores.

PASTO MEJORADO.

En la ejecución de las obras de construcción, mantenimiento o abandono de la estructura petrolera, se requiere remover o afectar temporalmente la capa vegetal, por ende, el propietario debe incurrir en costos de instalación y sostenimiento, así como el tiempo para la recuperación del area afectada, por lo tanto, para indemnizar este sistema productivo se debe utilizar la siguiente metodología:

| ESTABLECIMIENTO DE PASTO (BRACHARIA) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Mecanización** | **Unidades** | **cantidad** | **Valor unitario** | **Valor total** |
| Pasones de rastra | Pason | 1 | $130.000 | $130.000 |
| Pasones de rastillo | Pason | 2 | $130.000 | $260.000 |
| siembra | Ha | 1 | $ 80.000 | $ 80.000 |
| Aplicación de correctivos fertilizantes (bulto x500kg) | Ha | 1 | $100.000 | $100.000 |
| SUBTOTAL | | | | $570.000 |

TRANSPORTE DE INSUMOS AL PREDIO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TRANSPORTE | GLOBAL | | | $150.000 |
| SUBTOTAL | | | | $150.000 |

INSUMOS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SEMILLA PASTO BRACHARIA | Kg | 8 | $ 45.000 | $360.000 |
| ROCA FOSFORICA (bolsa 50kg a $28.000) | kg | 300 | $ 560 | $168.000 |
| TRIPLE 15 (bolsa 50 kg a $144.900) | kg | 300 | $ 2.898 | $869.400 |
| CALFOS (bolsa de 50kg a $27.000) | Kg | 500 | $ 540 | $270.000 |
| SULFATO DE MAGNESIO (kieserita + nutrimon x50kg a $139.300) | Kg | 100 | $ 2.786 | $278.600 |
| HERBICIDA PRE-EMERGENTE | Lt | 2 | $108.400 | $ 216.800 |
| SUBTOTAL | | | | $2.162.800 |
| **TOTAL** | | | | **$2.882.800** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ih | Indemnización por hectárea | | |
| Ci | Costo de instalación | $ 2.882.800 | |
| Tr+To | Tiempo de recuperación y ocupación | 9 | **LUCRO CESANTE** |
| Vpm | Valor pastaje mensual /animal | $ 35.000 | |
| Cc | Capacidad de carga | 3 | |
| | Ih=Ci+Tr+To*(Vpm*Cc) | **$ 3.827.800** | |

**VALOR CULTIVO DE SOYA.**

Para establecer el valor el costo del cultivo de soya, se consultó los costos oficiales de agricultores.

| COSTOS POR HECTAREA DE SOYA | |
|---|---|
| ARRIENDO | 800.000 |
| PREPARACION Y SIEMBRA | 1.500.000 |
| RIEGO | 0 |
| FERTILIZACION | 180.000 |
| CONTROL PLAGA | 180.000 |
| CONTROL MALEZA | 180.000 |
| OTROS | 500.000 |
| **TOTAL** | **3.340.000** |

Fuente: Ingenieros Agrónomos, agricultores, encargados de fincas.

VALOR DE CERCAS.

Cerca definitiva en concreto.

| **Calculo de mano de obra para instalación de cerca /km** | Jornal $/dia | Rendimiento/m | Valor unitario $/m | Valor unitario $/km |
|---|---|---|---|---|
| | $ 40.000 | 0,04 | 4.000 | 4.000.000 |

| **VALOR DE CERCA ML** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **UNIDAD** | **CANTIDAD /KM** | **VALOR UNITARIO $** | **VALOR TOTAL ($)** |
| Postes en concreto (distancia 2 mts entre postes). | Unidad | 500 | 20.000 | 10.000.000 |
| Alambre de púas cal 12,5*400m (4 hilos/1km equivale a 4.000, por lo tanto se utiliza 10 rollos de alambre | Rollo de 400m | 10 rollos | 350.000 | 3.500.000 |
| Grapa galvanizada de 1”x9 (1kg=176 grapas), valor kg de grapa $8.500, por tanto cada grapa tiene un valor de $48,29; se utiliza 4 grapas/poste*500 poste=2000 grapas | unidad | 2.000 | 48,29 | 96.580 |
| Mano de obra | Global | | | $4.000.000 |
| | | | | |
| Transporte | Global | 1 | 150.000 | 150.000 |
| | | | **TOTAL /KM** | 17.746.580 |
| | | | **TOTAL/ML** | 17.746,58 |

Cerca definitiva eléctrica.

| **Calculo de mano de obra para instalación de cerca /km** | Jornal $/dia | Rendimiento/m | Valor unitario $/m | Valor unitario $/km |
|---|---|---|---|---|
| | $ 40.000 | 0,04 | 8.500 | 3.400.000 |

| **VALOR DE CERCA ML** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **UNIDAD** | **CANTIDAD /KM** | **VALOR UNITARIO $** | **VALOR TOTAL ($)** |
| Alambre calibre 12 | $/km | 2 | 240.000 | 480.000 |
| Postes (3 m entre pastes, para un total de 400 postes/km) | postes | 333 | 20.000 | 6.660.000 |
| Grapa y otros | $/km | 1 | 500.000 | 500.000 |
| Mano de obras | $/km | 1 | 3.400.000 | 3.400.000 |
| Transporte | Global | 1 | 150.000 | 150.000 |
| | | | **TOTAL /KM** | 11.190.000 |
| | | | **TOTAL/ML** | 11.190 |

## 9. CONCLUSIONES DEL DICTAMEN Y AVALUOS

Fracción de terreno que será utilizado para servidumbre eléctrica 115kv, la cual hace parte del predio denominado **"CUCHARITO"**, ubicado en la vereda Quebraditas del municipio de Acacias departamento del Meta (PBOT) y vereda Palomas según los documentos.

| | DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO $ | VALOR TOTAL $ |
|---|---|---|---|---|---|
| **SERVIDUMBRE** | **SERVIDUMBRE** | | | | |
| | Servidumbre de suelo AADAS, afectación parcial, valor potencial 55 | Ha | 0,0082 | 18.960.000 | 155.472 |
| | Servidumbre de suelo AADAS, afectación parcial, valor potencial 61 | Ha | 0,8316 | 16.387.000 | 13.627.429 |
| | **SUBTOTAL SERVIDUMBRE** | | | | **13.782.901** |

| | DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO $ | VALOR TOTAL $ |
|---|---|---|---|---|---|
| **DAÑOS** | Pasto mejorado | Ha | 0,7618 | 3.827.800 | 2.916.018 |
| | Cultivo semestral (soya) | Ha | 0,0779 | 3.340.000 | 260.186 |
| | Cerca definida en concreto | Mt | 37 | 17.746,58 | 656.626,46 |
| | Cerca definida eléctrica | Mt | 19 | 11.190 | 212.610 |
| | SUBTOTAL DAÑOS | | | | 4.045.440,46 |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL INDEMNIZACION** | **17.828.341,46** |

**SON: DOCE MILLONES DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VENTE OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUARENTA Y SEIS CENTAVOS.**

**NOTA:** De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico y Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avaluó **tiene una vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se puede conservar. Adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc. Que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector y que afecten al inmueble.

**10. ANEXOS.**

- ✓ Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
- ✓ Registro fotográfico.

Del señor Juez. Cordialmente.

**FABIOLA CRUZ SOTO**
RAA/AVAL-40774.308 DE ANAV

PIN de Validación: a8e80a33

https://www.raa.org.co

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-40774308.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**22 Jun 2018**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**22 Jun 2018**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: a8e80a33

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**22 Jun 2018**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**22 Jun 2018**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: a8e80a33

https://www.raa.org.co

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**26 Nov 2021**

Regimen
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Página 3 de 5

PIN de Validación: a8e80a33

https://www.raa.org.co

Ciudad: GRANADA, META
Dirección: CARRERA 9 NO. 13B-29 BARRIO MANGALES
Teléfono: 3112131155
Correo Electrónico: cruz_soto26@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos rurales y especiales - Tecni-incas
Técnico en avalúos – incatec

## TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|---|---|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 04 Jun 2019 |

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308.**

**El(la) señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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

**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8e80a33**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

PIN de Validación: a8e80a33

https://www.raa.org.co

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

# REGISTRO FOTOGRAFICO

**Recurso de Reposición subsidio apelación. AD. 50006408900220170060 9-00. REF: SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS POR EL EJERCICIO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS DE OCUPACIÓN PERMANENTE (LEY 1274 DE 2009) INSTAURADA POR CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA...**

luis eduardo chavarro barreto <chavarreto@gmail.com>

Mié 2024-02-28 11:56

Para:Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Meta - Acacias <j03prmacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (25 KB)

recurso acacias 50006408900220170060 9-00.docx;

Neiva, 28 de Febrero de 2024

Señor:
**JUEZ TERCERO PROMISCUO MPAL**
Acacias-Meta

**REF:** SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS POR EL EJERCICIO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS DE OCUPACIÓN PERMANENTE (LEY 1274 DE 2009) INSTAURADA POR CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS SAS CONTRA JOSE ANASTASIO PASIVE ALMANZA

**RAD.** 50006408900220170060 9-00

**LUIS EDUARDO CHAVARRO BARRETO**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía No 12.103.961 de Neiva, abogado titulado con T.P No 29789 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la sociedad **ORF S.A., NIT** 891100445-6, en el proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a Ud, que mediante el presente, adjunto recurso de reposición y en subsidio apelación contra Auto de fecha 23 de febrero de 2024

--

Atentamente,

**LUIS EDUARDO CHÁVARRO BARRETO**
Asesor Jurídico

**LUIS EDUARDO CHAVARRO BARRETO**
***Abogado***
**Universidad del Cauca**

Neiva, 28 de febrero de 2024

Señor:
**JUEZ TERCERO PROMISCUO MPAL**
Acacias-Meta

**REF:** SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS POR EL EJERCICIO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS DE OCUPACIÓN PERMANENTE (LEY 1274 DE 2009) INSTAURADA POR CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS SAS CONTRA JOSE ANASTASIO PASIVE ALMANZA

**RAF.** 50006408900220170060 9-00

**LUIS EDUARDO CHAVARRO BARRETO**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No 12.103.961 de Nieva, abogado titulado con T.P No 29789 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la sociedad **ORF S.A., NIT** 891100445-6, mediante el presente escrito interpongo recurso de reposición y en subsidio apelación contra el Auto proferido por el Despacho en el presente proceso de fecha 23 de febrero de 2024, mediante el cual negó la excepción previa de requisito de procedibilidad -negociación directa- propuesta por **ORF S.A.**, recurso que fundamento en las siguientes razones

El proceso que nos ocupa corresponde a una SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS POR EL EJERCICIO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS DE OCUPACIÓN PERMANENTE regulado por la ley 1274 de 2009, que en el Art 3 que señala lo siguiente: "ARTÍCULO 3o. SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS. **Agotada la etapa de negociación directa sin que hubiere acuerdo sobre el valor de la indemnización** que deba pagarse por el ejercicio de las servidumbres o sin que hubiere sido posible dar el aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, por lo menos dos (2) veces durante los veinte (20) días anteriores a la solicitud de avalúo de perjuicios, **el interesado presentará ante el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, la solicitud del avalúo de los perjuicios** que se ocasionarán con los trabajos o actividades a realizar en ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos, la cual contendrá los siguientes requisitos…:

1…." (resaltado fuera de texto)

La norma anteriormente trascrita nos indica que en ella se está señalando un requisito de procedibilidad previo a la presentación de la solicitud de avalúo de perjuicios a cargo del solicitante, como es el agotamiento previo de la etapa de negociación directa consagrado en el Art 2 de la Ley 1274 de 2009. La norma le establece un compromiso de obligatorio cumplimiento para el solicitante, que debe realizar previo a la presentación de la demanda como es el agotar la etapa de negociación directa, etapa que el solicitante no ha agotado, en relación con **ORF S.A.**

Es al Juez de conocimiento a quien le corresponde previo a la admisión de la solicitud de avalúo de perjuicios, constatar si el solicitante ha cumplido con el requisito previo de procedibilidad señalado en el Art 3 de la Ley 1274 de 2009, actuar que no cumplió el Juez de conocimiento pues ordena la admisión del trámite de la solicitud presentada contra **ORF S.A.**, sin que el solicitante hubiera cumplido con el requisito de Ley.

El requisito de procedibilidad es una excepción previa establecida específicamente en la Ley 1274 de 2009, y concretamente en su Art 3, y constituye una excepción previa pues en el evento de no cumplirse con dicho requisito, el Juez no podría dar trámite a la solicitud de avalúo de perjuicios presentada contra **ORF S.A.**

Fundado en lo anterior, solicito al Señor Juez revocar el Auto recurrido y en su lugar abstenerse de dar trámite a la solicitud de avalúo de perjuicios presentada contra **ORF S.A.**

Atentamente,

**LUIS EDUARDO CHÁVARRO BARRETO**

138



# Buen día envío Dictamen Pertenencia 2017-00132-00

Efrain YAMA GOMEZ <efrayama@gmail.com>

Jue 27/10/2022 8:05 AM

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Meta - Acacias <j02prmacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

# A V A L U O COMERCIAL DE MEJORAS
(Diligencia de Inspección Judicial)

INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27A No. 16-20

URBANIZACIÓN EL BOSQUE - ACACIAS - META

SOLICITADO POR: **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL**

**PROCESO: Pertenencia 2017-00132**

**DEMANDANTE: Elsy Yaneth y Luz Mery Alarcón Romero**
**DEMANDADO: Simeón Vidales Murillo**

ACACIAS., octubre 26 de 2022

**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

# CONTENIDO



CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
TEL. 3107752107

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

# AVALUO

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. **PROPIETARIO o POSEEDOR:** Elsy Yaneth Alarcón Romero y Luz Mery Alarcón Romero

## 1.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO.


Acacías, es un municipio Colombiano situado en el departamento del Meta es uno de los municipios más importante de este departamento no solo por su población e importancia económica sino por el tesoro cultural que hay en ella.
La ciudad se ubica a 28 Km al sur de Villavicencio y a 125 Km de distancia de Bogotá capital de Colombia. Acacías hace parte de los llanos Orientales y está bastante cerca de la Cordillera Oriental ramal de la cordillera de los Andes a.540 Mts de altura sobre el nivel del mar.

Área total : 1.129 $Km^2$

**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Clima : Cálido húmedo y temperatura media anual de 24$^0$ C
Longitud : 73º 45´ 24¨ Oeste Greenwich.
Latitud : 03º 59¨ 15´ Norte.
Límites : Norte: Villavicencio.
Oriente: San Carlos de Guaroa.
Sur: Guamal y castilla la Nueva .
Occidente: con el departamento de Cundinamarca.

Escudo : Creado y diseñado por el pintor y folclorista Manuel Antonio Blanco Romero y adoptado como insignia del municipio mediante acuerdo No.23 de 1983. La clave de sol y las paraulatas son figura que representa la música autóctona de la región en el rectángulo se ve representado el paisaje típico del llano al atardecer por otro lado los instrumentos musicales Arpa , cuatro y maracas representa la manifestación musical del llano El búho que descansa sobre el libro representa la cultura de sus gentes ,las espigas de arroz representa el producto básico de la economía y en la parte inferior la cinta con las palabras que muestra que la ciudad tiene mucho sitio de interés para visitar.

Bandera : Adoptada en 1970 consta de tres franjas horizontales de igual medida en la parte superior el color amarillo simboliza la riqueza local de arroz .En la parte media el blanco como significación de la integridad, obediencia respeto y convivencia de sus gentes y en la parte inferior el color verde que representa la majestuosidad y fertilidad del suelo.

Himno : Autor Lauro López Acevedo adoptado mediante decreto No. 105 de Julio de 1.991,

División Político Administrativa : La ciudad está regida por un alcalde elegido por voto popular, se compone de 97 barrios y Urbanizaciones de igual manera la zona rural se compone de 48 veredas en las que se incluye Chichimene, Dinamarca y Manzanares, antiguas inspecciones de policía.

Alcalde: Lic. Eduardo Cortez Trujillo

## 1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El predio motivo del avalúo se ubica en la parte centro-occidente la ciudad, en el barrio El Bosque y se distingue con los números 16-20 de la Carrera 27A de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Acacías

## 1.4. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

El inmueble se ubica en el Barrio o urbanización el bosque zona residencial de la ciudad de Acacías

## 1.5. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble al momento de la visita (octubre 12 de 2022), se encuentra destinado a vivienda residencial

## 1.6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.

Expediente del proceso en curso, certificado de libertad y tradición del inmueble en mayor extensión.

## 1.7. PROPOSITO DEL DICTAMEN.

Obtener el valor comercial de las mejoras, la construcción, vetustez, ubicación y linderos.
Dar contestación al cuestionario del despacho y de las partes a través de su apoderado en cuanto: a valor mejoras, construcción, vetustez, materiales o mejoras, ubicación y linderos, quien habita el predio y por cuenta de quien se encuentran las personas allí y la suma de posesiones.

## 2. ASPECTOS JURIDICOS.

## 2.1. TITULACION.

Actualmente existe proceso de pertenencia No 2017-00132 proceso en curso.

## 2.2. MATRICULA INMOBILIARIA.

232- 7414 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Acacias.

## 2.3. CERTIFICADO CATASTRAL.

01-00-0462-0013-000, el actual: 50006010000000460013000000000

**2.4 LINDEROS,** según Visita:

Por el OCCIDENTE con la vía carrera 27A en 7 metros
NORTE con la casa propiedad de Wilson Ricardo Pérez dirección carrera 27A 16 26
ORIENTE con casa con dirección carrera 27 16 19 en 6,90 metros
SUR con predio casa calle 16 27 30 en 2 metros; y casa con dirección carrera 27A en 18 metros y encierra.

Según el plano catastral del IGAC: NORTE: linda con el Predio 50006-01-00-0462-0013-000 en extensión de veinte metros (20,00m) por el ORIENTE linda con predio 50006-01-00-0462-0009-000 en extensión de seis metros con noventa centímetros (6,90m) por el SUR: con el predio 50006-01-00-0462-0011-000 en extensión de dos

EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

metros (2,00m) y con predio 50006-01-00-0462-0014-000 en extensión de dieciocho metros (18m) y el OCCIDENTE: linda con la carrera 27A en extensión de siete metros (7,00m) y encierra.

## 4. AREAS.

### 4.1. AREA DEL LOTE.

139 Metros cuadrados (fuente: IGAC y propia visita al pedio medición)

### 4.2. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN.

55 Metros Cuadrados. (fuente: Factura IPU 2022)

## 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

### 5.1 DELIMITACION DEL BARRIO

| | |
|---|---|
| Norte | : calle 18 y zona verde |
| Sur | : calle 15 y barrio san José |
| Oriente | : carrera 25 barrio San José |
| Occidente | : carrera 28 |

### 5.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR.

El sector es una zona residencial

### 5.3. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR.

Edificaciones destinadas para vivienda e institucional, colegio Baquero Soler

### 5.4. ESTRATIFICACION.

El sector es mayoritariamente Estrato 2

### 5.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR.

En sentido oriente- occidente la calle 16, interconectada con la carrera 27A y 27 en sentido Sur -Norte y viceversa; permite llegar fácilmente al predio.

#### 5.5.1. ESTADO DE CONSERVACION.

Regular estado

#### 5.5.2. VIA FRENTE A LA PROPIEDAD.

El predio, tiene frente sobre la Carrera 27A.

**5.5.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.**

**5.6.1. VIAS.**

Regular Estado

**5.6.2. ANDENES.**

Al natural frente al predio.

**5.6.3. SARDINELES.**

En regular estado.

**5.6.4. ALUMBRADO PUBLICO.**

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

**5.6.5. REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.**

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos.

**5.7. TRANSPORTE PÚBLICO.**

Servicio de taxi y ruta de busetas centro la independencia y viceversa a una cuadra del predio por la calle 16A permite llegar sin ningún inconveniente al predio; y cerca de la ruta central (Cra 23) Villavicencio – Granada.

**5.8. COMENTARIOS GENERALES.**

El sector en los últimos años ha sufrido una gran transformación urbanística, sobresaliendo el mejoramiento de la calle 16 y espacio público, y las viviendas juega un papel preponderante en la cotidianidad del sector, pasando a casas nuevas o remodeladas, no hay presencia de vendedores ambulantes. Cerca del parque del patinaje y parque Nutivara; cuenta con sedes institucionales la concentración escolar Baquero Soler, La Iglesia Iglecentro, canchas sintéticas entre otros, hacen del sector de influencia residencial

**6. REGLAMENTACION URBANISTICA.**

EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

## 6.1. ACUERDOS Y / O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Acuerdo No. 184 de Diciembre 10 de 2011

## 6.2. AREA DE ACTIVIDAD.

**Área de Actividad Residencial DOS-AAR2-:** Corresponde a áreas residenciales, con presencia de usos complementarios y compatibles en lugares específicamente señalados como ejes de actividad, calles y centros de servicio existentes como apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal

## 6.3. USOS PERMITIDOS

Área de Actividad Residencial Dos

## 7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

## 7.1. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

## 7.2. FORMA GEOMÉTRICA.

Rectangular Irregular

## 7.3. TOPOGRAFIA.

Plana en toda su extensión.

## 7.4. FRENTE.

Sobre la Carrera 27A

**7.5. DISPOSICION DEL INMUEBLE.**

Medianero

**8. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.**

**8.1. CIMENTACION.**

Concreto ciclópeo la parte frontal en 7 metros

**8.2 ESTRUCTURA.**

Bloque, muros frontal nicamente, madera rolliza y listón

**8.3 MAMPOSTERIA.**

Bloque a la vista.

**8.4 FACHADA.**
Bloque a la vista.

**8.5 CUBIERTA.**

Teja en lámina de zinc sobre listón en madera

**8.6 PISOS.**

Natural.

**8.7 CARPINTERIA.**

Metálica 1 puerta de acceso

**8.8 VENTANERIA.**

No posee

**8.9 CIELORASO.**

Cubierta en teja de lámina de zinc

**8.10 VETUSTEZ.**

Más de 16 años aproximadamente

**8.11 ACABADOS.**

EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Sin acabados

**8.12. DISTRIBUCION DEL INMUEBLE.**

De un piso: Salón destinado para sala y habitación, dos salones destinados para habitación y un espacio para el baño con ducha en tubo pvc, un espacio donde se ubica la cocina, un tanque lavadero prefabricado, caedizo en lámina de zinc y listón, patio descubierto, el caedizo en parte en material reciclado.

**8.13. ESTADO DE CONSERVACION.**

Regular estado

**9. AVALUO COMERCIAL.**

**9.1. METODO DE AVALÚO.**

Para la determinación del avalúo comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 expedida por el Instituto geográfico Agustín Codazzi así como las premisas básicas del presente informe se utilizó el método de comparación y de mercado para el lote de terreno y del costo para la construcción.

Se encontraron tres ofertas de lotes en el sector, a las muestras se le aplico paramentos estadísticos, que sirvieran de apoyo en la asignación de valores y adopción de precios.

1. Venta de lote de 119 $m^2$ precio $58'000.000 7x17m= 119$m^2$ a $487.394 Vr/$m^2$ barrio Panorama vía principal sobre la Cra31 Inf. Jackeline Palacios 3105728858
2. Lote en Urb. Everest 126$m^2$ de área (7x18m), precio $60'000.000 (476.190Vr/$m^2$) información Jackeline Palacios 3105728858 , 3125821808
3. Venta de lote en el Barrio san José, anuncios google;
   Lote de 7 X 23,6m 165$m^2$ de área entre la calle 12 y 13, valor pedido $75'000.000; a $454,545/$m^2$ tel.3134437438.

LOTE DE TERRENO
**ESTUDIO DE MERCADO**

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCION | VALOR PEDIDO $m^2$ | % NEGOCIACION | VALOR DEPURADO | TERRENO AREA $M^2$ | TERRENO VR/$m^2$ | NOMBRE FUENTE TEL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lote | Barrio Panorama | $487.394 | 0,3.% | $472.772 | 119 | $472.772 | Inmoliliaria.com 3105728858 Jackeline Palacios |
| 2 | Lote | Barrio Everest | $ 476.190 | 0,2.% | $466.666 | 126 | $466.666 | Inmobiliaria.com 3105728858, 3125821808 Jackeline Palacios |
| 3 | lote | Barrio San José | $454,545 | % | $454.545 | 165 | $454.545 | Anuncios google. 3134437438 |
| | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| No. De Muestras | 3 |
| Sumatoria | 1'393.983 |

| | |
|---|---|
| Desviación estándar | 9595,87 |
| Coeficiente de Variación | 2% |
| Máximo | 474.256 |
| Mínimo | 455.066 |

Valor adoptado $474.000 v/m$^2$ terreno.

**Media Aritmética:** Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática

$$X = \frac{\sum X_1}{N}$$

**Desviación Estándar:** Se define como la raíz cuadrada de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática

$$S = \frac{\sqrt{\sum (X_1 - X)^2}}{N-1} \qquad V = \left[\left(\frac{S}{X}\right) * 100\right]$$

**9.1.1. AREA DEL LOTE.**

139 Metros Cuadrados.

**NOTA:** Dentro del análisis e interpretación de la información obtenida, se consultaron otros Avaluadores con conocimientos de la zona de trabajo y a la información obtenida se le aplico costo de reposición y comparación que sirvieran de apoyo a la aplicación de los métodos valuatorios y en la adopción de precios

**9.1.2. AVALÚO DELTERRENO (LOTE).**

De acuerdo a la información obtenida encuestas directas y reconocimiento del terreno se adopta un valor de $65´886.000.oo para el lote de terreno con un área de 139 metros cuadrados a razón de $474.000.oo m$^2$

**9.1.3. VALOR ADOPTADO LOTE DE TERRENO.**

**$474.000.oo* 139m$^2$ = $** 65.886.000

**9.2 AVALUO METODO DEL COSTO.**

**9.2.1. VALOR DE LA CONSTRUCCION**

144

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Área construida: 55m$^2$ vetustez 16 años aproximadamente, regular a mal estado (en obra negra), vida técnica 60 años.
Para llegar determinar el valor dela construcción se tiene en cuenta los siguientes Ítems:

1. Descapote
2. Replanteo
3. Excavación
4. Ciclópeo
5. Retiro de escombros
6. Viga cimentación (N A)
7. Muros en mampostería
8. Columnetas (N A)
9. Viga cinta (N A)
10. Cubierta
11. Ornamentación
12. Instalación hidráulica
13. Instalación sanitaria
14. Instalación eléctrica
15. Instalación de gas (N A)
16. Mesón cocina (N A)
17. Baño sanitario
18. Piso

Cuyos valores son:
M.O. tabla A

B. MATERIALES
CICLÓPEO: para 60m lineal; un viaje de piedra = $360.000
Un viaje de Mixto = $400.000
40 bultos de cemento X $26.500 = $1´060.000
(este ítem es de carácter informativo)

| ITEMS | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD/ UNIDAD M | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Descapote | 139 | $4.500 | $544.500 |
| 2 | Replanteo | 139 | 4.500 | 544.500 |
| 3 | Excavación | 7 | 6.000 | 42.000 |
| 4 | Ciclópeo | 7 | 45.000 | 315.000 |
| 5 | Retiro de escombros | 1 Viajes | 360.000 | 360.000 |
| 6 | Vigas de cimentación | | 35.000 | 0 |
| 7 | Muros | 7 | 8.000 | 56.000 |
| 8 | Columnetas | | 35.000 | 000 |

**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | Viga cintas | | 35.000 | 000 |
| 10 | Cubierta | 55 | 20.900 | 1149.500 |
| 10.1 | Cuchilla | | | |
| 10.2 | Perfiles, cercha | | | |
| 11 | ornamentación | Puerta | global | 350.000 |
| 12 | Instalación hidráulica | global | | 400.000 |
| 13 | Instalación sanitaria | 2 caja… | | 700.000 |
| 14 | Instalación eléctrica | global | | 800.000 |
| 15 | Instalación gas | global | | 000 |
| 16 | Instalación cocina mesón | global | | 000 |
| 17 | Baño sanitario | baño | global | 450.000 |
| 18 | Piso | N A | 6.000 | .000 |
| 19 | Sub total material Mano de obra | Global | | 4967.000 |
| | | | | |
| MATRICULA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS | | | | |
| 20 | Matrícula Acueducto | Global | | 700.000 |
| 21 | Matrícula E. Eléctrica | Global | | 144.249 |
| 23 | Matrícula Gas | Global | | |
| 24 | Contador Monofásico | | | 48.195 |
| SUBTOTAL MATRICULAS SERVICIOS | | | | $892.444 |

TOTAL VALOR MATERIAL y M O.: $5'859.444 m/cte.

Valor construcción: Valor del Material más valor Mano de Obra y servicios

**9.2.2. VALOR TOTAL CONSTRUCCION.**
Se adopta un valor de $ 6'000.000

**9.3. VALOR AVALUO. (suma 9.1.3. + 9.2.2.)**

**Son: SETENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($71´886.000.oo).**

## 10. METODOLOGIA EMPLEADA.

Para la fijación de precios, se empleó una combinación de metodologías de aceptación universal, estas fueron: Mercado y costo Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia normal de comportamiento de los precios de la tierra en el sector. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales y la base de datos de

Inmobiliarias Aliadas, se contó con la colaboración del señor Álvaro Romero, maestro de construcción y aprendiz SENA en técnico en construcción, en cuanto a estudio materiales y construcción de la construcción actual.

## 11. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se realizó visita al sector y zona de influencia, se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación.
Se consideraron también los centros de atracción económica existente, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, el uso del suelo.

## 12. BIBLIOGRAFIA.

"Avalúos Metodologías prácticas" William Robledo Giraldo.
Base de datos de "inmobiliarias aliadas"
Expediente del proceso en curso 2017-00132

## 14. ANEXOS.

Registro fotográfico
Ubicación del predio fuente Geo portal
Copia factura de cobro de impuesto predial

Atentamente,

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**C.C. 17.413.209 de Acacías**
PERITO AVALUADOR AVAL-17413209
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

## A. AL CUESTIONARIO PROPUESTO

IDENTIFICACIÓN

El inmueble lote urbano con construcción, se encuentra en la siguiente dirección:
**Dirección** Carrera 27A No. 16 20 urbanización El Bosque de la cuidad de Acacías. Le corresponde la cedula catastral 50006 01 00 0462 0013 000
**Ubicado** dentro de los siguientes linderos:
LINDEROS: Por el OCCIDENTE con la vía carrera 27A en 7 metros
NORTE con la casa propiedad de Wilson Ricardo Pérez dirección carrera 27A 16 26
ORIENTE con casa con dirección carrera 27 16 19 en 6,90 metros
SUR con predio casa calle 16 27 30 en 2 metros; y casa con dirección carrera 27A en 18 metros y encierra.

Dentro de lote se encuentra una vivienda construida la fachada o muro frontal sobre bases en concreto piso natural, muros en bloque flexa a la vista, puerta metálica, cubierta en teja lámina de zinc, sobre listón en madera y listón 5x5, cuenta con los servicios de Acueducto, alcantarillado dela ESPA empresa de servicios públicos de Acacías, energía eléctrica de la EMSA, y en servicio, por cuenta de las señoras luz Mery Alarcón Romero
HABITADO: por la señora Elsa Martínez Calderón esposo e hijos (4) en calidad de arrendataria por cuenta delas señoras Luz Mery Alarcón Romero y Elsy Yaneth Alarcón Romero con un canon de arrendamiento de $150.000 mensual.

VETUSTEZ: de las mejoras 16 años aproximadamente.

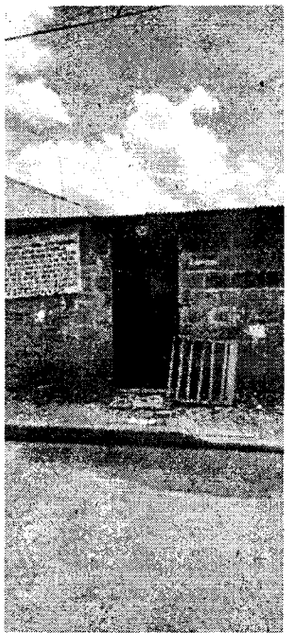
LA POSESION:
Del causante Julio Eduardo Alarcón Mendieta (Q.E.P.D.) el tío de Elsy Yaneth y Luz Mery Alarcón Romero compro el predio al urbanizador y Julio quien le hizo la venta de ese lote al señor Héctor Posso Caicedo y este hizo la venta a Elsy Yaneth Alarcón Romero
La fecha del contrato de compraventa de 12 de marzo de 2010 de Héctor Posso Caicedo con número de cedula 17527313 de Saravena Arauca como vendedor a la señora Elsy Yaneth Alarcón Romero cedula de ciudadanía 40.430.523 de Acacías Meta como compradora (según documento de compraventa del 27 de junio de 2014) ahora ellas se encuentran en posesión del inmueble.

146

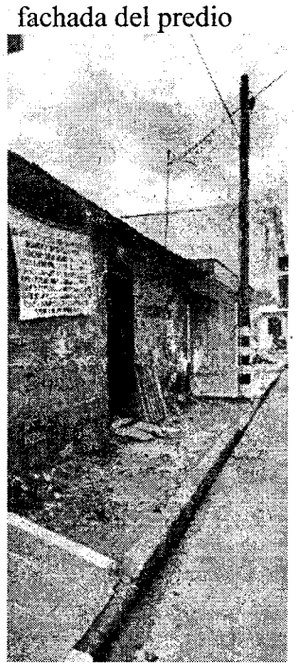
**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Reseña fotográfica:

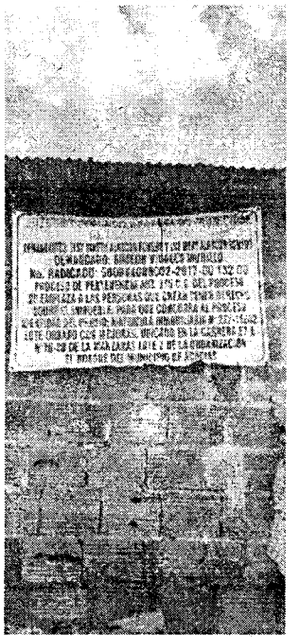
Vía de Acceso



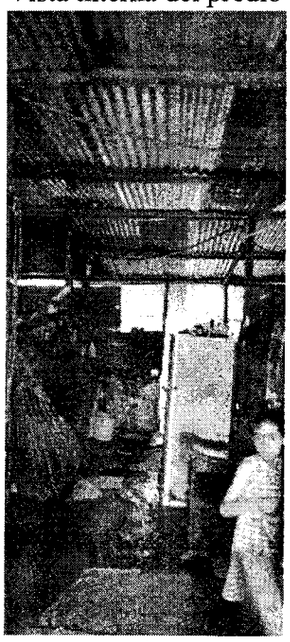
fachada del predio



Aviso del Proceso

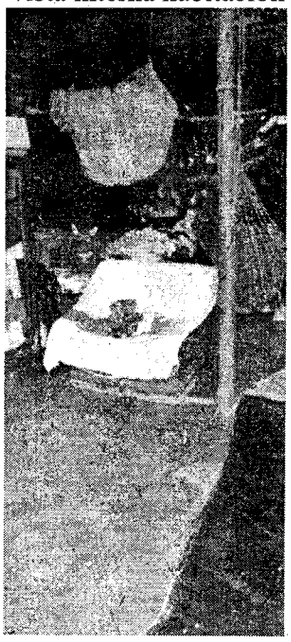


Vista interna del predio



vista interior habitación

vista interna habitación



**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

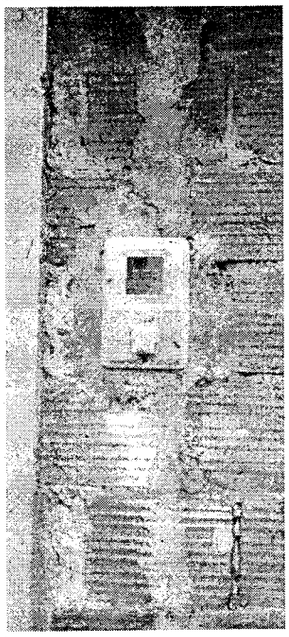
**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Vista del tanque lavadero vista del baño vista del patio



Vista del patio hacia afuera tapa Micromedidor vista del contador emsa



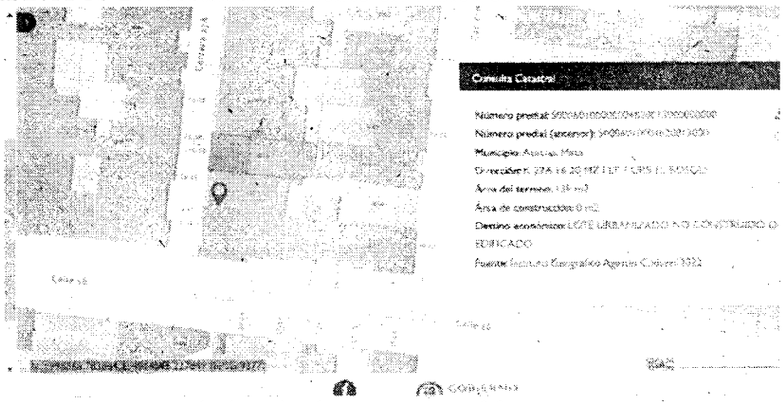


**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

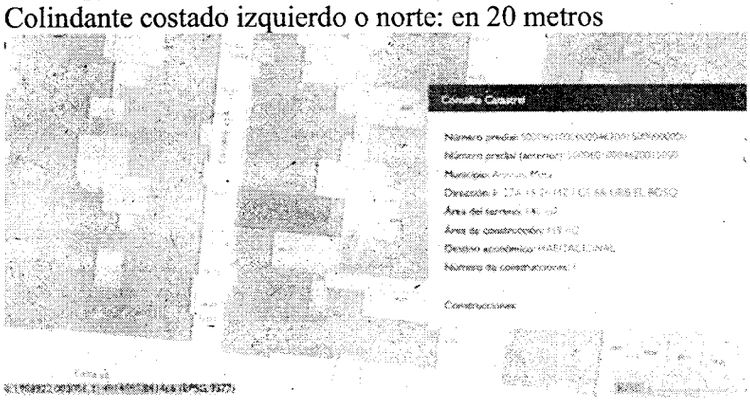
147

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

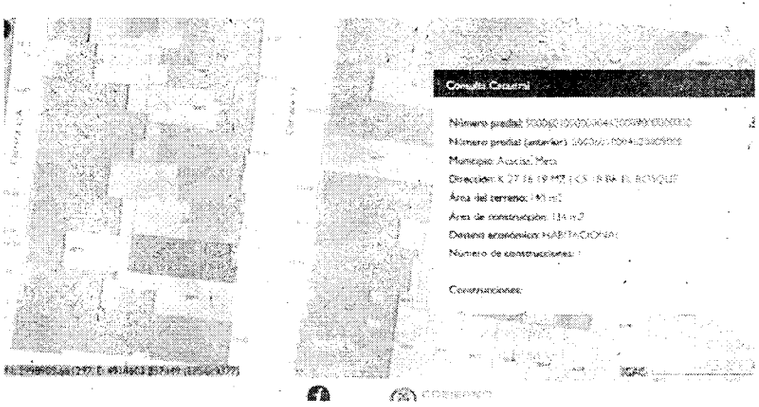
Ubicación del predio:
K 27A 16 20 costado occidente en 7 metros




Colindante costado izquierdo o norte: en 20 metros

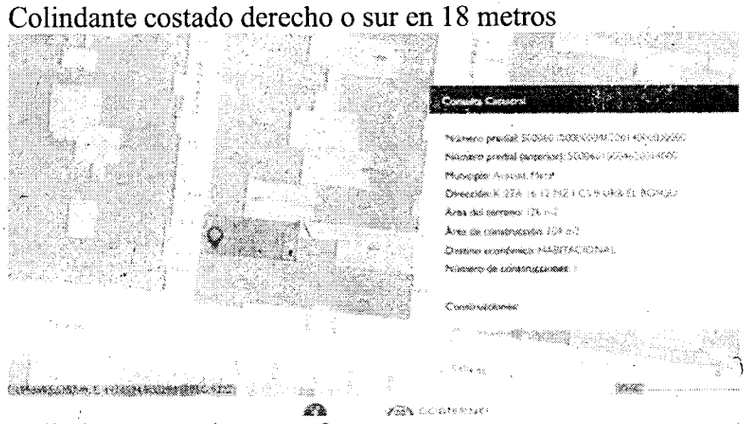



Colindante costado Oriente: en 6,90 metros

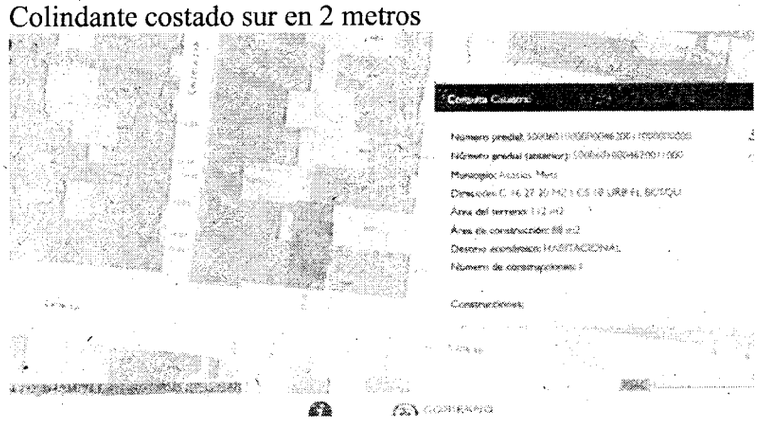



**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**

Colindante costado derecho o sur en 18 metros

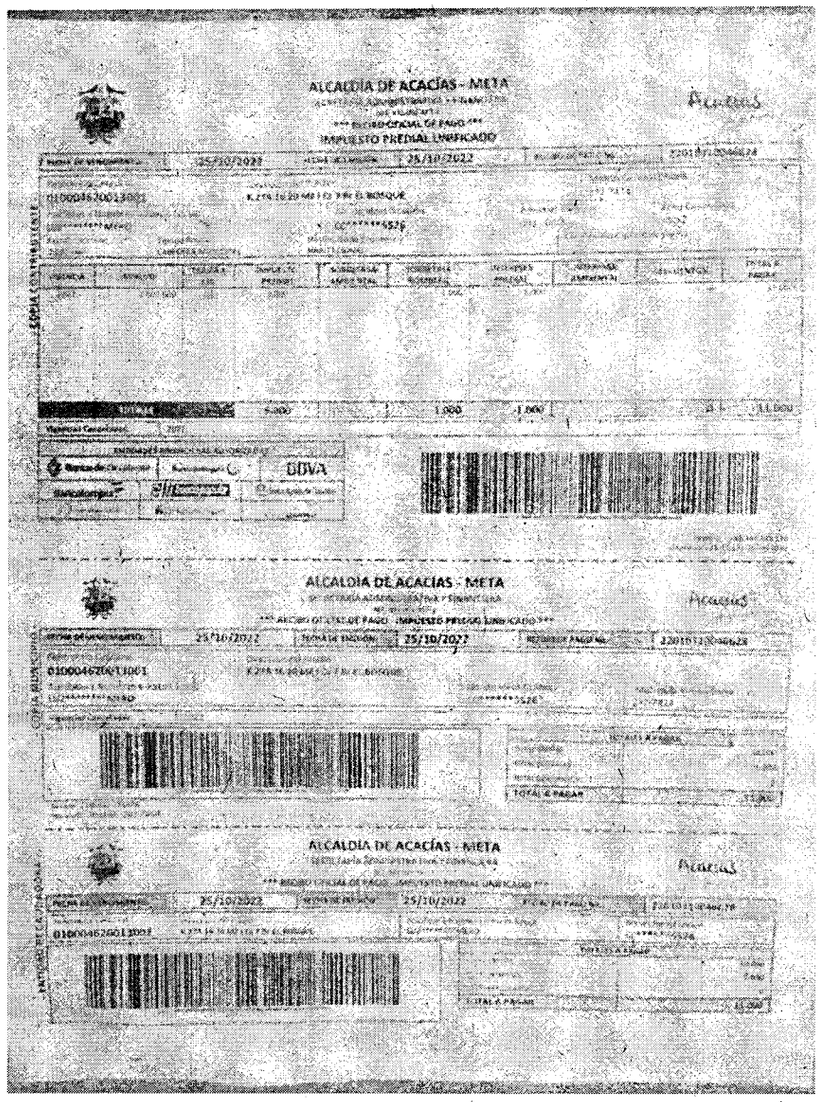



Colindante costado sur en 2 metros



148

**EFRAIN YAMA GOMEZ**
**PERITAJES Y AVALÚOS**
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**



ALCALDIA DE ACACIAS - META

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

25/10/2022

25/10/2022

BBVA

ALCALDIA DE ACACIAS - META

25/10/2022

25/10/2022

ALCALDIA DE ACACIAS - META

25/10/2022

25/10/2022

**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META**
**TEL. 3107752107**