



Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL

E. S. D.

De la Ciudad.

Referencia: **ACCIÓN DE TUTELA**

Accionante: **HERNANDO SIMON IBICA**

Accionado: **JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE OROCUÉ**

JHON PONARE UMEJE, mayor de edad y vecino del municipio del municipio de Orocué-Casanare, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N° 289-294 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderado del Señor **HERNANDO SIMON IBICA**, poder el cual aporto, me permito presentar ante su despacho acción de tutela para la protección de los derechos fundamentales al debido proceso en conexidad con el principio fundamental a la seguridad jurídica vulnerados por el JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE OROCUÉ-CASANARE, tal como lo enunciaré en los siguientes;

HECHOS

1. El 15 de abril del año 2013, mi poderdante promovió una acción encaminada a obtener la declaración de "existencia y disolución de la sociedad patrimonial de hecho" habida con la Señora María Helena Tabaco Alférez.
2. La competencia para el conocimiento del hecho primero le corresponde al Juzgado Promiscuo del Circuito de Orocué-Casanare, quien mediante auto de fecha 03 de abril del 2013 la admitió y ordeno el enteramiento de la demanda.
3. Sin embargo, el Juzgado mediante auto de fecha 17 de abril siguiente dejo sin efecto su decisión anterior para, en su lugar, inadmitir la demanda.
4. Se subsana la demanda dentro del término legal y se adecuaron las pretensiones y aclaraciones correspondientes por parte de mi poderdante.
5. El 21 de junio del año 2013, La demandada Señora María Helena Tabaco Alférez se notificó de manera personal y el 04 de Julio de ese mismo año procedió a contestar la demanda por conducto de

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué

Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com

Celular: 3209755270

apoderado judicial, quien formulo por excepción de méritos la de "inexistencia del derecho base de la pretensión" y la previa de "caducidad de la acción", defensa que formulo con base en el artículo 8 de la ley 54 de 1990.

6. En desarrollo de la audiencia contemplada en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, realizada el 06 de marzo del 2014, las partes llegaron a un acuerdo conciliatorio en el cual convinieron que "la EXISTENCIA Y DISOLUCION DE LA UNION MARITAL DE HECHO se decrete por mutuo consentimiento" y que "la LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO, las partes la tramitaran posteriormente en su oportunidad.
7. Como consecuencia de lo anterior, la juez de conocimiento profirió Sentencia en la misma audiencia, en la cual aprobó la conciliación y declaro la existencia de la unión marital de hecho entre el 05 de febrero del 2004 y el 03 de febrero del 2012. Además, declaro disuelta y en estado de liquidación" la sociedad patrimonial formada por las partes.
8. La demandada presento recurso de apelación contra la decisión proferida por el juzgado, alegando que había operado la prescripción consagrada en el artículo 8 de la ley 54 de 1990 y por tanto no debió dársele tramite a la demanda.
9. El 28 de mayo del año 2014, La Sala Única del tribunal de Yopal, confirmo la mencionada determinación por considerar que lo resuelto en primera instancia sobre "la existencia de la unión marital de hecho y su disolución" fue producto de una conciliación entre las partes.
10. Con memorial radicado el 15 de octubre de 2014, mi poderdante a través de su anterior abogado, solicito la liquidación de la sociedad patrimonial, entre compañeros permanentes, petición admitida el 22 de octubre del 2014.
11. La demandada se opuso a dicha solicitud con fundamento en que la acción se encontraba prescripta de acuerdo a lo contemplado en el artículo 8 de la ley 54 de 1990.
12. En la diligencia de inventario realizada el 11 de junio del 2015, la parte demandada reitero su posición frente a la prescripción de la acción incoada.
13. Mediante providencia de 06 de Julio del 2016, el despacho de primera instancia declaro la prescripción de la acción de liquidación de la sociedad patrimonial, por cuanto "debió presentarse la demanda de EXISTENCIA Y DISOLUCION DE LA UNION MARITAL DE HECHO, antes del 03 de febrero del 2013 y esta se presentó el 15 de marzo de ese mismo

año, situación por la cual, no es posible aplicar el artículo 94 del C. G. del Proceso, para que se interrumpa el término de prescripción.

14. Apelada la decisión, el 24 de noviembre de 2016, el tribunal resolvió confirmarla por estimar que, en el escrito primigenio, la parte demandante señaló fecha de culminación de la unión marital el 3 de febrero del 2012; en consecuencia, febrero del año 2012; en consecuencia, a la fecha de presentación de la demanda (15 de marzo del 2013) la acción se encontraba prescripta, pues entre esos dos momentos transcurrió un término superior a un año.
15. En el escrito de tutela admitida por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, el 11 de mayo del 2018, manifestó que con el amparo de la prescripción se vulneraron sus garantías superiores, toda vez que los juzgadores de las instancias que su privación de la libertad el 04 de febrero del 2012 a cumplir como pena por la comisión de un delito, no puso fin a la unión marital de hecho, la cual continuo vigente y prueba de ello es que la demandada lo visito en el centro penitenciario de forma habitual y por varios meses.
16. Mediante providencia de fecha 07 de junio del 2018 la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil decidió tutelar el derecho fundamental al debido proceso y en su defecto se ordenó dejar sin valor y efecto la providencia del 24 de noviembre de 2016, mediante la cual la Sala única del Tribunal Superior distrito judicial de Yopal resolvió el recurso de apelación formulado por mi poderdante contra la decisión del 06 de Julio del 2018, proferido por el Juzgado Promiscuo del Municipio de Orocué-Casanare.
17. Mediante auto de fecha 13 de diciembre del año 2018, el juzgado promiscuo de familia de Orocué-Casanare ordena la continuación del proceso de la referencia y se ordena realizar diligencia de inventario y avalúo.
18. El día 29 de enero del 2019 se realiza audiencia de inventario y avalúo dentro del proceso de la referencia.
19. En audiencia de fecha 18 de diciembre del año 2019 se dio por terminada etapa de inventario y avalúo y se procedió a designar repartidor.
20. Mediante auto de fecha 17 de Julio del 2020 se incorpora el trabajo de partición al proceso de la referencia para el correspondiente trámite legal.
21. Dentro del desarrollo del proceso una vez en firme la sentencia de tutela con Radicado N° 11001-02-03-000-2018-01283-00 del 07 de junio del 2018, mi antecesor en defensa de mi poderdante ha sido

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué

Correo electrónico: gerenciaipu.abogados@gmail.com

Celular: 3209755270

reiterativo en que se hagan efectivas las medidas cautelares con mira a que el bien inmueble objeto de liquidación una vez embargado se procediera a realizar el secuestro para así garantizar igualdad entre las partes con relación a los ingresos por concepto de arriendos, como se demuestra en solicitudes que anexamos.

22. La parte demandada falleció en el 20 del mes de octubre del año 2020, por lo que cuando se iba a hacer efectiva el secuestro del bien inmueble se aplazó por el hecho sucedido.
23. Mi poderdante desde el mes de noviembre toma la custodia de sus dos hijos menores SIMON DAVID IVICA TABACO, DIEGO ALEJANDRO IVICA TABACO y se los lleva a la finca de su señora madre en la Vereda Campo alegre del municipio de Orocué toda vez que no tiene una vivienda para radicarse con sus hijos debido a que hubo demoras en el secuestro del bien inmueble y a la fecha su cuota parte no está recibiendo parte de los gananciales por concepto de arriendo.
24. Teniendo en cuenta lo anterior, todo el inmueble está ocupado parte en arriendo y la otra parte por un hijo de la demandante Q.E.D, por lo que mi poderdante no tiene donde hospedarse con sus dos hijos menores de edad.
25. Mediante audiencia de fecha 18 de diciembre del 2019 se dio por terminado proceso de avalúo e inventario quedando en firme el avalúo del bien inmueble, el cual fue radicado al despacho el día 12 de marzo del año 2019 por el perito evaluador, en el que deja constancia que el avalúo presentado tiene una vigencia de un (01) año.
26. Teniendo en cuenta el hecho anterior, se percibe que a la fecha de aprobación de la repartición mediante sentencia de fecha 20 de noviembre del 2020, se evidencia que a la fecha de sentencia el peritaje de avalúo del bien inmueble a repartir ya estaba caducado y en consecuencia no se reliquido los frutos civiles generados desde el 05 de Marzo del año 2019 hasta el 20 de noviembre del año 2020, así como los pagos de servicios públicos y demás, vulnerándosele a mi poderdante el debido proceso con relación al principio de la seguridad jurídica y el derecho a la igualdad y una vida digna.
27. Mediante oficio civil N° 249 de fecha 31 de agosto del 2020, se solicita la inscripción de medida cautelar, el cual se nos notifica mediante correo electrónico el 29 de diciembre del 2020, la cual se anexa la presente.
28. Mediante oficio civil N° 324 de 27 de noviembre se solicita la inscripción de la partición y sentencia y levantamiento de medidas



cautelares, el cual se nos notifica el 29 de diciembre del 2020 mediante correo electrónico.

29. El 29 de diciembre del 2020, se nos notifica la sentencia de fecha 20 de noviembre del 2020 de decreto de la partición dentro del proceso de Liquidación de sociedad patrimonial de hecho y sus anexos.

DERECHOS VULNERADOS

Estimo vulnerados los derechos fundamentales de mi poderdante al debido proceso con relación al principio fundamental de la seguridad jurídica y el derecho a la igualdad y a la vida digna.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Actuando en calidad de apoderado, acudo ante su despacho para para solicitar la protección de los derechos mencionados anteriormente, bajo los siguientes fundamentos jurídicos;

Al entrar a estudiar este tema por el inconformismo de la decisión judicial establecida mediante sentencia de fecha 20 de noviembre del 2020, en el cual se consideran vulnerados los derechos fundamentales al debido proceso con relación al principio de seguridad jurídica, a la igualdad y a la vida digna de mi poderdante, hare mención a las reiteradas sentencias de la Honorable Corte Constitucional, especialmente a las más recientes y que traten sobre el asunto de la referencia.

Al respecto La Honorable Corte constitucional mediante Sentencia SU072-18 ha establecido lo siguiente:

"ó. De la lectura del artículo 86 de la Constitución se desprende que el Constituyente de 1991 no realizó distinción alguna respecto de los ámbitos de la función pública en los cuales los derechos fundamentales podrían resultar vulnerados, por lo que resulta procedente contra los actos y las decisiones expedidas en ejercicio de la función jurisdiccional.

De igual manera en Sentencia¹ que esa regla se deriva del texto de la Constitución Política en concordancia con la Convención Americana sobre Derechos Humanos² y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos³, los cuales establecen que toda persona podrá hacer uso de mecanismos judiciales ágiles y efectivos que los ampare contra la amenaza o violación de los derechos fundamentales, aun si esta se causa por quienes actúan en ejercicio de funciones oficiales."

¹ Ver, sentencias T-792 de 2010, T-511 de 2011 y SU-773 de 2014.

² Artículo 25. Aprobada mediante la Ley 16 de 1972

³ Artículo 2. Aprobado mediante la Ley 74 de 1968

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué

Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com

Celular: 3209755270



De igual manera en sentencia antes mencionada nos estipula lo siguiente sobre los requisitos de la acción sobre decisiones judiciales de la siguiente manera y se transcribe de la siguiente manera:

"28. Como se advirtió, entre los requisitos generales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales está que no se trate de una sentencia de tutela. Tratándose de este tema, fue necesario que esta Corte unificara su jurisprudencia en un principio en la Sentencia SU-1219 de 2001.

De esa providencia puede extraerse que antes de 2001 este Tribunal había admitido la posibilidad de interponer acciones de tutela contra las actuaciones judiciales arbitrarias, incluso de los jueces de tutela, pero no respecto de sentencias de tutela, por lo que a partir de esa providencia y estudiando un caso de esa naturaleza, fijó la regla de la no procedencia de la acción de tutela contra sentencias de tutela, que se funda en la consideración de que debe evitarse que el fallo de protección pueda ser objeto de la misma acción, pues "la resolución del conflicto se prolongaría indefinidamente en desmedro tanto de la seguridad jurídica como del goce efectivo de los derechos fundamentales".

Se consideró que admitir una nueva acción de tutela "sería como instituir un recurso adicional ante la Corte Constitucional para la insistencia en la revisión de un proceso de tutela ya concluido", lo que aparece contrario a la Constitución y a las normas reglamentarias en la materia, ya que cuando se concluye el proceso de selección opera el fenómeno de la cosa juzgada constitucional.

En este sentido, la SU-1219 de 2001 precisó:

*"Admitir que los fallos de tutela definitivamente decididos o excluidos para revisión sean luego objeto de una nueva acción de tutela, sería como instituir un recurso adicional ante la Corte Constitucional para la insistencia en la revisión de un proceso de tutela ya concluido, lo cual es contrario a la Constitución (art. 86 C.P.), a la ley (art. 33 del Decreto 2591 de 1991) y a las normas reglamentarias en la materia (arts. 49 a 52 del Reglamento Interno de la Corte Constitucional). Las Salas de Selección de la Corte Constitucional, salvo sus facultades legales y reglamentarias, no tienen la facultad de seleccionar lo que ya ha sido excluido de selección para revisión ni una acción de tutela contra uno de sus fallos de tutela. Esto por una poderosa razón. Decidido un caso por la Corte Constitucional o terminado el proceso de selección para revisión y precluido el lapso establecido para insistir en la selección de un proceso de tutela para revisión (art. 33 del Decreto 2591 de 1991 y art. 49 a 52 del Reglamento Interno de la Corte Constitucional), opera el fenómeno de la **cosa juzgada constitucional** (art. 243 numeral 1 C.P.). Una vez ha quedado definitivamente en firme una sentencia de tutela por decisión judicial de la Corte Constitucional, no hay lugar a reabrir el debate sobre lo decidido.*

A este respecto, es importante distinguir entre el fenómeno de la cosa juzgada en materia ordinaria y el mismo fenómeno en materia constitucional. Mientras que en el primer caso es generalmente admitida la procedencia de la acción de tutela por vías de hecho, en el segundo caso, tratándose de un proceso judicial constitucional, donde se persigue en forma explícita y específica la protección de los derechos fundamentales y la observancia plena del orden constitucional, la oportunidad para alegar la existencia de vías de hecho en los fallos de tutela es hasta la finalización del término de insistencia de los magistrados y del Defensor del Pueblo respecto de las sentencias no seleccionadas. Una vez terminados definitivamente los procedimientos de selección y revisión, la sentencia hace tránsito a cosa juzgada constitucional (art. 243 numeral 1 C.P.), y se toma, entonces, inmutable y definitivamente vinculante".

29. Sin embargo, a partir de la variedad de asuntos que se presentaban, fue menester que en el año 2015 la Corte nuevamente unificara su jurisprudencia respecto de la procedencia de la acción de tutela contra sentencias de tutela y contra actuaciones de los jueces de amparo anteriores o posteriores al fallo, lo que hizo en la sentencia SU-627 de 2015.

Fue así como indicó que, para establecer la procedencia de la acción de tutela, cuando se trata de un proceso de tutela, se debe comenzar por distinguir si ésta se dirige contra la sentencia proferida dentro del mismo o contra una actuación previa o posterior a este.

30. Así, si la acción se dirige **contra la sentencia de tutela** la regla es la de que no procede teniendo en cuenta lo siguiente:

i) "Esta regla no admite ninguna excepción cuando la sentencia ha sido proferida por la Corte Constitucional, sea por su Sala Plena o sea por sus Salas de Revisión de Tutela. En este evento solo procede el incidente de nulidad de dichas sentencias, que debe promoverse ante la Corte Constitucional"; y,

ii) Si la sentencia de tutela ha sido proferida por otro juez o tribunal, la acción puede proceder de manera excepcional, cuando exista fraude y, por tanto, se esté ante el fenómeno de la cosa juzgada fraudulenta, siempre y cuando, además de cumplir con los requisitos genéricos de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales, (a) la acción de tutela presentada no comparta identidad procesal con la solicitud de amparo cuestionada; (b) se demuestre de manera clara y suficiente, que la decisión adoptada en la sentencia de tutela fue producto de una situación de fraude (Fraus omnia corrumpit); y (c) no exista otro medio, ordinario o extraordinario, eficaz para resolver la situación,

31. Por otra parte, si la acción de tutela se dirige **contra actuaciones del proceso de tutela diferentes a la sentencia**, se debe distinguir si éstas acaecieron con anterioridad o con posterioridad al fallo, así:



(iii) Si la actuación acaece con anterioridad a la sentencia y consiste en la omisión del juez de cumplir con su deber de informar, notificar o vincular a los terceros que serían afectados por la tutela, y se cumplen los requisitos generales de procedibilidad de la acción, el amparo sí procede, incluso si la Corte Constitucional no ha seleccionado el asunto para su revisión; y

(iv) Si la actuación acaece con posterioridad al fallo y se trata de lograr el cumplimiento de las órdenes impartidas en el mismo, la acción de tutela no procede, pero si se trata de obtener la protección de un derecho fundamental que habría sido vulnerado en el trámite del incidente de desacato, y se cumplen los requisitos generales de procedibilidad de la acción contra providencias judiciales, el amparo puede proceder de manera excepcional.

32. De modo que cuando se trata de sentencia contra fallo de tutela la jurisprudencia ha sido clara en la imposibilidad de que esta se promueva contra fallo proferido por el pleno de la Corporación o una de sus Salas de Revisión, quedando la posibilidad de impetrar la nulidad ante el mismo Tribunal; pero si ha sido emitido por otro juez o tribunal procede excepcionalmente si existió fraude, además de que se cumplan los requisitos de procedencia general contra providencias judiciales y la acción no comparta identidad procesal con la sentencia atacada, se demuestre el fraude en su procedimiento y no se cuente con otro medio de defensa."

En este sentido la Honorable Corte Constitucional ha manifestado que el debido proceso establecido en el artículo 29 superior, es fundamental en todo proceso con relación a la seguridad jurídica;

Seguridad jurídica: Sobre la seguridad jurídica se consigna en la sentencia T-502 de 2002: "3. La seguridad jurídica es un principio central en los ordenamientos jurídicos occidentales. La Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la

Constitución y de los artículos 1, 2, 4, 5 y 6 de la Carta // La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del Estado de Derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas // En materia de competencias, la seguridad jurídica opera en una doble dimensión. De una parte, estabiliza (sin lo cual no existe certeza) las competencias de la administración, el legislador o los jueces, de manera que los ciudadanos no se vean sorprendidos por cambios de competencia. Por otra parte, otorga certeza sobre el momento en el cual ocurrirá la solución del asunto sometido a consideración del Estado. En el plano constitucional ello se aprecia en la existencia de términos perentorios para adoptar decisiones legislativas (C.P. arts. 160, 162, 163, 166, entre

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué

Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com

Celular: 3209755270



otras) o constituyentes (C.P. Art. 375), para intentar ciertas acciones públicas (C.P. art. 242 numeral 3), para resolver los juicios de control constitucional abstracto (C.P. art. 242 numerales 4 y 5). En el ámbito legal, las normas de procedimiento establecen términos dentro de los cuales se deben producir las decisiones judiciales (Códigos de Procedimiento Civil, Laboral y de seguridad social, penal y Contencioso Administrativo), así como en materia administrativa (en particular, Código Contencioso Administrativo) // 4. La existencia de un término para decidir garantiza a los asociados que puedan prever el momento máximo en el cual una decisión será adoptada. Ello apareja, además, la certeza de que cambios normativos que ocurran con posterioridad a dicho término no afectará sus pretensiones. En otras palabras, que existe seguridad sobre las normas que regulan el conflicto jurídico o la situación jurídica respecto de la cual se solicita la decisión. Ello se resuelve en el principio según el cual las relaciones jurídicas se rigen por las normas vigentes al momento de configurarse dicha relación, que, en buena medida, se recoge en el principio de irretroactividad de la ley; en materia penal, debe señalarse, existe una clara excepción, por aplicación del principio de favorabilidad, que confirma la regla general // Al considerarse, en el ámbito de la certeza y estabilidad jurídica (seguridad jurídica), la existencia de precisos términos para que la administración o el juez adopten decisiones y el principio de conocimiento de las normas aplicables al caso concreto, se sigue que dichos términos fijan condiciones de estabilización respecto de los cambios normativos. De ahí que, durante el término existente para adoptar una decisión, la persona tiene derecho a que sean aplicadas las normas vigentes durante dicho término. No podría, salvo excepcionales circunstancias en las cuales opera la favorabilidad o por indiscutibles razones de igualdad, solicitar que se le aplicaran aquellas disposiciones que entren en vigencia una vez se ha adoptado la decisión. Es decir, una vez vencido el término fijado normativamente para adoptar una decisión opera una consolidación de las normas jurídicas aplicables al caso concreto. Consolidación que se torna derecho por razón del principio de seguridad jurídica y, además, constituye un elemento del principio de legalidad inscrito en el derecho al debido proceso”⁴.

En este sentido en el caso concreto frente al cual, antes de dictar sentencia sobre la repartición del proceso que nos ocupa en los hechos, no se actualizo la liquidación de los frutos civiles generados desde el 05 de marzo del año 2019 hasta el 20 de noviembre del 2020 y así mismo el avalúo comercial del bien inmueble fue presentado al despacho del juzgado el 05 de marzo del año 2019 lo cual a la fecha 20 de noviembre ya se encontraba vencido, toda vez que en dicho avalúo se dejo estipulado que dicho peritazgo tendría validez por un año, es así que se evidencia vulneraciones al debido proceso con relación a la seguridad jurídica, derechos constitucional de rango fundamentales.

⁴ Sentencia C- 250-12



Así mismo, con relación a la igualdad y seguridad jurídica en Sentencia SU070-18 de la Corte Constitucional estableció, lo siguiente:

"20. La igualdad frente a las actuaciones judiciales, como se planteó, involucra, además, los principios de seguridad jurídica y debido proceso⁵, los cuales son el punto de partida para lograr que los ciudadanos accedan a un esquema jurídico realmente cohesionado.

Tanto las normas como las decisiones judiciales con las cuales se interpretan y aplican deben ofrecer garantías de certeza y uniformidad, pues solo de esta manera es posible predicar que el ciudadano va a ser tratado conforme al principio de igualdad. La Corte ha explicado que la seguridad jurídica implica que "en la interpretación y aplicación del derecho es una condición necesaria de la realización de un orden justo y de la efectividad de los derechos y libertades de los ciudadanos, dado que solo a partir del cumplimiento de esa garantía podrán identificar aquello que el ordenamiento jurídico ordena, prohíbe o permite"⁶.

Ahora bien, la igualdad, como uno de los objetivos de la administración de justicia, no solo se nutre de la seguridad jurídica y el debido proceso, sino también de otros principios que los complementan como la buena fe, que obliga a las autoridades del Estado -los jueces entre ellas- a proceder de manera coherente y abstenerse de defraudar la confianza que depositan en ellas los ciudadanos (art. 83 superior). Sobre estos principios, en la C-836 de 2001⁷ se consideró:

"[...] en un Estado contemporáneo, establecido como social de derecho, en el cual la labor de creación del derecho es compartida, la estabilidad de la ley en el territorio del Estado y en el tiempo no son garantías jurídicas suficientes. En nuestro Estado actual, es necesario que la estabilidad sea una garantía jurídica con la que puedan contar los administrados y que cobije también a la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico. Sólo así se puede asegurar la vigencia de un orden justo (C.P. art. 2°).

La certeza que la comunidad jurídica tenga de que los jueces van a decidir los casos iguales de la misma forma es una garantía que se relaciona con el principio de la seguridad jurídica. (...)

La previsibilidad de las decisiones judiciales da certeza sobre el contenido material de los derechos y obligaciones de las personas, y la única forma en

⁵ Ver sentencias C-836 de 2001, C-634 de 2011 y C-816 de 2011.

⁶ Cfr. Sentencia C-284 de 2015.

⁷ Consideraciones replicadas en las sentencias C-284 de 2015 y SU-336 de 2017.



que se tiene dicha certeza es cuando se sabe que, en principio, los jueces han interpretado y van a seguir interpretando el ordenamiento de manera estable y consistente. Esta certeza hace posible a las personas actuar libremente, conforme a lo que la práctica judicial les permite inferir que es un comportamiento protegido por la ley. (...)

En su aspecto subjetivo, la seguridad jurídica está relacionada con la buena fe, consagrada en el artículo 83 de la Constitución, a partir del principio de la confianza legítima. Este principio constitucional garantiza a las personas que ni el Estado, ni los particulares, van a sorprenderlos con actuaciones que, analizadas aisladamente tengan un fundamento jurídico, pero que, al compararlas, resulten contradictorias. (...). El derecho de acceso a la administración de justicia implica la garantía de la confianza legítima en la actividad del Estado (...) como administrador de justicia. (...) Esta confianza no se garantiza con la sola publicidad del texto de la ley, ni se agota en la simple adscripción nominal del principio de legalidad. Comprende además la protección a las expectativas legítimas de las personas de que la interpretación y aplicación de la ley por parte de los jueces va a ser razonable, consistente y uniforme". (Resaltado fuera de texto original)."

En este sentido con relación a la vulneración del derecho fundamental a la igual, se evidencia que si se hubiera realizado y materializado el secuestre del bien inmueble a la fecha de fallo del 20 de noviembre del 2020 en donde se aprueba la repartición final, las partes gozarían de igual condiciones en los frutos civiles que el bien inmueble ha producido desde el avalúo hasta la fecha de sentencia, los cuales no se reliquidaron desde el 05 de Marzo del año 2019 hasta el 20 de noviembre del 2020.

Finalmente, con relación al derecho fundamental de tener una vida digna principalmente en los menores de edad en los cuales mi poderdante tiene en su custodia por ser el padre de estos menores de edad la Corte Constitucional en Sentencia T-468 del 2018, ha establecido lo siguiente:

"4.1.4. En conclusión, los niños, niñas y adolescentes no sólo son sujetos de derechos, sino que sus intereses prevalecen en el ordenamiento jurídico. Así, siempre que se protejan las prerrogativas a su favor, tanto las disposiciones nacionales como las internacionales, deben ser tenidas en cuenta en su integridad, eludiendo la hermenéutica descontextualizada de las normas aisladamente consideradas. Lo que significa que tan solo "cuando las decisiones del estado están siendo acompañadas de principios" es cuando, "el derecho está justificado y se estaría actuando con integridad"."

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué
Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com
Celular: 3209755270

En este sentido mi poderdante bajo los derechos fundamentales de sus hijos que tiene a su cargo por la muerte de la madre de estos menores quien tenía la custodia, a la fecha la tiene mi poderdante y por ende debe garantizarles una vida digna y un hogar, situación de gran relevancia que estando la casa no han podido gozar de sus derechos en razón a que el juzgado hubo demora en ordenar y materializar el secuestre del bien inmueble en el transcurso del proceso.

PRUEBAS

Con el fin de establecer la vulneración de los derechos fundamentales mencionados en el presente escrito, Solicito Señor (a) Juez se sirva tener en cuenta las siguientes pruebas:

1. Poder para actuar dando cumplimiento a lo establecido en el decreto 806 del 2020, en (01) folio.
2. Copia de Peritazgo de Avalúo comercial, en veinte seis (26) folios.
3. Copia de solicitudes, autos, certificado de tradición en diez (10) folios.
4. Copia de partición y liquidación en diez (10) folios.
5. Copia de Sentencia de fecha 20 de noviembre del 2020, en cuatro (04) folios
6. Copia oficio civil N° 249 de fecha 31 agosto del 2020, en dos (02) folios.
7. Copia de auto de fecha 21 de diciembre del 2020, en tres (03) folios.
8. Copia de oficio civil N° 329 de fecha 27 de noviembre de 2020, en dos (02) folios.
9. Pantallazo de notificación oficio civil N° 329 del 29 de diciembre del 2020, en un (01) folio.
10. Pantallazo de notificación oficio civil N° 350 del 29 de diciembre del 2020, en un (01) folio.
11. Declaración extra juicio en dos (02) folios.
12. Registro civil de defunción de la Señora MARIA HELENA TABACO ALFEREZ Q.E.D. , en dos (02) folios.

PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos relacionados y fundamentos jurídicos, Solicito Señor (a) Juez disponer y ordenar a favor de mi poderdante lo siguiente:

1. Tutelar el derecho fundamental al debido proceso con relación al principio fundamental a la seguridad jurídica, a la igualdad y a la vida digna en congruencia con los derechos fundamentales de los menores de edad.



2. Ordenar al Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Orocué se proceda a ajustar la liquidación de los frutos civiles por concepto de arriendo del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 086-2678 ubicado en la carrera 13 N° 13- 59 del municipio de Orocué.
3. Ordenar al Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Orocué se proceda de manera inmediata la entrega provisional del bien inmueble a mi poderdante para que tenga un hogar donde estar con sus hijos menores de edad hasta tanto no se inicie proceso de sucesión de la Señora MARIA HELENA TABACO ALFEREZ Q.E.D.
4. Ordenar al Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Orocué se proceda a dar inicio al proceso de venta del bien inmueble de la referencia para que se le cancele a mi poderdante el 50% correspondiente a la liquidación del proceso de la referencia, para que haya una entrega real de dicha liquidación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta acción en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia de 1991 y sus Decretos Reglamentarios 2591 y 306 de 1992.

ANEXOS

1. Poder otorgado.
2. Copia de los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
3. La presente tutela se radica vía correo electrónico dando cumplimiento al Decreto 806 del 2020.

CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO 2591/91: JURAMENTO

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi poderdante no ha presentado ninguna otra acción de tutela por los mismo hechos y derechos.

NOTIFICACIONES

A mi poderdante en la vereda Campo Alegre jurisdicción del Municipio de Orocué, correo electrónico: lauracamilaruizsalinas9@gmail.com, celular: 3126119365.

Al suscrito apoderado en la Calle 4 Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte- Municipio de Orocué, correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com , celular: 3504218025.

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué
Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com
Celular: 3209755270



A la accionada Juzgado Promiscuo del circuito de Familia de Orocué, en la carrera
8 N° 2- 15 Orocué, correo electrónico:
j01.prftcoorocue@cendoj.ramajudicial.gov.co, teléfono: 6365067

Del Señor (a) Juez,



JHON PONARE UMEJE
C.C. N° 1.118.545.553 de Yopal
T.P. N° 289-294 del C. S. de la Judicatura

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué
Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com
Celular: 3209755270



Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL

Yopal -Casanare

E. S. D.

ACCIONANTE: **HERNANDO SIMON IVICA**

ACCIONADA: **JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE OROCUE**

PROCESO : **ACCION DE TUTELA.**

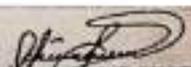
Ref.: **PODER AMPLIO Y SUFICIENTE**

HERNANDO SIMON IBICA, mayor de edad y vecino del municipio de Orocué-Casanare, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi propio nombre manifiesto respetuosamente que confiero poder especial amplio y suficiente al abogado en ejercicio **JHON PONARE UMEJE**, mayor de edad, vecino del municipio de Orocué-Casanare, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.118.545.553 expedida en Yopal-Casanare, y portador de la T.P. N° 289-294 del C.S. de la Judicatura, con correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com, para que en mi nombre y representación presente ACCION DE TUTELA en contra del **JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE OROCUE**, por la vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso en relación al principio de seguridad jurídica, derecho a la igualdad y a la vida digna con relación a los derechos fundamentales del menor de edad dentro de la culminación en el proceso de **LIQUIDACION PATRIMONIAL DE LA UNION MARITAL DE HECHO**, en contra de la Señora **MARIA HELENA TABACO ALFEREZ** en calidad demandada, proceso con Radicado **2013-00017-00**, de su despacho judicial.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, conciliar, renunciar, resumir, y todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de la gestión.

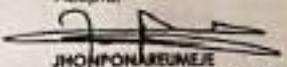
Sírvase reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines aquí señalados.

Atentamente,



HERNANDO SIMON IBICA
C.C. N° 74.849.089 de Orocué

Acepto,



JHON PONARE UMEJE
C.C. N° 1.118.545.553 de Yopal
T.P. N° 294-294 del C. S. de la Judicatura

Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com

Dirección: Calle 4B N° 18-24 Barrio Bello Horizonte Municipio de Orocué

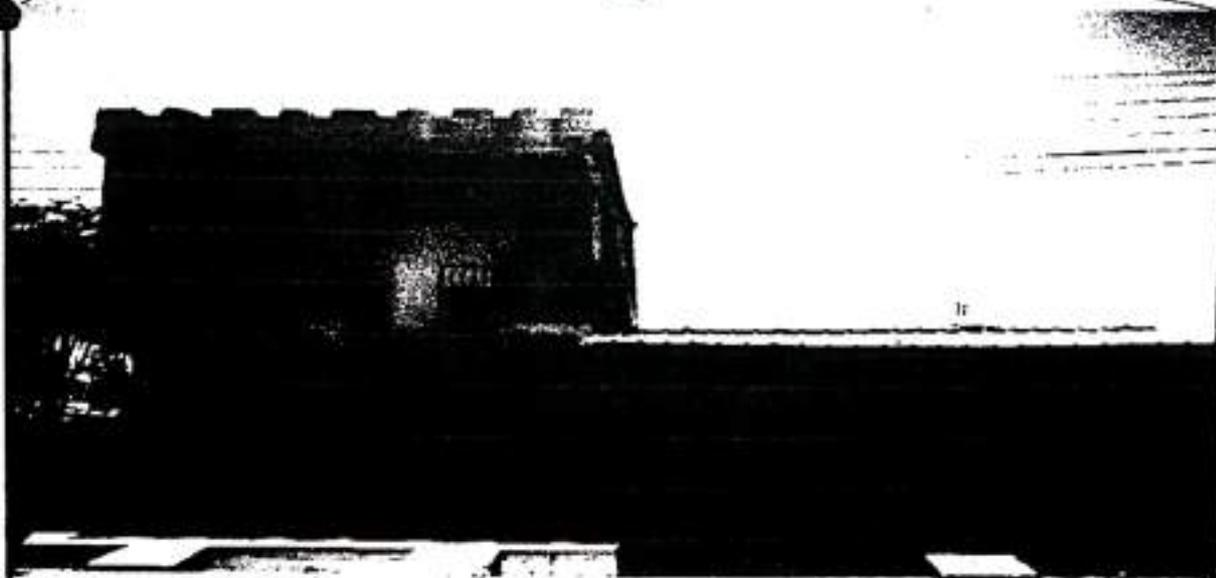
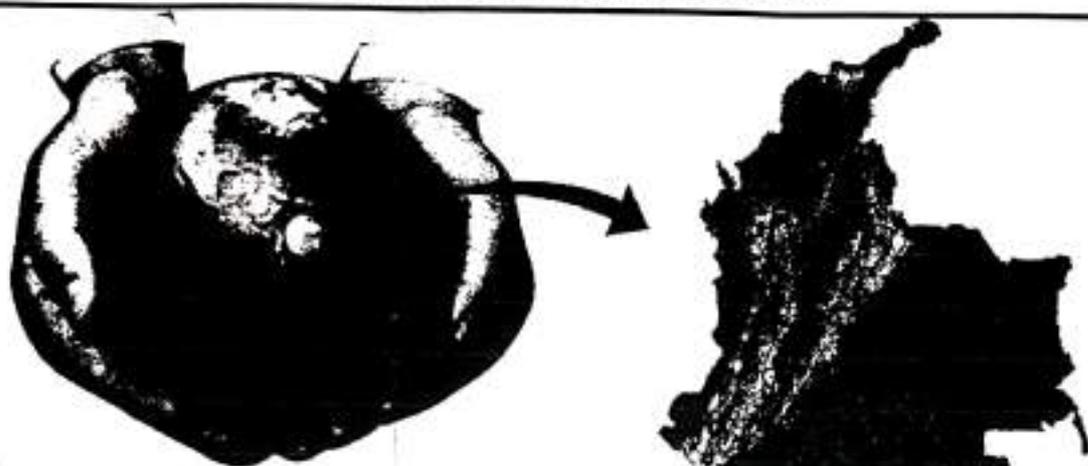
Correo electrónico: gerenciajpu.abogados@gmail.com

Celular: 3209755270

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 13 No. 3 -59.

OROCUE- CASANARE



REPUBLICA DE COLOMBIA
MAR 2019
08 Folio I
30

Entrega Sr. Edward Quintana



AVALÚO COMERCIAL

DEL BIEN INMUEBLE LOCALIZADO EN EL CASCO URBANO DEL
MUNICIPIO DE OROCUE - DEPARTAMENTO DE CASANARE,
CARRERA 13 No. 3-59.

TABLA DE CONTENIDO

I. PARÁMETROS AVALUATORIOS	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. CLASE DE AVALUÓ	4
1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ.....	4
1.4. SOLICITANTE.....	4
1.5. FECHA VISITA DE CAMPO.....	4
1.6. FECHA DEL INFORME.....	4
1.7. VIGENCIA DEL AVALUÓ.....	4
1.8. AVALUADOR.....	4
II. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL.....	4
2.1. TIPO DE BIEN	4
2.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	5
2.3. UBICACIÓN	5
III. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE OROCUÉ.....	6
3.1. GEORREFERENCIACIÓN DEL MUNICIPIO	6
3.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	6
3.1.2. DISTANCIA DE REFERENCIA.....	6
3.2. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	6
3.3. CLIMATOLOGÍA	7
3.4. GEOLOGÍA.....	7
3.5. FUENTES HIDRICAS	7
3.6. ECOLOGÍA.....	7
3.7. ECONOMÍA Y DESARROLLO	7
3.8. TRANSPORTE Y VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO	8
3.9. SERVICIOS PÚBLICOS.....	8
IV. MARCO JURÍDICO.....	8
V. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA.....	9
5.1. PROPIETARIOS	9
5.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corpocolonjas de Colombia

9.1. VALORACIÓN DE MEJORAS.....	14
X. MÉTODOS VALUATORIOS.....	15
10.1. METODOLOGÍA UTILIZADA:.....	15
XI. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.....	18
XII. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE.....	18
XIII. TABLA DE RESULTADOS.....	22
XIV. CONCLUSIONES.....	23
XV. CERTIFICACIÓN AVALÚO.....	23
XVI. ANEXOS.....	24



I. PARÁMETROS AVALUATORIOS

1.1. OBJETO

El objeto del presente avalúo comercial es determinar el valor comercial de las mejoras y de los frutos civiles del bien inmueble ubicado en la carrera 13 No. 13-59, del casco urbano del municipio de Orocué departamento de Casanare.

1.2. CLASE DE AVALUÓ

Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

El propósito del avalúo es determinar con certeza el valor comercial de las mejoras plantadas y los frutos civiles si los hubiere, en el inmueble ubicado en la carrera 13 No. 13-59, del casco urbano del municipio de Orocué departamento de Casanare.

1.4. SOLICITANTE

Juzgado Promiscuo de Familia de Orocué Casanare (Contratado por las partes).

1.5. FECHA VISITA DE CAMPO

25 de febrero de 2019.

1.6. FECHA DEL INFORME

5 de Marzo de 2019.

1.7. VIGENCIA DEL AVALUÓ

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año.

1.8. AVALUADOR

Henry Riaño Cristiano
C.C. 7.363.810 de Paz de Ariporo
Perito Avaluador.
R.N.A. No. C.C. 32-2431.

II. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

2.1. TIPO DE BIEN

Es un predio urbano con construcción.



2.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

El predio motivo de avaluó se encuentra en uso residencial.

2.3. UBICACIÓN

El bien inmueble se encuentra ubicado en el casco urbano del municipio de Orocué, departamento de Casanare, República de Colombia. La casa de habitación se encuentra ubicada en las coordenadas geográficas: 4°47'20.99"N 71°20'22.28"O A continuación, se muestra la ubicación geográfica del bien inmueble.

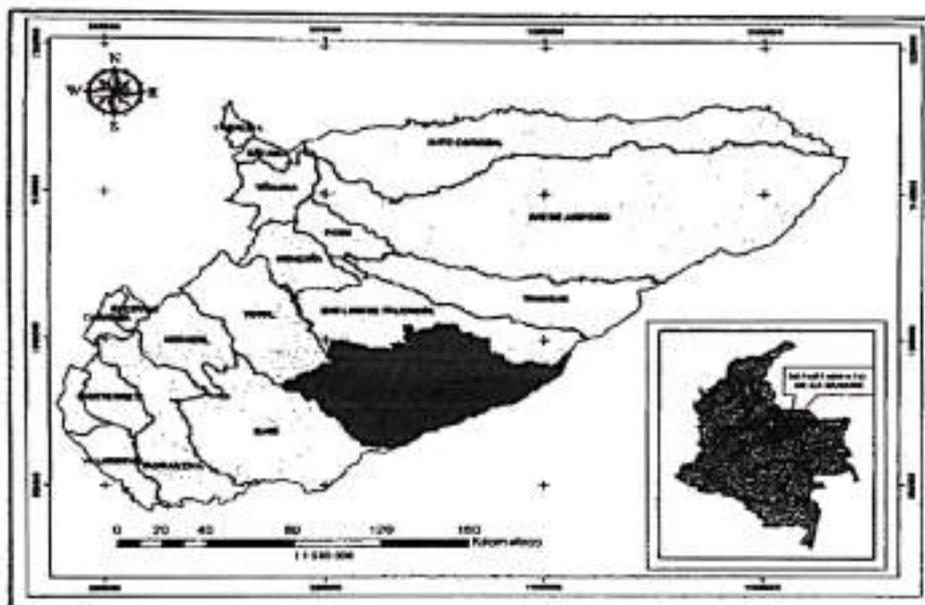


Ilustración 1. Ubicación del municipio de Orocué en el Departamento de Casanare, República de Colombia. Fuente: Autor.

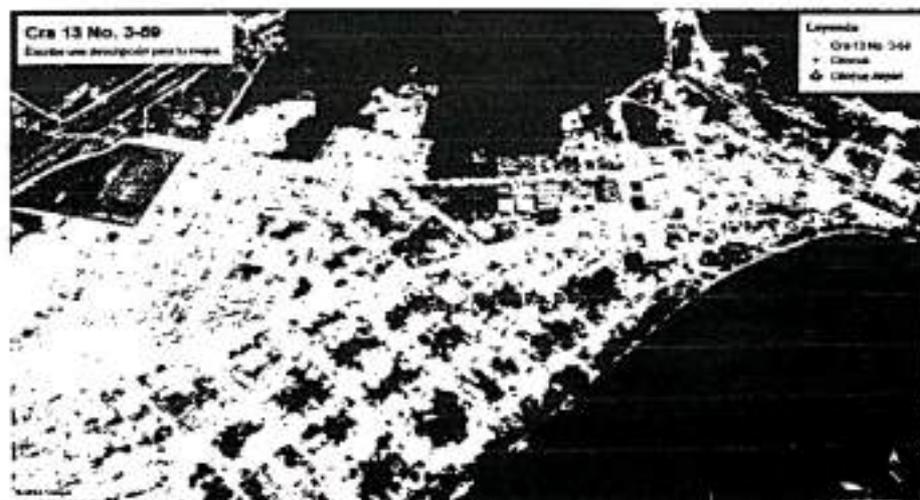


Ilustración 2. Ubicación espacial del predio respecto del municipio de Orocué, Casanare. Fuente: Google Earth.



III. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE OROCUÉ

Nombre del municipio: Orocué.
NIT: 892099392-4.
Código DANE: 85230.
Gentilicio: Orocueseño.
Otros nombres que ha recibido el municipio: Caño San Miguel o Macuco.

Extensión total: 41777 Km².
Población total (2015): 8309 hab.
P. Urbana: 5215 hab.
P. Rural: 3094 hab.

3.1. GEORREFERENCIACIÓN DEL MUNICIPIO

3.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El sector urbano del municipio de Orocué está ubicado al sur del departamento de Casanare, a 5° 24' de Latitud Norte y 71° 43' Longitud Oeste. Presenta una altitud de 187 m.s.n.m y una temperatura media de 26° C. Limita por el Norte con el municipio de San Luis de Palenque y el municipio de Yopal, por el sur con el departamento del Meta, por el oriente con el departamento del Vichada y por el occidente con el municipio de Maní (EOT, 1998).

3.1.2. DISTANCIA DE REFERENCIA

De Yopal ciudad capital de Casanare, 180 Km y 519 Km de Bogotá.

3.2. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El relieve del municipio de Orocué se puede considerar totalmente plano, de acuerdo a la cota topográfica más alta: 135 m.s.n.m (Poblado del Algarrobo) y la cota más baja: 125 m.s.n.m (Desembocadura del Río Guanapalo). Teniendo en cuenta que la longitud del río Cravo en todo su recorrido hasta la desembocadura del Meta es de 65 kilómetros y una diferencia de nivel de 25 a 30 metros aproximadamente, esta región tiene una pendiente del 0.03%. Lo anterior nos muestra que el gradiente hidráulico es casi nulo y explica técnicamente por qué las frecuentes inundaciones, dado que el agua necesita como mínimo un gradiente mayor de 0.01 % para fluir por sí misma. En términos generales la topografía depende de la estructura geológica, relacionada con la tectónica de placas de la superficie terrestre, del modelado hídrico de la superficie del municipio y en menor grado el modelado de la superficie está controlado por el tipo y origen de los depósitos de suelo. Este paisaje se puede considerar como monótono debido a que las condiciones actuales se han mantenido a través de largos periodos geológicos (EOT, 1998).



3.3. CLIMATOLOGÍA

El municipio de Orocué presenta un clima tropical lluvioso de bosque y sabana, que de acuerdo al sistema de clasificación climática empleado por el IGAC (1977), adaptado del sistema Holdridge, el clima del municipio es Cálido y Húmedo, influenciado por los vientos alisios del noreste y corrientes de la Amazonía (alisios del sureste) (EOT, 1998).

La precipitación media multianual presentada es de 2235,7 mm, registrando una precipitación máxima mensual de 520,4 mm registrada en la estación los Módulos en el mes de junio y 528,3 mm registrados en la estación Orocué en el mismo mes. La temporada de lluvias se registra entre los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, los meses de marzo y noviembre se han considerado de transición entre la temporada seca y húmeda, por la presencia de lluvias esporádicas registradas en algunos años (EOT, 1998).

3.4. GEOLOGÍA

El Municipio de Orocué está localizado sobre la llamada Cuenca de los Llanos Orientales, la cual está constituida por espesos sedimentos terciarios y cretáceos apoyados discordantemente sobre un paleozoico reconocido en algunos pozos y constituido por areniscas, cuarcitas y arcillolitas depositadas en un medio marino de plataforma epicontinental, estos sedimentos se encuentran totalmente cubiertos por sedimentos aluviales del cuaternario. Los depósitos cuaternarios que afloran en el municipio de Orocué están constituidos principalmente de arcillas limos, arenas y gravas. (EOT, 1998).

3.5. FUENTES HIDRICAS

Posee una gran riqueza hídrica, conformada por ríos importantes que permiten la navegación en épocas de lluvias, también posee un sistema importante de caños y cañadas como parte del sistema hidrológico que ayuda a drenar la sabana inundable de la zona, por las características de permanencia de caudal de algunos de ellos en el transcurso del año se convierten en importantes fuentes de agua para mantener la oferta hídrica que se requiere para la explotación de bovinos (EOT, 1998).

3.6. ECOLOGÍA

El territorio del municipio de Orocué se encuentra dentro de la formación vegetal denominada bosque húmedo tropical (bh-T) de acuerdo con el sistema de clasificación propuesto por Holdridge. La cobertura vegetal se puede diferenciar en dos zonas con características propias cada una, son estas la zona de sabana y la zona de vegas de ríos (Alcaldía de Orocué, s.f.).

3.7. ECONOMÍA Y DESARROLLO

La economía del municipio de Orocué se caracteriza por el desarrollo del sector primario o extractivo, expresándose en la producción agropecuaria, pero con un claro predominio del subsector pecuario. Su desarrollo ha sido en el sector



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporaciones de Colombia

agropecuario, pero especialmente en la ganadería bovina de cría y levante. El sector agrícola presenta grandes dificultades por el precario desarrollo de la infraestructura de apoyo a la producción, por el bajo nivel tecnológico usado y por la precariedad de los suelos. La producción agrícola alcanza para el autoconsumo de la población y para mercadear algunos productos excedentes de los cultivos de plátano y yuca en el casco urbano (EOT, 1998).

3.8. TRANSPORTE Y VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO

- Aéreas: Aeropuerto Local " La Vorágine".
- Terrestres: Bogotá - Yopal - Orocué, Bogotá - Villavicencio - Puerto López - Puerto Gaitán - Orocué. Esta vía permite el enlace del área urbana con las vías urbanas regionales. En la comunicación terrestre se presenta una ruta diaria entre Yopal - Orocué y viceversa a través de la empresa Flota SUGAMUXI y la ruta Orocué Villavicencio cada tercer día a través de la FLOTA MACARENA (Alcaldía de Orocué, s.f.).
- Vías urbanas: El Municipio de Orocué cuenta con senderos que facilitan el acceso a cada uno de los diferentes lugares y viviendas que se encuentran dentro del casco urbano.

Orocué se encuentra articulada a la vía principal denominada Marginal del Llano por una vía de competencia departamental: la vía La Nevera-Barquereña-Caño Duya-Orocué de una longitud de 151.6 km. Existe otra vía departamental que comunica a Yopal con la vereda Algarrobo del municipio de Orocué (EOT, 1998).

El tipo de transporte que más se utiliza en el municipio es terrestre y fluvial, por medio de buses, microbuses en época de verano y en época de invierno en lanchas o voladoras por el río Meta, en planchones o chalupas de mayor capacidad (EOT, 1998).

3.9. SERVICIOS PÚBLICOS

En el casco urbano del municipio de Orocué se presta el servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. La prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y basuras es directamente por el Municipio (EOT, 1998).

IV. MARCO JURÍDICO

Según el acuerdo no. 022 del 03 de diciembre de 2009 "Por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Orocué, Casanare".

La normatividad aplicable a la zona rural del predio está comprendida dentro del Título III (La clasificación del territorio):

Artículo 8. Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el EOT, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Esquemas de ordenamiento

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



territorial (Adaptado de la Ley 388 de 1997, art. 31). De acuerdo con las demandas de vivienda, y con la adjudicación de viviendas en las partes norte y sur occidental del casco urbano, y teniendo en cuenta las barreras de crecimiento naturales, la consolidación de nuevos asentamientos y la necesidad de establecer límites físicos fácilmente identificables para evitar futuros inconvenientes, se dispone que el perímetro urbano de Orocué, se determina por el polígono conformado de la siguiente manera y que se encuentra georeferenciado en la cartografía soporte del presente acuerdo Partiendo del punto 1 (X:972133, Y:1021587) sobre el río Meta a la altura del centro turístico la Guacava (ver mapa de perímetro urbano) y siguiendo aguas arriba bordeando la margen izquierda del mismo río, hasta encontrar el punto 2 (X:970197, Y:1020583), luego gira en sentido noroccidental en línea recta hasta encontrar el punto 3 (X:969979, Y:1021072) hasta intersectar con la malla de aislamiento del aeropuerto en una distancia de 535 metros; y siguiendo desde allí en sentido suroccidental bordeando la malla del aeropuerto, hasta intersectar con los límites del aeropuerto en el punto 4 (X:969505, Y:1020871) en una distancia de 515 metros; luego continúa bordeando el límite del predio del aeropuerto encerrándolo, hasta encontrar el punto 5 (X:970489, Y:1022096), y desde allí en línea recta en sentido occidente-oriental, incluyendo el predio de la chusma hasta intersectar con el caño San Miguel en el punto 6 (X:970605, Y:1022093); desde el punto mencionado anteriormente siguiendo aguas abajo por el borde derecho de la quebrada San Miguel hasta el punto 7 (X:971845, Y:1021871), y desde allí en sentido suroriental en línea recta con una distancia de 111 metros hasta intersectar con los límites del predio de la Guacava a la altura del punto 8 (X:972075, Y:1021763); desde el punto mencionado anteriormente bordeando los límites del predio la Guacava encerrándolo por su costado nororiental y paralelo al río Meta hasta encontrar el punto 1 encerrando el polígono del perímetro urbano. Su extensión es de 1763941 m².

Artículo 10. Suelo de Expansión Urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del casco urbano y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social (Adaptado de la Ley 388 de 1997, art. 32). De acuerdo con la disponibilidad de áreas en proceso de urbanización, las proyecciones de población, se establece que Orocué NO necesita zonas de expansión durante la vigencia de la presente revisión.

V. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA

5.1. PROPIETARIOS

Tabaco Alferez Maria Elena

5.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública N° 55 del diecisiete (17) de Julio de dos mil uno (2001), otorgada ante la Notaria Única de Orocué.

5.3. CÉDULA CATASTRAL

010000420002000.

5.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA

086-2678.

5.5. NOMENCLATURA OFICIAL

Carrera 13 No. 3-59.



27/10

5.6. TIPO DE PROPIEDAD

Particular.

5.7. SOPORTES

- (i) Escritura pública N° 55 del diecisiete (17) de Julio de dos mil uno (2001), otorgada ante la Notaria Única de Orocué. (ii) Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula No. 086-2678 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Orocué.

10

GRAVÁMENES: Según certificación de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos registra las siguientes anotaciones:

ANOTACIÓN: No.: 7 Fecha 20/05/2009 Radicación: 348
DOC: ESCRITURA 52 DEL 14-05-2009 NOTARIA UNICA DE OROCUÉ VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA GRAVAMEN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (s- titular de derecho real del dominio, l- titular de dominio Incompleto)
DE: TABACO ALFEREZ MARIA HELENA
A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

VI. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PREDIO OBJETO DEL AVALÚO

6.1. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Se trata de un globo de terreno más construcción ubicado en el área urbano del municipio de Orocué-Casanare; la construcción se encuentra en obra blanca y está constituida en dos pisos (ver Anexos).

6.1.1. ÁREA

De acuerdo a visita realizada al predio por el suscrito el área del bien inmueble es de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON VEINTE Y UN CENTÍMETROS (258,21 m²)**

6.1.2. LINDEROS

El predio está limitado por los siguientes linderos:

- **NORTE:** Colinda con el señor José Manuel Trujillo, en una extensión de veintitrés metros con sesenta centímetros (23.60 ml).
- **ESTE:** Colinda con la carrera 13, en una extensión de diez metros con setenta centímetros (10.70 ml).
- **SUR:** Colinda con la señora Adelaida Wethman, en una extensión de veintitrés metros con sesenta centímetros (23.60 ml).
- **OESTE:** Colinda con la señora Leila Peñalosa Quiñones, en una extensión de once metros con veinte centímetros (11,20 ml).



225
510

6.1.3. USO Y TIPO DE INMUEBLE

Lote urbano con el fin de uso residencial y que actualmente se encuentra en uso.

6.1.4. FORMA GEOMETRICA.

Presenta una forma irregular como se muestra en la siguiente ilustración:

11

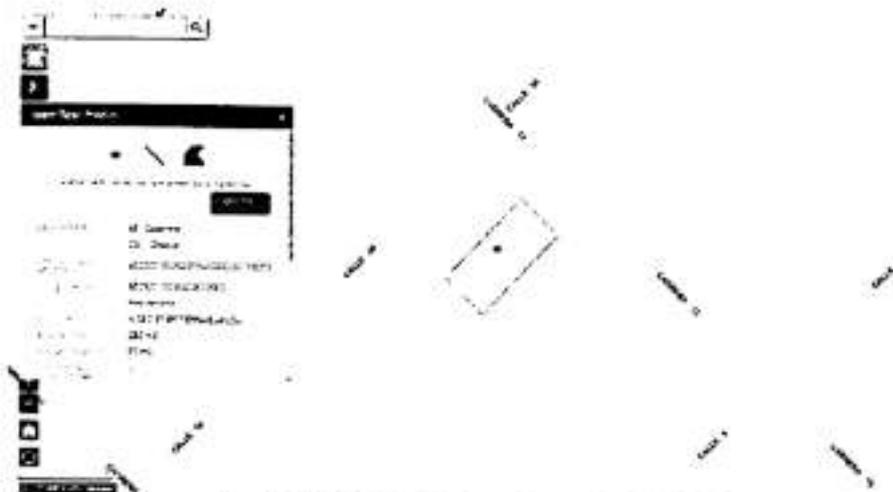


Ilustración 4. Un Predio forma rectangular, Fuente IGAC.

6.1.1. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con acceso y red de conexión a todos los servicios públicos (Gas Natural, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado) además señal de telefonía.

6.1.2. ILUMINACIÓN

Posee iluminación por medio de la estructura del alumbrado público (poste con lámpara) y en su interior por medio de bombillos Incandescentes.

6.1.3. VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE

La vía para llegar al predio es la que conduce por la carrera 13 hasta la calle 3 donde localizamos el predio.

6.1.4. FRENTE DE VÍA

El bien inmueble tiene frente sobre la Carrera 13 del Municipio de Orocué.

6.1.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

En la zona la demanda de bienes inmuebles, es buena en razón que el inmueble se encuentra en el casco urbano del municipio en vías de desarrollo en un sector



de tipo residencial donde se puede acceder fácilmente a puntos estratégicos como son tiendas, restaurantes y parques.

6.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA (Casa Antigua).

6.2.1. NIVELES O NÚMERO DE PISOS

La vivienda está constituida por un (1) piso.

6.2.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Se encuentra relacionado en el anexo del presupuesto del inmueble. (ver anexo).

6.2.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Regular estado.

6.2.4. VETUSTEZ

Veinte cuatro años aproximadamente.

6.2.5. DISTRIBUCIÓN INTERNA

La construcción consta de tres (3) habitaciones, dos (2) sala-comedor, dos (2) cocinas, dos (2) unidades sanitarias, un (1) hall y un patio.

6.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS PLANTAS

6.3.1. NIVELES O NÚMERO DE PISOS

La vivienda está constituida por dos (2) pisos.

6.3.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Se encuentra relacionado en el anexo del presupuesto del inmueble. (ver anexo).

6.3.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Buen estado.

6.3.4. VETUSTEZ

Diez años aproximadamente.



6.3.5. DISTRIBUCIÓN INTERNA

El primer piso de la construcción consta de una (1) habitación, un (1) local, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, una (2) unidad sanitaria, y un (1) patio con tanque lavadero.

El segundo piso de la construcción consta de dos (2) habitaciones, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, una (2) unidad sanitaria, un (1) tanque lavadero y un balcón.

VII. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

7.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE

El sector cuenta con un sistema de transporte de servicio de público de taxis en concordancia con los planes de desarrollo; las vías se encuentran pavimentadas, en buenas condiciones para el tránsito.

7.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo comercial, es un sector residencial.

7.3. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Cuenta con una buena infraestructura de malla hidráulica, energía eléctrica y gas natural domiciliario, de una capacidad suficiente para la población urbana en la actualidad dentro del sector y de acuerdo al plan maestro del E.O.T.

7.4. ESTRATO

Uno.

7.5. ZONA EDUCACIÓN

La localidad y el sector cuenta con un (1) centros de educación primaria y secundaria cerca (Institución Educativa Luis Carlos Galán).

VIII. VISITA DE CAMPO

El día 25 de febrero de 2019, me trasladé a la Carrera 13 No. 3-59 (objeto del dictamen pericial), de la jurisdicción del municipio de Orocué para realizar la respectiva visita de campo al inmueble.

Una vez estando en el predio objeto del dictamen pericial me manifiesta la señora María Helena Tabaco Alférez identificada con C.C. N° 23.835.782 de Orocué, que el lote de mayor extensión lo compro en el año 1983 y construyó en el año 1995 y 1996, luego decidió vender una parte por el costado norte al señor José Manuel Trujillo, quedando la vivienda dividida en dos partes y al costado sur quedo un solar; para el año 2007 decidió hacer una mejoras abriendo puertas hacia el costado de la carrera 13 y unas divisiones para hacer un



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporación de Colombia

apartamento en la parte trasera del lote; para el año 2009 se edificó en el solar del inmueble una vivienda de dos pisos y para el año 2017 la señora Maria Helena Tabaco realizó unos acabados como fueron los pisos del segundo piso y las barandas del segundo piso en su fachada.

Seguidamente se procede a hacer el recorrido del predio con todas las mejoras; la cual el suscrito hace un registro fotográfico y a continuación se describe en el presente informe:

Vivienda: Consta de dos secciones; una sección es de una vivienda bifamiliar construida en una sola planta y una segunda sección es de una vivienda bifamiliar construida en dos plantas; es decir cada sección tiene dos apartamentos. Las edificaciones se encuentran en obra blanca con muros pañetados y con pintura en vinilo, posee losa de concreto, pisos en concreto, puertas, portones y ventanas metálicas pintadas, con vidrio y en algunas partes posee rejas metálicas; en general se encuentran en buen estado de conservación con una vetustez de veinticuatro años la vivienda de una planta y de diez años la vivienda de dos plantas. Tienen acceso y red de conexión a todos los servicios públicos (Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas natural) además de señal de telefonía celular y televisión.

Distribución de la construcción:

-Vivienda Bifamiliar en una planta: Consta de dos apartamentos

Apartamento No. 1 -frente a la vía pública carrera 13-: La construcción consta de dos (2) habitaciones, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, una (1) unidad sanitaria.

Apartamento No. 2 -ubicado al fondo del inmueble carrera 13 No. 3-59-: La construcción consta de una (1) habitación, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, una (1) unidad sanitaria, un (1) hall y un patio.

-Vivienda Bifamiliar de dos pisos: Consta de dos apartamentos

El primer piso -apartamento No. 1-: construcción consta de una (1) habitación, un (1) local, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, un (1) unidad sanitaria, y un (1) patio con tanque lavadero.

El segundo piso -apartamento No.2-: construcción consta de dos (2) habitaciones una de ella con baño privado, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, una (1) unidad sanitaria social, un (1) tanque lavadero y un balcón.

IX. DETERMINACIÓN DEL PRECIO

9.1. VALORACIÓN DE MEJORAS

Teniendo en cuenta el diagnóstico detallado del presupuesto por el profesional Arquitecto ELBER CORDOBA Especialista en Evaluación y Gestión Ambiental,

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporación de Colombia

de las mejoras implantadas en los cuatro apartamentos en la Carrera 13 No. 23-59 por las partes, el cual adjunto con este informe; me permito ilustrarlo de la siguiente manera:

MEJORAS IMPLANTADAS Carrera 13 No. 23-59	
DESCRIPCIÓN	SOCIEDAD CONYUGAL
Vivienda Bifamiliar en una planta	\$ 11.107.489
Vivienda Bifamiliar de dos pisos	\$ 76.283.223
VALOR TOTAL	\$ 87.390.712

Teniendo el valor de los frutos o mejoras de la sociedad conyugal en el año 2009, se procede a la actualización conforme al IPC -Índice de precios al consumidor- a marzo de 2019 fecha en que se entrega el presente informe; seguidamente se realiza una depreciación del 13.15% por la vetustez y el estado de las mismas, conforme a los lineamientos de la resolución 620 de 2008, para hallar el valor razonable de las mejoras.

ACTUALIZACIÓN IPC Y DEPRECIACIÓN			
Mejoras Implantadas (Sociedad Conyugal) 2009	IPC Actual 2019	Depreciación (frito y corvini)	Valor Total
\$87.390.712	\$126.253.873	13.15%	\$109.651.488

Como quiera que estas mejoras fueron plantadas dentro de la existencia de la unión marital de hecho entre el 5 de febrero de 2004 y el 3 febrero de 2012, realiza la respectiva liquidación.

LIQUIDACIÓN ENTRE LAS PARTES		
Valor de la sociedad conyugal	Partes	50% para cada parte Sociedad Conyugal
\$109.651.488	María Helena Tabaco Alférez	\$54.825.744
	Hernando Simón Ivica	\$54.825.744

Ahora bien, del valor razonable de las mejoras implantadas en el inmueble carrera 13 No. 23-59 del municipio de Orocué es la suma de CIENTO NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$109.651.488); se divide entre las dos partes quedando como gananciales la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$54.825.744).

X. MÉTODOS VALUATORIOS

10.1. METODOLOGÍA UTILIZADA:

Para el presente proceso valuatorio se utilizó el Método de Costo de reposición, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporaciones de Colombia

de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Ante tal premisa tenemos las definiciones de los diferentes métodos

- **Método de comparación 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 y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

- **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, 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.

- **Método (técnica) residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

DEPRECIACIÓN

Para el cálculo de la depreciación del bien inmueble aplicamos la metodología de depreciación propuesta por FITTO Y CORVINI, reglamentada por RESOLUCIÓN NÚMERO 620 de 23 Septiembre de 2008, que dicta lo siguiente:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo.

Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde:

- A = avalúo del bien
- Vn = valor nuevo de la construcción.
- Vt = valor del terreno.
- Y = valor porcentual a descontar.
- * = multiplicación¹.

Las mejoras en la casa del predio se encuentran dentro de la Clase 2,5: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Considerando que la vetustez de las mejoras es de 10 años y una vida útil de 100 años tenemos un porcentaje de vida:

$$PV = \frac{V}{VU} * 100$$

Dónde:

- PV= Porcentaje de Vida
- V = Vetustez
- VU= Vida Útil
- * = Multiplicación

Reemplazando tenemos:

$$PV = \frac{10}{100} * 100 = 10\%$$

¹ RESOLUCIÓN NÚMERO 620 de 23 septiembre de 2008.



12/15

Luego cruzando la clase 2,5 con un porcentaje de vida de 10% en la "TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1) DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.", tenemos que el valor de depreciación corresponde a 13.15%.

XI. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Además, para determinar el justo precio, 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:

- 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.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Normatividad Vigente.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Posible rentabilidad del predio.
- Infraestructura Vial.
- Forma del predio.

XII. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

Frutos Civiles

Son los productos o utilidades que genera la cosa, conforme a su destino económico y sin pérdida de su sustancia, en relación con el valor en uso o inversión de la misma, como los alquileres, las rentas, etc.

Es de indicar que cuando las utilidades son los productos naturales de la tierra y de los animales, se habla de frutos naturales. Y se habla de frutos industriales cuando son producidos por el trabajo. Hay algunas figuras jurídicas que permiten la percepción de los frutos producidos en cosa ajena: posesión, usufructo, arrendamiento de predio rústico, enfiteusis y anticresis. El titular de cualquiera de esos derechos puede obtener los frutos producidos por la cosa afecta por el derecho real, exceptuando así el derecho de accesión del dueño de la cosa.

Teniendo en cuenta la providencia destacada por el Juzgado de conocimiento donde se profirió sentencia en la misma audiencia, se aprobó la conciliación y declaro la existencia de la unión material de hecho desde 5 de febrero del 2004



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corpolonjas de Colombia

y el 3 de febrero del 2012. Además, declaro *"disuelta y estado de liquidación"* la sociedad patrimonial formadas por las partes.

Para el suscrito es claro que a partir del día 4 de febrero del 2012, los bienes adquiridos puede generar frutos civiles o frutos naturales; para el caso que nos atañe las mejoras adquiridas dentro de la sociedad conyugal en el bien inmueble ubicado carrera 13 No. 3-59, del municipio de Oroque Casanare, este inmueble es apto para vivienda conformado por cuatro apartamentos donde estaríamos frente a un usufructo o rentabilidad de frutos civiles, desde el día 3 de febrero del 2012 cuando el señor Hernando Simón Ivica fue privado de la libertad.

Para el momento de la visita por parte del suscrito observe que los apartamentos de la edificación de dos plantas se encontraba arrendados y por manifestación expresa de la señora Maria Helena Tabaco Alférez, manifiesta que desde el 11 de diciembre del 2018 lo ha tenido arrendado a una compañía los apartamentos de la casa de dos pisos por un valor de \$ 600.000 y como prueba de ello aporta una cuenta de cobro por cuanto no suscribió contrato por escrito. Frente al apartamento de la vivienda de la casa de una planta con puertas a la vía pública carrera 13, indica que lo tienen arrendado a un señor desde el 20 de diciembre de 2018 por un valor de \$200.000, y frente al apartamento del fondo de la misma casa es donde ella reside y está pendiente de su propiedad, agrega diciendo la señora Maria Helena Tabaco Alférez que anualmente paga un promedio de \$60.000 por concepto del impuesto catastral, también paga un promedio de \$30.0000 por concepto de agua, alcantarillado y recolección de basuras, y un promedio de \$20.000 por concepto de energía eléctrica, que los mencionados servicios los ha cancelado con los arriendos que ha cogido del apartamento de la casa porque antes del 1 de noviembre los apartamentos del piso uno y dos se encontraban desocupados; también manifiesta que antes del 20 de noviembre en el apartamento que queda frente a la vía pública de la casa lo tenía arrendado a una señora que se fue sin pagar los cánones de arrendamiento.

Una vez entrevistadas a las partes sobre prueba sumaria sobre contratos de arrendamiento o prueba al aguna que me arroje con exactitud si estuvo o no arrendado los apartamentos, el señor Hernando Simón Ivica y la señora Maria Helena Tabaco Alférez me manifiestan que no existe; no sin antes indicar que el señor Hernando Simón Ivica manifiesta que a pesar de estar privado de su libertad se ha enterado de que los apartamentos en mención han estado arrendados.

Es de indicar que dentro de las labores de campo no se pudo establecer con exactitud que estuvo arrendado los apartamentos, o si por el contrario estuvieron arrendados y estos a quien le fue cancelado.

Desde una vez dejo consignado que por parte del suscrito le fue imposible poder acreditar a ciencia cierta si los apartamentos del inmueble en litigio estuvieron arrendados y que estos hayan generado algún canon de arrendamiento en específico.

Sin embargo por ilustración, hago una proyección sobre los cánones de arrendamientos de los apartamentos y la proyección de los pagos de impuestos y servicios públicos de inmueble ha generado; para que en el hipotético caso que se halla arrendado desde el 4 de febrero del 2012 hasta el 4 de marzo del 2019, saber los gananciales del inmueble.

Se calculó el valor del arrendamiento del inmueble antes mencionado, teniendo en cuenta el indicador del IPC (Índice de Precios al Consumidor); es decir del

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjurkifico@gmail.com
Móvil: 3115917458



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corpolygonas de Colombia

mes de febrero del 2019, por cada año.

↓ *Vivienda Bifamiliar de dos pisos*

ITEM	AÑO	% IPC	VALOR ARRIENDO
Arriendo Inmueble 2019			600.000,00
1	2019 febrero	2,84%	600.000,00
2	2018 año	3,18%	580.920,00
3	2017 Año	4,09%	557.160,37
4	2016 Año	5,75%	525.123,65
5	2015 Año	6,77%	489.572,78
6	2014 Año	3,66%	471.654,42
7	2013 año	1,94%	462.504,32
8	2012 año	2,44%	451.219,21
VALOR ARRIENDO			4.738.154,75

Se calculó el valor del arrendamiento teniendo en cuenta el último es decir febrero del 2019, y se le aplico el IPC de cada año.

Año	Promedio Canon de Arrendamiento	Meses	Total Arrendamiento Anual
2012	\$ 451.219,21	10	\$ 4.512.192,15
2013	\$ 462.504,32	12	\$ 5.550.051,84
2014	\$ 471.654,42	12	\$ 5.659.852,99
2015	\$ 489.572,78	12	\$ 5.874.873,35
2016	\$ 525.123,65	12	\$ 6.301.483,81
2017	\$ 557.160,37	12	\$ 6.685.924,46
2018	\$ 580.920,00	12	\$ 6.971.040,00
2019	\$ 600.000,00	2	\$ 1.200.000,00
Total de Canon de Arrendamiento			\$ 31.493.174,61

El total del canon de Arrendamiento del inmueble de dos plantas, desde febrero del 2012 a febrero del 2019 es de: TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS M/CTE. (\$31.493.174.61).

↓ *Vivienda Bifamiliar en una planta (apartamento frente a la vía pública)*

ITEM	AÑO	% IPC	VALOR ARRIENDO
Arriendo Inmueble 2019			200.000,00
1	2019 febrero	2,84%	200.000,00
2	2018 año	3,18%	193.640,00
3	2017 Año	4,09%	185.720,12
4	2016 Año	5,75%	175.041,22
5	2015 Año	6,77%	163.190,93
6	2014 Año	3,66%	157.218,14
7	2013 año	1,94%	154.168,11

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare

Email: henryjuridico@gmail.com

Móvil: 3115917458



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corpocolonjas de Colombia

8	2012 año	2,44%	150.406,40
	VALOR ARRIENDO		1.579.384,92

Se calculó el valor del arrendamiento teniendo en cuenta el último es decir febrero del 2019, y se le aplicó el IPC de cada año.

Año	Promedio Canon de Arrendamiento	Meses	Total Arrendamiento Anual
2012	\$ 150.406,40	10	\$ 1.504.064,05
2013	\$ 154.168,11	12	\$ 1.850.017,28
2014	\$ 157.218,14	12	\$ 1.886.617,66
2015	\$ 163.190,93	12	\$ 1.958.291,12
2016	\$ 175.041,22	12	\$ 2.100.494,60
2017	\$ 185.720,12	12	\$ 2.228.641,49
2018	\$ 193.640,00	12	\$ 2.323.680,00
2019	\$ 200.000,00	2	\$ 400.000,00
Total de Canon de Arrendamiento			\$ 10.497.724,87

El total del canon de Arrendamiento del inmueble de una planta, desde febrero del 2012 a febrero del 2019 es de: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE. (\$10.497.724.87).

Nota: No se estima el canon de arrendamiento del apartamento del fondo, por cuanto es donde reside una de las partes de la sociedad conyugal la señora María Helena Tabaco Alférez.

De la misma forma a continuación ilustro la liquidación de los frutos civiles.

FRUTOS CIVILES

<i>Vivienda Bifamiliar de dos pisos</i>	\$ 31.493.174.61
<i>Vivienda Bifamiliar en una planta (apartamento frente a la vía pública)</i>	\$10.497.724.87
Total Arriendos	\$41.990.899.48

GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL Y SERVICIOS PUBLICOS

Servicios	V. Mensual	Cantidad de Meses	V. Total
Catastro	\$60.000	84 Meses	\$5.040.000
Agua y Alcantarillado	\$28.000	84 Meses	\$2.352.000
Energía Eléctrica	\$20.000	84 meses	\$ 1.680.000
Total Servicios			\$9.072.000

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporaciones de Colombia

Ahora bien, para sacar los posibles gananciales del inmueble Carrera 13 No. 3 - 59 de Orocué, se toma del resultado de los frutos civiles menos los gastos que ha generado el inmueble por concepto de gastos de impuestos predial y servicios públicos.

POSIBLE GANANCIALES DEL INMUEBLE	
Descripción	Valor
Frutos civiles	\$ 41.990.899.48
Gastos de impuesto predial y servicios públicos	\$ 9.072.000
Valor Total	\$ 32.918.899.48

Los gananciales que genera el inmueble mencionado de la fecha 4 de febrero del 2012 al 4 de marzo del 2019 es el valor de TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE (\$32.918.899.48).

XIII. RESUMEN DE TABLA DE RESULTADOS

GANANCIALES	
Descripción	Valor
Mejoras Implantadas	\$ 109.651.488
Frutos Civiles	\$ 32.918.899
Valor Total	\$ 142.570.387

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES -Bienes-				
Descripción	Partes	Valor	Sociedad Conyugal 50% cada parte	Total
Mejoras Implantadas	María Helena Tabaco Alférez	\$109.651.488	50%	\$ 54.825.744
	Hernando Simón Ivica		50%	\$ 54.825.744
Frutos Civiles	María Helena Tabaco Alférez	\$32.918.899	50%	\$ 16.459.449
	Hernando Simón Ivica		50%	\$ 16.459.449
Valor Total				\$142.570.387

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES -Partes-			
Partes	Descripción	Sociedad Conyugal 50% cada parte	Total
María Helena Tabaco Alférez	Mejoras Implantadas	\$ 54.825.744	\$ 71.285.193,74
	Frutos civiles	\$ 16.459.449	
Hernando Simón Ivica	Mejoras Implantadas	\$ 54.825.744	\$ 71.285.193
	Frutos civiles	\$ 16.459.449	
Valor Total			\$ 142.570.387

Dirección Carrera 14 # 26 - 24, Oficina 303, Edificio PASSOS, Yopal - Casanare
Email: henryjuridico@gmail.com
Móvil: 3115917458



XIV. CONCLUSIONES

- El precio de las mejoras fue definido de acuerdo a los parámetros avaluatorios dentro de un marco legal, lógico y coherente, haciendo uso del método de reposición conforme quedó plasmado en el desarrollo del presente informe, teniendo en cuenta el indicador del IPC (índice de precios al consumidor); se obtuvo como resultado la suma de **CIENTO NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$109.651.488)**.
- Se concluye para el hipotético caso de los frutos civiles que ha generado el bien inmueble, donde se halla arrendado todo el tiempo ha obtenido un usufructo o rentabilidad mensual desde el mes de febrero del año 2012, hasta marzo de 2019 la suma de: **TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE (\$32.918.899.48)**.
- Para finalizar se toma el resultado de los gananciales de la sociedad conyugal de los señores Maria Helena Tabaco Alferez y Hernando Simón Ivica la suma de: **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$142.570.387)** y se divide en dos partes dando como resultado el 50 % para cada parte la suma de: **SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS (\$71.285.193)**.

XV. CERTIFICACIÓN AVALÚO

Por medio de la presente certifico:

En el desarrollo del presente avalúo tiene todas las declaraciones e informaciones; de conformidad con el artículo 226 del C.G.P.; la cual, manifiesto bajo la gravedad del juramento que:

- 1.- El desarrollo del presente avalúo se entiende presentado por la firma del avalúo.
- 2.- No tengo interés presente ni futuro por los resultados del proceso valuatorio.
- 3.- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
- 4.- El método utilizado en el avalúo rendido es el mismo que utilizo en los dictámenes sobre avalúos de inmuebles rurales.
- 5.- Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética, los estándares de conducta profesional, y



Henry Riaño Cristiano
Perito - Auxiliar de la Justicia
Miembro Activo de Corporación de Colombia

exigencias de la Corporación Autogestora Nacional de Avaluadores -ANA-
(RAA 7363810).

XVI. ANEXOS

Al presente avalúo comercial relaciono las siguientes pruebas y anexos:

1.- Anexos de pruebas como soportes de la pericia:

- ✓ Presupuesto Mejoras.
- ✓ Álbum Fotográfico.
- ✓ Plano Arquitectónico.
- ✓ Copia de escritura pública No. 55.
- ✓ Copia de certificado de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, matrícula inmobiliaria No. 086-2678.

2.- Anexos soportes como perito:

- ✓ Copia de certificación del coordinador de la Oficina de Apoyo Judicial de Yopal.

Certificación de Corporación Autogestora Nacional de Avaluadores -ANA-
(RAA 7363810). y comprobación de idoneidad como perito Avaluador Profesional.

- ✓ Carnet del Registro Abierto de Avaluador, No. RAA 7363810.

De esta forma presento el informe ordenado, quedando a su consideración.

Atentamente,

HENRY RIAÑO CRISTIANO
C.C. 7.363.810 de Paz de Ariporo
Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia
RAA 7363810

Yopal, 7 de Marzo de 2019

Señor:
Henry Riaño Cristiano
Perito- Auxiliar de la Justicia

Asunto: Entrega Informe de Presupuesto

Cordial Saludo señor Riaño:

De manera comedida y atenta me permito allegar el informe solicitado, del presupuesto de las viviendas de una y de dos plantas ubicado en la carrera 13 No. 3-59 en el municipio de Orocué Casanare; conforme a la resolución del listado de precios unitarios de la Gobernación de Casanare.

Quedo atento a cualquier novedad

Atentamente,


ELBER CORREA
Arquitecto

Especialista en Evaluación y Gestión Ambiental