



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

Doctora:

YANETH NIETO VARGAS.
JUEZ MUNICIPAL DE ANZOATEGUI TOLIMA
E.S.D.

RADICADO: 730434089001 2023 00007 00
VERBAL DECLARATIVO DE RENDICION DE CUENTAS DE MENOR CUANTIA.
DEMANDANTE: FRINY ALEJANDRA RAMIREZ
DEMANDADO: LAUREANO AMORTEGUI PERDOMO.

REF: CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXEPCIONES DE MERITO.

FABIO NEL ACOSTA GUTIERREZ, mayor y vecino de esta jurisdicción, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando mediante poder otorgado por el señor LAUREANO AMORTEGUI PERDOMO me permito dar contestación a la DEMANDA Y proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO** en los siguientes términos.

A LOS HECHOS.

1. **Es cierto.** Este hecho No tiene relación con lo demandado.
2. **Es Cierto.**
3. **PARCIALMENTE CIERTO-** No es cierto cuando se indica "Protocolizaron" solamente se firmò con presentación personal un documento privado.
4. **Es Cierto-** La sociedad Nació con el aporte de (\$11.500.000,00) aportados en (2) partes iguales con la que se construyó una casa que desde ese día a hoy conforma el activo social.
5. **Es cierto.**
6. **Es Cierto.**
7. **No Es Cierto.** En cuanto a que se ejercía la administración de la sociedad, lo que se hacía era cuidar la casa y hacerle algunas reparaciones ya que el espíritu de la misma era tener una casa para que los socios y los hijos fueran de descanso.
8. **Es cierto.** Pero no existieron dividendos ni ganancias – El activo social lo conforme una casa que no genero ingresos al contrario generò gastos por que en vida de FAIYIMI AMORTEGUI era utilizada para descaso de la familia luego de la muerte de la socia fue abandonada y no se le dio mantenimiento. (Descrito por la demandante en el hecho 10).
9. **ES cierto.** Pero la sociedad en Estado de Liquidación por Muerte de un socio sus herederos deben acreditar la transmisión de la propiedad de ese derecho por intermedio de una sucesión lo cual no se ha hecho.
10. **Es cierto.** Aquí se corrobora que el bien fue utilizado para recreación de las familias y no generaba ganancias.

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

11. **Es cierto.** Y ningún heredero ha tramitado la sucesión en debida forma .
12. **Es cierto.** Pero no las ha rendido porque existe un bien mueble que en el tema de sociedades se llama activo social y que nunca genero ingresos Porque la vivienda construida no tenía como objeto la explotación comercial, lo era para vivienda y lugar de recreación para los socios y la familia de los mismos, por cuenta de la vivienda nunca se han recibido rentas.- y porque a mi poderdante no le asistiría la obligación de rendirlas sino únicamente a su socia o a los herederos que previamente se hubieran acreditado la herencia mediante la adjudicación en un la sucesión.- Porque en el año 2016 la socia y hermana de mi poderdante falleció y ningún heredero las había solicitado en debida forma (con la calidad de heredero y sucesión adjudicada).
13. **Es cierto.** Pero para legitimarse en este proceso no le basta con acreditar parentesco con registro civil, se necesitaría acreditar ser la única heredera y esto se hace con el tramite de la sucesión de la causante copia de escritura si se hizo ante notaria o con sentencia judicial.
14. **Este hecho No tiene relación con lo demandado.-** Este no es el proceso idóneo para REPUDIAR la herencia se debería tramitar la respectiva sucesión.
15. **Es cierto.** Según la afirmación que se hace. Pero para la presente acción la demandante debería haberse documentado sobre estos valores *el valor del activo social y el valor de las ganancias* y no colocar valores que no tienen ningún sustento fáctico.- *Para que la demandante conozca el valor del activo social mi poderdante contrato un avaluo con el perito MARTHA G RUBIANO RODRIGUEZ el cual se aporta al proceso. – La apoderada demandante debería saber o estar asesorada antes de presentar la demanda que un ACTIVO SOCIAL no genera RENTA, el activo social POR SU VALOR establecido en libros o en la conformación de la sociedad SOLO GENERA PÉRDIDAS Y GANANCIAS.*
16. **A mi poderdante no me consta- que se pruebe.**
17. **A mi poderdante no me consta- que se pruebe.**
18. No es un hecho para la presente demanda- Existe otro trámite Administrativo o Judicial para realizar la liquidación- en el cual la demandante debe acreditar el derecho que le asiste en la sociedad para solicitar su liquidación.- La demandante debería aportar la adjudicación a su nombre en el (100 %) de la sucesión de la causante FAIYIME AMORTEGUI.- y para solicitar la liquidación de una sociedad se debe remitir a las normas consagradas en el Procedimiento Comercial.
19. **Este hecho No tiene relación con lo demandado.**

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

A LA PRIMERA – Me opongo a su prosperidad por los argumentos y las excepciones descritas en la contestación a los hechos y las excepciones propuestas.

**CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
– CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com , IBAGUE TOLIMA**



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

AL SEGUNDO- Me opongo a su prosperidad por los argumentos y las excepciones descritas en la contestación a los hechos y las excepciones propuestas.

AL TERCERO- Me pongo y en caso de que prosperen las excepciones propuestas se condene a la demandada al pago de Costas y Agencias en derecho.

EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

OBJECCIÓN JURAMENTO ESTIMATORIO

Se objeta el juramento estimatorio en los siguientes términos :

La demandante declara expresamente que desconoce el valor comercial del bien inmueble y de las ganancias ocasionadas dejadas de recibir desde el año 2016 año en que fallece la señora FAIYIME AMORTEGUI hasta la fecha.

Pero declara bajo la gravedad del Juramento que el valor que se le adeuda asciende a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS discriminados (\$40.000.000,00) COMO APORTES A LA SOCIEDAD COMO VALOR FINAL PRODUCRTO DE INDEXAR EL APORTE A LA MISMA QUE SE HIZO DE (\$12.500.000) Y POR (\$10.000.000,00) como ganancias dejadas de percibir como base en la suma de (\$120.000) mensuales.

Por lo anterior existe ausencia de prueba sobre el valor del inmueble y las ganancias reclamadas lo cual se podría probar fácilmente con un avaluo sobre el bien aportado a la sociedad y con pruebas testimoniales que dieran cuenta del uso que se le ha dado al mismo pero para el presente caso no se aportaron por parte de la demandante.

La indexación solicitada no debe ser de recibo por la señora Juez por cuanto en el presente proceso es de rendición de cuentas y no es un proceso declarativo de responsabilidad en donde **se solicite una indemnización**, la presente se refiere a un aporte en una sociedad que no esta liquidada y se infiere la expectativa de que se tengan pérdidas o ganancias.

En el presente caso se debe tener en cuenta que una sociedad es un contrato mediante el cual dos o más personas acuerdan hacer un aporte en dinero o especie que es el que va a configurar EL ACTIVO SOCIAL y se hace con el fin de repartirse las utilidades obtenidas, que van a ser las GANANCIAS pero cuando no se obtienen utilidades los socios se repartirán las perdidas y serán responsables por las deudas de la sociedad pero el activo social permanecerá y deberá ser avaluado.

Aunado a lo anterior, el señor juez debe tener en cuenta que para que se ordene reconocer algún valor en la rendición de Cuentas el mismo debe ser **CIERTO Y REAL**; sobre las **RENTAS o UTILIDADES** pues las cuentas hipotéticas no serian ganancias

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

probadas y no sobre el activo social el cual permanece en físico teniendo un valor en libros o como inventarios como en este caso el bien que pertenece a la sociedad.

En soporte para la objeción al juramento estimatorio me permito presentar un estado de inventarios y avalúos de los bienes sociales.

ACTIVO.

Mejoras casa de Habitación sin terreno ubicación Vereda el Hatillo Municipio de Anzoátegui VALOR.....\$30.400.000,00 (Anexo avalúo).
VALOR DEL ACTIVO.....\$30.400.000,00

PASIVO.0

VALOR DEL PASIVO .. 0

PATRIMONIO SOCIAL.. (\$30.400.000,00) TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS.

INGRESOS

INGRESO GENERADOS. EL BIEN INMUEBLE QUE CONFORMA EL ACTIVO SOCIAL NO HA GENERADO INGRESOS.

Anexo. Avalúo de Bien.

EN CUANTO A LAS MEDIDAS CAUTELARES.

Siendo que el predio bien mueble aportado a la sociedad es una mejora que no tiene folio de matrícula inmobiliaria ubicada en terreno ajeno, me permito solicitar a la señora Juez no decretar la medida solicitada.

PRUEBAS.

Testimonial.— Me permito referenciar a las siguientes personas que dirán lo que les conste de los hechos de la demanda.

ELETICIA BOLAÑOS ... Finca las Brisas _ Vereda el Hatillo Anzoátegui Tolima. No tiene correo electrónico

JUAN CARLOS RAMIREZ- Vereda el Hatillo Anzoátegui- Tolima. – No tiene correo electrónico.

Documentales: Cópia avalúo de Bien social.

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

EXEPCIONES DE MERITO.

OMISION DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Dentro de la presente demanda no se aportó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Conforme al inciso quinto del artículo 35 de la Ley 640 del 2001, "cuando en el proceso de que se trate, se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción. De lo contrario tendrá que intentarse la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, de conformidad con lo previsto en la presente ley".

Puede presentarse abuso en el derecho cuando para obviar el anterior requisito lo que hace la demandante es sin ningún sustento solicitar una medida cautelar sobre un bien que no tiene que ver con el litigio.

COBRO DE LO NO DEBIDO.

AUSENCIA DE PRUEBA SOBRE EL VALOR DEL INMUEBLE Y LAS GANANCIAS RECLAMADAS.

No basta entonces que en la demanda se hagan afirmaciones sobre la existencia de ganancias y valores indexados porque el demandante no puede limitarse a hacer afirmaciones sin respaldo probatorio, que por demás no pueden ser valoradas como si se tratara de hechos notorios o presumibles, y no de situaciones cuya comprobación por mandato legal le correspondiera a la demandante sin acreditarse a esta la **LEGITIMACION POR ACTIVA PARA DEMANDAR la rendición de cuentas..**

Se debe tener en cuenta que un ACTIVO SOCIAL no genera RENTA, POR SU VALOR establecido en libros o en la conformación de la sociedad SOLO GENERA PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

CARGA DE LA PRUEBA A CARGO DEL DEMANDANTE.

Está a cargo del demandante demostrar en debida forma todos los hechos de la demanda y especialmente en lo que se refiere a las utilidades y valor de activos de la sociedad lo cual no se hace.

FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA PARA DEMANDAR.

La demandante relata que mi poderdante y la señora FAIYIMI AMORTEGUI BORBON "Protocolizaron" la sociedad informal el día 6 de Junio del año 2000 para construcción de una vivienda. También expone que con ocasión a dicha sociedad mi poderdante ha incumplido con su deber de presentar cuentas y que la señora FAIYIME AMORTEGUI BORBON fallece el (5) de Enero del año 2016.

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com , IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

Cuando fallece una persona, sobre sus bienes, se forma una comunidad universal, que tiene como característica el hecho de que todos los herederos sean titulares del derecho de herencia, sobre todos y cada uno de los bienes, en razón de suceder al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles.

Existe una comunidad sobre los bienes de la masa herencial de la causante FAIYIME AMORTEGUI, en el expediente no existe prueba de que estos bienes (**Incluyendo el derecho de la sociedad objeto de esta demanda**) hayan sido adjudicados a una persona específica, (EN ESTE CASO A LA DEMANDANTE) debiéndose decir que con la sola calidad de heredera de la demandante no se genera automáticamente una obligación de exigir cuentas a mi poderdante sobre los bienes de la llamada sociedad informal, pues se le exigiría a esta que se le hubieran asignado a su nombre los bienes mediante el trámite de sucesión de la causante, prueba de la cual adolece este proceso.

Entre la demandante y mi poderdante no existe ningún grado de subordinación o mandato que lo obligue a explicar y acreditar sus gestiones ya que la actora no ostenta la calidad que se requiere para exigir del demandado la rendición de cuentas mas teniendo en cuenta que ante el deceso de la señora FAIYIME AMORTEGUI surgió para la DEMANDANTE la expectativa de concretar el derecho de herencia por sucesión por causa de muerte del que parece ser titular y al no probarse en el presente proceso o abrirse a trámite la liquidación de la sucesión, no se ha fijado el derecho de herencia de manera definitiva en los sucesores en este caso especial a La demandante no tendría legitimación por activa en la causa.

Jurisprudencialmente se ha establecido que el proceso de rendición provocada de cuentas presenta dos etapas, una que tiene por objeto determinar si a cargo del demandado existe la obligación de rendir cuentas y si el actor está legitimado para demandarlas, luego en el presente asunto nos encontramos frente a una comunidad sobre los bienes de la masa herencial de la causante FAIYIME AMORTEGUI pues los mismos no han sido adjudicados a una persona específica en este caso sus hijos, debiéndose decir que la sola expectativa herencial y el hecho de encontrarse el demandado en posesión o tenencia de un bien no genera automáticamente una obligación de rendir cuentas a la demandante, pues se requería que se le hubiese transmitido por sucesión la propiedad de los bienes que conforman la masa sucesoral o teniendo el título de albacea testamentario o curador de la herencia yacente o mediante un acuerdo expreso de voluntades, lo cual no sucedió, motivo por el cual a la parte demandante no le asiste el derecho a exigirle a mi poderdante la rendición de cuentas.

La demandante no aporta prueba ser la propietaria del bien que supuestamente fue aportado a la sociedad informal y al no existir la asignación en la respectiva sucesión no sería dable inferir que la demandante es la única y legítima propietaria de esa herencia solo se indica en el texto de la demanda numeral 14 "El señor RAU LANDRES ROMERO AMORTEGUI, identificado con cedula N. 80.779.045 de Bogotá domiciliado en Estados

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

Unidos REPUDIAR LA HERENCIA Y LOS DERECHOS QUE LLEGAREN A CORRESPONDER(.....).

El presupuesto material de la legitimación en la causa exige que exista una adecuación entre la persona como titular de derechos y obligaciones, con el sujeto contra quien se va a accionar luego al tenor del artículo 379 del CGP que preceptúa que toda persona que estime que se le adeude determinada suma de dinero con ocasión a un contrato o a través de la misma Ley, podrá acudir al mecanismo procesal de la rendición provocada de cuentas y con el propósito de que quien deba honrar dicho pago según el contrato o la Ley las rinda, luego la citada normatividad confiere a este último, la posibilidad de resistir tal pedimento cuando considere que no adeuda suma dinero alguna o que no está en la obligación legal o contractual de rendir cuentas entonces se puede predicar que la legitimación en la causa por activa para este tipo de procesos radica en la existencia de un contrato o de una autorización explícita de la Ley que permita al solicitante provocar una rendición de cuenta a su destinatario y que éste, con base en ese mismo contrato o Ley, se encuentra en la obligación de rendirlas.

El presente asunto debería ser gobernado por las leyes mercantiles que regulan el régimen societario y deban ser discutidas dentro del ámbito de responsabilidad societaria reglamentada en el artículo 200 del Código de Comercio, teniendo como elementos el contrato societario que dio vida a la SOCIEDAD DE HECHO Llamada "CONTRATO DE SOCIEDAD INFORMAL" en este caso la doctrina predica que en las sociedades civiles, la muerte de cualquiera de los socios produce la extinción de la sociedad y tácitamente quedara en estado de liquidación a menos que previamente en los estatutos se hubiera pactado en el contrato de sociedad la continuación de su actividad, bien entre los demás socios partícipes o bien con los herederos no siendo así el presente caso..

De manera que el demandante carece de legitimación de la causa por activa para solicitar la rendición de cuentas a mi poderdante y éste a su vez, carece de legitimación de la causa por pasiva de rendirlas a la misma.

EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE - AUSENCIA DE BUENA FE

Aquí, hay que advertir que carece de fundamento lo planteado por la apoderada de la parte demandante, considerando que la razón DE LO ARGUIDO EN LA DEMANDA; por la apoderada es de mala fe teniendo en cuenta que se omite el requisito de procedibilidad (LA CONCILIACION), aprovechando la Norma de que cuando se soliciten medidas cautelares se omite este requisito, pero claramente puede verse que la medida cautelar se solicitó sobre un bien que no tiene ningún nexo jurídico con el objeto de la demanda.- Por conocimiento en derecho debe conocer que en las sociedades un ACTIVO SOCIAL no genera RENTA , POR SU VALOR establecido en libros o en la conformación de la sociedad SOLO GENERA PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil- laboral - familia - administrativo

Tal como lo consagra el artículo 71 del Código de procedimiento Civil, expresa unos deberes que deben observar tanto las partes como sus apoderados en el desarrollo del proceso civil siendo ellos:

1. Proceder con LEALTAD Y BUENA FE en todos sus actos. -
2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensa y en el ejercicio de sus derechos procesales. - También constituye desarrollo del principio de la moralidad procesal, pues prohíbe el ejercicio abusivo de los derechos.
3. El principio de buena fe, regulado en el artículo 781 del Código de Comercio, que dispone que "los contratos deberán celebrarse de buena fe y en consecuencia, obligaron no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre, o la equidad natural "

Soportando lo anterior se observa que la demanda presento la demanda sin que tuviera la LEGITIMACION POR ACTIVA PARA DEMANDAR, SIN EL CONOCIMIENTO DE LA LEY COMERCIAL - OBIANDO PASOS NECESARIOS PARA PRESENTAR LA DEMANDA.

EXCEPCIÓN GENERICA

Propongo como excepción cualquier otro hecho que resulte probado dentro del proceso y que deba ser declarado como excepción por el despacho, de conformidad con lo dispuesto por el C.G.P.

SENTENCIA ANTICIPADA.

Según el artículo 278 del CGP., en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión "deberá" que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, el Juez está en la obligación de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa.

Con lo anterior escrito muy respetuosamente le solicito a la señora Juez desestimar las pretensiones de la demanda.

Anexo. Avaluo de bien social.

Cordialmente;

FABIO NEL ACOSTA GUTIERREZ.

C.C No 14.242.137 Ibagué.

T. P 133.967. C.S.J.

CARRERA 4 No 11-40 of- 707- EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
- CEL. 317-4238254
Mail- fabioacosa12@gmail.com . IBAGUE TOLIMA



OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

Penal - civil - laboral - familia - administrativo

Señora:

JUEZ PROMISCUA MUNICIPAL DE ANZOATEGUI TOLIMA.

E. S. D

RADICADO. 730434089001 2023 00007 00 - PROCESO DECLARATIVO DE RENDICION DE CUENTAS - DEMANDANTE: FRINY ALEJANDRA RAMIREZ - DEMANDADO: LAUREANO AMORTEGUI PERDOMO.

Ref. Poder.

LAUREANO AMORTEGUI BORBON, mayor de edad y con domicilio en Anzoátegui Tolima, identificado con C.C 14.246.189 expedida en Melgar (Tol), por medio del presente escrito manifiesto a usted que otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor FABIO NEL ACOSTA GUTIERREZ, también mayor de edad y residente en Ibagué, identificado con C.C 14.242.137 expedida en Ibagué, abogado en ejercicio con T.P No 133.967, para que me represente EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA.

Mi apoderado queda revestido de las facultades de las cuales trata el artículo 77 del CGP, en especial de las de Notificarse, solicitar copias del proceso, presentar recursos, conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir y reasumir el presente poder.

Sírvase reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

De la señora Juez

LAUREANO AMORTEGUI BORBON.
C.C 14.246.189 Melgar (Tol).

Acepto,

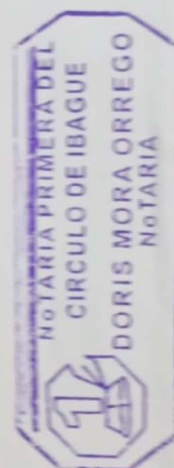
FABIO NEL ACOSTA GUTIERREZ.

C.C. No 14.242.137 IBAGUE.

T.P. 133.967 DEL C.S.J

correo: fabioacosta12@gmail.com

Carrera 4 No 11-40 OFICINA 707 - EDIFICIO FLORO SAAVEDRA
PBX.- CEL. 317-4238253- 314 3863813 Ibagué- Tolima
Mail- fabioacosta12@gmail.com .



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

Ante la Notaria Primera de Ibagué (Tolima), compareció:

AMORTEGUI BORBON LAUREANO

C.C. 14246189 con T.P.

y presento el documento dirigido a . Verifique este documento en www.notariaenlinea.com



gouva



X

FIRMA



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBAGUE

DORIS MORA ORREGO



AVALUO COMERCIAL RURAL
CASA MEJORAS-VEREDA EL HATILLO- ANZOATEGUI
TOLIMA.

I. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | |
|------------------------------|--|
| 1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE: | El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado en la vereda el hatillo jurisdicción del municipio de Anzoátegui. |
| 1.2. UBICACION DEL INMUEBLE: | Anzoátegui Tolima. |
| 1.3. CLASE DE AVALUO: | COMERCIAL. |
| 1.4. TIPO DE INMUEBLE: | CONSTRUCCION- CASA MEJORAS |
| 1.5. DESTINACION ACTUAL: | VIVIENDA |
| 1.6. SOLICITANTE: | LAUREANO AMORTEGUI BORBON
CC. 14.246.189 de Melgar |
| 1.8. DESTINO: | FINES PERTINENTES. |
| 1.9. PERITO AVALUADOR: | MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ
AVAL- 38.241.375-RAA |
| 10. FECHA INSPECCION OCULAR: | 04 de Marzo de 2.023 |
| 11. FECHA DEL AVALUO: | 10 de Marzo de 2.023 |

2. TITULACION

2.1. PROPIETARIOS:	LAUREANO AMORTEGUI BORBON CC. 14.246.189 de Melgar
2.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN:	Escritura Pública No. 2712 del 13 de julio de 1.993 de la Notaría primera de Ibagué
2.3. SOPORTES:	Certificados de tradición y libertad con matrícula No. 350-82447 Cedula catastral No. 00-01-011-0028-0043-000.
2.4. TIPO DE PROPIEDAD:	Particular.
2.5. GRAVAMENES:	ninguno

3. CARACTERISTICAS

- 3.1. **CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**
(CONSTRUCCION CASA MEJORA) El inmueble en estudio está construido en un sistema convencional en armadura de hierro, placas de concreto, muros perimetrales de concreto, y cubierta con estructura, piso en cemento afinado.
CONSTRUCCION CASA VIVIENDA: Consta de dos alcobas, salón grande, sala-comedor, cocina, puertas y ventanales metálicos, pañetada y pintada zona de lavandería, servicios debidamente instalados de: acueducto veredal, alcantarillado, energía.

NOTA: PLACA DE CONCRETO SE ENCUENTRA EN MAL ESTADO DE CONSERVACION, EN PARTES SE ENCUENTRA YA DETERIORADO,,.

3.1.3. **FUENTE:** Certificados de Tradición y Libertad Nos: 350-82447

3.1.6. **SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:** Poseen todos los servicios públicos debidamente instalados.

ESTILO: Contemporáneo

3.1.2. **VETUSTEZ:** 30 años aproximadamente.

3.1.3. **ESTADO DE CONSERVACION:** Su construcción se encuentra en REGULAR estado- desgaste normal de acuerdo a su uso

3.1.4. ILUMINACION: Todas las áreas poseen buena iluminación natural a través de ventanales y luz cenital.

3.1.5. SISTEMA CONSTRUCTIVO: La construcción está levantada sobre un cimiento corrido ciclópeo con viga de amarre, muros de carga y divisorios en bloque cemento, pisos en placa cemento y cubierta en estructura de placa de concreto aporticado en mal estado de conservación, tratamiento de fachada en pintura vinilo.

3.1.6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Posee todos los servicios públicos debidamente instalados y en funcionamiento con acometidas y una red sanitaria e hidráulica de pozo séptico...

3.1.7. DEPENDENCIAS INTERNAS:

Casa mejora- levantada sobre cimiento corrido ciclópeo, con viga de amarre, muros de carga, ornamentación estructura placa de cemento, puertas y ventanales en carpintería metálicas, , Consta de: dos alcobas, sala-comedor, cocina,, servicios de sanitario, ducha, zona de lavandería,

3.1.8. FUNCIONALIDAD: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

3.1.9. LINDEROS: según visita previa al inmueble.

Norte: en extensión de 12.10 metros lineales con predio de mayor extensión..

Sur: en extensión de 12,10 metros lineales, con predio de mayor extensión.

Oriente: en extensión de 6.10 metros lineales con predios de mayor extensión.

Occidente: en extensión de 6,10 metros lineales, con predio de mayor extensión de terreno, y encierra el predio con un área de cero (00). **Hectárea, 73.81 metros cuadrados.**

3.1.10. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Topografía: Presenta en general una topografía promedio plana.

3.1.11. FICHA TECNICA Y FORMA: Forma rectangular. Frente 6.10 X fondo 12.10,=
73.81 m²

3.1.12. AREA Del LOTE: 73.81 m².

3.1.13. AREA CONSTRUIDA CASA MEJORA: 76.00 m

3.2. ENTORNO

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo la principal vía: Anzoátegui, el sector y el predio se encuentran cubiertos por un magnífico servicio de transporte y a través de las vías descritas anteriormente; transitan en todos los sentidos rutas de taxis – y servicios ejecutivos y otros servicios especiales en concordancia con los planes de desarrollo.

3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector residencial consolidado, conformado por desarrollos multifamiliares de casas circunvecinas, y otros.

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad, escasean la zonas verdes.

3.2.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Adecuadas según el comportamiento económico actual. La dotación de equipamientos y el mejoramiento de su accesibilidad vial, que contempla el nuevo sistema de transporte, elemento estructurante básico con los servicios ejecutivos.

En cuanto al espacio público se han realizado obras de recuperación en zonas peatonales y zonas verdes. Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias hacia al municipio de anzoategui, sobre el cual se ha puesto en marcha con gran éxito el programa de transporte masivo denominado en especial.

3.2.5. ZONA EDUCACION: La localidad y el sector se encuentran rodeados de centros educativos de nivel preescolar, primario..

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio- Económico cero (01)

3.2.7. NORMATIVIDAD: Los usos del suelo se encuentran normalizados y reglamentados. Su reglamentación urbanística es: Área de actividad Residencial Especial con tratamiento de Conservación, continuidad de norma, en el cual se permiten las normas contempladas en el decreto original de la urbanización: **A-RG-02-6A.**

USOS DEL SUELO: De acuerdo al polígono establecido en la plancha y su decreto reglamentario dice así: **PRINCIPAL:** casa mejora vivienda

COMPLEMENTARIOS: Comercio en el sector.

3.2.8. VIGENCIA DEL AVALUO: un año después de la fecha de elaboración.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Servicios públicos y privados.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (**Potencial de Desarrollo**).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (**estado de habitabilidad**).
- **METODO COMPARATIVO:** Se utiliza método comparativo de precios del mercado para el terreno, que busca establecer a partir del estudio de oferta o transacciones recientes de bienes semejantes, y equiparables al objeto del avalúo propiamente se tuvieron en cuenta la oferta de bienes urbanos del entorno de localización rentabilidad, topografía etc., características más relevantes de la propiedad expuesta, el valor comercial, o de mercado se define como el valor más probable en términos de dinero de la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dada a las condiciones actuales del municipio de anzoategui.
- **JUSTIFICACION DEL METODO.** Este método se utilizado para este avalúo debido a que la investigación se encontró información de ofertas, y/o transacciones en el sector, y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación.
- **MEMORIAS DE CALCULO:** Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente de datos de oferta, los cuales fueron consultados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos
- Para tal fin es necesario calcular las medidas de tendencia central, y la más usual es la media aritmética tales como la variación, cuando el coeficiente de variación sea inferior a menos (-) 7.6%
- La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, cuando el coeficiente de variación es superior a mas (+) 7.5% . no es conveniente

utilizar la media obtenida, y por lo contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado..

MEMERIAS DE CÁLCULO
ANEXOS: COMPRACION DE MERCADO

Predio	Metros cuadrado s	Numero De parqueo s	Valor oferta	Fuente/0 teléfono	fecha	Vr m2 integr al	Valor depurad os entres 1.10%
Predio A	1.067		\$ 10.000.000	312545024 2	29/09/2023	2.000	40.000.000
Predio B	6.176		\$ 15.000.000		27/09/2023	3.000	50.000.000
Predio C	3.000		\$ 30.000.000		01/10/2023	4.000	35.000.000

OBSERVACIONES: los valores mencionados
Corresponde a ofertas presentadas algunos propietarios
De predios próximos al entorno, negocios realizados
Para determinar el metro cuadrado.

5. CALCULO DE VALOR

	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
<u>AREA DEL TERRENO</u>	73.81 m²	-----	\$ -----
<u>AREA CONSTRUIDA CASA MEJORA</u>	76.00 m²	\$ 400.000	\$ 30.400.000
<u>TOTAL AVALUO COMERCIAL</u>			\$ 30.400,000
Son: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE; (\$ 30.400.000)cte			

Nota: fotografías actual del inmueble.

Anexos documentos perito Avaluador

1- Copia de la Matricula profesional de Avaluador.

- 2- Certificación de registros, y certificados con las normas de las "NIT" normas internacionales, como Avaluador nacional.
- 3- Copia del registro de la ANAV.
- 4- Copia del RAA.

6. INDICADORES ECONOMICOS

A continuación se determinan a manera informativa y/o para los efectos comerciales a que haya lugar los Indicadores Económicos de la fecha:

DOLAR

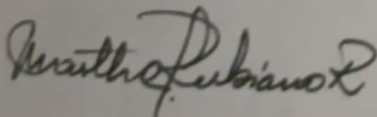
Tasa representativa del mercado:	\$ 5.000.00
UVR	120.688
DTF	7.00%

7. CERTIFICACION AVALUO:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, y formado por la ley 1673 de 2013. Con registro de la ANAV- AVAL 38241375 de Tecniincas.

1.1.1 Cordialmente,



MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ
C.C. 38.241.375 de IBAGUE .
Colegio Nacional de Avaluadores Profesionales
AVAL-38241375



Fachada- casa mejora



frente- fachada



Sala- comedor



salón

Calle 11 N° 6-26 Este Barrio Ciudadela el Jardín II Etapa
Celular 314-4378705 e -mail: pachopedraza07@Hotmail.com.



Alcoba 1



alcoba 2



Cocina



sanitario, ducha



Zona de lavandería,



caldizo

FACULTADES DEL AVALUADOR:

SENTENCIA C-492/96

Derecho de Asociación:- Vulneración por exigencia de asociarse

“DECRETO NUMERO 2150 DE 1.995” (Diciembre 5)

Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la administración pública.

El Presidente de la Republica de Colombia, en ejercicios de las facultades extraordinarias que le confiere el artículo 83 de la ley 190 de 1.995, oída la opinión de la comisión prevista en dicho artículo, y

CONSIDERANDO

DECRETA:

ARTICULO 27, avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades publicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentra registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz o sus afiliados, del lugar donde este ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.



PIN de Validación: a6790a13



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) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-38241375.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ 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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

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.



PIN de Validación: a6790a13



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
28 Ene 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
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance



PIN de Validación: a6790a13

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a6790a13



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CALLE 18 # 7-17 BARRIO INTERLAKEN
Teléfono: 3168305615
Correo Electrónico: martharubianor@yahoo.com.co

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

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) **MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375.

El(la) señor(a) **MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ** 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

a6790a13

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 quince (15) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a6790a13



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RE: CONTESTACION DEMANDA

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui

<j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 15/03/2023 5:21 PM

Para: fabioacosta12@gmail.com <fabioacosta12@gmail.com>

Doctor

Fabio Nel Acosta Gutierrez

Comedidamente acuso recibo de contestación de demanda de proceso Rad. **730434089001 2023 00007 00** recibida el 15 de marzo de 2023 a las 2:33 P. M. pasa al despacho de la juez, para lo pertinente.

Cordialmente,

Edgar Vidal González

Citador. -



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

YANNETH NIETO VARGAS

Juez Promiscuo Municipal Anzoátegui, Tolima

Carrera 2 N° 13-42 barrio Centro Anzoátegui

☎ 2810146

✉ j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nota: Por favor confirmar recibo.

De: FABIO NEL ACOSTA GUTIERREZ <fabioacosta12@gmail.com>

Enviado: miércoles, 15 de marzo de 2023 2:33 p. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui <j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: CONTESTACION DEMANDA

RADICADO: 730434089001 2023 00007 00

VERBAL DECLARATIVO DE RENDICION DE CUENTAS DE MENOR CUANTIA.

DEMANDANTE: FRINY ALEJANDRA RAMIREZ

DEMANDADO: LAUREANO AMORTEGUI PERDOMO.

ANEXO - CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXEPCIONES DE MERITO.

--

OFICINA DE SOLUCIONES JURIDICAS

FABIO NEL ACOSTA.

Abogado U.C.C

Especializado U.S.T

Administrador de empresas