

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION**

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **014**

Fecha: **01/07/2022**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
<b>2012 00098</b>	Verbal	JANETH -CABRERA FALLA	JOSE IGNACIO ESPINOSA RODRIGUEZ	Traslado Art. 110 CGP		
<b>2019 00106</b>	Verbal	ALBA YURANY - ROSAS ESCANDÓN	OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ	Traslado Art. 110 CGP		

**DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY**

**01/07/2022**

**Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.**

LUIS ALFREDO VILLEGAS MARTÍNEZ  
SECRETARIO

Firmado Por:

Luis Alfredo Villegas Martinez

**Secretario Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Florencia - Caqueta**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ac431f07c7326d0337b679d29d0c26de5f492a4a7639a703aa6979a4656e3840**

Documento generado en 30/06/2022 05:33:30 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**SAMUEL ALDANA**  
Abogado Titulado  
Asesorías Penales, Civiles y Administrativas

---

Florencia, 21 de enero del 2022.

Señor  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
La ciudad.

**REF: Demanda Resolución de Contrato**  
**DTE: JANETH CABRERA FALLA**  
**DDO: JOSÉ IGNACIO ESPINOSA RODRÍGUEZ**  
**RAD: 18001310300220120009800**

**SAMUEL ALDANA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 91.208.282 expedida en Bucaramanga con Tarjeta Profesional de Abogado Nro. 34.877 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado de la señora: **JANETH CABRERA FALLA**, comedidamente me permito interponer el **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio el de **APELACIÓN** en contra del auto o providencia de fecha 17 de junio del 2022 el cual fue publicado el 21 de junio del 2022, a través del cual se decreta el desistimiento tácito.

Para efectos de sustentar los referidos recursos me permito manifestar lo siguiente:

**EN PRIMER LUGAR:**

En el caso que nos ocupa, no se configura, no se estructura: **“la inactividad total de las partes”** o de la “inactividad de la parte demandante durante el plazo de dos años por contar con sentencia ejecutoriada”.

Todo lo contrario, a lo dispuesto por el juzgado al proferir la decisión enunciada en el auto de fecha 21 de junio del año en curso no tuvo en cuenta que el día 15 de julio del 2021 se había solicitado medida cautelar de embargo de la cuenta corriente o de ahorros del demandado en el Banco Caja Social de la ciudad de Bogotá D.C. lo cual se pueden constatar, probar o verificar en el correo electrónico institucional del juzgado ([jcivcfl2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcivcfl2@cendoj.ramajudicial.gov.co)).

Es claro que en virtud de la aplicación del principio fundamental de acceso a la administración de justicia, los juzgados y tribunales tienen la obligación o deber de

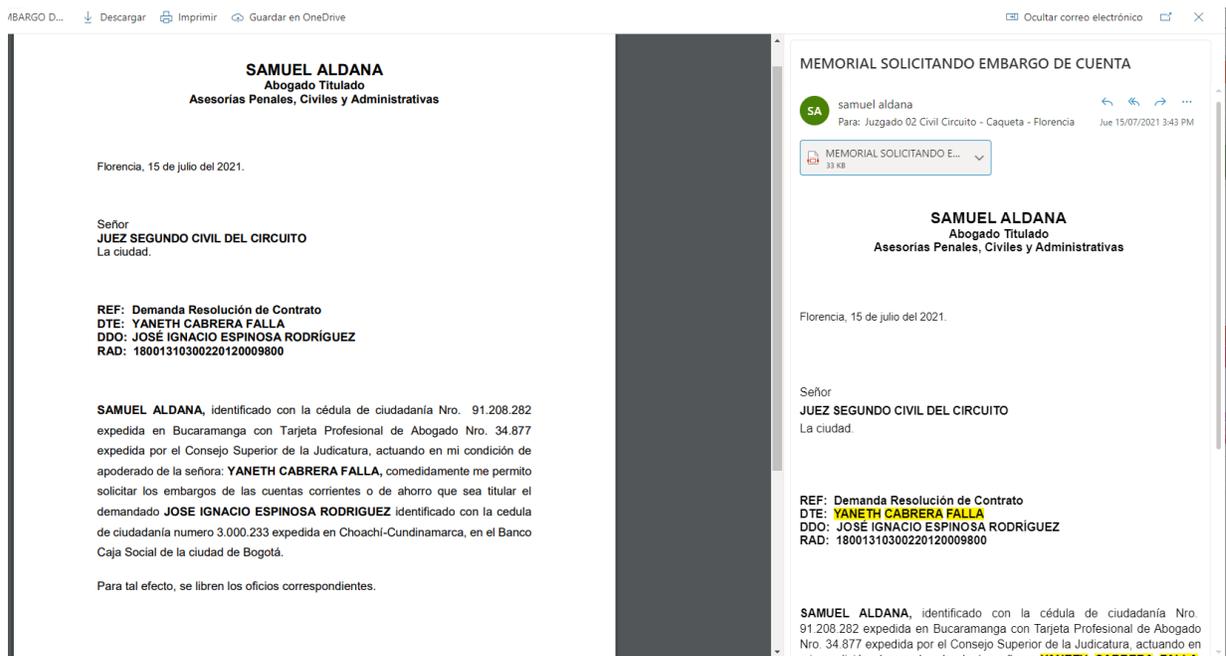
contestar oportunamente de manera negativa o positiva la solicitudes o peticiones que al interior del proceso que realicen los sujetos procesales.

Todo lo cual significa o implica que al no haberse dado respuesta a la solicitud de embargo de fecha 15 de julio del 2021 es improcedente la declaratoria de desistimiento tácito, motivo por el cual solicito se reponga y/o revoque la referida decisión.

Precisamente la revisar las anotaciones existentes en la plataforma siglo XXI a partir del 18 de mayo del 2018 hasta el 17 de junio del 2022, no aparece que se hubiere agregado la solicitud de embargo de fecha 15 de julio del 2021, lo cual puede obedecer a la indudable congestión de los despachos judiciales que se han tenido que adaptar precipitadamente al sistema de la virtualidad.

En ese orden de ideas, el proceso que ocupa nuestra atención no ha estado abandonado por la parte demandante, quien precisamente ha estado muy pendiente del desarrollo de la actuación hasta el punto de presentar la solicitud de medidas cautelares de fecha 15 de julio del 2021 estando pendiente en el juzgado desde esa fecha: **“Para lo pertinente”**.

Esta situación específica por sí sola, impide se declare el desistimiento tácito en el presente asunto, si se tiene en cuenta el memorial enviado el 15 de julio del 2021:



## EN SEGUNDO LUGAR:

Debemos rememorar que el mencionado auto o providencia de fecha 21 de junio del 2022, queda debidamente ejecutoriado el día viernes 24 de junio del 2022 a las seis de la tarde (6:00 pm), y, que precisamente se ha solicitado antes de la ejecutoria, “los embargos de las cuentas corrientes o de ahorro que sea titular el

demandado **JOSE IGNACIO ESPINOSA RODRIGUEZ** identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.000.233 expedida en Choachí-Cundinamarca, en Banco Davivienda de la ciudad de Bogotá D.C. y la ciudad de Cali”. (solicitud de embargo que he enviado al Juzgado hoy 21 de junio a las cuatro y tres de la tarde (04:03 pm)).

Para tal efecto, me permito traer a colación, la decisión expuesta y reiterada por la SALA DE CASACION CIVIL de la Honorable Corte suprema de Justicia en las sentencias STC16508-2014, 4 dic. 2014, rad. 00816-01, STC2604-2016, 2 mar. 2016, rad. 2015-00172-01 y la STC 8850-2016 Rad. 05001-22-10-000-2016-00186-0.

“conviene memorar que tratándose de la aplicación de la figura de desistimiento tácito, esta Sala ha reiterado que:

*«...la exigencia de cumplir determinada carga procesal y aplicar la sanción ante la inobservancia regulada en el precepto citado, no puede ser irreflexiva de las circunstancias especiales previstas en el referido artículo [317 del Código General del Proceso], sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.*

*Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso y al acceso a la administración de justicia...».* (CSJ STC16508-2014, 4 dic. 2014, rad. 00816-01, CSJ STC2604-2016, 2 mar. 2016, rad. 2015-00172-01).

De ahí, que tal sanción no puede aplicarse de manera automática a todos los juicios civiles y de familia, sino que debe revisarse en forma concreta el asunto y la naturaleza del mismo para determinar su procedencia, pues en atención a las consecuencias que genera su decreto, hacerlo de manera irreflexiva y mecánica generaría en algunas controversias, una abierta y ostensible denegación de justicia.

*“1. Es cierto que según el numeral 2º del artículo 317 del Código General del Proceso el desistimiento tácito deberá ser decretado, sin necesidad de requerimiento previo, “cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia, contados desde el día siguiente a la última notificación o desde la última diligencia o actuación (...)”.*

*Con otras palabras, el desistimiento tácito sólo tiene lugar, en la hipótesis del numeral 2º del inciso 1º del artículo 317 del CGP, cuando el proceso ha sido completamente abandonado, o lo que es igual, cuando la inactividad total de las partes revela en forma inequívoca su desinterés en el pleito.”*

Nótese y resáltese que la SALA DE CASACION CIVIL de la Honorable Corte suprema de Justicia es categórica o enfática en señalar y recalcar, que:

*«...la exigencia de cumplir determinada carga procesal y aplicar la sanción ante la inobservancia regulada en el precepto citado, **no puede ser irreflexiva** de las circunstancias especiales previstas en el referido artículo [317 del Código General del Proceso], sino que debe obedecer a una **evaluación particularizada de cada situación**, es decir, **del caso en concreto**, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal”.*

“(…)

*Con otras palabras, el desistimiento tácito sólo tiene lugar, en la hipótesis del numeral 2º del inciso 1º del artículo 317 del CGP, **cuando el proceso ha sido completamente abandonado**, o lo que es igual, cuando **la inactividad total de las partes** revela en forma inequívoca su desinterés en el pleito.”*

El literal b del numeral segundo del artículo 317 del Código General del Proceso establece que:

*“b) Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años;”*

En definitiva, queda claro que la parte demandada ha estado pendiente de efectuar el impulso procesal correspondiente, lo que hace improcedente el desistimiento tácito.

**EN CONSECUENCIA**, respetuosamente solicito al juzgado, se reponga y/o revoque el auto o providencia de fecha 17 de junio del 2022, publicado el 21 de junio del 2022.

Cordialmente,



**SAMUEL ALDANA.**

**SAMUEL ALDANA**  
Abogado Titulado  
Asesorías Penales, Civiles y Administrativas

---

Florencia, 22 de junio de 2022.

Señor  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
La ciudad.

**REF: Demanda Resolución de Contrato**  
**DTE: JANETH CABRERA FALLA**  
**DDO: JOSÉ IGNACIO ESPINOSA RODRÍGUEZ**  
**RAD: 18001310300220120009800**

**SAMUEL ALDANA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 91.208.282 expedida en Bucaramanga con Tarjeta Profesional de Abogado Nro. 34.877 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado de la señora: **JANETH CABRERA FALLA**, comedidamente me permito **ADICIONAR** la sustentación del **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio el de **APELACIÓN**, el cual fue interpuesto en el día de ayer, en contra del auto o providencia de fecha 17 de junio del 2022 el cual fue publicado el 21 de junio del 2022, a través del cual se decreta el desistimiento tácito.

Debemos rememorar que el mencionado auto o providencia de fecha 21 de junio del 2022, queda debidamente ejecutoriado el día viernes 24 de junio del 2022 a las seis de la tarde (6:00 pm), y, que precisamente se ha solicitado antes de la ejecutoria, “los embargos de las cuentas corrientes o de ahorro que sea titular el demandado **JOSE IGNACIO ESPINOSA RODRIGUEZ** identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.000.233 expedida en Choachí-Cundinamarca, en Banco Davivienda de la ciudad de Bogotá D.C. y la ciudad de Cali”. (solicitud de embargo que he enviado al Juzgado el día de ayer 21 de junio a las cuatro y tres de la tarde (04:03 pm)).

Al respecto, el Honorable TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁSALA PRIMERA DE DECISIÓN siendo Magistrado Ponente el Doctor FABIO IVÁN AFANADOR GARCÍA, en providencia de fecha catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), proferida dentro del proceso ejecutivo radicado bajo el nro. 150013333009-2015-00127-02, instaurado por el: MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, siendo demandado o ejecutado: ANSELMO ORTÍZ PATIÑO, expresa textualmente lo siguiente:

*“20.- Sobre el punto, vía jurisprudencial se ha aceptado que no hay lugar a aplicar la figura del desistimiento cuando, en el término de ejecutoria del auto que lo decreta, la parte afectada cumple la carga procesal o ejercita actuación dentro de la causa. En efecto, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo ha precisado que: “(...) si se cumple con la carga impuesta antes de la ejecutoria de la providencia que declaró el desistimiento tácito de la demanda y da por terminado el proceso, se desvirtúa la presunción de desinterés en el proceso o de desistimiento en virtud de los principios pro accione y de acceso a la administración de justicia, por lo que se evita así el exceso de rigor manifiesto para la efectiva realización de un derecho sustancial”.*

Igualmente, el Honorable Consejo de Estado en providencia del 4 de octubre de 2012 Radicado 11001-03-15-000-2012-01683-00 siendo Magistrado Ponente el Doctor Alfonso Vargas Rincón, ha expresado lo siguiente para resaltar que antes de la ejecutoria del auto o providencia que decreta el desistimiento tácito, se puede efectuar la respectiva petición o solicitud de impulso procesal con fundamento en el principio de la **primacía de lo sustancial sobre lo procedimental**:

“(…)

*DESISTIMIENTO TACITO - Desconocimiento de precedente jurisprudencial sobre continuidad de trámite procesal cuando se pagan los gastos procesales antes de la ejecutoria del auto que lo declara / ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA - subordinación de los procedimientos al derecho sustancial*

*Si bien es cierto, la señora Omaira Martínez Alvis consignó los gastos del proceso de forma extemporánea, también lo es que lo hizo con antelación a la notificación y por ende a la ejecutoria del auto que declaró el desistimiento de la demanda. Visto lo anterior, es claro que tanto el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena como el Tribunal Administrativo de Bolívar desconocieron el precedente jurisprudencial de esta Corporación, el cual establece que si antes del término de ejecutoria del auto que decreta el desistimiento tácito la parte demandante acredita el pago de los gastos procesales se deberá continuar con el trámite del proceso. Así las cosas, la Sala accederá a la pretensión de la parte accionante tendiente a dejar sin efectos la providencia proferida por el Tribunal, toda vez que vulnera el derecho al acceso a la administración de justicia y el principio de la primacía de lo sustancial sobre lo procedimental. (...)*”

Colofón de lo expuesto, según lo decantado por la Jurisprudencia evocada, se establece, que si bien es cierto el apoderado de la parte demandante consignó los gastos procesales de manera extemporánea, no se puede pasar por alto que lo hizo dentro del término de ejecutoria del auto del 06 de febrero de 2015, que declaró el desistimiento tácito de la demanda, **razón por la cual el despacho considera pertinente y en virtud de brindarle a la parte actora el acceso a la administración de justicia en aplicación del principio de primacía de lo sustancial sobre lo formal proceder a continuar con el trámite de la demanda.**

Si bien el desistimiento tácito es la consecuencia de la inactividad de parte y del incumplimiento de cargas procesales, debe recordarse que su operancia interfiere de manera directa en el núcleo esencial de garantías *ius fundamentales* como el acceso a la administración de justicia y la tutela judicial efectiva en la medida que, tiende a extinguir el derecho de acción. Es por ello por lo que, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que no conviene aplicar la figura de manera estricta y rigurosa. En tal sentido, “(...) corresponde al juzgador ponderar los preceptos constitucionales, con el fin de evitar que se incurra en un exceso ritual manifiesto, esto es, que se debe analizar cada caso con el objeto de encontrar un equilibrio justo entre los principios de eficiencia y economía por un lado y, por otro, el de acceso a la administración de justicia”. Esto en la medida que, el desistimiento es una institución de estirpe procesal que, como se dijo, compromete de manera directa el derecho sustancial.

Recordemos que es obligación de los Juzgados, como expresión o reflejo directo del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia resolver ya sea positiva o negativamente las peticiones que realizan los sujetos procesales, e inmediatamente notificarles o ponerlas en conocimiento para que se agote el principio de contradicción inherente al derecho fundamental de defensa, lo cual, infortunadamente el Juzgado Segundo Civil del Circuito no ha efectuado, ya que hasta el momento no ha resuelto la medida cautelar o petición de embargo de fecha 15 de julio de 2021, lo que impide contabilizar el plazo de dos años de presunta inactividad de la parte demandante.

Por las anteriores razones o motivos el desistimiento tácito mencionado resulta totalmente improcedente.

**EN CONSECUENCIA**, en aras de la prevalencia de justicia material y con fundamento en el principio de la **primacía de lo sustancial sobre lo procedimental**, solicito se reponga y/o revoque el auto o providencia de fecha 17 de junio del 2022, y, en su lugar se ordene continuar el trámite del proceso ejecutivo, expidiendo la orden de embargo solicitada.

Cordialmente,



SAMUEL ALDANA



**ILDE RIVERA LOSADA**

ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.

---

## AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO

CALLE 8 NO. 10-30-40 CARRERA 11 NO. 8-20  
BARRIO: LAS AVENIDAS

MUNICIPIO DE FLORENCIA  
DEPARTAMENTO DEL CAQUETA

SOLICITANTE:  
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

Florencia, noviembre 09 de 2.018

# AVALÚO COMERCIAL

CALLE 8 NO. 10-30-40 CARRERA 11 NO. 8-20  
BARRIO: LAS AVENIDAS

MUNICIPIO DE FLORENCIA  
DEPARTAMENTO DEL CAQUETA

SOLICITANTE:  
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

Florencia, noviembre 09 de 2.018

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno esquinero con edificaciones.

**DIRECCIÓN:** Calle 8 No. 10-30-40 Carrera 11 No. 8-20  
Barrio: Las avenidas

**CIUDAD:** Florencia, Caquetá.

**PROPIETARIO:** OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ  
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON

**INTERESADO:** JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

**SOLICITANTE:** ALBA YURANY ROSAS ESCANDON  
C.C. N° 53.010.957 de Bogotá D.C.

**AVALUADOR:** ILDE RIVERA LOSADA  
Mat. Prof. 25700-47057 CND  
R. N. A. 02022201 Lonja Inmobiliaria. S. C. A

Noviembre 09 de 2.017

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto del presente avalúo consiste en determinar el valor comercial y la posible subdivisión, de un lote de terreno esquinero que se encuentra localizado en el barrio Las Avenidas, sobre la Carrera 11 o vía principal del desarrollo urbano comercial y vial de la ciudad.

Sobre el mismo existe una edificación de un piso de altura, con aceptables especificaciones técnicas, en el cual funciona cuatro locales comerciales.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 2.1 NOMENCLATURA:

La dirección según la nomenclatura actual de la ciudad corresponde a la Calle 8 No. 10-30-40 Carrera 11 No. 08-20 Barrio: Las Avenidas, en el Municipio de Florencia, Caquetá.

### 2.2 PROPIETARIO:

Aparece como propietarios OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ y ALBA YURANY ROSAS ESCANDON según escrituras públicas N° 4291 y N° 1017 del 09 de noviembre y de 27 de mayo de los años de 1995 y 2002 respectivamente ambas de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Florencia Caquetá.

### 2.3 SOLICITANTE:

Se efectúa el presente avalúo por solicitud de la Señora YURANY ROSAS ESCANDON, identificada con la C.C. No. 53.010.957 expedida en Bogotá D.C, con destino JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO DE LA CIUDAD DE FLORENCIA.

### 2.4 CLASE DE INMUEBLE:

Lote de terreno esquinero plano, y sobre el mismo existe una edificación de un piso de altura, con aceptables especificaciones técnicas en el cual funciona cuatro locales comerciales.

### 2.5 LOCALIZACIÓN:

El inmueble que se avalúa se encuentra localizado en el barrio Las Avenidas de la ciudad, sobre la Calle 8 y Carrera 11 en plena Zona Rosa de la ciudad. Coordenadas: 1°36'38.66" N 75°36'29.78" W

### 2.6 VECINDARIO:

**2.6 VECINDARIO:**

El sector está circunscrito por los barrios Versalles, La Primavera, El Gaitán, El Juan XXIII, El Prado, por el centro de la ciudad, en su cercanía se encuentran la zona rosa de Florencia, el polideportivo del barrio Juan XXIII, Hospital Medilaser, estadio del futbol Alberto Buitrago Hoyos, Antiguas instalaciones de la clínica Saludcoop, La sede Centro de la Universidad de la Amazonia, la plaza de mercado La Satélite y el centro de la ciudad.

**2.7 VÍAS DE ACCESO:**

Al inmueble se accede por la Carrera 11 o vía principal del desarrollo urbano comercial y vial de la ciudad. o por la calle 8 que se comunican fácilmente con la malla vial principal de la ciudad, las cuales permiten un fácil acceso al bien inmueble objeto del presente avalúo.

**2.8 TRANSPORTE:**

Las rutas de transporte son buenas y cuenta con los servicios de buses, colectivos y taxis.

**2.9 SERVICIOS PUBLICOS:**

**2.9.1. ACUEDUCTO:**

El sector posee redes servidas por la empresa de SERVAF.

**2.9.2. ALCANTARILLADO:**

El sector posee redes de alcantarillado administradas por SERVAF.

**2.9.3 ENERGÍA ELÉCTRICA:**

El sector tiene redes completas en buen estado incluye alumbrado público administrado por la ELECTRIFICADORA DEL CAQUETA.

**2.9.4. TELEFONÍA:**

El sector posee el servicio telefónico de la empresa Movistar.

**2.9.5. ANDENES Y SARDINELES:**

El sector posee sardineles y andenes.

**2.9.6. GAS DOMICILIARIO:**

El sector posee servicio de gas domiciliario.

**2.10. DESTINACIÓN ACTUAL:**

El inmueble tiene uso comercial, mediante cuatro (4) locales comerciales.

## **2.11. FECHA DE VISITA Y DEL INFORME:**

El presente avalúo fue solicitado por el propietario el día 06 de noviembre, el inmueble se visitó el 08 y el presente informe se elaboró el 13.

## **3. ASPECTOS JURÍDICOS**

El resumen de títulos observados no constituye ni pretende sustituir el estudio jurídico de los mismos y se incluye a manera de información.

### **3.1. TÍTULOS OBSERVADOS:**

#### **3.1.1. ESCRITURA PÚBLICA:**

Se tuvo a la vista una fotocopia de escrituras públicas N° 4291 y N° 1017 del 09 de noviembre y de 27 de mayo de los años de 1995 y 2002 respectivamente ambas de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Florencia Caquetá.

**3.1.2. MATRICULA INMOBILIARIA:** El bien inmueble posee la matrícula inmobiliaria No. 420-63743, según certificado de libertad y tradición impreso el 20 de septiembre del 2018 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá

#### **3.1.3. CEDULA CATASTRAL:**

Se identifica el predio mediante la ficha catastral No. 01-03-0036-0001-000 (18001010300360001000)

## **4. NORMAS URBANÍSTICAS**

Como fuente de la normatividad urbana existente, se ha tomado el acuerdo 018 de 2.000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Florencia, no tiene afectaciones urbanas y se encuentra localizado dentro del área urbana.

#### **CLASIFICACION:**

Zona de Actividad múltiple

#### **USOS PRINCIPALES:**

- Zona Residencial, comercial e institucional.
- Otros no especificados y que planeación considere adecuados

## 5. DETERMINANTES FÍSICAS DEL PREDIO

### 5.1 LINDEROS:

**NORTE:** Con predios de Isafías Rojas.  
**SUR:** Con vía al aeropuerto Carrera 11.  
**ORIENTE:** Con la calle 8 A.  
**OCCIDENTE:** Con predios de Iriarte Rojas y encierra.

**Fuente:** Los linderos se encuentran descritos y especificados en la escritura pública No. 4291 del 09 de noviembre de 1995 de la Notaría Primera del Círculo de Florencia Caquetá.

### 5.2. TOPOGRAFÍA:

- Forma geométrica: Se asemeja a un rectángulo
- Relieve: Plano
- Relación Frente / Fondo: 1:1

### 5.3. AREAS:

- Del lote : 447,00Mt2
- Construcción : 447,00 Mt2

### 5.4. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES:

**TIPO:** Construcción con buenas aceptables técnicas, con estructura en concreto armado, mampostería en ladrillo farol pañetado, estucado y pintada, cubierta en teja fibrocemento, cielo raso en madera, PVC y Dry Wall, pisos en baldosa cerámica, enchapes en baños y zona de manejo de alimento de locales, carpintería exterior metálica, fachada en pintura sobre pañete.

**5.5. EDAD o VETUSTEZ:** Edad (15-18) años aproximadamente, el local esquinero remodelado recientemente.

**5.6. CONSERVACIÓN:** El estado general de la construcción es bueno.

**5.7 DESARROLLO GENERAL:** El bien inmueble consta de:

**LOCAL COMERCIAL 1:** Droguería, oficina, bodega y batería sanitaria.

**LOCAL COMERCIAL 2:** Compraventa, oficina, bodega y batería sanitaria.

**LOCAL COMERCIAL 3:** Expendio de carne, oficina, dos cuartos frío, batería sanitaria, vestier de empleados y zona de trabajo o preparación de carnes.

**LOCAL COMERCIAL 4:** Asadero, batería sanitaria y zona de manipulación de alimentos.

**5.8 MATERIALES Y ACABADOS:**

**ESTRUCTURAS:** En concreto armado.

**PISO** : En baldosa cerámica

**CUBIERTA** : En teja de fibrocemento.

**CIELORASO** : En madera, PVC y dry Wall

**MUROS** : En ladrillo farol .

**ACABADOS MURO:** Pintura sobre estuco

**FACHADA** : Pintura sobre pañete

**ENCHAPES** : En baños y zona de manejo de alimento de locales.

**CARPINTERIA** : Exterior metálica.

**COCINA** : Posee.

**5.9. SERVICIOS PÚBLICOS:**

**ACUEDUCTO:** Acometida y matricula de SERVAF

**ALCANTARILLADO:** Administrado por SERVAF

**ENERGÍA:** Acometida y matrícula de la empresa local.

**TELEFONÍA:** Posee telefónica.

**GAS DOMICILIARIO:** No posee

## 6. ASPECTOS ECONÓMICOS

### 6.1. ANÁLISIS ECONÓMICO:

La actividad económica y edificadora muestra en la actualidad un dinamismo lento y positivo como resultado del crecimiento económico nacional, además, por las políticas adoptadas por el Gobierno Nacional la economía sigue en leve crecimiento, como resultado de la disminución en las tasas de interés decretadas por el Banco de la República existe un dinamismo positivo en el sector inmobiliario, el inmueble pertenece a una estratificación socioeconómica comercial (4).

### 6.2. OFERTA Y DEMANDA:

Por la ubicación del inmueble puede considerarse superior la demanda que la oferta de bienes en el sector.

### 6.3. VALORIZACIÓN:

La tendencia general de valorización y comercialización del sector es buena y constante, existe optimismo por las nuevas políticas del Gobierno Nacional para mejorar las condiciones inmobiliarias derivadas en la reducción en las tasas de interés decretadas por el Banco de la República y el leve crecimiento económico.

### 6.4. UTILIZACIÓN ECONOMÍA ACTUAL:

El inmueble actualmente esta destinado para uso comercial mediante cuatro (4) locales.

### 6.5. RENTA PROBABLE:

El inmueble se puede rentar por \$11.000.000.00

## 7. MÉTODO VALUATORIO

- Considero que es pertinente utilizar el MÉTODO DE LA RENTA O RENTABILIDAD, es decir, determinar el valor del bien inmueble relacionado con los ingresos que está generando al momento de la realización del presente avaluo.

Además, utilizo un sistema de investigación directa se efectuaron una serie de consultas o encuestas con personas vinculadas de una u otra manera con el mercado inmobiliario local. Para efecto se les aclaro que el precio unitario solicitado para el lote debería estar en relación con la ubicación y tamaño del predio, destino del mismo, usos permitidos por las normas de Planeación Municipal, servicios públicos disponibles, disponibilidad y facilidad de transporte publico, condiciones socioeconómicas de la región y dinámica del mercado inmobiliario local.

## 8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Como antecedentes se relacionan a continuación los datos y valores adoptados mediante los avalúos practicados por el perito Avaluador para entidades financieras sobre predios cercanos y de similares características.

Tabla 1. Análisis de antecedentes

Destinatario	Fecha	Predio No.	Área (M2)	Vr/terreno (M2) 2.017
BBVA	Marzo 2010	01-03-0054-0005-000	140	1.200.000
BBVA	Marzo 2010	01-03-0058-0005-000	320	1.000.000
UTRAHUILCA	Abril 2011	01-03-0056-0011-000	133	1.100.000
BANCOOMEVA	Mayo 2011	01-03-0061-0009-000	133	1.100.000
UTRAHUILCA	Septiembre 13	01-03-0217-0005-000	1.453	1.300.000
AVANZA	Agosto 16	01-03-0856-0005-000	131,25	1.100.000

**Nota:** A estos valores se les realizó un ajuste por inflación año x año, es decir se actualizaron para determinar un valor ajustado a la realidad.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

El evaluador considera que el inmueble en cuestión, por su ubicación, su valorización es buena, por las características de estabilidad, ofrece garantía suficiente para la constitución de gravámenes hipotecarios.

El estudio jurídico de títulos arrojará la viabilidad respectiva.

El avalúo se efectúa teniendo en cuenta la tipología de construcción, su ubicación, el estado de conservación y la explotación económica del inmueble.

Para el presente avalúo dejo constancia que no tengo ningún vínculo o parentesco alguno o relación comercial con los interesados en el mismo y además no existe conflicto de interés alguno.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

**10.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA:** Se relacionan los resultados de las encuestas directas realizadas para determinar los valores finales a adoptar:

Tabla 2. Resultado encuestas

ENCUESTADO	PROFESIÓN	TERRENO
Encuestado No 1	Arq. Ilde Rivera Losada - Perito Avaluador	1.800.000
Encuestado No 2	Arq. Marino Paz Perito SCA	1.800.000
Encuestado No 3	Arq. Desiderio Rojas - Perito avaluador	2.000.000
Encuestado No 4	Arq. Hernan Beltran Perito Bancario	1.700.000
Encuestado No 5	Arq. Alex Raimundo Moisés Avaluador	1.900.000
MEDIA ARITMETICA		<b>1.840.000</b>
DESVIACION ESTANDAR		<b>114.018</b>
COEFICIENTE DE CORRELACIÓN		<b>6,20%</b>

**10.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

Se poseen datos de avalúos realizados por el suscrito de avalúos realizados para otras entidades, con características similares y localizados en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, relacionados en el capítulo No. 8.

## 11. AVALÚO: AREAS Y VALORES

Análisis por el método de la RENTABILIDAD, es decir, el valor bien está determinado por la renta que genere, así:

$$T. R. = \frac{C. A.}{V. C.} = \frac{\text{Canon de arrendamiento}}{\text{Valor comercial}}$$

T. R. = Tasa de Rentabilidad = 1+2+3+4+5

E. A.

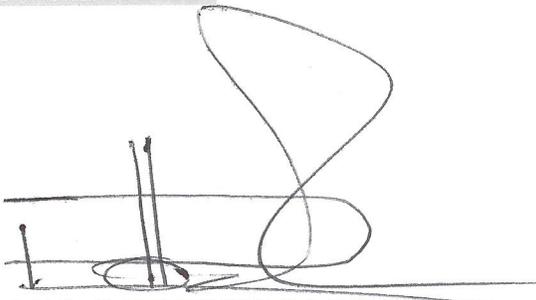
1. Rentabilidad sin riesgo (BBVA) (C. D. T.) 90 días.....	6,5
2. Tasa de compensación por iliquidez.....	1,5
3. Tasa de depreciación o reparaciones, impuestos y otros.....	4,5
4. Riesgo de cartera.....	1,0
5. Tasa de vacancia.....	2,0
TOTAL Efectivo Anual .....	15,5
Menos una valorización .....	5,0

TOTAL T. R. FINAL.....10,50

$$\text{Valor Comercial} = \frac{C. A.}{R.} = \frac{11.000.000}{0,0105} = \$ 1.047.619.047,00$$

**VALOR FINAL DEL AVALÚO (Aprox. en miles) \$1.047.619.000, 00**

**SON: MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**



**ARQ. ILDE RIVERA LOSADA**  
Mat. Prof. 25700-47057 CND

## CUESTIONARIO:

De acuerdo a lo solicitado por la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON referente a varios valores del bien inmueble tendríamos lo siguiente:

1. Respecto a determinar el valor total del bien inmueble tendríamos: MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS (\$1.047.619.000,) MONEDA CORRIENTE.
2. Respecto a una posible división o partición del inmueble, el área total del inmueble son 447,00 M2, el predio No. 1 lo comprendería, la Droguería, Compraventa y Carnicería con un área total 252,50 M2 según el plano adjunto, equivalente 56,50% del área total del predio y el PREDIO No. 2 estaría compuesta lo que hoy es el asadero y una parte de la carnicería y le correspondería un área 194,50 M2 equivalente 43,50% del área total del predio, de acuerdo al plano adjunto. A la anterior propuesta de subdivisión se determina un área que le corresponde a un área menor al predio esquinero porque se "castiga" por el beneficio de ser esquinero.
3. Para determinar el valor de la mejora construcciones es necesario hacer un análisis de la mismas y determinar una edad aproximada de las mismas para posteriormente aplicarles una depreciación de acuerdo a su estado de conservación y vetustez, para la construcción se aplicará el método de el de reposición, para la depreciación o castigo se utilizará la tabla de Fitto y Corvini así:

$$D = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} = \frac{16}{90} = 0,16666 \quad D = \text{Depreciación}$$

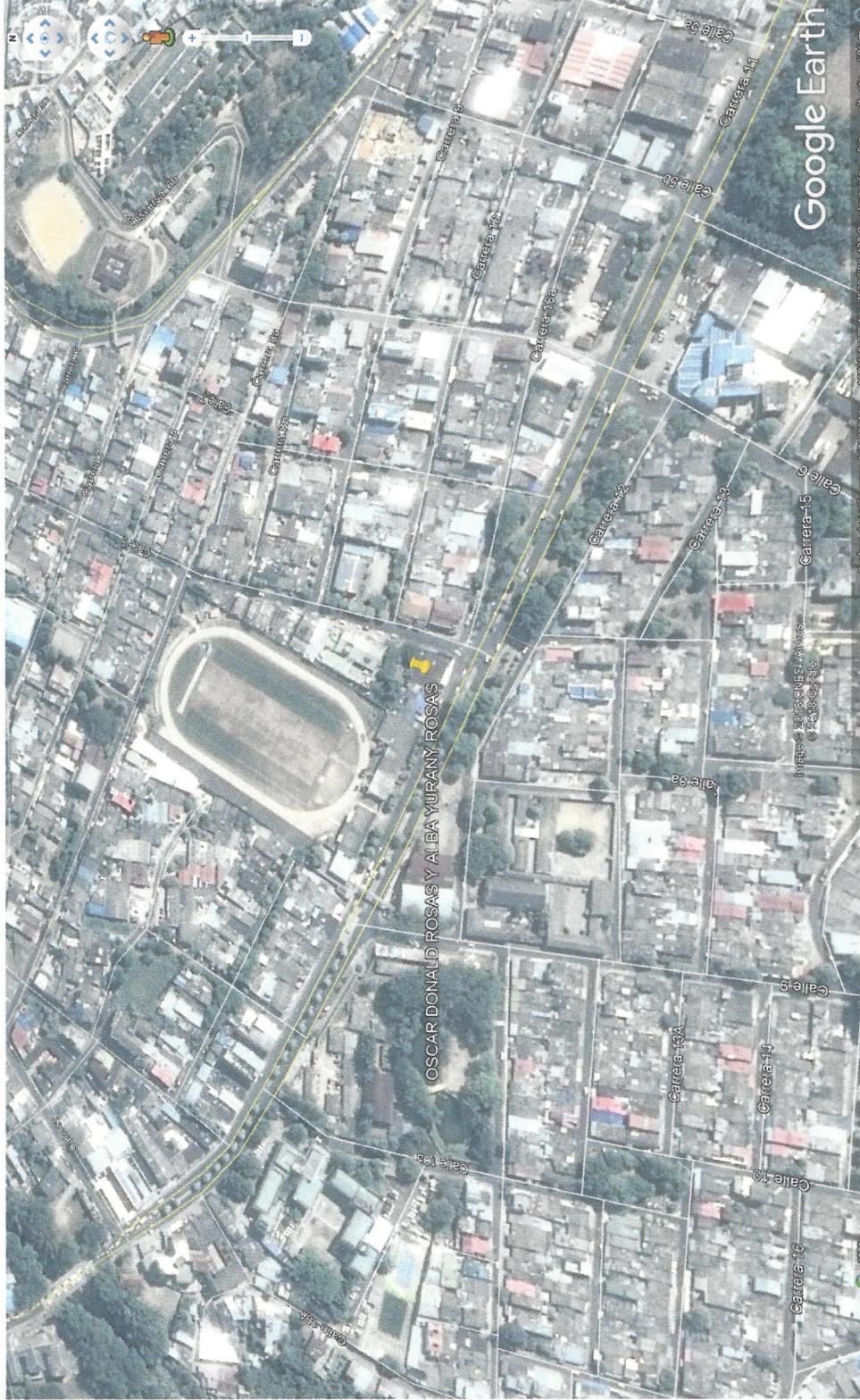
Edad porcentual = 17 % y clase 2,5 por estado de conservación 17,70 %, el cual es el resultante final de depreciación así:

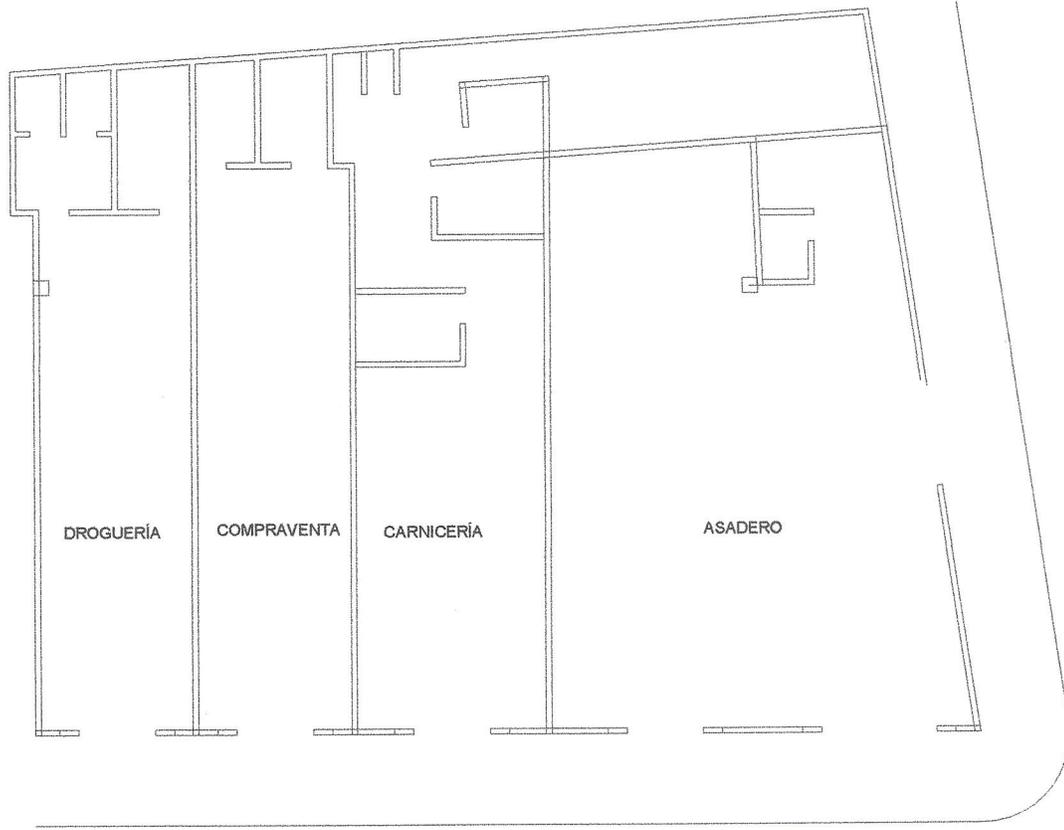
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (M2)		600.000		
DEPRECIACIÓN	17,70%	106.200		
<b>COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN</b>		<b>\$ 493.800</b>		
<b>ITEM</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA</b>	<b>V/R M2</b>	<b>TOTAL</b>
2	Area Construida	447,00	493.800	220.728.600
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 220.728.600</b>

**NOTA: Los valores se aproximan por exceso o defecto**

El valor final de las mejoras y/o construcciones son de: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$220.729. 000) MONEDA CORRIENTE.

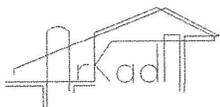
# LOCALIZACIÓN





CALLE 8

CARRERA 11



ILDE RIVERA LOSADA  
ARQUITECTOS U.P.C. S.C.A.

CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR DONALD  
ROSAS  
Y YURANY ROSAS.

MUNICIPIO:

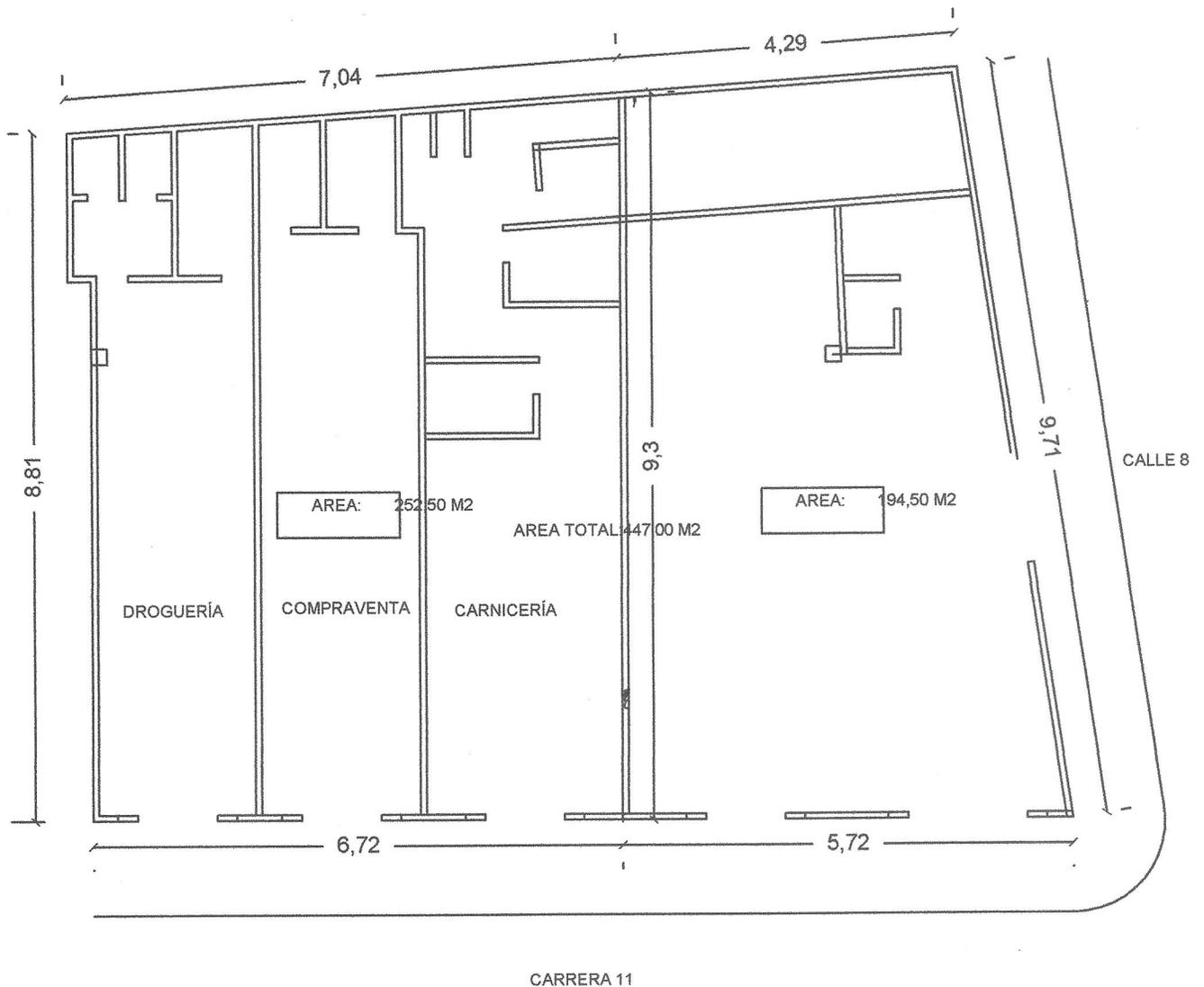
FLORENCIA

ESCALA:

1: \_\_\_\_\_ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018



CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y  
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO:

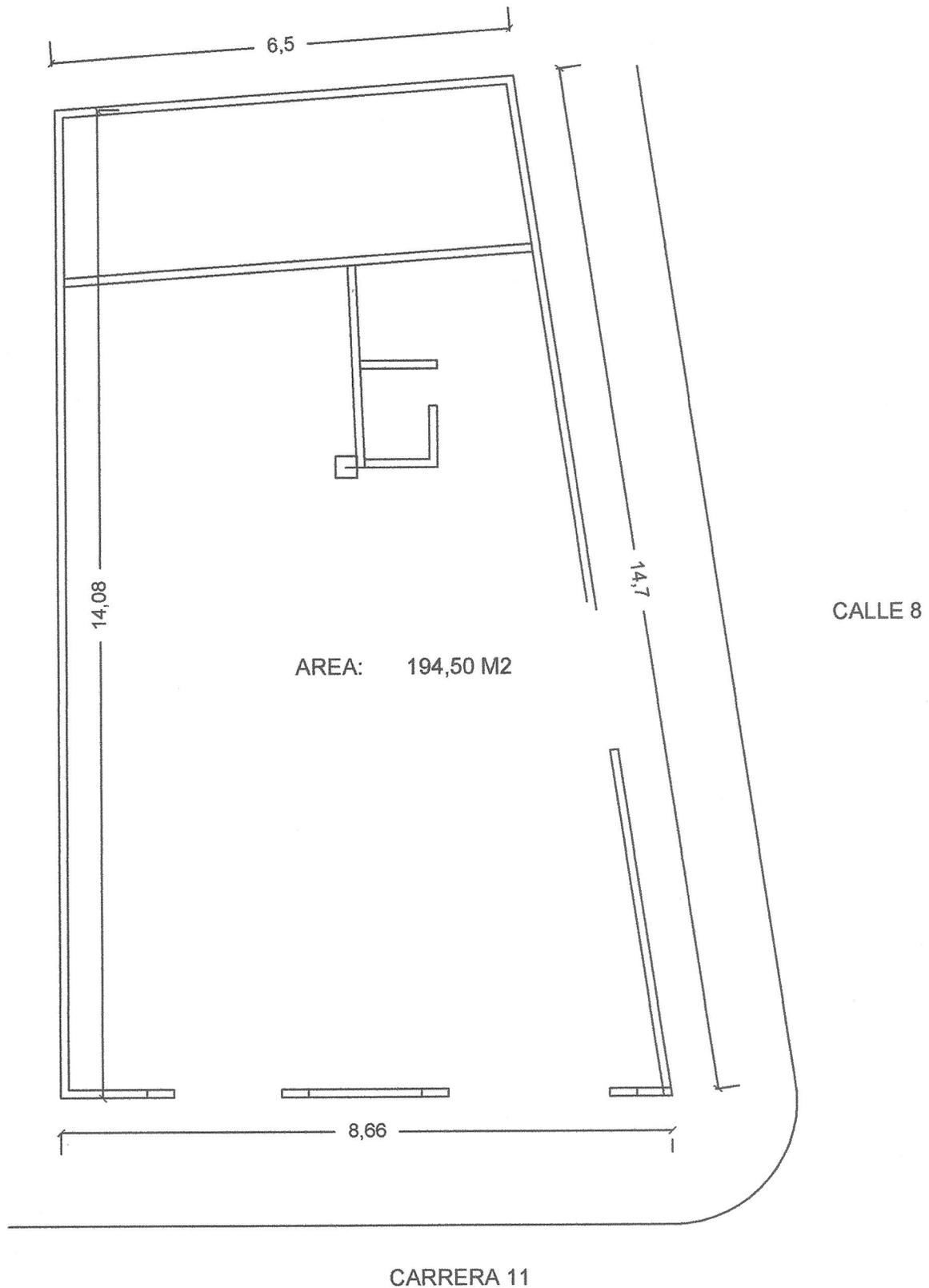
FLORENCIA

ESCALA:

1: \_\_\_\_\_ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2.018



CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y  
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO:

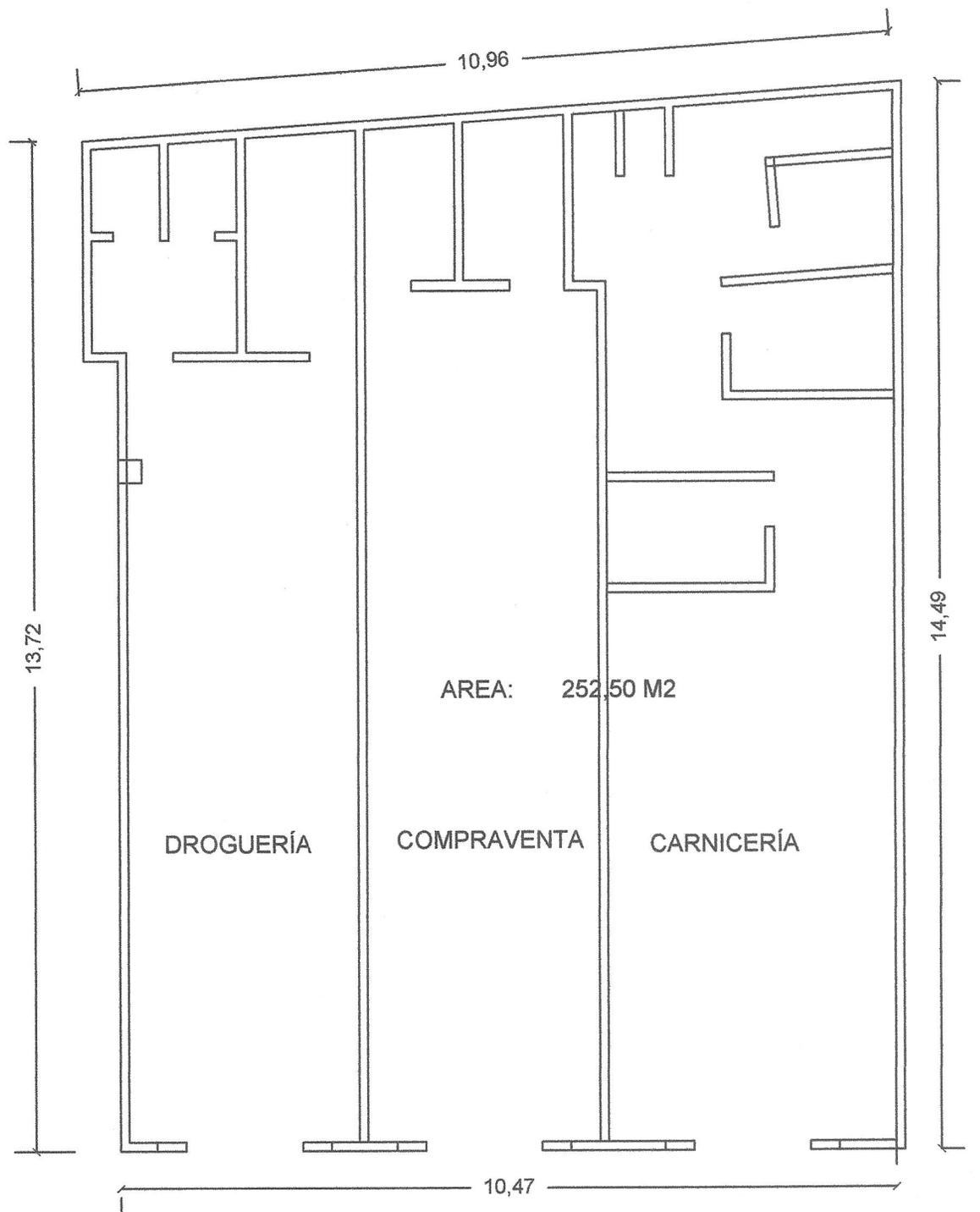
FLORENCIA

ESCALA:

1: \_\_\_\_\_ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018



CARRERA 11



ILDE RIVERA LOSADA  
ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.

CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y  
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO:

FLORENCIA

ESCALA:

1: \_\_\_\_\_ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2.018

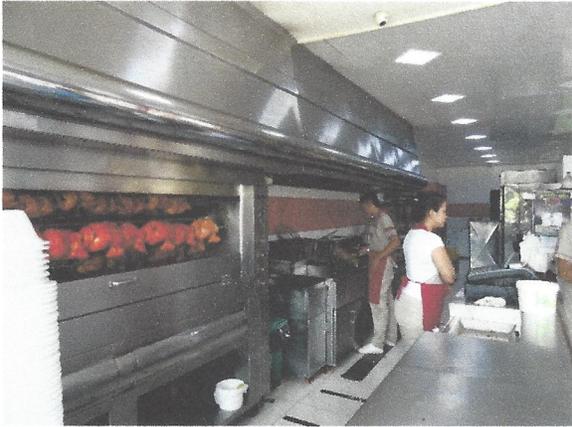
**REGISTRO FOTOGRAFICO**

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS  
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS  
FLORENCIA - CAQUETA



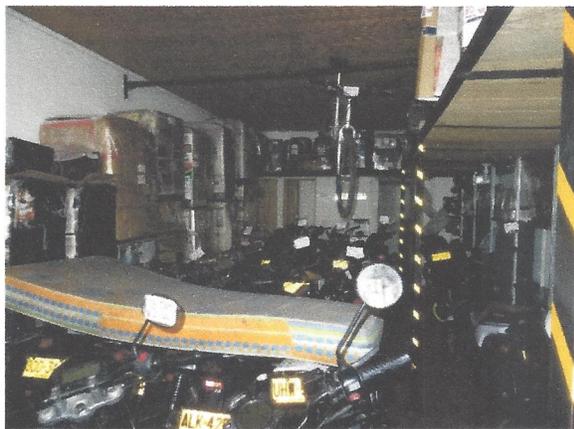
# REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS  
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS  
FLORENCIA - CAQUETA



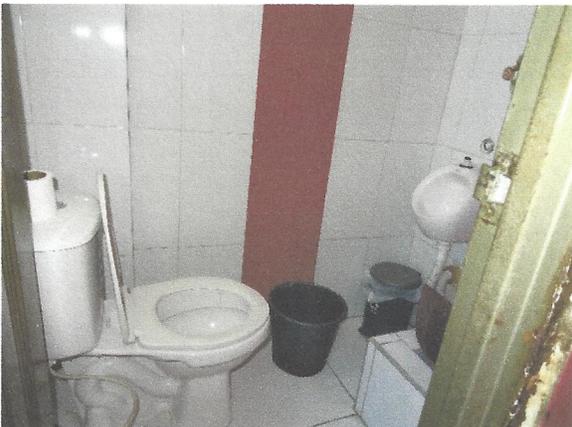
# REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS  
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS  
FLORENCIA - CAQUETA



# REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS  
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS  
FLORENCIA - CAQUETA





# ILDE RIVERA LOSADA

ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.



CONSEJO PROFESIONAL  
NACIONAL DE ARQUITECTURA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES  
COLOMBIA



Arquitecto

**ILDE RIVERA LOSADA**

C.C. 12.115.336 de Neiva

CORPORACIÓN UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

Fecha de expedición  
17/06/1993

Matrícula profesional  
**25700-47057**  
ID 1 1111 1111 1111 1111 1111 1 1



SOCIEDAD  
COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS

LONJA INMOBILIARIA SCA



Arq. Ilde Rivera Losada  
C.C. 12115336

SCA Regional Caquetá  
VALUADOR MÁSTER

RAA: AVAL- 12115336

Vence: Mayo 2018



**CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.**  
N.I.T. 900.796.614-2

**HACE CONSTAR QUE:**

**SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS**  
N.I.T: 860.009.943-1

Es miembro fundador de la Corporación desde el 29 de enero de 2016 y a la fecha del presente certificado cumple con lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación que le confieren dicha calidad

La presente constancia se expide a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016).

Cordialmente,



**ALEXANDRA VIRGINIA SUAREZ PELAYO**  
Representante Legal  
**CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.**



PIN de Validación: ac5d0a00

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **ILDE RIVERA LOSADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12115336, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12115336.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ILDE RIVERA LOSADA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

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

Dirección: CARRERA 9E CALLE 35 CASA 112, URBANIZACIÓN ALTOS DE LA COLINA, BARRIO SEBASTOPOL

Teléfono: 3208095545

Correo Electrónico: ILDERIVER@HOTMAIL.COM

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ILDE RIVERA LOSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12115336.**

**El(la) señor(a) ILDE RIVERA LOSADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

---

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA

E. S. D.

PROCESO : DECLARATIVO ESPECIAL – VERBAL DIVISORIO

DEMANDANTE : ALBA YURANY ROSAS ESCANDON

DEMANDADO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ

RADICADO : 2019 – 106

ASUNTO : RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA AUTO DE SUSTANCIACIÓN DE FECHA 09.06.2022.

Obrando como apoderado de ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, me permito interponer y sustentar recurso de Reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 09.06.2022, mediante el cual se ordena la División material de un bien y se niega el reconocimiento y pago de mejoras solicitado.

**I. LO ORDENADO EN EL AUTO QUE SE REURRE**

1. Este despacho mediante auto de fecha 09.06.2022, Decretó la División material del bien inmueble con matrícula No. 420-63743, División que se aprobó en la proporciones y medidas solicitadas y señaladas en el Dictamen aportado por la parte demandante YURANY ROSAS.
2. El despacho NEGÓ el reconocimiento y pago de mejoras solicitadas por la demandante, argumentando:  
  
*“... se destaca que el interesado debe especificar las mejoras realizadas al bien que será objeto de división, situación que observa este despacho no sucedió, pues en la demanda y en la reforma allegada por el apoderado demandante, únicamente indicó el valor de las mejoras, pero no discrimina de qué manera se obtuvo dicha suma, aunado al hecho de que no aportó dictamen pericial sobre su valor”.*
3. El despacho indicó que existieron falencias en los dictámenes aportados, motivo por el cual ordenó de manera oficiosa, realizar una nueva medición del inmueble para verificar la exactitud de las medidas del mismo, diligencia realizada el día 24/05/2022, en la cual se verificaron las medidas respectivas y se aportó nueva medición realizada por el Topógrafo CARLOS ROVECHI.

**II. OPOSICIÓN A LO ORDENADO EN EL AUTO, CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTO.**

1. Estamos de acuerdo con la aprobación de la División material del inmueble, dado que es un bien susceptible de partirse y por ende era lo que jurídicamente correspondía.
2. Respecto de la NEGATIVA a RECONOCER las mejoras solicitadas, consideramos que el despacho se equivocó, y no le asiste la razón en sus apreciaciones.

Para contextualizar y aclarar las posibles dudas que tenga el despacho al respecto de las MEJORAS, se informa que: El lote (420-63743), bien inmueble en litigio, tenía una construcción antigua de un solo piso que ocupaba la mitad del lote de terreno, construcción que fue derribada. Luego, para la fecha en que secuestraron al copropietario de ese inmueble (OSCAR DONAL ROSAS - DIC/1997), no existía ninguna construcción sobre dicho lote. Fue el señor GUSTAVO ROSAS que era el otro copropietario, quien realizó la construcción de la totalidad de los seis (6) locales junto

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

con andenes que hoy conforman el inmueble, y en septiembre de 2001 solicitó licencia de remodelación de los seis (6) locales por valor de (\$68.000.000) que fue el costo total de la obra. Una vez terminados y remodelados los locales, el señor GUSTAVO ROSAS vendió a favor de su hija ALBA YURANY ROSAS (27/05/2002), el (50%) de la propiedad del lote con matrícula No. 420-63743, junto con todas las mejoras construidas sobre el (100%) del inmueble. Luego, YURANY ROSAS hizo unas adecuaciones finales y registro la totalidad de las mejoras/construcción, mediante DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN según escritura No. 1356 del 09/07/2002.

Habiendo aclarado las anteriores generalidades, hago las siguientes oposiciones:

- a. **LAS MEJORAS SI ESTÁN DEBIDAMENTE ESPECIFICADAS:** *Las mejoras son todas las construcciones realizadas sobre el inmueble, (447 m2 de obra= 6 locales y andenes).*

Se tiene que, dentro del DICTAMEN de AVALUÓ COMERCIAL del bien inmueble aportado con la demanda, en la página 13, que tiene el título de CUESTIONARIO, se hizo propuesta de SUBDIVISIÓN y en el punto tres (3) se detalla cómo se valoran las mejoras, refiriéndose a la totalidad de la totalidad de la construcción así: Método de Reposición, se desarrolló la fórmula matemática respectiva, y se determinó con claridad el valor actual de las mismas, indicando el valor del metro cuadrado construido menos la depreciación correspondiente, arrojando un valor final de (**\$220.728.600**), con lo que prueba que las mejoras si fueron identificadas, valoradas y discriminadas por medio del dictamen aportado.

**QUESTIONARIO:**

De acuerdo a lo solicitado por la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDÓN referente a varios valores del bien inmueble tendríamos lo siguiente:

- Respecto a determinar el valor total del bien inmueble tendríamos: MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS (\$1.047.819.000.) MONEDA CORRIENTE.
- Respecto a una posible división o partición del inmueble, el Área total del inmueble son 447,00 m2, el predio No. 1 lo comprendería, la Droguería, Compraventa y Carnicería con un área total 252,50 M2 según el plano adjunto, equivalente 56,50% del área total del predio y el PREDIO No. 2 estaría compuesta lo que hoy es el asadero y una parte de la carnicería y le correspondería un área 194,50 M2 equivalente 43,50% del área total del predio, de acuerdo al plano adjunto. A la anterior propuesta de subdivisión se determina un área que le corresponde a un área menor al predio esquinero porque se "casatiga" por el beneficio de ser esquinero.
- Para determinar el valor de la mejora construcciones es necesario hacer un análisis de las mismas y determinar una edad aproximada de las mismas para posteriormente aplicarles una depreciación de acuerdo a su estado de conservación y vejez, para la construcción se aplicará el método de el de reposición, para la depreciación o castigo se utilizará la tabla de Fito y Corvini así:

$$D = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} = \frac{16}{90} = 0,16666 \quad D = \text{Depreciación}$$

Edad porcentual = 17 % y Base 2,5 por estado de conservación 17,70 %, el cual es el resultante final de depreciación así:

COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (M2)		800.000		
DEPRECIACIÓN	17,70%	118.200		
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 483.800		
ITEM	DETALLE	AREA	VR M2	TOTAL
2	Área Construida	447,00	493.600	220.728.600
VALOR TOTAL AVALUO				\$ 220.728.600

NOTA: Los valores se aproximan por exceso o defecto

El valor final de las mejoras y/o construcciones son de DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$220.728. 000) MONEDA CORRIENTE.

Carrera 10 No. 14 - 12 Of. 201 Tel: 3126670 Cel: 3118045546 Florencia Caquetá  
email: ider.ver@infomil.com

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

---

**b. SÍ SE DISCRIMINÓ LA MANERA EN QUE SE OBTUVO EL VALOR DE LAS MEJORAS.**

Mediante desarrollo del método de reposición, se avaluaron las mejoras, que es la construcción total realizada sobre el inmueble, método valuatorio legal establecido en la Resolución No. 620/2008 del IGAC, tal como se indicó en el dictamen y luego se descontó la depreciación de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini.

RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 proferida por el IGAC - *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

Los métodos para la elaboración de avalúos legalmente permitidos en Colombia son (4): **Método de comparación o de mercado, Método de Capitalización de rentas o ingresos, Método de Costo o de Reposición y Método Residual.**

**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.

El perito, con base en los precios del mercado, la construcción, los acabados, los materiales, los aspectos económicos referenciados en el dictamen y el método utilizado, determinó que el valor del metro cuadrado de la construcción a la fecha del dictamen (2018), era de (\$600.000 x m<sup>2</sup>), y a este valor le aplicó la fórmula de depreciación, para lo cual utilizó la tabla de FITTO y CORVINI, que se basa en la edad de construcción del bien, (16 años) sobre la vida útil del mismo (90 años), lo que arrojó el porcentaje respectivo que es de (16,66%) y se aproxima a (17%), y con base en esa misma tabla, arroja el estado del inmueble, que para este caso es de (2,5), por estado de conservación, de lo cual resulta una depreciación del (17,70%) según la tabla mencionada. Depreciación que se resta del valor del metro cuadrado de la construcción (\$600.000 x 17,70% menos) y dio como resultado, el valor de (\$493.800 X M<sup>2</sup>), luego esta suma se multiplica por (\$493.800 X 447 m<sup>2</sup>) que es la dimensión de la construcción, y da la suma final de (\$220.728.600), que es valor actualizado de las mejoras.

El presente ejercicio se hace para justificar y explicar el cómo y el porqué del valor de las mejoras planteado en el dictamen aportado, demostrando con esto que el método y las formulas fueron debidamente desarrollados, sin embargo, la forma correcta es la plasmada en el dictamen, dado que el perito indica el método, pone sus consideraciones y desarrolla las fórmulas sin necesidad de explicar extensamente, dado que para cualquier duda o aclaración, se realiza la sustentación del dictamen respectivo.

Sobre la presunta falta de **“Discriminación” de qué manera se obtuvo el valor de las mejoras**, confluyen tres situaciones adicionales a tener en cuenta:

- Si el despacho tenía alguna duda al respecto del origen, discriminación o forma de valoración de las mejoras, debió preguntarlo y aclararlo en la sustentación del dictamen, para eso es la sustentación (Art. 228 C.G.P.), diligencia en la que el despacho no pidió aclaración alguna sobre las mejoras ni su discriminación, por ello, no es jurídicamente correcto imponer una consecuencia negativa sobre una situación que podía y debía aclarar el despacho y no lo hizo.
- El Perito (ILDE RIVERA), desarrolló el método y las fórmulas que de conformidad con la ley, experticia y experiencia, correspondían para determinar el valor actualizado de las mejoras/construcciones realizadas en el inmueble, sin que sea procedente alegar presuntos vacíos o dudas que no fueron aclaradas en la etapa procesal correspondiente.

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

---

- La contraparte se opuso a las mejoras en la contestación de la demanda, sin embargo, no hizo valoración alguna sobre las mejoras en el “dictamen” aportado por ellos, quedando sin sustento su oposición.

**c. DENTRO DEL DICTAMEN SÍ SE APORTÓ EL VALOR JUSTIFICADO DE LAS MEJORAS:**

Tal como se evidencia en el numeral tercero (3º) del CUESTIONARIO del dictamen aportado, las mejoras se valoraron en la suma de (\$220.728.600).

El despacho se equivoca y se contradice, al haber resuelto que “*No se aportó dictamen pericial sobre su valor*”, dado que en el dictamen figura el valor determinado de las mejoras, en la suma de (\$220.729.000), como resultado del desarrollo del método valuativo de reposición que es el que corresponde para construcciones/mejoras y las fórmulas respectivas desarrolladas.

**d. LAS MEJORAS SON LA CONTRUCCIÓN SOBRE EL INMUEBLE.**

El despacho resolvió de manera errónea el presente asunto, prueba de ello es lo manifestado a título de conclusión en el 6º párrafo de la pág. 2 del auto:

**“Nótese por otra parte, que *las mejoras mencionadas en el dictamen aportado por la parte actora* como soporte de su propuesta divisoria, *no corresponden a las que se están solicitando, pues allí se hace referencia a la construcción total del predio*, por ende, este despacho no podrá acceder a su reclamación”**

Contrario a lo considerado por el despacho, que afirma que las mejoras no son la construcción total sobre el predio, se reitera que, Las mejoras corresponden a LA TOTALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN REALIZADA SOBRE EL INMUEBLE, tal como lo indicó el perito en la valoración de las mejoras, en la cual escribió:

**“El valor final de las *mejoras y/o construcciones* son de: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DS SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$220.729.000) MONEDA CORRIENTE”**

Adicionalmente tenemos el concepto jurídico de mejoras, el cual establece:

**Las mejoras son aquellas obras que importan la modificación de la cosa, con el consecuente aumento de su valor económico y se clasifican en útiles, necesarias o de recreo.**

**Mejoras Necesarias: Aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien. Mejoras Útiles: Las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien. Mejoras de Recreo: Aquellas que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.**

Con lo plasmado por el perito experto, en concordancia con el concepto jurídico de mejoras, queda claro que las mejoras son las mismas construcciones realizadas sobre el inmueble, y en este caso lo son en su totalidad, dado que el inmueble era un lote vacío sin ninguna construcción, por lo tanto, todo lo que existe actualmente construido en el inmueble, fue construido por el señor Gustavo Rosas y vendido a la señora YURANY Rosas, quien es la propietaria del (50%) del terreno más la totalidad de las mejoras/construcciones hechas sobre el inmueble, como consta en la escritura de DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN No. 1356 de 09/07/2002, debidamente registrada e inscrita en el certificado de libertad y tradición del bien, con lo que se demuestra objetivamente que el despacho se equivocó, dado que la construcción y las mejoras si son lo mismo.

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

---

**e. LAS MEJORAS SOLICITADAS SI CORRESPONDEN A LAS MENCIONADAS EN EL DICTAMEN.**

El despacho afirmó que: “...*las mejoras mencionadas en el dictamen No corresponden a las solicitadas en la demanda*”. Esta apreciación es errada y se cae de su propio peso, dado que, en la pretensión TERCERA de la demanda se solicitó de manera expresa, el reconocimiento de totalidad de las mejoras valoradas en la suma de (\$220.729.000), tal como lo indica la norma (Art. 406 C.G.P.). Sin embargo, no se solicitó que la parte demandada pagara la totalidad de estas mejoras, porque al momento de realizarse la DISIVIÓN MATERIAL del inmueble, un porcentaje de las mejoras quedaría en propiedad del demandado y el porcentaje restante de las mejoras quedaría en propiedad de la demandante, razón por la cual solo podía solicitarse el pago del porcentaje que les correspondiera en la división a los demandados, aclarando que el reconocimiento de la totalidad de estas si fue debidamente solicitado. Cito la pretensión TERCERA de la demanda:

***TERCERA:*** Solicito ***se reconozca el valor actualizado de las mejoras realizadas sobre el bien inmueble objeto de división, y se ordene al demandado y/o quien corresponda, pagar a favor de la demandante, el valor respectivo al porcentaje que se le asigne en esta división material.*** Como el valor actual del total de las mejoras según el dictamen pericial, es por la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS ***(\$220.729.000)*** M/CTE, ***a la parte demandada le corresponde pagar a la demandante, el equivalente al (56,50%) del avalúo, lo que da la suma de (\$ 124.711.000)*** CIENTO VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS M/CTE, obligación que debe ser decretada a favor de la demandante y en contra del demandado, ***en cumplimiento del artículo 406 del C.G.P.***

**III. PRUEBAS**

Solicito se tengan como tales las aportadas al presente proceso por la demandante, y en especial que se revise el Dictamen aportado con la demanda y la resolución No. 620/2008 del IGAC, para verificar que el dictamen cumple con los requisitos de ley y se hizo en la forma que corresponde sin que se pueda decir que faltó “discriminación” en el valúo presentado, documentos que se allegan nuevamente.

**IV. PETICIÓN**

Con base en los argumentos planteados, las pruebas aportadas, la existencia del dictamen que incluye la debida especificación y valoración de las mejoras, así como la correcta solicitud de reconocimiento y pago de la proporción legal respectiva de las mismas, solicito comedidamente a este despacho, se sirva REPONER el auto de fecha 09.06.2022, y en su lugar reconozca las mejoras realizadas y ordene el pago de la proporción respectiva a la parte demandada, de conformidad con lo indicado en el escrito de demanda y con fundamento en la ley.

Atentamente;



**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
C.C. No. 6.802.554 de Florencia  
T.P. No. 176.953 del CSJ.



RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008  
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I  
DEFINICIONES

**Artículo 1º.- 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.

B O G O T Á D . C .



**Artículo 2º.- 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.

**Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial  
Ct = Costo total de la construcción  
D = Depreciación  
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se



presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**Artículo 4º. 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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**Artículo 5º.- Clasificación del suelo.** La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

**Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos.** Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.



2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.



**Artículo 7º.- Identificación física del predio.** Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.



El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

**Artículo 8º.- Identificación legal.** En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas



son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados



en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

## CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

**Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.



Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

**Artículo 12.-** Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

**Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición.** En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse



para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

**Artículo 14º.- Método (técnica) residual.** En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.



El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

**Artículo 15º.-** Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

**Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:



1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

**Artículo. 17º.-** El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

### CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

**Artículo 18º.-** **Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:



1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

**Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$\begin{aligned} V.T. &= (A.P.) * (V.U.P) \\ A.P. &= A.T.C. - A.C. \end{aligned}$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
A.C.	Áreas Comunes
V.U. P.	Valor unitario Privado



Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

**Artículo 20.-Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS).** Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la



ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

**Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública.** La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de



- Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
  4. Si la estimación de dicho valor se hace a “posteriori” independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.



**Artículo 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural.** Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 23.-Valoración de predios en áreas de renovación urbana.** La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

**Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana.** La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.



## CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.** Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia ( $P_1$ ).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m<sup>2</sup> de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia ( $P_2$ ).
3. El mayor valor generado por m<sup>2</sup>, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia ( $P_2$ ) y el precio comercial antes de la acción urbanística ( $P_1$ ), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

**Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso.** Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:



1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia ( $P_1$ ).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia ( $P_2$ ).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia ( $P_2$ ) y el precio comercial antes de la acción urbanística ( $P_1$ ).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.



Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

**Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

## CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 28º.- Avalúo de áreas de cesión.** Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

**Artículo 29º.- Avalúos en las zonas rurales.** Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.



- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

**Artículo 30º.-** Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,



deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

**Artículo 31°.-** En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

**Artículo 32°.-** Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

**Artículo 33°.-** Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería



avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

## CAPÍTULO VI DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

**Artículo 34°.- Revisión de los avalúos.** La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

**Artículo 35°.- Impugnación.** La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**Artículo 36°.-** Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.



## CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

**Artículo 37°.-** Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

### 1. Media Aritmética: ( X )

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

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$  = indica media aritmética  
 $\sum$  = signo que indica suma  
N = número de casos estudiados  
 $X_i$  = valores obtenidos en la encuesta

### 2 Desviación estándar: ( S )

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



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

En donde:

$\bar{X}$  = media aritmética  
 $X_i$  = dato de la encuesta  
 $N$  = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

### 3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar



$\bar{X}$  = media aritmética.

#### 4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

$\bar{X}$  = media aritmética

$M_o$  = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

#### 5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y^* = a + b X$$



2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

**6. Valor presente**

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

**7. Valor de la compensación (“a posteriori”)**

$$VC = \{A * (1+i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto



n = número de períodos  
\* = multiplicación.

## 8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo  
r = arriendo  
i = tasa de interés aplicable.

## 9. Depreciación

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.
- 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 basadas 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.

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

En donde:

A = avalúo del bien

V<sub>n</sub> = valor nuevo de la construcción.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

$V_t$  = valor del terreno.  
Y = valor porcentual a descontar.  
\* = multiplicación.

**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.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



## 9.1. Depreciación Lineal

$$\begin{aligned}V_f &= P_a - D_t \\D_t &= D_a * A_u \\D_a &= \frac{(P_a - V_s)}{V_u}\end{aligned}$$

En donde:

$D_a$  = depreciación anual  
 $P_a$  = precio actual  
 $V_s$  = valor de salvamento  
 $V_u$  = vida útil o técnica  
 $D_t$  = depreciación total  
 $A_u$  = años de uso  
 $V_f$  = valor final

## 10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

## 11. Fórmulas para ajuste por condición de forma



a = frente del predio que se avalúa (ms)  
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).  
f = fondo equivalente = s / a  
ar = frente del lote tipo de la zona  
Mi = fondo mínimo de la zona  
Ma = fondo máximo de la zona  
Vum= Valor unitario medio (\$/M2)  
Fp = influencia del fondo  
t = influencia del frente  
Vup= Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

Vup= Vum X Fp X t

CALCULO DE “Fp” – Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left( \frac{f}{Mi} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } \Rightarrow Fp = \left( \frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left( \frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Ma < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE “t” – influencia del frente:

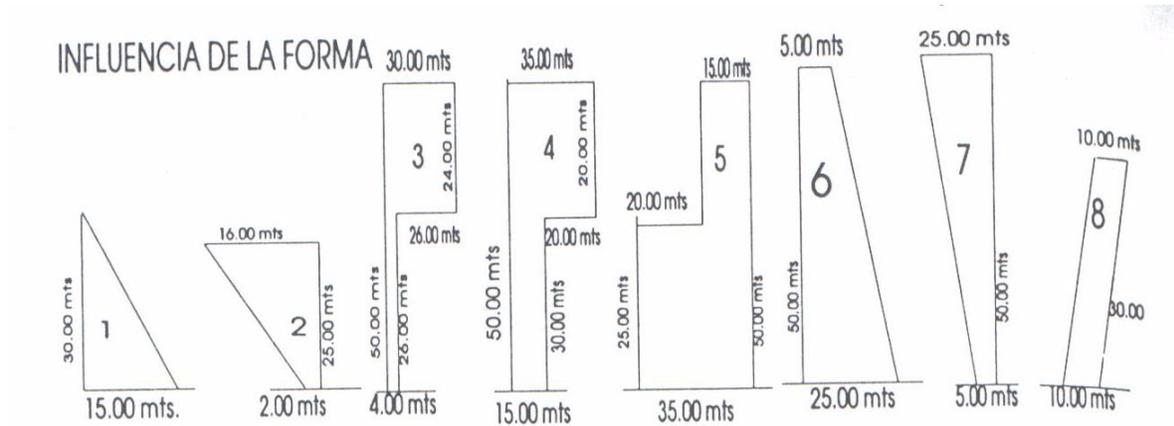
$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left( \frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



**Artículo 38º.-** La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE  
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)  
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN  
Director General

B O G O T Á D . C .