OFICIO REMISORIO AVALÚO CASA CUCUTA - DANILO URRUCHURTO

JARAMILLO SANTA <jaramillosantabogados@gmail.com>

Mar 30/05/2023 16:06

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - N. De Santander - Los Patios <jcctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co>;fabiopinzon751@gmail.com <fabiopinzon751@gmail.com>;Bernardo Herrera <presidencia@indusalca.com.co>

1 archivos adjuntos (120 KB)

Oficio remite avalúo.pdf;

Doctora:
ROSALÍA GELVEZ LEMUS
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS
E. S. D.

REF: PROCESO ORDINARIO- REIVINDICATORIO.
RADICACIÓN NÚMERO: 54-405-31-03-001-2016-00103-00
DEMANDANTE: BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA
DEMANDADO: FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA Y OTROS.

ASUNTO: OFICIO REMISORIO DE AVALÚO – PERITO DANILO URRUCHURTO CABALLERO

GUILLERMO ANTONIO JARAMILLO SANTA, mayor de edad vecino y residente en esta, identificado con la cédula de ciudadanía No 8.719.655 de Barranquilla, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 53.801 del CSJ, actuando en nombre y representación del señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.932.652, por medio del presente, me permito remitirle Avalúo realizado por el perito **DANILO URRUCHURTO CABALLERO**, como respuesta al requerimiento realizado por el juzgado civil del circuito de los Patios, mediante auto de fecha 30 de enero de 2023.

Avaluo Proceso Cucuta.zip

No siendo otro el motivo de la presente, de ustedes atentamente,

GUILLERMO JARAMILLO SANTA
C.C. No. 8.719.655 de Barranquilla
T.P. No. 53.801 C. S. J.

JARAMILLO SANTA
ABOGADOS

Doctora:
ROSALÍA GELVEZ LEMUS
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS
E. S. D.

REF: PROCESO ORDINARIO- REIVINDICATORIO.
RADICACIÓN NÚMERO: 54-405-31-03-001-2016-00103-00
DEMANDANTE: BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA
DEMANDADO: FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA Y OTROS.

ASUNTO: OFICIO REMISORIO DE AVALÚO – PERITO DANILO URRUCHURTO CABALLERO

GUILLERMO ANTONIO JARAMILLO SANTA, mayor de edad vecino y residente en esta, identificado con la cédula de ciudadanía No 8.719.655 de Barranquilla, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 53.801 del CSJ, actuando en nombre y representación del señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.932.652, por medio del presente, me permito remitirle Avalúo realizado por el perito **DANILO URRUCHURTO CABALLERO**, como respuesta al requerimiento realizado por el juzgado civil del circuito de los Patios, mediante auto de fecha 30 de enero de 2023.

No siendo otro el motivo de la presente, de ustedes atentamente,

GUILLERMO JARAMILLO SANTA
C.C. No. 8.719.655 de Barranquilla
T.P. No. 53.801 C. S. J.

ANEXO

DICTAMEN PERICIAL LIQUIDACIÓN FRUTOS CIVILES

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
AV 2 # 1-21 LT 17 URBANIZACION EL VIÑEDO VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER

PROPIETARIOS
HERRERA ESTRADA BERNARDO ANTONIO MONTES GONZALEZ ALBA LUCIA

AVALUADOR RESPONSABLE
DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA AVAL - 72019097
FEDELONJAS RNA - #1912

VISITA AL PREDIO, INVESTIGACIÓN DE MERCADO, CÁLCULOS Y APOYO EN ELABORACIÓN DEL INFORME
ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA AVAL - 60370566
FEDELONJAS RNA - #3582

FECHA DEL INFORME 24 DE MAYO DE 2023

1. - MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE DICTAMEN PERICIAL:

a- De conformidad con lo establecido en los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso al ser procedente para las partes procesales aportar dictamen pericial en la respectiva oportunidad procesal para pedir pruebas en el marco del proceso verbal Reivindicatorio c.s. Radicado: 54-405-31-03-001-2016-00103-00 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

1.2. PROPOSITO DEL DICTAMEN PERICIAL:

Determinar los frutos civiles que hubieren podido dejarse de percibir por la posesión irregular del bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como lote Nº 17 de la urbanización "EL VIÑEDO" del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander con base al procedimiento denominado INCIDENTE REGULACIÓN DE PERJUICIOS POR CONDENA EN ABSTRACTO, de acuerdo con el artículo 283 del código general del proceso, en acatamiento a su vez a lo dispuesto en el numeral 3º de la parte resolutiva de la sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de 2019, proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cúcuta, sala civil familia.

1.3. SOLICITANTE DEL DICTAMEN PERICIAL:

Bernardo Antonio Herrera Estrada identificado con C.C. No 71.932.652
Apoderado: Guillermo Jaramillo Santa identificado con C.C. No. 8.719.655 de Barranquilla /T.P. No. 53.801 C. S. J.

1.4. DESTINATARIO DEL DICTAMEN PERICIAL:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, SALA CIVIL FAMILIA

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Prueba dentro del incidente de regulación de perjuicios por incidente de regulación de condena en abstracto, de acuerdo con el artículo 283 del Código General del Proceso, en acatamiento a lo dispuesto en el numeral 3º de la parte resolutiva de la Sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de 2019, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala Civil Familia.

1.6. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano y construcción

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Habitacional

1.8. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Bernardo Antonio Herrera Estrada Alba Lucia Montes González

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Urb. El viñedo lt 17 (según ctl)

1.9.1. MUNICIPIO / CIUDAD:

Villa del Rosario

1.9.2. DEPARTAMENTO:

Norte de Santander

1.10. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El predio se ubica en el Municipio de Villa del Rosario, Departamento de Norte de Santander, en el condominio el viñedo, el cual se encuentra ubicado sobre la antigua vía san Antonio.

POSICIONAMIENTO ESPACIAL – LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Fuente: Google Earth

SISTEMA DE REFERENCIA: MAGNA – SIRGAS				
ELIPSOIDALES		DECIMALES	GAUSS KRUGER ESTE	
LATITUD	7°51'44.4"N	7.862326826997148	NORTE	1361446.473
LONGITUD	72°27'51.5"W	-72.4643175497604	ESTE	847048.226

1.11. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El sector de Boconó se ha consolidado en los últimos años como zona residencial categorizada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario, en estrato Z0, Esto quiere decir que las construcciones allí planeadas y edificadas están orientada a satisfacer los requerimientos de estratos socio – económicos tales como el 4, 5 y 6, sin embargo la falta de políticas públicas ha frenado el desarrollo del sector, toda vez que esta carece de sistema de acueducto, a pesar del esfuerzo realizado por la inversión pública y privada para consolidar dicho sector, el cual se ve reflejado en el progreso de infraestructura vial al igual que el emprendimiento de modelos económicos comerciales tales como, supermercados, tiendas de cadena, estaderos, restaurantes, gimnasios e Instituciones educativas entre otros, es inevitable determinar que los inmuebles comienzan su comercialización en el mercado inmobiliario con una alta expectativa de valoración, pero con el paso del tiempo el ajuste de los precios por mt2 de construcción y terreno de estos inmuebles se ve inevitablemente afectados por la negativa balanza comercial que sufren con el pasar del tiempo, esto como consecuencia de la poca demanda de los inmuebles usados en el sector.

1.12. VIAS DE ACCESO:

1.12.1. VÍAS PRINCIPALES:

La vía principal es la antigua vía san Antonio.

1.12.2. VIAS SECUNDARIAS:

Vías internas del condominio

1.12.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con Sardineles y Zonas verdes.

1.13. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:
El sector cuenta con Redes de alcantarillado.
El sector no cuenta con Redes de servicio de acueducto.
El sector cuenta con el servicio de energía eléctrica.

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:
El servicio público de transporte es muy limitado o inexistente en esta área, por lo que los viajeros están obligados a tomar taxis, los cuales a menudo inflan los precios ya que no hay competencia.

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:
Estrato socioeconómico: cuatro.

1.16. FECHA DE LA VISITA:
24 de abril de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

ESCRITURA PÚBLICA N°	1053 de 06/05/2015 Notaria 12 de Barranquilla MATRICULA
INMOBILIARIA	260-11776

3. ASPECTO JURÍDICO

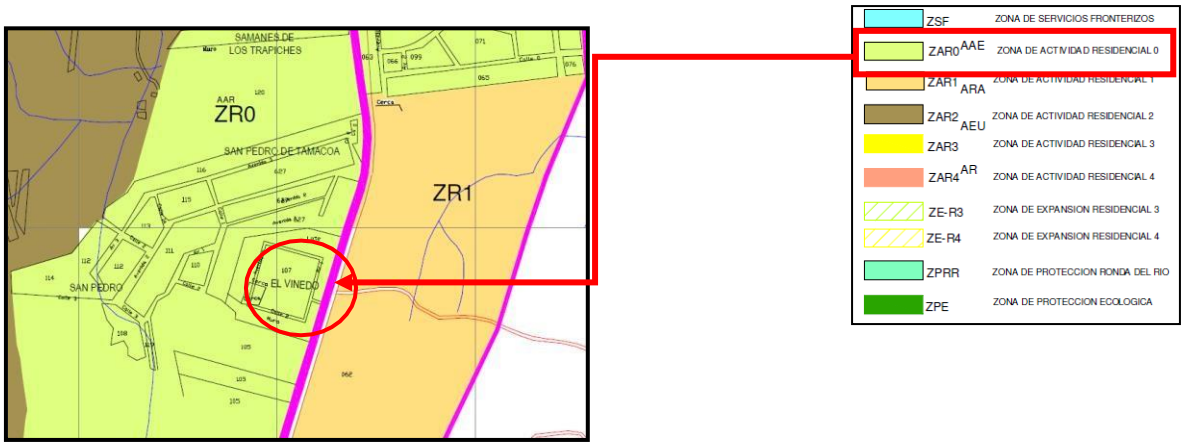
TITULACIÓN	
PROPIETARIOS	BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA MONTES GONZALEZ ALBA LUCIA
ESCRITURA PÚBLICA N°	1053 DEL 06-05-2015 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA
MATRICULA INMOBILIARIA	260-11776
CEDULA CATASTRAL SEGÚN CTL	54874-01-01-0106-0012-000.
GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	ANOTACION: Nro 034 Fecha: 12-08-2015 Radicación: 2015-260-6-18428 Doc: Escritura 1053 del 06-05-2015 Notaria Doce de Barranquilla valor acto: $203,988,000 especificación: modo de adquisición: 0109 adjudicación en sucesión PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: MONTES GARCIA ALVARO CC# 8633392 A: Herrera Estrada Bernardo Antonio cc 71932652 x 5/6 A: Montes González alba lucia x 1/6 menor

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:
Decreto Municipal Número 0253 del 28 de diciembre de 2015 “por medio del cual se modifican los artículos 49,50, 51,52, 53, 54, 55 y 56 del capítulo V Gestión del Título IV, el cual fue adoptado por el Acuerdo Municipal Número 015 de septiembre 2013 de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Villa del Rosario, y demás disposiciones.

USO DE SUELO POT DEL SECTOR URB. VÍCTOR PÉREZ PEÑARANDA



Fuente: P.O.T de la alcaldía de Villa del Rosario

Zona de Actividad Residencial 0 -1 (ZR0, ZR1).

Prevista para uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de baja densidad, en razón a las condiciones en que fueron construidos o concebido los proyectos urbanísticos, que presentan actividades complementarias de comercio, servicios o equipamientos, dotacionales, reducidas a un mínimo en manzanas, calles, o sectores específicos.

ÁREA DE ACTIVIDAD	**ZONA RESIDENCIAL 0 (ZR-0)**		
APLICAN USOS PARA:	**Zona residencial ubicada al oriente del casco urbano (ver plano U-06 Zonas de Actividad Suelo Urbano)**		
USOS PRINCIPALES	**Uso**	**Tipo**	**Escala**
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO ZR-0. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local

Ver Anexo –Usos Permitidos Por Áreas De Uso Y Zonas De Actividad.

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.B.O.T, se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente Aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros, compra- venta de licor. Por petición de la comunidad organizada se podrán decretar zonas de uso exclusivo residencial, lo cual se deberá hacer constar mediante Decreto reglamentario. Los usos complementarios se permitirán solo cuando las edificaciones donde se pretendan desarrollar cumplan con las normas aplicables para los usos propuestos.

De localización del sector, o según sean las disposiciones especificadas en el P.B.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR0	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1,50	1,85	7,00

PARQUEADEROS:

AREAS DE USO RESIDENCIAL:

Zona de Actividad Residencial01 (ZR0)	Uno (1) para unidades residenciales de hasta 234.00 MTS2 y para proyectos con áreas superiores: dos (2) por unidad.

En zonas reguladas por el Tratamiento de desarrollo.
En los nuevos desarrollos residenciales, las densidades serán las siguientes, salvo que se trate de proyectos de viviendas de interés social, casos en que se permitirá el máximo número de viviendas posible conforme a los Decretos Nacionales 2060 de 2004 y 2083 de 2004:

Vivienda Tipo Uso Residencial	Densidad Unifamiliar/ Bifamiliar o proyectos de conjuntos residenciales no tipificados como multifamiliares
ZR0-ZR1	60 viviendas /Ha

5. - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Tipo de suelo rural, con topografía ondulada y una geometría irregular.

5.1. FRENTE: 30,00 mts.
5.2. FONDO: 40,00 mts.
5.3. RELACION FRENTE / FONDO: 0,75:1.

5.5. LINDEROS Y DIMENSIONES:
UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 1.200M2. ALINDERADO ASI: NORTE: EN 30.00 MTS. CON LA AVENIDA SEGUNDA: SUR, EN 32,00 MTS. CON PARED POR MEDIO CON PROPIEDAD DEL SE/OR JORGE JACOME: ORIENTE. EN 40 MTS. CON EL LOTE # 18 OCCIDENTE, EN 40:00 MTS, CON EL LOTE # 16.

5.6. ÁREA DEL TERRENO:

.

ÁREA DE LOTE	1.200 M2
FUENTE SEGÚN	Certificado de libertad y tradición
ÁREA DE LOTE	1.280 M2
FUENTE SEGÚN	Impuesto Predial

6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:
El sector cuenta con Redes de alcantarillado.
El sector NO cuenta con Redes de servicio de acueducto. (El agua utilizada en servicios generales de la casa es de pozo y/o carrotanques)
El sector cuenta con el servicio de energía eléctrica

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO: no se analizan.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:
No se observan, problemas de impacto ambiental y salubridad.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: No se analizan.

7.4. SEGURIDAD:
Por encontrarse en una zona rural que delimita con la zona urbana, la seguridad del sector presenta deficiencias. A pesar de contar con su vía principal totalmente pavimentada lo que aparentemente puede ofrecen un medio seguro para los residentes que desean desplazarse por el lugar, es complejo el tema de seguridad dentro de los conjuntos que colindan con fincas las cuales no se encuentran totalmente cercadas en su perímetro y si lo están, estas son fácilmente removibles, lo que hace que el sector sea vulnerable ante la presencia de personas que buscan la oportunidad de hurta este tipo de viviendas.

Además, no existe presencia cercana de la policía en el sector de Boconó del Municipio de Villa del Rosario que permita una reacción inmediata ante cualquier evento, por lo tanto, no se puede garantizar que el entono sea seguro para los residentes.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
En la actualidad se observa una variedad de proyectos urbanísticos en el sector.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):
Para el sector, en donde se encuentra el inmueble, existe una muy buena oferta y una demanda moderada.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:
Para esto se realizó una averiguación de 4 predios en venta localizados en el mismo sector y con características similares a la del predio del presente avaluó.

8.3. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN
La perspectiva de la valorización de predios en el Norte de Santander está sujeta a varios factores. La apertura de la frontera con Venezuela permitirá un mayor flujo de personas y mercancías, lo que seguramente tendrá un impacto positivo en la economía de la región. El fin de la pandemia del Covid-19 también ayudará a mejorar la economía, ya que muchos negocios podrán volver a abrir y los negocios ya existentes podrán aumentar sus ingresos. El nuevo gobierno seguramente traerá una mayor inversión en el norte de Santander, lo que tendrá un gran impacto en la valorización de los predios. La economía también tendrá un impacto significativo en la valorización de los predios, ya que una economía más sólida significa que hay más personas con dinero para invertir en bienes raíces.

Sin embargo, Los criterios para tasar bienes inmuebles siguen siendo moderados, siempre buscando establecer un precio que se ajuste a la economía actual. La tendencia actual refleja una oferta superior a la demanda en el mercado.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)
Habitacional, el cual se considera el mayor y mejor uso.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO
Para determinar el valor comercial del inmueble se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1.-El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de origen jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbre activas y en general asuntos de carácter legal.
2.- La ubicación y estratificación del predio 3.- El área del terreno.
4.-Conservación, calidad de la construcción

11. TECNICAS DE VALUACIÓN: El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.
Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.
Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

11.2. Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC): Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas: Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S): Se han empleado estas técnicas valuatoría por ser las más apropiadas para calcular el valor actual de construcción privadas.

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO:

Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

RESOLUCIÓN 620 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2.008

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Artículo 1°. - Método de Comparación o de Mercado

Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):
Se han empleado estas técnicas valuatoría por ser las más apropiadas para calcular el valor actual de construcción privadas.

CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

ARTÍCULO 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorío.

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.

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

En donde:

X = indica media aritmética
∑ = signo que indica suma
N= número de casos estudiados
Xi= valores obtenidos en la encuesta

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:

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

En donde:
X = media aritmética
Xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

Coeficiente de Variación: (V)
Se define como la relación (división) que existe entre estándar y la media aritmética multiplicar por 100. Esta decisión se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

13. MUESTRAS DE MERCADO INMOBILIARIO

13.1. VALOR DE REPOSICIÓN BIENES INMUEBLES MUESTRAS DE MERCADO

DEPRECIACIÓN DE LAS MUESTRAS DE LOS BIENES INMUEBLES OBTENIDOS EN EL MERCADEO											
DESCRIPCIÓN	edad	vida útil	% edad	Estado Conserv.	dep calculada	Dep Avalúo	DIF	costo de reposición	Vr depreciado	Vr Final	V. Redondeado
CONJUNTO CERRADO VIÑEDO	13	100	13,00	3,5	38,10	17,31	-20,79	$ 1.600.000,00	$ 609.600,00	$ 990.400,00	$ 990.000,00
CONJUNTO CERRADO TAMACOA	12	100	12,00	3	23,61	17,31	-6,30	$ 2.200.000,00	$ 519.420,00	$ 1.680.580,00	$ 1.681.000,00
CONJUNTO CERRADO SAMANES	14	100	14,00	3,5	38,51	17,31	-21,20	$ 2.100.000,00	$ 808.710,00	$ 1.291.290,00	$ 1.291.000,00
CONJUNTO CERRADO TAMACOA	13	100	13,00	3,5	38,10	17,84	-20,26	$ 2.000.000,00	$ 762.000,00	$ 1.238.000,00	$ 1.238.000,00

13.2. ENFOQUE DE MERCADO

IMAGEN	ÁREAS	VALOR	CONTACTO
	ÁREA LOTE: 1,312 M² **ÁREA CONSTRUCCION: 200 M²**	**$ 950.000.000**	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en- venta/Boconó/cucuta/7513015
	ÁREA LOTE: 528 M² **ÁREA CONSTRUCCION: 350 M²**	**$ 950.000.000**	https://inmobiliariafinar.com/inmu ebles-2/vendo-casa-campestre- en-tamacoa-villa-del-rosario/
	ÁREA LOTE: 342 M² **ÁREA CONSTRUCCION: 325 M²**	**$ 680.000.000**	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39f8-6336bc6fc3f0-b204-6aa3ad24-8388?page=2&pos=20&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7893e93b-da7a- 4f6e-b6dd- c119b6029e3a&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D
	ÁREA LOTE: 250 M² **ÁREA CONSTRUCCION: 360 MT2**	**$ 650.000.000**	https://casas.trovit.com.co/listing/ casa-en-venta-villa-del-rosario-Boconó.191f2BDNq1w

13.3. MEMORIAS DE CÁLCULO

COMPARACIÓN DE MERCADO / BIENES INMUEBLES PARA EL AÑO 2023									
DIRECCIÓN Y TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONST	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO (IGUAL A LA OFERTA)	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. CONST.	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	VR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION
EL VIÑEDO	1.312,00	200,00	$ 950.000.000,00	$ 921.500.000	3502830888 3502479984	$ 990.400	$ 551.387,20	MUY SIMILAR	$ 4.607.500
TAMACOA	528,00	350,00	$ 950.000.000,00	$ 912.000.000	Finar Ltda, Venta de Inmuebles	$ 1.681.000	$ 612.973,48	MUY SIMILAR	$ 2.605.714
SAMANES	342,00	325,00	$ 680.000.000,00	$ 618.800.000	Vivi Portilla Inmobiliaria Número de teléfono: 6017868754	$ 1.291.000	$ 582.529,24	MUY SIMILAR	$ 1.904.000
TAMACOA	250,00	360,00	$ 650.000.000,00	$ 591.500.000	TROVIT	$ 1.238.000	$ 583.280,00	MUY SIMILAR	$ 1.643.056

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN
HOMOGENIZACIÓN VALORES ARRENDAMIENTO
INMUEBLE REFERENCIA 1.200 M2, UBICACIÓN MEDIANERA

HOMOGENEIZACIÓN DE FACTORES							
DATOS	VALOR M2 PRODUCTO DEL ESTUDIO DE MERCADO	FACTOR COMERCIALIZACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ÁREA	TOTAL FACTOR	VR M2 HOMOGENEIZADO	COEFICIENTE DE ASIMETRIA
		Multiplica	Divide	Divide			
1	$ 551.387,20	1	1	1	1	$ 551.387	-3,02409E+ 13
2	$ 612.973,48	1	1	1	1	$ 612.973	2,81805E+ 13
3	$ 582.529,24	1	1	1	1	$ 582.529	-2321,0286
4	$ 583.280,00	1	1	1	1	$ 583.280	401163602,1
	PROMEDIO 4 DATOS					$ 582.542	-2,06002E+ 12
	DESVIACION 4 DATOS					$ 25.148	
	COEFICIENTE DE VARIACION					4,32%	
	NÚMERO DE DATOS					4	
	RAIZ N					2,000	
	LIMITE SUPERIOR					$ 607.690	
	LIMITE INFERIOR					$ 557.395	
	COEFICIENTE DE ASIMETRIA					-0,03	NEGATIVO
	VR M2 ADOPTADO					$ 585.000	

Como resultado, el valor por metro cuadrado de área de terreno arroja un coeficiente de variación del (4,32 %,) el cual por norma no debe superar el 7.5%, es decir que se cumple con lo establecido en la norma. Se hallan valores entre límite superior $ 607.690 y límite inferior $ 557.395 por lo cual tomando como base el artículo 11 de la resolución N.º 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, si el coeficiente de variación es menor a más o menos 7,5% la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

13.4. VALOR DE REPOSICIÓN BIEN INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO

ANEXO MEMORIAS DE CÁLCULO

COSTO DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN							
PRESUPUESTO ACTUALIZADO							**EDIFICACIONES**
CAPITULO				ÁREA CONSTRUIDA TOTAL			435,00
PRELIMINARES				ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE			
CIMENTACIÓN				VALOR M2 CONSTRUIDO			
DESAGUES				VALOR DE REPOSICION M2			**$1.856.169**
INST. SUBTERR.							
ESTRUCTURA				VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO			
MAMPOSTERIA							
CUBIERTA				FUENTE	CONSTRUINFORMES		
PISOS				FECHA	ABRIL-MAYO 2023		
ENCHAPES				FACTOR DE AJUSTE			
INST ELECTRICAS				FUENTE FACTOR DE AJUSTE			
INST HIDRAULICAS				FECHA FACTOR DE AJUSTE			
CARP MADERA				VALOR DE REPOSICION M2			**$ 1.856.169**
CARP METALICA							
PINTURA				CALIFICACION ESTADO CONSERVACION			3
APARATOS SANITARIOS				VIDA UTIL			100
CERRAJERIA				VETUSTEZ			13
VIDRIOS				VIDAD REMANENTE (%)			0,87
EQUIPOS ESPECIALES				FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA			13,00
SUBTOTAL				FITTO Y CORVINI			24,12
COSTO FINANCIERO				VALOR A DESCONTAR			$ 447.707,96
A.I.U				VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION			$ 1.408.461,04
TOTAL PRESUPUESTO				**VALOR ADOPTADO**			**$ 1.408.000,00**
OBSERVACIONES: VALOR DE REPOSICION: valor de reponer a nueva esta edificación según consulta a constructores							
VALOR REPOSICION			**VR M² REPOSICION**	**$ 1.408.000,00**			

DESCRIPCIÓN	**edad**	**vida útil**	**% edad**	**Estado Conserv.**	**dep calculada**	**Dep Avalúo**	**DIF**	**costo de reposición**	**Vr depreciado**	**Vr Final**
VIVIENDA UNIFAMILIAR	13	100	13,00	3	24,12	17,31	-6,81	$1.856.169,00	$ 447.708,00	$ 1.408.461,00
										$ 1.408.000,00

14. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

METODOLOGÍA AVALUATORIA
Resolución 620 de 23 de septiembre de 2.008 Capítulo 1. Definiciones Artículo 1°. - Método de Comparación o de Mercado Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial de arrendamiento, a partir del estudio de las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

VALOR COMERCIAL /BIEN INMUEBLE AÑO 2023			
ITEM	**AREA M2**	**VR UNITARIO**	**SUBTOTAL**
TERRENO	1.200	$ 585.000	$ 702.000.000
CONSTRUCCIÓN INMUEBLE	435	$ 1.408.000	$ 612.480.000
VALOR TOTAL COMERCIAL			$ 1.314.480.000

SON: MIL TRESCIENTOS CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Nota: el área del terreno fue tomada con base al certificado de libertad y tradición. Y el área de la construcción con base al levantamiento en sitio.

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
FEDELONJAS RNA - #1912 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA AVAL - 72019097

VIGENCIA DEL AVALUÓ: DE ACUERDO CON EL NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 422 DE MARZO 08 DE 2000 Y CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DE JUNIO 24 DE 1998, EXPEDIDOS POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE INFORME, SIEMPRE QUE LA CONDICIONES EXTRÍNSECAS E INTRÍNSECAS QUE PUEDAN AFECTAR EL VALOR SE CONSERVEN.

15. LIQUIDACIÓN DE FRUTOS CIVILES POR CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTOS

15.1. BASE JURÍDICA

LEY 820 DE JULIO 10 2003:“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.

15.2. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.

Artículo 18. *Renta de arrendamiento.* El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.
La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.
Artículo 19. *Fijación del canon de arrendamiento.* El precio mensual del canon estipulado por las partes puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la

tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.
Artículo 20. *Reajuste del canon de arrendamiento*. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.
El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

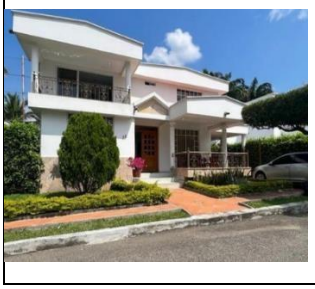
INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Método de Comparación o de Mercado

Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

Se tomaron como muestras de mercados, bienes inmuebles similares al inmueble objeto del presente dictamen pericial, guardando características similares tales como: Ubicación, estrato socio – económico, infraestructura urbanística, área entre otros.
De esta forma se tiene un punto de partida para establecer el valor de arrendamiento con base a lo establecido en ley 820 de 2003.

15.2.1. MEMORIAS DE CÁLCULO ARRENDAMIENTO ENFOQUE DE MERCADO

IMAGEN	ÁREAS	VALOR	CONTACTO
	Área de terreno: 900 M² Área construida: 400 M²	$ 4.700.000 / MENSUAL	https://inmobiliariacasaliberty.com/inmuebles/casa-en-arriendo-venta-en-trapiches-ii/100766/492165
	Área de terreno: 166 M² Área construida: 390 M²	$ 4.000.000 / MENSUAL	https://rentahouse.com.co/casa_en_arriendo_en_villa-del-rosario_en_vereda-villa-del-rosario_rah-23-2036.html

	Área de terreno: 360 M² Área construida: 470 M²	$3.600.000 /MENSUAL	https://inmobiliariacasaliberty.com/inmuebles/casa-en-arriendo-en-conjunto-samanes-de-la-alqueria/102015/2006913
	Área de terreno: 348 M² Área construida: 320 M²	$4.000.000 /MENSUAL	https://rentahouse.com.co/casa_en_arriendo_en_villa-del-rosario_en_vereda-villa-del-rosario_rah-23-2117.html_

15.2.2. MEMORIAS DE CÁLCULO ARRENDAMIENTO

MEMORIA DE CÁLCULO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO ARRIENDOS / MAYO 2023						
No.	**DIRECCION Y TIPO**	**UBICACIÓN SATELITAL**	**ÁREA TERRENO (M2)**	**ÁREA PRIVADA (M2)**	**VALOR OFERTA RENTA / MES**	**OBSERVACIONES**
1	Sector Los Trapiches II ZR0	7°52'16.3"N 72°27'29.9"W 7.871192, -72.458312	900	400	$ 4.700.000,00	Cuenta con zona húmeda
2	Sector Samanes De La Alquería ZR0	7°50'36.2"N 72°27'57.6"W 7.843383, -72.465985	166	390	$ 4.000.000,00	Cuenta con zona húmeda
3	Sector Samanes De La Alquería ZR0	7°50'31.6"N 72°27'59.6"W 7.842099, -72.466558	360	360	$ 3.600.000,00	No cuenta con zona húmeda
4	Sector Los Trapiches ZR0	7°52'16.3"N 72°27'29.9"W 7.871192, -72.458312	348	320	$ 4.000.000,00	Cuenta con zona húmeda

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN HOMOGENEIZACIÓN VALORES ARRENDAMIENTO
INMUEBLE REFERENCIA 435 M2, UBICACIÓN MEDIANERA

No.	Arrendamiento mensual	Área (m2)	Arriendo por m2	Ubicación	Factor Ubicación	Acabados	Factor Acabados	Factor Tamaño	Valor ($) / m2
1	$ 4.700.000,00	400,00	$ 11.750,00	LM	0,95	M	0,90	0,99	9.962
2	$ 4.000.000,00	390,00	$ 10.256,41	S	1,00	M	0,90	0,99	9.131
3	$ 3.600.000,00	360,00	$ 10.000,00	S	1,00	M	0,90	0,98	8.831
4	$ 4.000.000,00	320,00	$ 12.500,00	LM	0,95	M	0,90	0,97	10.364
	Media		**11.127**				**Media**		**9.572**
	Desviación		1.197				Desviación		713
	Coef. Desviación		10,76%				Coef. Desviación		7,45%
	Límite Superior		12.324				Límite Superior		10.285
	Límite Inferior		9.929				Límite Inferior		8.859

Después de homogeneizar la muestra nos dio, como resultado, que el valor por metro cuadrado de área de terreno arroja un coeficiente de variación del (7,45%,) el cual por norma no debe superar el 7,5%, es decir que se cumple con lo establecido en la norma. La media de la muestra es $9.572 / m², con límite superior de $10.285 / m² de arrendamiento y límite inferior de $8.859 / m² de arrendamiento por lo cual tomando como base el artículo 11 de la resolución N. º 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, si el coeficiente de variación es menor a más o menos 7,5% la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Valor promedio redondeado por metro cuadrado dispuesto para arriendo mensual: $9.600 / m² de área privada.

Son: nueve mil seiscientos pesos moneda corriente por metro cuadrado de área privada dispuesta para arriendo.

15.3. VALOR DE MERCADO PARA ARRENDAMIENTO AÑO 2023

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
AV 2 # 1-21 LT 17 URBANIZACION EL VIÑEDO VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER
FECHA: MAYO 2023

METODOLOGÍA AVALUATORIA
Resolución 620 de 23 de septiembre de 2.008 Capítulo 1. Definiciones Artículo 1°. - Método de Comparación o de Mercado Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial de arrendamiento, a partir del estudio de las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

VALOR COMERCIAL ARRENTAMIENTO MENSUAL /2023			
ITEM	ÁREA /PRIVADA	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA	435,00	$ 9.600,00	$ 4.176.000
VALOR COMERCIAL ARRENTAMIENTO MENSUAL			**$ 4.176.000**

SON: CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. / VALOR MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.

15.4. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR EL MÉTODO DE RENTA

Entendiendo: Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

Resolución 620 de 2.008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

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.

Estimación del Valor Comercial Método de Renta

En donde:

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

A= Avalúo
r= Renta Mensual
i= tasa de interés aplicable

Además, el margen de contribución (o rentabilidad del inmueble) se calcula de la siguiente forma:

$$Margen\ de\ contribución = \frac{Valor\ comercial\ de\ la\ renta\ mensual}{Valor\ comercial\ del\ inmueble}$$

Concepto	Valor
Renta (Alquiler) mensual / metro cuadrado	$ 9.600,00
Área (metros cuadrados)	435,00
Renta (Alquiler) mensual	**$ 4.176.000,00**
Valor total estimado - inmueble comercial	**$ 1.314.480.000,00**
Rentabilidad mensual	**0,32%**

Esto quiere decir que el "Valor comercial para arrendamiento", que se obtuvo con base en las muestras de mercado de bienes inmuebles similares que se están ofreciendo en el mismo sector al bien inmueble objeto del presente dictamen pericial; el mensual de arrendamiento no excede el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble

Para este caso en particular el interés mensual es el del 0,32 %

15.5. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL ARRIENDOS PARA LOS AÑOS 2019, 2020, 2021 Y 2022.

Para estimar el valor comercial del arrendamiento en los años 2019, 2020, 2021 y 2022, se utilizó el índice de precios al consumidor (IPC) proporcionado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane).

Total, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2023

						Base Diciembre de 2018 = 100,00
Mes	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Enero	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27
Febrero	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40
Marzo	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77
Abril	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80
Mayo	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	
Junio	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	
Julio	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	
Agosto	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	
Septiembre	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	
Octubre	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	
Noviembre	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	
Diciembre	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 5 de Mayo de 2023

Lo que se realizó, utilizando el IPC, fue llevar el el valor de arrendamiento para el año 2023 a septiembre del año 2019 y a cada diciembre de los años 2020, 2021 y 2022; luego se calcularon los meses transcurridos para cada año y estos se multiplicaron por el valor de canon retrotraído desde al año 2023; esto se realizó para estimar el valor de los arriendos no percibidos por el demandante desde la fecha del fallo del tribunal hasta la fecha actual; para lo cual se aplicó la siguiente fórmula:

$$\boldsymbol{Valor\ de\ arrendamiento\ mensual\ para\ a\tilde{n}o\ anterior} = \boldsymbol{Valor\ del\ Canon\ calculado\ para\ 2023} * \frac{\boldsymbol{IPC_i}}{\boldsymbol{IPC_{2023}}}$$

Este proceso se muestra en la tabla siguiente:

VALOR DE ARRENDIENDO DEJADOS DE PERCIBIR DESDE SEPTIEMBRE 25 DE 2019 A JUNIO 15 DE 2023						
ITEM	**AÑOS**	**IPC HISTORICO**	**RENTA MENSUAL**	**RENTA DEJADA DE PERCIBIR**	**# DE MESES**	**RENTA ANUAL DEJADA DE PERCIBIR POR CONCEPTO ARRIENDO**
	2.023	132,80	$ 4.176.000	ENERO - 15 DE JUNIO	5,5	$ 22.968.000,00
1	2.022	126,03	$ 3.963.112	ENERO - DICIEMBRE	12	$ 47.557.344,58
2	2.021	111,41	$ 3.503.375	ENERO - DICIEMBRE	12	$ 42.040.496,39
3	2.020	105,48	$ 3.316.901	ENERO - DICIEMBRE	12	$ 39.802.814,46
4	2.019	103,26	$ 3.247.092	SEPTIEMBRE 25 A DICIEMBRE	3,17	$ 10.293.280,27

15.6. CUADRO RESUMEN MONTOS DE DINERO CTUALIZADOS DEJADOS DE PERCIBIR POR CONCEPTO DE INGRESOS DEJADOS DE CANONES DE ARRENDAMIENTOS DESDE 2019 A 2023

Con base al cuadro resumen de los arriendos dejados de percibir desde el 25 de septiembre de 2019 hasta el 15 de junio de 2023.

$$\boldsymbol{Valor\ de\ arrendamiento\ total\ actualizado\ a\ 2023 = Valor\ del\ Canon_i * \frac{IPC_{2023}}{IPC_i}}$$

Donde el IPC final representa el Índice de Precios al consumidor en el periodo donde se hace la liquidación (abril de 2023) y el IPC inicial representa el valor del índice de precios al consumidor en el momento que sucedió el evento.

Para la determinación de estos índices se recurre a la página del DANE y se toman los valores de la tabla Índices de Precios al Consumidor- Serie de Empalme desde el periodo 2019 al 2023 fecha en la que se elabora el presente Dictamen Pericial.

PROCEDIMIENTO ACTUALIZACIÓN MONTOS DE DINEROS DEJADOS DE PERCIBIR POR CONCEPTO DE ARRIENDOS.

Para cuantificar los montos de la perdida de dinero por concepto de daño emergente se realizó el siguiente procedimiento.

Primero: Se establecieron año a año los valores de los arriendos que se dejaron de percibir.
Segundo: La sumatoria de los arriendos anuales
Tercero: Los periodos de liquidación se establecieron de la siguiente manera:

PERIODOS UTILIZADOS EN LIQUIDACIÓN DEL DAÑO EMERGENTE		
ITEM	PERIODO INICIAL /IPC/INCIAL	PERIODO FINAL/IPC FINAL
4	Diciembre de 2019	abril /2023
3	Diciembre de 2019	abril /2023
2	Diciembre de 2019	abril /2023
1	Diciembre de 2019	abril /2023
	De enero 01 a junio 15/2023	

CUADRO RESUMEN VALOR TOTAL ACTUALIZACIÓN DE LOS MONTOS DE DINERO DEJADOS DE PERCIBIR POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTOS.

VALOR ACTUALIZADO DE ARRENDIENDOS ANUALES DEJADOS DE PERCIBIR DESDE SEPTIEMBRE 25 DE 2019 A JUNIO 15 DE 2023					
ITEM	**AÑOS**	**IPC HISTORICO**	**RENTA ANUAL DEJADA DE PERCIBIR POR CONCEPTO ARRIENDO**	**RENTA DEJADA DE PERCIBIR**	**RENTA ANUAL DEJADA DE PERCIBIR POR CONCEPTO ARRIENDO - ACTUALIZADA**
	2.023	132,80	$ 22.968.000	ENERO - 15 DE JUNIO	$ 22.968.000,00
1	2.022	126,03	$ 47.557.345	ENERO - DICIEMBRE	$ 50.112.000,00
2	2.021	111,41	$ 42.040.496	ENERO - DICIEMBRE	$ 50.112.000,00
3	2.020	105,48	$ 39.802.814	ENERO - DICIEMBRE	$ 50.112.000,00
4	2.019	103,26	$ 10.293.280	SEPTIEMBRE 25 A DICIEMBRE	$ 13.237.920,00
VALOR TOTAL DE LOS ARRIENDOS DEJADOS DE PERCIBIR					**$ 186.541.920,00**
VALOR TOTAL REDONDEADO					**$ 186.542.000,00**

SON: CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS

MONEDA CORRIENTE

16. LUCRO CESANTE POR INTERESES MORATORIOS.

Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero

Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1ª) E siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse.

2ª) Se siguen debiendo los interese convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

EL INTERÉS LEGAL SE FIJA EN SEIS POR CIENTO ANUAL. 6%

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.
3a.) Los intereses atrasados no producen interés.
4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.

Formula: interés efectivo anual 6% Código Civil
Interés efectivo mensual

IEM= (1+6%) ^1/12-1 = 0,00486736

16.1. LIQUIDACIÓN LUCRO CESANTE

Períodos		Meses transcurridos	Interés anual	Interés mensual	Arriendos no recibidos en períodos a liquidar	Intereses
Fecha de ocurrencia evento	Fecha de liquidación					
25/09/2019	15/06/2023	44,67	6,00000%	0,48676%	$ 10.293.280,27	$ 2.237.936,78
1/01/2020	15/06/2023	41,50	6,00000%	0,48676%	$ 39.802.814,46	$ 8.040.301,80
1/01/2021	15/06/2023	29,50	6,00000%	0,48676%	$ 42.040.496,39	$ 6.036.710,14
1/01/2022	15/06/2023	17,50	6,00000%	0,48676%	$ 47.557.344,58	$ 4.051.036,14
1/01/2023	15/06/2023	5,50	6,00000%	0,48676%	$ 22.968.000,00	$ 614.888,46
Total						**$ 20.980.873,31**
Total (redondeado)						**$ 20.981.000,00**

17. CUADRO RESUMEN DE VALORES INDEXADOS LIQUIDACIÓN DE FRUTOS CIVILES

CUADRO RESUMEN MONTOS INDEXADOS					
LIQUIDACIÓN FRUTOS CIVILES					
ITEM	**DECRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR POR CONCEPTO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO	GLOBAL	1	$ 186.542.000,00	$ 186.542.000,00
2	LIQUIDACIÓN LUCRO CESANTE (INTERESES MORATORIOS)	GLOBAL	1	$ 20.981.000,00	$ 20.981.000,00
VALOR TOTAL INDEXADO					**$ 207.523.000,00**

SON: DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL - 72019097
FEDELONJAS RNA - #1912

Vigencia del avaluó: de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio De Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

18. OBSERVACIONES AL INFORME DEL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO CON IDENTIFICACION URBANÍSTICA AV 2 # 1-21 LT 17 URBANIZACION EL VIÑEDO, VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER.

Generalidades.

Por medio del presente informe se describen las observaciones encontradas al avalúo realizado al predio identificado como **AV 2 # 1-21 LT 17 URBANIZACION EL VIÑEDO VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. Y CÓDIGO CATASTRAL 54874-01-01-0106-0012-000** con el fin de establecer el valor comercial del bien.

Este avalúo debió ser realizado de acuerdo con la metodología contenida en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", el cual describe los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

De acuerdo con lo revisado en el informe entregado, para obtener el valor del bien inmueble se estimó el costo del terreno cuyo método utilizado fue el método de comparación o de mercado y para obtener el valor de la construcción se utilizó el método del costo de reposición. Al final, el valor total del inmueble es el resultado de la suma de los valores obtenidos por estos dos métodos.

A continuación, se describen las observaciones encontradas en la revisión del informe del avalúo con el fin sean tenidas en cuenta dentro del proceso.

Método de Comparación o de Mercado según la resolución 620/2018 del IGAC

Según el artículo 1 de la resolución 620 de 2008, se define como 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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
Más adelante, en el artículo 10 se describe el método y en el artículo 11 se hace referencia a los cálculos matemáticos y estadísticos y la asignación de valores, dentro de los cuales es necesario recalcar que en este método se calculan medias de tendencia central dentro de las cuales, la más usual y utilizada es la media aritmética, que, junto con esta, debe calcularse también la varianza y el coeficiente de variación, que se espera sea menor o igual a más (+) o menos (-) 7.5%. El artículo 12 estipula que se debe realizar cuando el lote es de forma irregular.

Método de Costo de reposición según la resolución 620/2018 del IGAC
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

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 Lo anterior se encuentra

descrito en el artículo 3 de la resolución.

INCONSISTENCIAS ENCONTRADAS EN EL INFORME ANALIZADO PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO.

PRIMERA: Revisado el informe del avalúo realizado al bien inmueble, para la estimación del valor del terreno se utilizó el método de encuesta a expertos valuadores, donde se indica que se realizaron siete (7) encuestas a supuestos profesionales, sin embargo, no se evidencia información de contacto de estos para verificar la información suministrada.

MEDIA ARITMETICA			552.142,86
ENCUESTA	XI	X	(XI -X)2
LUIS ERNESTO RODRIGUEZ AYALA	550.000,00	552.142,86	2.142,86
MARCO TULIO CONTRERAS RANGEL	580.000,00	552.142,86	27.857,14
LUIS EDUARDO CARVAJAL HERNANDEZ	550.000,00	552.142,86	2.142,86
JAIRO ENRIQUE SANCHEZ CARDENAS	585.000,00	552.142,86	32.857,14
PABLO GUILLERMO COHEN VIVARES	550.000,00	552.142,86	2.142,86
JAIRO ALEXIS ORTEGA ROJAS	500.000,00	552.142,86	52.142,86
GERMAN FRANCISCO COLMENARES ROJAS	550.000,00	552.142,86	2.142,86
		SUMAN N/N	17.346,94

X= MEDIA ARITMETICA
S= DESVIACION ESTANDAR
V= COEFICIENTE DE VARIACION

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

S =	131,71	
X =	552.142,86	
V(%) =	0,02	MENOR DEL 15%
Vr Obtenido	552.142,86	
VALOR AJUSTADO PARA EL M2 TERRENO		552.142,86

VALOR COMERCIAL TOTAL DEL TERRENO EN ESTUDIO			
DESCRIPCION	AREA M2	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR TERRENO	1.200,00	552.142,86	662.571.428,57
		VALOR TOTAL AJUSTADO DEL TERRENO	662.571.428,57
		VALOR TOTAL ADOPTADO TERRENO	662.571.428,57

SON: SEIS CIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATRO VEINTI OCHO PESOS CON 57/100 CTVS MONEDA CORRIENTE

De acuerdo con la encuesta realizada, se determinó un valor del terreno de quinientos cincuenta y dos mil ciento cuarenta y dos pesos moneda corriente (552.142 $/m^2) el cual es adoptado para el valor del metro cuadrado de terreno, el cual multiplicado por el área de 1.200 m^2, da un valor comercial de seiscientos sesenta y dos millones quinientos setenta y un mil cuatrocientos veintiocho pesos moneda corriente (662.571.428,57 $/m^2).

Esta modalidad de estimación no respeta los lineamientos estipulados por la Resolución 620 de 2018 del IGAC en su artículo 9, el cual establece que, en el caso de 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. No obstante, en el sector a la fecha de valorización (2017) sí existían ofertas de venta y arriendo de bienes comparables al inmueble objeto de la estimación.

SEGUNDA:

En el avalúo se indicó que el coeficiente de variación era de 0,02%, pero al realizar los cálculos correspondientes se obtuvo que el coeficiente de variación era del **4,64%.**

MEDIA ARITMÉTICA	552.142,86					
N	7					
ENCUESTA	Xi	X (media)	$(Xi-X)^2$	$\sum(Xi-X)^2/N$	$S=\sqrt{\frac{(X_i-X)^2}{N}}$	CV=S/X(media)
LUIS ERNESTO RORIGUEZ AYALA	550.000,00	552.142,86	4.591.836,73			
MARCO TULIO CONTRERAS RANGEL	580.000,00	552.142,86	776.020.408,16			
LUIS EDUARDO CARVAJAL HERNÁNDEZ	550.000,00	552.142,86	4.591.836,73			
JAIRO ENRIQUE SÁNCHEZ CÁRDENAS	585.000,00	552.142,86	1.079.591.836,73	656.122.448,98	25.614,89	4,64%
PABLO GUILLERMO COHEN VIVARES	550.000,00	552.142,86	4.591.836,73			
JAIRO ALEXIS ORTEGA ROJAS	500.000,00	552.142,86	2.718.877.551,02			
GERMÁN FRANCISCO COLMENARES ROJAS	550.000,00	552.142,86	4.591.836,73			
SUMAS	3.865.000,00	-	4.592.857.142,86			

TERCERO: en la tabla de depreciación el valor de la construcción se calcula con base al valor de construcción del metro cuadrado menos la utilidad, lo que da un valor de $ 1.564.935 a este valor se suma la utilidad de $ 285.000, lo que da un valor de $ 1.849.935. este procedimiento está equivocado ya que la utilidad también debe ser objeto de depreciación.

VR M2 A DEPRECIAR	1.615.000,00

DATOS PARA CALCULAR LA DEPRECIACION

TIPO DE INMUEBLE : VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO CERRADO	COMERCIAL
VA = VIDA EN ANOS DEL INMUEBLE (EDAD)	6,00
VU = VIDA UTIL EN ANOS DEL INMUEBLE	100,00
% DE VIDA DEL INMUEBLE = VA / VU	0,06
CLASIFICACION ESTADO DE LA CONSTRUCCION (FITTO Y CORVINI)	1,00
PORCENTAJE DE DEPRECIACION (FITTO Y CORVINI)	0,031
VALOR M2 PARA REPOSICION (SIN UTILIDAD)	1.615.000,00
VALOR A DESCONTAR POR DEPRECIACION	50.065,00
VALOR M2 DEPRECIADO	1.564.935,00
VALOR DEPRECIADO + UTILIDAD	1.849.935,00

VALOR AJUSTADO POR M2 PARA LA CONSTRUCCION	1.849.935,00

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA M2	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR CONSTRUCCION	435,00	1.849.935,00	804.721.725,00
VALOR TOTAL AJUSTADO DE LA CONSTRUCCION			804.721.725,00
VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCION			804.721.725,00

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

EN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME SE HAN TENIDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

1. HAGO CONSTAR QUE LA FUENTE DE LOS DATOS LEGALES AQUÍ CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE. POR LO TANTO, NO ASUMO RESPONSABILIDAD POR LAS DESCRIPCIONES QUE SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN LA ESCRITURA, ASÍ COMO TAMPOCO POR LAS CONSIDERACIONES DE TIPO LEGAL QUE DE ELLAS SE DERIVEN.

2. ACEPTO QUE EL TÍTULO DE PROPIEDAD CONSIGNADO EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA ES CORRECTO, TAMBIÉN TODA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL INTERESADO, POR LO TANTO, NO RESPONDO POR LA PRECISIÓN DE ESTOS, NI POR LOS ERRORES DE TIPO LEGAL CONTENIDOS EN ELLOS.

3. - PRESUMO QUE NO EXISTEN FACTORES EXÓGENOS QUE AFECTEN EL BIEN EN SU SUBSUELO O EN LAS ESTRUCTURAS ALLÍ ERIGIDAS. NO ASUMO RESPONSABILIDAD ALGUNA POR CUALQUIER CONDICIÓN QUE NO ESTUVO A NUESTRO ALCANCE DETERMINAR U OBSERVAR.

4. - HE ASUMIDO QUE LOS PROPIETARIOS HAN CUMPLIDO CON TODAS LAS REGLAMENTACIONES DE CARÁCTER NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL Y EN PARTICULAR AQUELLAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS QUE RIGEN EN LA ZONA QUE PUEDAN AFECTAR A LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

5 - HAGO CONSTAR QUE HE VISITADO PERSONALMENTE EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO

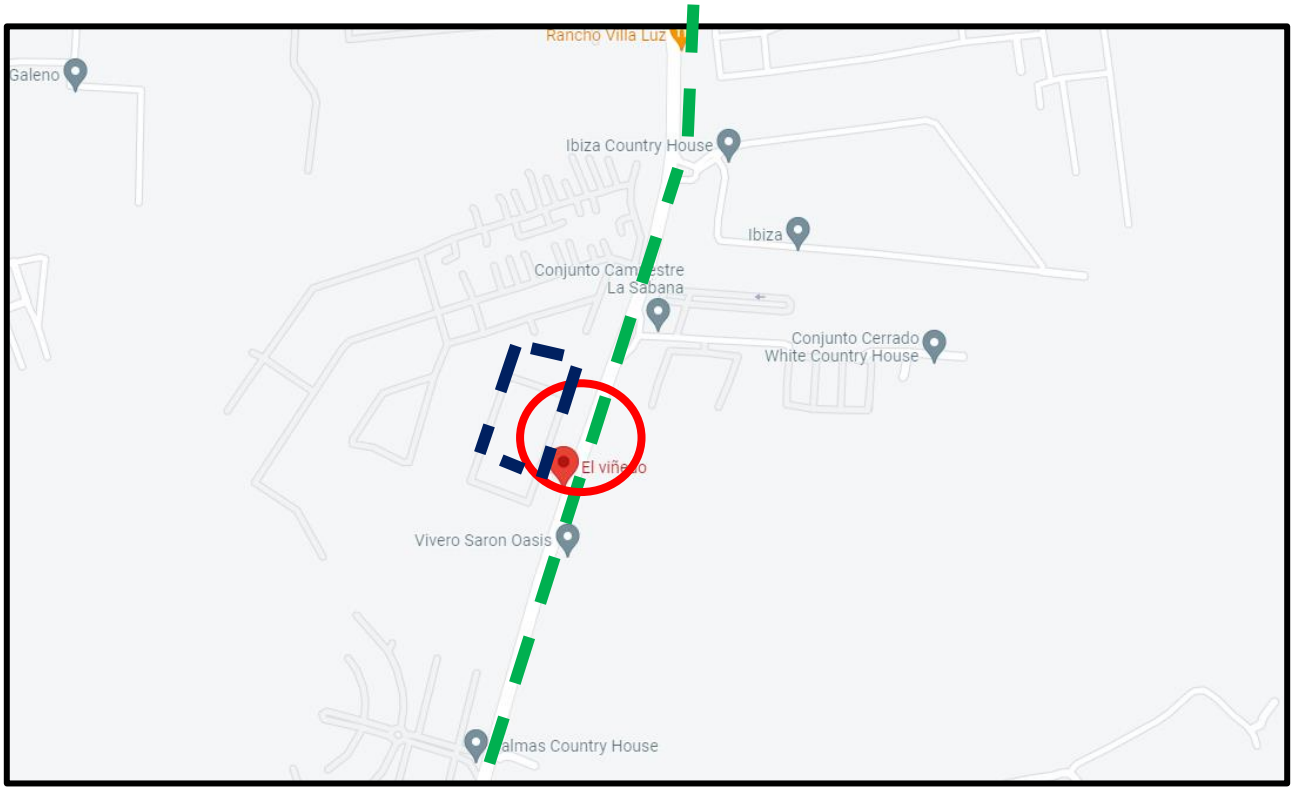
6. - EL PRESENTE AVALÚO ESTA SUJETO A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL PAÍS Y DE LA LOCALIDAD EN SUS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS, JURÍDICOS, URBANÍSTICOS Y DEL MERCADO, CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN EN DICHA ESTRUCTURACIÓN ALTERARÁ LA EXACTITUD DE DICHO AVALÚO

7. - EL ESTUDIO EFECTUADO CONDUCE A UN VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE. EN EL VALOR DE NEGOCIACIÓN PUEDEN INTERVENIR VARIOS FACTORES SUBJETIVOS O CIRCUNSTANCIALES IMPOSIBLES DE PREVER TALES COMO HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, URGENCIA ECONÓMICA DEL VENDEDOR, INTERESES Y PAGOS PACTADOS O DEMASIADO INTERÉS DEL COMPRADOR.

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA AVAL - 72019097
FEDELONJAS RNA - #1912

19. ANEXOS

UBICACIÓN SATELITAL DEL PREDIO EN CÚCUTA



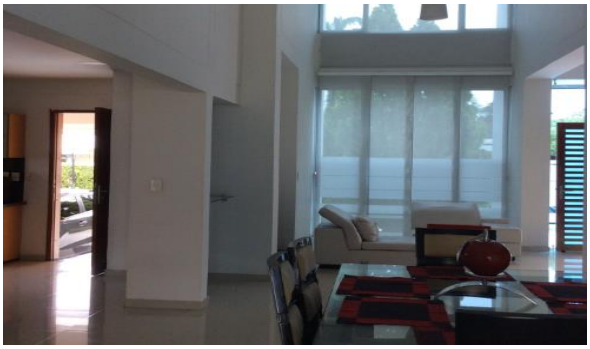
UBICACIÓN DEL PREDIO

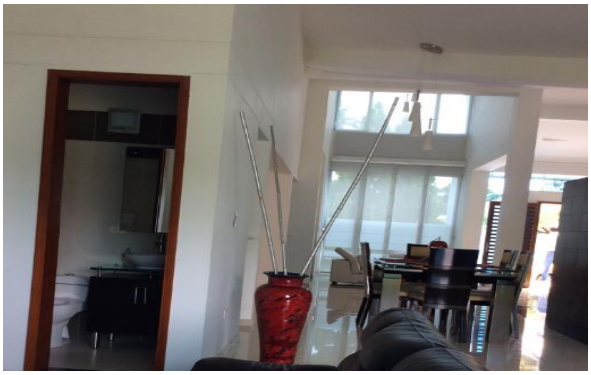
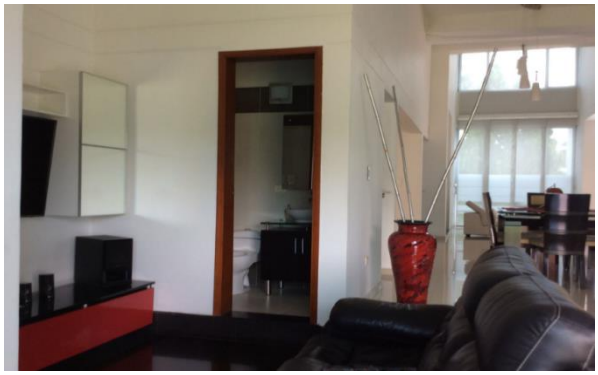
VÍA CON ACCESO AL INMUEBLE

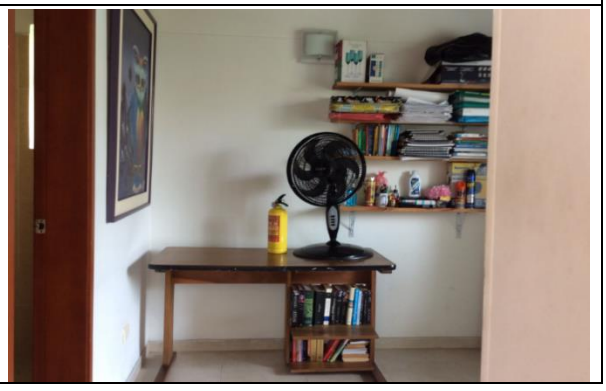
CALLE FRENTE AL PREDIO

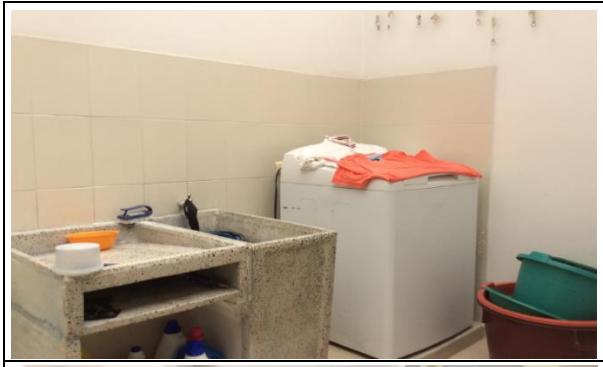
SISTEMA DE REFERENCIA: MAGNA – SIRGAS				
ELIPSOIDALES		**DECIMALES**	**GAUSS KRUGER ESTE**	
LATITUD	7°51'44.4"N	7.862326826997148	NORTE	1361446.473
LONGITUD	72°27'51.5"W	-72.4643175497604	ESTE	847048.226

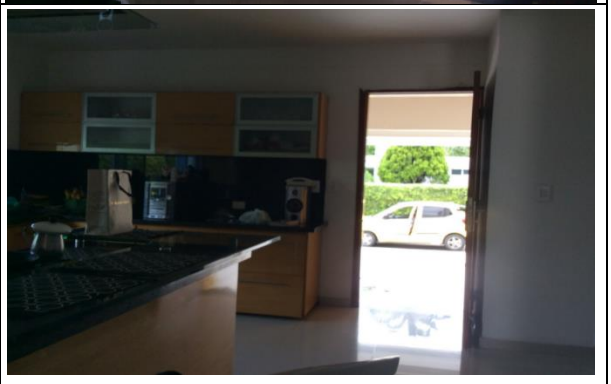
REGISTRO FOTOGRÁFICO

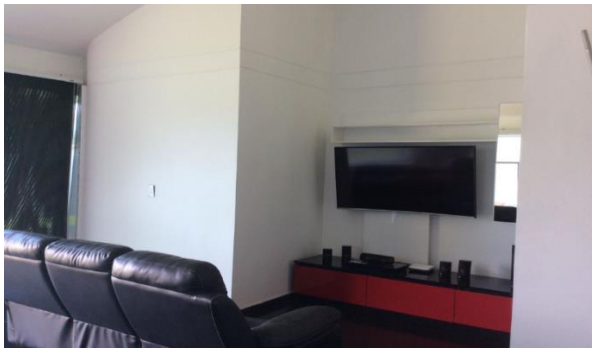
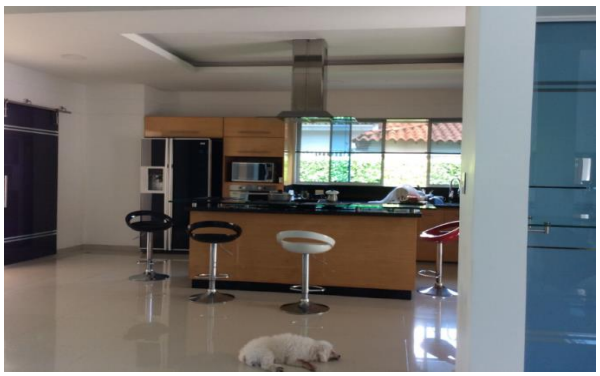
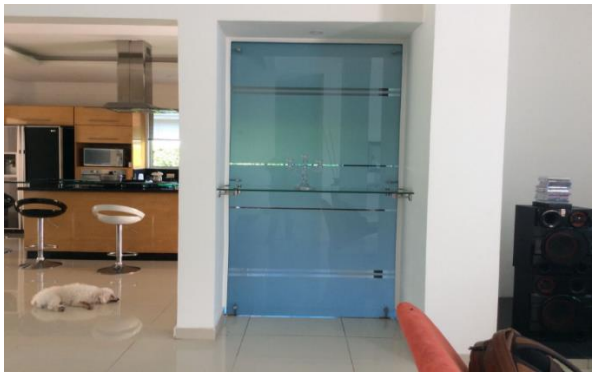


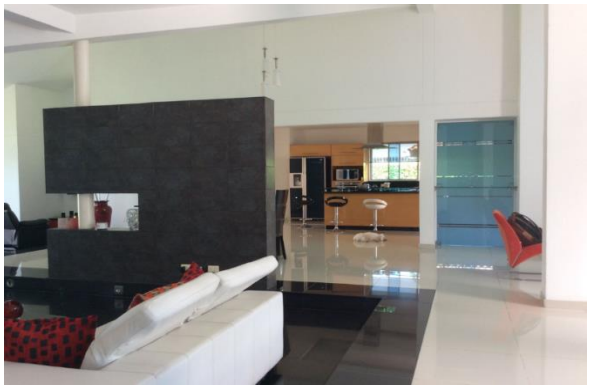
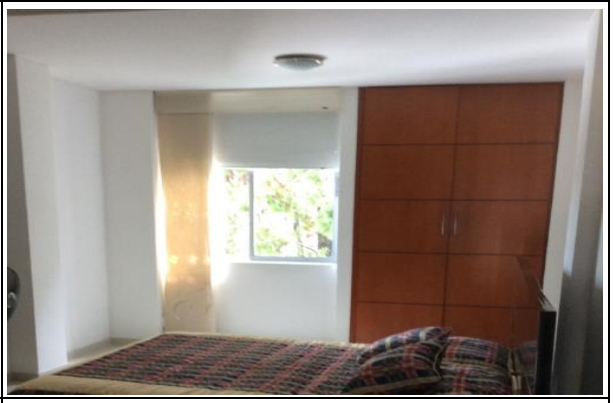



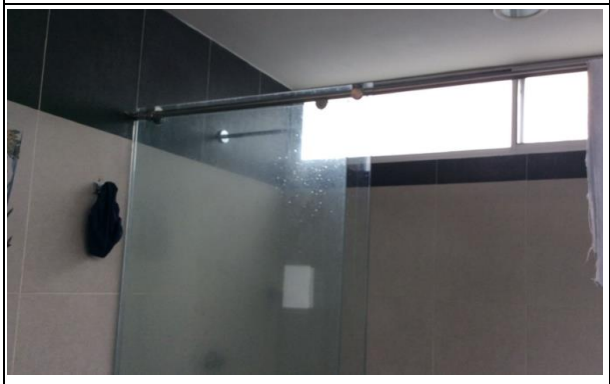


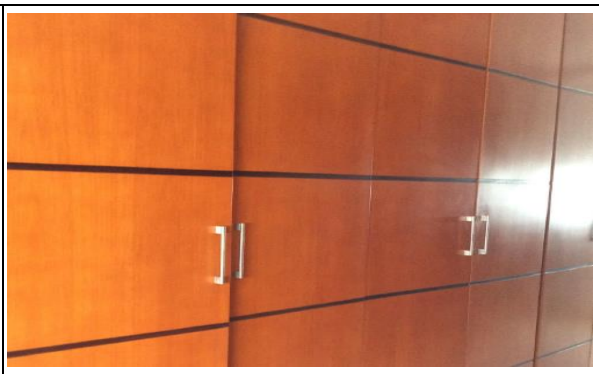


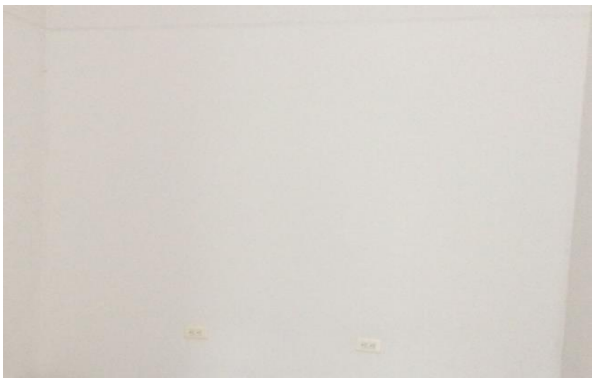


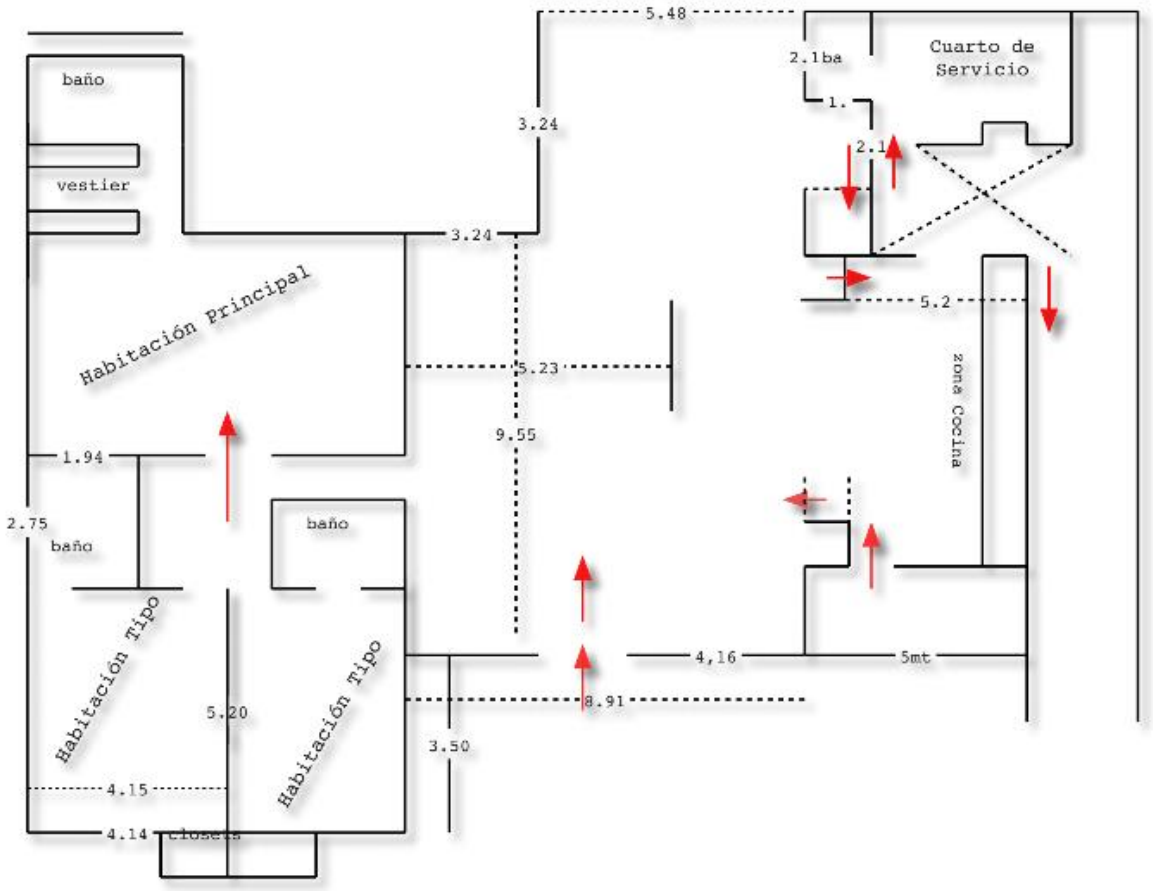









CROQUIS


5.48
2.1ba
Cuarto de Servicio
1.
2.1
3.24
vestier
baño
3.24
Habitación Principal
5.2
5.23
zona Cocina
9.55
1.94
2.75
baño
baño
Habitación tipo
Habitación tipo
4,16
5mt
5.20
8.91
3.50
4.15
4.14
closets

AVALÚO DE FRUTOS CIVILES Y GASTOS CAUSADOS Y LOS QUE SE HUBIEREN PODIDO PRODUCIRSE POR LA POSESIÓN IRREGULAR DEL DEL BIEN INMUEBLE CASA PARA HABITACIÓN CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DISTINGUIDO COMO LOTE Nº 17 DE LA URBANIZACIÓN “EL VIÑEDO” DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER POR INCIDENTE DE REGULACIÓN DE PERJUICIOS POR INCIDENTE DE REGULACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 283 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, EN ACATAMIENTO A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 3º DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA DEL VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE 2019, PROFERIDA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, SALA CIVIL FAMILIA

24 de mayo de 2023

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA

AVALÚO DE FRUTOS CIVILES Y GASTOS CAUSADOS Y LOS QUE SE HUBIEREN PODIDO PRODUCIRSE POR LA POSESIÓN IRREGULAR DEL DE BIEN INMUEBLE

Elaborado por:
Ing. Danilo Urruchurto Caballero

Solicitantes:
Bernardo Antonio Herrera Estrada
CC N° 71.932.652
Apoderado
Guillermo Jaramillo Santa
C.C. No. 8.719.655 de Barranquilla
T.P. No. 53.801 C. S. J.

Valledupar, 24 de mayo de 2023

ESTE DOCUMENTO NO DEBERÁ REPRODUCIRSE SIN LA APROBACIÓN POR ESCRITO DE DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO Y DEL CLIENTE

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

Fecha de Expedición	24 de mayo de 2023
Fecha de Vencimiento	24 de mayo de 2024
Solicitante	Bernardo Antonio Herrera Estrada CC N° 71.932.652 Apoderado: Guillermo Jaramillo Santa C.C. No. 8.719.655 de Barranquilla T.P. No. 53.801 C. S. J.
Destino	Prueba dentro del incidente de regulación de perjuicios[1] por incidente de regulación de condena en abstracto, de acuerdo con el artículo 283 del Código General del Proceso, en acatamiento a lo dispuesto en el numeral 3º de la parte resolutiva de la Sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de 2019, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala Civil Familia
Valuador(es)	Ing. Danilo Alberto Urruchurto Caballero, RAA: AVAL-72019097 RNA 1912
Objeto	Estimar el monto actualizado de los frutos civiles y gastos causados y los que se hubieren podido producirse por la posesión irregular del del bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como lote Nº 17 de la urbanización “El Viñedo” del municipio de Villa Del Rosario, Norte De Santander por incidente de regulación de perjuicios por incidente de regulación de condena en abstracto, de acuerdo con el artículo 283 del Código General del Proceso, en acatamiento a lo dispuesto en el numeral 3º de la parte resolutiva de la Sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de 2019, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala Civil Familia
Municipio	Villa del Rosario
Departamento	Norte de Santander
Régimen de Propiedad	Privado
Propietario(s)	Bernardo Antonio Herrera Estrada CC N° 71.932.652
Fecha de visita al inmueble	24 de abril de 2023.

[1] Dentro del término para proponer excepciones el demandado podrá objetar la estimación de los perjuicios hecha por el ejecutante en la demanda caso en el cual se dará aplicación al artículo 206. El juez convocará a audiencia para practicar las pruebas y definir el monto de los perjuicios.
Si no se acredita la cuantía de los perjuicios el juez declarará extinguida la obligación, terminada la ejecución en lo referente a aquellos y continuará por las demás prestaciones, si fuere el caso. Colombia Art. 439 Código General del Proceso

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

1. ENCARGO VALUATORIO

Realizar informe de avalúo para estimar el monto actualizado de los frutos civiles y gastos causados y los que se hubieren podido producirse por la posesión irregular del del bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como lote Nº 17 de la urbanización "El Viñedo" del municipio de Villa Del Rosario, Norte De Santander por incidente de regulación de perjuicios por incidente de regulación de condena en abstracto, de acuerdo con el artículo 283 del Código General del Proceso, en acatamiento a lo dispuesto en el numeral 3º de la parte resolutiva de la Sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de 2019, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala Civil Familia.

2. PRELIMINARES Y CONTEXTO

2.1. Interés del incidente

*La parte tiene interés de formular el incidente con el fin que el Despacho Civil Circuito Los Patios, Norte de Santander, realice la liquidación del perjuicio causado al actor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, teniendo en cuenta para ello las bases normativas, jurisprudenciales y de la sentencia que se señalan en este escrito, las cuales contienen liquidación motivada y especificada de su cuantía, en los términos que la ley civil dispone para este fin, cómo más adelante se indica.*

2.2. Fundamentos de derecho

*La ley permite que el Juez fallador acudiera a las condenas en abstracto, cuando la **sentencia favorable al demandante le pusiera fin al proceso** y los elementos probatorios **no demostraran la cantidad y el valor determinado del derecho para concretar el valor de los perjuicios**.*

*Para que sean reparados todos los daños causados al señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA** por el señor FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA, como soporte legal, se invoca el Bloque de Constitucionalidad, lo dispuesto en el Código General del Proceso, el Código Civil, las demás normas complementarias y concordantes que favorezcan los intereses jurídicos y económicos del actor incidentante.*

*Dichas normas, entre otros aspectos, establecen que el demandado FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA, vencido en el litigio, deberá responder por el daño antijurídico causado y su impacto real en la vida personal y patrimonial del afectado señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA.***

*Como soporte de la anterior afirmación se tiene que la Carta de las Naciones Unidas, la Declaración Universal de Derechos Humanos, los Pactos Internacionales de Derechos Humanos y otros instrumentos pertinentes en la esfera de derechos humanos y la Declaración y Programa de Acción de Viena, aborda la importancia del **derecho a obtener reparaciones integrales** por los perjuicios y daños causados de manera sistemática y exhaustiva a las personas, en este caso al señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA.***

*Reconociendo que, al hacer valer el derecho de **las víctimas a obtener reparaciones integrales**, ha establecido una serie de normas que son acogidas por la normatividad colombiana, recordando la aprobación de los principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de cualquier conducta lesiva y que no debió soportar.*

*La Constitución Política de Colombia dispone que la **reparación** es un derecho complejo, **interrelacionado con la verdad y la justicia** que tiene como fin **proteger la dignidad, integridad, patrimonio** de las víctimas y que consiste en la implementación de medidas de **restitución, indemnización**, rehabilitación, **satisfacción y garantías de no repetición**, aplicables tanto en su buen nombre (artículo 22), como en la protección de sus bienes, al respecto el artículo 58 constitucional dispone:*

"(…) Artículo 58. **Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles**, **los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados** por leyes posteriores. (…)"

Por ello y con arreglo de la dirección normativa para este asunto se interrelacionan las siguientes disposiciones legales:

El Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, dispone:

"(…) **ARTÍCULO 127. INCIDENTES Y OTRAS CUESTIONES ACCESORIAS.** Solo se tramitarán como incidente los asuntos que la ley expresamente señale; los demás se resolverán de plano y si hubiere hechos que probar, a la petición se acompañará **prueba siquiera sumaria de ellos**. "(…)"

"(…)" **ARTÍCULO 128. PRECLUSIÓN DE LOS INCIDENTES.** El incidente deberá proponerse con base en todos los motivos existentes al tiempo de su iniciación, y no se admitirá luego incidente similar, a menos que se trate de hechos ocurridos con posterioridad. "(…)"

"(…)" **ARTÍCULO 129. PROPOSICIÓN, TRÁMITE Y EFECTO DE LOS INCIDENTES.** Quien promueva un incidente deberá expresar lo que pide, los hechos en que se funda y las pruebas que pretenda hacer valer.

Las partes solo podrán promover incidentes en audiencia, salvo cuando se haya proferido sentencia. Del incidente promovido por una parte se correrá traslado a la otra para que se pronuncie y en seguida se decretarán y practicarán las pruebas necesarias.

En los casos en que el incidente puede promoverse fuera de audiencia, del escrito se correrá traslado por tres (3) días, vencidos los cuales el juez convocará a audiencia mediante auto en el que decretará las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio considere pertinentes.

Los incidentes no suspenden el curso del proceso y serán resueltos en la sentencia, salvo disposición legal en contrario.

Cuando el incidente no guarde relación con el objeto de la audiencia en que se promueva, se tramitará por fuera de ella en la forma señalada en el inciso tercero. "(…)"

"(…) **Artículo 283. Condena en concreto**. La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados.

El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado.

En los casos en que este código autoriza la condena en abstracto se liquidará por incidente que deberá promover el interesado mediante escrito que contenga la **liquidación motivada y especificada** de su cuantía, estimada bajo juramento, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la providencia respectiva **o** al de la fecha de la notificación del auto de obedecimiento al superior. Dicho incidente se resolverá mediante sentencia. Vencido el término señalado sin promoverse el incidente se extinguirá el derecho.

En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños **atenderá los principios de reparación integral** y equidad y **observará** los *criterios técnicos actuariales*. (…)"

"(…)" **ARTÍCULO 284. ADICIÓN DE LA CONDENA EN CONCRETO.** Si no se hiciere en la sentencia la condena en concreto, la parte favorecida podrá solicitar dentro del término de su ejecutoria, que se pronuncie sentencia complementaria.

Cuando entre la fecha de la sentencia definitiva y la de entrega de los bienes, se hayan causado frutos o perjuicios reconocidos en la sentencia, su liquidación se hará por incidente, el cual debe proponerse dentro de los treinta (30) días siguientes a la entrega, con estimación razonada de su cuantía expresada bajo juramento. Vencido dicho término se extinguirá el derecho y el juez rechazará de plano la liquidación que se le presente.

La actualización de las condenas a pagar sumas de dinero con reajuste monetario, en el lapso comprendido entre la fecha de la sentencia definitiva y el día del pago, se hará en el momento de efectuarse este. "(…)"

*El **Código Civil** dispone en este tema:*

"(…)"Artículo 1613. Indemnización de perjuicios. La indemnización de perjuicios **comprende el daño emergente y lucro cesante**, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.
"(…)"

"(…)"Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante. *Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.* ***"(…)"***

*Concepto de **Daño emergente.** Corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. La Real Academia de la Lengua, RAE, define el daño emergente como el valor de la pérdida sufrida o de los bienes destruidos o perjudicados.*

Para el caso se determinaron como daño emergente, los gastos en que incurrió el actor en razón a la protección de los derechos invocados en la acción hoy tratados en el presente incidente de perjuicios.

*Concepto de **Lucro cesante.** El lucro cesante hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. En el caso si el incidentante no hubiera sufrido el daño o perjuicio, hubiera sido beneficiario de un lucro sin problemas, lucro que hoy se pierde, que cesa por culpa del daño o del perjuicio, y por supuesto que el responsable, señor FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA, quien causó el daño y el perjuicio, en todos los casos tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio, en este caso al señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, determinado a partir del ingreso periódico que generaba el bien afectado que dejó de generar ingresos en razón al daño o perjuicio que le fue causado.*

"(…)" **Artículo 1615. Causación de perjuicios.** Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención. *"(…)"*

"(…)" **Artículo 1616. Responsabilidad del deudor en la causación de perjuicios.** Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas. "(…)"

"(…)" Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero. **Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:**

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas. "(…)"

"(…)" Artículo 2347 "(…)" Toda persona es responsable no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado "(…)".

*La **indexación** es un concepto que deviene del **derecho** natural, la justa compensación que el deudor tiene que honrarle al acreedor por el transcurso del tiempo, **tiene como único objetivo evitar el empobrecimiento del acreedor y el enriquecimiento sin causa de quien adeuda**,*

en ese orden de ideas se tiene que la fórmula aceptada por la administración de justicia para liquidar este concepto es:

$$R = \frac{Rh * \text{Índice } final}{\text{Índice } inicial}$$

*En donde el valor presente **(R)** se determina multiplicando el valor histórico **(Rh)** que es el que corresponde a la prestación social que se reclama, por el guarismo que resulta de dividir el **índice final** de precios al consumidor certificado por el DANE (vigente a la fecha de ejecutoria del pago) por el **índice final** (vigente para la fecha en que debió hacerse el pago).*

2.3. Fundamentos de hecho

1. *El accionante desde la adquisición del bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como **lote Nº 17 de la urbanización "El viñedo" del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander**, distinguida con código catastral **54874010101060012000** y matricula inmobiliaria **260-11776,** ha realizado diferentes acciones extraprocesales y procesales para obtener su derecho de propiedad, en contra del señor **FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIA**.*

   Acciones que siempre han tenido oposición con base en afirmaciones sin sustento y falsedad ideológica de documentos.

2. *Mediante el **proceso declarativo verbal de mayor cuantía, acción reivindicatoria de posesión de la** referencia, el señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA** identificado con cédula ciudadanía N° 71'932.652 de Apartado, Antioquia inició proceso en contra del Señor **FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA**, para la declaración a su favor de lo siguiente:*

a. *Que se declare que el demandante, señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA** identificado con cédula ciudadanía N° 71'932.652 de Apartado, Antioquia le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como **lote Nº 17 de la urbanización "El viñedo" del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander**, comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: mide 30.00 metros lineales y linda con la avenida 2ª; **SUR**: mide 32.00 metros lineales y linda con pared por medio con predios de Jorge Jácome; **ESTE**: mide 40.00 metros lineales y linda con el lote Nº 18; y **OESTE**: mide 40.00 metros lineales y linda con el lote Nº 16.Vivienda distinguida con código catastral **54874010101060012000** y matricula inmobiliaria **260-11776**.*

b. *Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene a desocupar y a restituir el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **260-11776** ya sea al demandado **FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA** o quien ilegalmente pretenda permanecer en el predio de propiedad del señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, mayor, identificado con cédula ciudadanía N° 71'932.652 de Apartado, Antioquia.*

c. *Que se condene al demandado **FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA** o quien ilegalmente pretenda permanecer en el predio **a pagar al demandante, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el demandante hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el mismo momento de iniciada la posesión, hasta el momento de la entrega del inmueble**, al igual*

que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

d. *Que el demandante no está obligado, por ser el poseedor de buena fe, a indemnizar las expensas referidas por el artículo 965 del Código Civil.*

e. *Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del libro II.*

f. *Que se condene al demandado en costas del proceso.*

3. *Este Despacho decidió mediante sentencia oral de primera instancia proferida el 17 de agosto de 2018, acogiendo las excepciones del demandado y denegó las pretensiones planteadas por el demandante en los siguientes términos:*

"(…) RESUELVE

PRIMERO: Declarar probadas Las excepciones planteadas por la parte demandada. Por lo expuesto. – en la parte motiva -

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior No ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA. Por lo expuesto. – oralmente en la lectura del fallo -

TERCERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN alegada por el demandado, y como consecuencia de lo anterior, DECLARAR el señor FABIO ANTONIO PINZON GANTIVA, identificado con la C. C. No. 4'171.271 de Moniquirá. Boyacá, ha adquirido POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, el bien inmueble rural el inmueble se encuentra ubicado Casa para habitación construida sobre el lote distinguido como lote N° 17 de la urbanización "El viñedo" del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: mide 30.00 metros con la avenida 2a; SUR: mide 32.00 metros con pared por medio con predios de antiguos predios de Jorge Jácome; ESTE: mide 40.00 metros linda con el lote N° 18; y OESTE: mide 40.00 linda con el lote N° 16. Vivienda distinguida con código catastral 54874010101060012000 y matricula inmobiliaria 260-11776. Por lo expuesto.

CUARTO: Levantar las inscripciones que pesan sobre el folio Matrícula inmobiliaria Nº 260-223603. Por lo expuesto.

QUINTO: Ordenar como la inscripción de la sentencia, en la Oficina de Registros de Instrumentos públicos. Por lo expuesto.

SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada, a favor de la demandante, FIJAR COMO AGENCIAS EN DERECHO EN LA SUMA DE QUINCE MILLONES DE PESOS. *(…)"*

4. *El demandante señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA** hizo uso del recurso de apelación, que decidió el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, SALA CIVIL, FAMILIA, Sala integrada por la Honorable Magistrada **ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS,** Despacho 2, Honorable Magistrada **CONSTANZA FORERO DE RAAD,** Despacho 4, Honorable Magistrado **MANUEL ANTONIO FLECHAS RODRÍGUEZ,** Despacho 3, en audiencia*

*del profirió sentencia oral de segunda instancia proferida por **el 24 de septiembre de 2019**, la cual **revocó la decisión del A-quo**, así:*

"(…) **RESUELVE**

PRIMERO: Revocar la sentencia proferida el día 17 de agosto de 2018 por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios dentro del proceso reivindicatorio promovido por Bernardo Antonio Herrera Estrada contra Fabio Antonio Pinzón Gantiva.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior ordenar al demandado Fabio Antonio Pinzón Gantiva, que en el término de un mes contado a partir de la ejecutoria de este proveído, restituya al Señor Bernardo Antonio Herrera Estrada el bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como número 17 de la Urbanización el Viñedo del municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, identificado con la matrícula inmobiliaria número 260-11776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, debidamente individualizados por sus linderos y cabida en el dictamen pericial visto a folios 641 al 645, el cual fue rendido por el auxiliar de la justicia en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada por el Juzgado de conocimiento el 17 de agosto de 2018.

TERCERO: **Condenar a la parte demandada al pago de la suma de $79'515.387.oo pesos a favor del demandante, por concepto de frutos civiles que hubieran podido producirse por el bien referenciado con mediana inteligencia y cuidado, desde la contestación de la demanda hasta la fecha de esta sentencia**. Los frutos que se causen con posterioridad a esta decisión han de liquidarse mediante el trámite incidental conforme se indicó en la parte motiva.

CUARTO: Reconocer a favor de la parte demandada las mejoras útiles realizadas en el predio materia de este proceso**, dada su calidad de poseedor de buena fe (SIC),** por consiguiente, se condena a la parte actora al pago de **la suma de $804'721.725.oo pesos por este concepto.**

QUINTO: **Conceder a la parte demandada al derecho de retención sobre el predio que se le ordenó restituir, hasta tanto la parte demandada le pague o garantice el pago de la diferencia que resulta entre el valor de frutos a su cargo y las mejoras a su favor, diferencia que asciende a la suma de $725'206.338.**

SEXTO: Condenar en costas de ambas instancias al demandado. Las agencias en derecho se fijarán posteriormente por la Magistrada Sustanciadora como lo manda el numeral 3° del artículo 366 del Código General del Proceso y serán liquidadas en el juzgado de primera instancia de manera concentrada.

Por su pronunciamiento oral, esta decisión queda notificada en estrados*. (…)"*
(Cursivas, negrillas y subrayado mías)

5. *La anterior providencia de segundo grado fue adicionada en los siguientes términos:*

"(…) Ciertamente se omitió hacer claridad en eso, por lo tanto, se adiciona el fallo ya referido en el sentido de que la suma que ha de… que se reconocieron a favor de la parte demandada por concepto de mejoras útiles, se han de pagar indexadas a la fecha en que se produzca el pago,

obviamente me refiero al saldo de $725'206.338 pesos, qué es lo que queda aplicada a la compensación por los frutos causados hasta la fecha de hoy. (…)

(…) La indexación… debe tenerse claro que los dos conceptos no se pueden dar, la indexación abarca la actualización plena del valor …eee, atendida la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y eso hace que se equilibre, que se produzca el equilibrio patrimonial entre la fecha, de hoy, que se produce la condena y el día en que se profiera … el día que se realice el pago pertinente, entonces esa indexación que implica el pago con el valor actualizado, …eeee, compensa el transcurso del tiempo, no genera ahí intereses durante, durante, intereses ni siquiera los legales porque implicaría como una doble condena a cargo de la parte deudora de esas mejoras, por lo tanto solamente se dispone el pago de la suma indexada.

Por su pronunciamiento oral, repito esta adición a la sentencia pues queda notificada en estrados y como la parte demandante manifiesta que hará uso o interpondrá el recurso de casación dentro de la oportunidad posterior por escrito. *(…)"*

6. *Contra la providencia de segundo grado y su adicción, el demandante señor* ***BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA*** *promovió el recurso extraordinario de casación en contra la sentencia oral de segunda instancia proferida por el Despacho 2 de la Sala Civil- Familia del Tribunal Superior de Cúcuta, Norte de Santander del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).*

7. *La Sala Civil- Familia del Tribunal Superior de Cúcuta, Norte de Santander, mediante auto de 2 de diciembre de 2019, notificado por estado el 3 de diciembre de 2019, no concedió el trámite del recurso extraordinario de casación promovido.*

8. *El demandante señor* ***BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA*** *interpuso oportunamente contra el anterior auto el recurso de reposición, y subsidiario el recurso de queja.*

9. *El Tribunal resolvió el recurso de reposición propuesto, confirmó la negativa, seguido concedió el recurso de queja para que este se resolviere en sede de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.*

10. *Mediante providencia Nº AC2918-2020 del tres (03) de noviembre de dos mil veinte 2020), la Honorable Corte decide el recurso de queja disponiendo "(…)* declarar bien denegado el recurso de casación *(…)"*

11. *El demandante señor* ***BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA****, solicitó aclaración y adición de la providencia antes mencionada en razón a que no se expresó de manera clara y detallada todos los aspectos puestos en consideración y en disenso.*

12. *Con providencia Nº AC4335-2021 del* ***veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), se decide la solicitud de aclaración y complementación interpuesta.***

13. *El Señor* ***FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA****, haciendo uso del mecanismo constitucional de la acción de tutela contra el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta - Sala Civil, Familia solicitó la revisión de la sentencia. El asunto se tramita bajo el radicado N°11001-02-03–000–* ***2021-04142****-00/02, la cual se decidió negativamente. Hoy la acción se encuentra en revisión de la Corte Constitucional.*

14. *El demandante señor **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, haciendo uso del mecanismo constitucional de la acción de tutela contra el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta - Sala Civil, Familia solicitó la revisión de la sentencia. El asunto se tramita bajo el radicado N° 11001-02-03–000–**2021-04699**-00, la cual en la fecha se encuentra en trámite.*

15. *Recibido el expediente la secretaría del este Despacho, el veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022) dispuso dentro del expediente ordinario 54-405-31-03-001-2016-00103-00, lo siguiente:*

    "(…) **CONSTANCIA SECRETARIAL**: Al Despacho de la señora Juez informándole que el presente proceso fue recibido el día siete (7) de diciembre de 2021 del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, sala civil familia y, mediante sentencia de fecha veinticuatro (24) de septiembre de 2019 resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la providencia de fecha 17 de agosto de 2018. Para lo que se sirva proveer.

    Los patios, 24 de enero de 2022. (…)"

16. *En la misma fecha, veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022), se profirió auto que dispuso lo siguiente:*

    "(…) Visto el informe secretarial, Obedézcase y Cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, sala civil familia que mediante sentencia dictada el día veinticuatro (24) de septiembre de 2019 decidió:

    PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el diecisiete (17) de agosto de dos mil dieciocho (2018) por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios dentro del Proceso Reivindicatorio promovido por Bernardo Antonio Herrera Estrada, contra Fabio Antonio Pinzón Gantiva.
    SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** al demandado FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA que en el término de un (1) mes, contado a partir de la ejecutoria de este proveído, RESTITUYA al señor BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA, el bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como No. 17 de la urbanización El Viñedo del Municipio de Villa del Rosario (N. de S.), identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 260-11776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, debidamente individualizado por sus linderos y cabida en el dictamen pericial visto a folio 641 al 645, el cual fue rendido por el auxiliar de la justicia en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada por el juzgado de conocimiento el 17 de agosto de 2018.
    TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al **pago de la suma de $79'515.387 a favor del demandante, por concepto de frutos civiles que hubieren podido producirse por el bien referenciado**, con mediana inteligencia y cuidado, desde la contestación de la demanda hasta la fecha de esta sentencia. Los frutos que se causen con posterioridad a esta decisión han de liquidarse mediante trámite incidental, conforme se indicó en la parte motiva.
    CUARTO: RECONOCER a favor de la parte demandada, **las mejoras útiles realizadas en el predio materia de este proceso, dada su calidad de poseedor de buena fe. Por consiguiente, se CONDENA a la parte actora al pago de la suma de $804.721.725 por ese concepto**.
    QUINTO: CONCEDER a la parte demandada el **Derecho de Retención sobre el predio que se le ordenó restituir, hasta tanto la parte demandante le pague o garantice el pago de la**

diferencia que resulta entre el valor de frutos a su cargo y las mejoras a su favor, diferencia que asciende a la suma de $725'206.338.
SEXTO: CONDENAR en costas en ambas instancias al demandado. (…)"

17. *Con el anterior pronunciamiento de **obedézcase** y **cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, sala civil familia**, en tiempo se promueve el presente incidente**.***

18. *Estando reconocida la existencia de los perjuicios causados, mediante la providencia que hizo tránsito a cosa juzgada, no es del caso pedir pruebas para demostrar su naturaleza, sino que basta acreditar su cuantía, para cuyo efecto se piden las pruebas que la parte considera necesarias, sin perjuicio de que Su Señoría, en ejercicio de poder como director del proceso y sus facultades oficiosas, decrete las restantes pruebas que considere necesarias.*

3. MARCO LEGAL

En la ejecución del presente informe nos hemos acogido, además de lo expuesto en el literal "***2.2. Fundamentos de derecho***", el l siguiente marco legal para el cumplimiento del Encargo de Valuación solicitado:

Constitución Política de la República de Colombia: Artículos 58 y 59
Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador: Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
Decreto No. 556 de 2014, decreto reglamentario de la Ley 1673 de 2.013.
Decreto 1074 de 2015, en el Artículo. 2.2.2.17.2.2.
Código General del Proceso Artículo 226:
Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.
Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Código Civil Colombiano, artículo 613
ARTICULO 1613. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.
Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

ARTICULO 1615. CAUSACIÓN DE PERJUICIOS. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

4. MARCO NORMATIVO

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los aspectos normativos a lo establecido en:

Las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2020 del International Valuation Standards Council – IVSC. Activos Intangibles IVS 210.
Normas Técnicas Sectoriales
NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.
NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.

NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
Guías Técnicas Sectoriales:
GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles

5. CONSIDERACIONES LEGALES SOBRE ENCARGO VALUATORIO

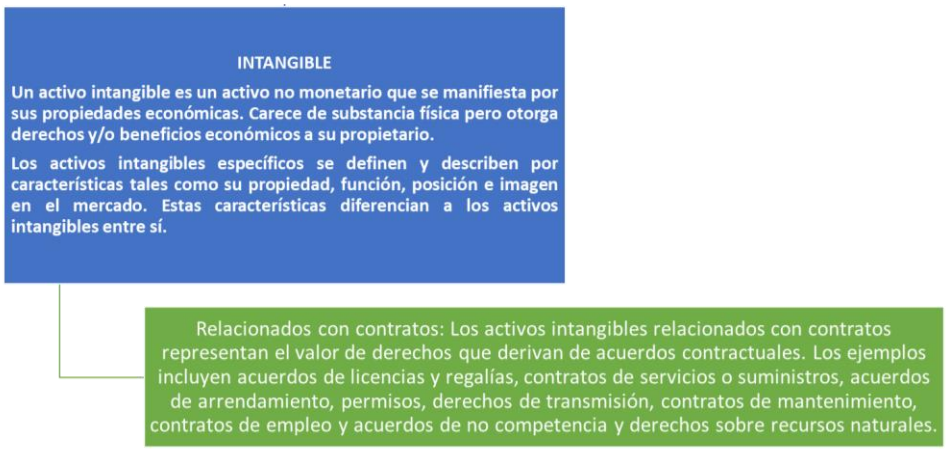
Con base en el cumplimiento del marco legal aplicables al Encargo de Valuación solicitado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

El valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014, compilado en el Artículo. 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, normativa mediante la cual se protocoliza la creación del Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la cual deben estar inscritos todos los avaluadores en las diferentes categorías establecidas, requisito cuyo incumplimiento constituye ejercicio ilegal de la actividad de acuerdo con los dispuesto en la Ley del Avaluador. Para efectos del presente Encargo Valuatorio contamos con la debida inscripción en Registro Abierto de Avaluadores - RAA, categoría de categoría de Intangibles Especiales:

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

6. ESTRUCTURA DE LOS CONCEPTOS A VALUAR

En la concepción de la estructura el presente Informe de Avalúo, se considera lo dispuesto en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, emitidas por la IVSC International Valuation Standards Council (Consejo de las Normas Internacionales de Valuación), tal como se estableció en el Marco Normativo expuesto previamente. Se consideran los diferentes conceptos enmarcados en su elemento constitutivo: Bien Intangible. La razonabilidad de la inclusión de cada uno de estos componentes dentro de la clasificación bien intangible se menciona en el aparte *10. Alcance del informe de valuación del bien intangible*. La estructura sobre la cual se basa la tasación de los elementos constitutivos es la siguiente:



7. INFORMACIÓN GENERAL DEL INFORME DE VALUACIÓN

Atendiendo lo dispuesto en la Norma NTS S 03 – Contenido de los Informe de Valuación de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos como adopción de las Normas Internacionales de Valuación, se especifica la siguiente información:

7.1. Tipo de avalúo

De acuerdo con la Ley 1673 de 2013 y particularmente con el Decreto 556 de 2014, el presente trabajo valuatorio corresponde a la categoría 13, Intangibles especiales que comprende la tasación de daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en otras categorías.

7.2. Solicitante de la valuación

La presente valuación fue solicitada por el señor Bernardo Antonio Herrera Estrada, identificado con cédula de ciudadanía número 71.932.652.

7.3. Persona que realiza la valuación

La presente valuación fue realizada el Valuador el Ing. Danilo Urruchurto Caballero RAA No. AVAL-72019097.

7.4. Fechas del Informe de Valuación

La fecha del presente Informe de Valuación es 19 de mayo de 2023, fecha en la cual se realizan los cálculos necesarios para la estimación del valor del bien intangible Daños y perjuicios al señor Bernardo Antonio Herrera Estrada.

7.5. Limitaciones y Restricciones

- La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- Toda la información y documentación utilizada en la elaboración del presente Informe de Valuación fue recibida bajo el principio de Buena Fe de parte del solicitante.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación más allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.
- El presente avalúo se limita únicamente a la estimación económica del valor de las afectaciones (daños y perjuicios)
- El presente avalúo se refiere únicamente a los bienes, documentos e información descritos y plenamente identificados en este informe.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.

7.6. Documentación recibida para la valuación

- En formato digital:
  - Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Clínica Jorge Fernández De Castro S.A. en Liquidación, con fecha expedición: 2021/08/30.

- Escritura pública de constitución de la sociedad Clínica de Cancerología Doctor Jorge Fernández de Castro S.A. – Escritura número 36 del 10 de enero de 2.008 expedida por la Notaría Primera del Círculo de Valledupar.
- Expediente de la Cámara de Comercio de Valledupar.

7.7. Documentación consultada para la valuación

- International Valuation Standards (IVS), versión 2.020 en español
- NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado – Registro Nacional de Avaluadores RNA
- Congressional Budget Office, Interim Economic Projections for 2020 and 2030 (July 2020)
- Estadísticas Financieras de los Prestadores de Servicios de Salud (IPS), bases de datos suministradas por la Superintendencia Nacional de Salud (Supersalud)[2]

7.8. Responsabilidad del valuador

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten valor tasado en este informe.
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

7.9. Limitaciones y restricciones

- El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del Contrato u Orden de servicio pactado para su realización y está expresamente definido por Encargo Valuatorio, el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes

7.10. Base de la valuación – tipo y definición de valor

La Base de Valor aplicable para nuestro encargo valuatorio es una base especial que el valuador lo denomina Valor de Indemnización que es el valor de los daños y perjuicios ocasionados a una persona o entidad. El Valor de Indemnización es una base de valor específica de una persona o entidad. Esta base de valor refleja los beneficios no recibidos o los perjuicios recibidos por una entidad o persona causado por un tercero con el que tuvo o tiene una relación comercial, por tanto, no implica necesariamente un intercambio hipotético. El Valor de indemnización refleja las circunstancias en las cuales se causó la afectación para la cual la valuación se está produciendo. Es usado con frecuencia para medir el daño emergente y el lucro cesante.[3]

[2] https://www.supersalud.gov.co/es-co/Paginas/Delegada%20Supervisi%C3%B3n%20Institucional/Estad%C3%ADsticas-Financieras-IPS.aspx
[3] *NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado* – Registro Nacional de Avaluadores RNA

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

7.11. Hipótesis especiales, inusuales y extraordinarias

Cuando se analiza la generación de utilidades de una empresa bajo la óptica del criterio de valoración de actualización de rentas se están realizando una serie de supuestos que afectan al resultado obtenido. Los principales son:

- Las utilidades generadas por la empresa son hechos históricos, valores conocidos desde el principio del análisis; sin ignorar que la directiva puede alterarlos al adaptar su gestión a las condiciones imperantes en el mercado o para manipular condiciones impositivas.

- La tasa de descuento es conocida y constante, dependiendo únicamente del riesgo del negocio. Lo que implica suponer que el riesgo es constante; en la mayoría de los casos, el riesgo depende de las expectativas y de la rentabilidad actual de la empresa a través del efecto del apalancamiento operativo.

7.12. Enfoque y Metodología de valuación [4]

Los enfoques utilizados en el presente Informe de Valuación corresponden a:

Enfoque basado en el ingreso

Bajo el enfoque basado en el ingreso, el valor de un bien intangible se determina por referencia al valor presente de la renta, flujos de caja o ahorro en costes atribuible al bien intangible a lo largo de su vida económica.

8. LOS PERJUICIOS QUE SE TASAN

Como ya se dijo, en el caso que en esta oportunidad ocupa la atención, como consecuencia de la declaratoria de RESTITUCIÓN *de*l bien inmueble casa para habitación construida sobre el lote distinguido como Nº 17 de la urbanización El Viñedo del Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nº 260-11776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, debidamente individualizado por sus linderos y cabida en la demanda y en otros documentos obrantes en el expediente*, el* señor BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA *en papel quedó automáticamente facultado para reclamar los perjuicios y disponer de su predio, pero en la realidad quedó inhabilitado para enajenar de este, así como para celebrar y ejecutar contratos, igualmente solo con providencia que liquide los perjuicios él podrá compensar el algo el daño que se le ha producido personal y materialmente.*

En ese contexto, resulta razonable concluir que el demandante, como consecuencia de las diferentes acciones lesivas realizadas por el demandado, quien sufrió un menoscabo personal y patrimonial antijurídico consistente en daño emergente, lucro cesante, incluido la pérdida de uso del predio, desde su adquisición hasta la fecha de interposición de este incidente.

Ahora bien, como quiera que en este caso ***se cuenta con los elementos suficientes para establecer la existencia del daño*** *relativo a lo pedido, mas no con aquellos que permitan* ***determinar su cuantificación****, corresponde al Despacho proferir una providencia en abstracto, resolviendo el* ***incidente, se practiquen las pruebas necesarias*** *que permitan dilucidar este extremo de la litis.*

[4] International Valuation Standards (IVS) 2020

Para el cumplimiento de la sentencia, en la forma como esta lo ordenó con fuerza de cosa juzgada, dichas cantidades de dinero deben ser ajustadas conforme al índice de precios al consumidor hasta la fecha de su pago, aplicando la fórmula referida anteriormente.

8.1. Valoración, equidad, reparación de daños y perjuicios.

LIQUIDACIÓN MOTIVADA

La liquidación y el pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios se deriva de las bases dispuestas en el numeral TERCERO de la providencia del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), y de las bases normativas y jurisprudenciales complementarias y relacionados con la reparación de los perjuicios causados a favor de vencedor litigioso, ***por concepto de frutos civiles que hubieren podido producirse, con mediana inteligencia y cuidado, así como los frutos que se causen con posterioridad a la decisión.***

ESTIMACION CUANTIFICADA:

Conforme lo anterior se tiene que el demandado ***FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA tiene*** *la* ***carga*** *de* ***reparación integral*** *y está condenado a pagar al demandante/incidentante, lo siguiente****:***

1) *TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de la suma de $79.515.387 a favor del demandante, por concepto de frutos civiles que hubieren podido producirse por el bien referenciado, con mediana inteligencia y cuidado, desde la contestación de la demanda hasta la fecha de esta sentencia. Los frutos que se causen con posterioridad a esta decisión han de liquidarse mediante trámite incidental, conforme se indicó en la parte motiva:*
2) *CUARTO: RECONOCER a favor de la parte demandada, las mejoras útiles realizadas en el predio materia de este proceso, dada su calidad de poseedor de buena fe. Por consiguiente, se CONDENA a la parte actora al pago de la suma de $804.721.725 por ese concepto.*
3) *QUINTO: CONCEDER a la parte demandada el Derecho de Retención sobre el predio que se le ordenó restituir, hasta tanto la parte demandante le pague o garantice el pago de la diferencia que resulta entre el valor de frutos a su cargo y las mejoras a su favor, diferencia que asciende a la suma de $725'206.338.*
4) *SEXTO: CONDENAR en costas en ambas instancias al demandado. (…)"*

Por lo tanto, procedimos a calcular y actualizar los siguientes rubros:

- *Los frutos civiles causados y los que se estiman producidos con posterioridad a la sentencia y hasta la presentación de este incidente.*
- *Gastos del extra-proceso y del proceso en que incurrió el demandante: Para lograr atender satisfactoriamente las pretensiones de éxito del incidentante/demandante en aras de proteger su derecho personal y patrimonial tuvo que realizar* ***gastos del extraproceso y proceso*** *tales como porte de correo; emolumentos notariales por autenticación de documentos y por el reconocimiento de firmas; expedición de copias del proceso para su estudio; valor de transportes urbanos y aéreos, hoteles y desplazamientos, entre otros. Así*

*mismo asumió el **costo de abogados** de los cuales la actora tuvo que hacer uso para defender su derecho, para cada época de hechos pactó para iniciar y llevar varias actuaciones, acreditadas en el expediente, gasto que el demandante en esa oportunidad tuvo que sufragar y que no tenía por qué hacerlo, así mismo un porcentaje de éxito del reconocimiento que el demandante obtenga, que es el momento que le sea retribuido; el señor Juez tendrá en cuenta la calidad y duración de la gestión realizada durante varios años por el apoderado, y otras circunstancias especiales que se colijan de la actuación, como ocurrió en este asunto.*

Bajo los parámetros dispuestos, se estimará el monto de la indemnización, de la siguiente forma:

- *Los frutos civiles causados y los que se estiman producidos con posterioridad a la sentencia y hasta la presentación de este incidente.*

CUADRO RESUMEN MONTOS INDEXADOS					
LIQUIDACIÓN FRUTOS CIVILES					
ITEM	**DECRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	ACTUALIZACIÓN DE INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR POR CONCEPTO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO	GLOBAL	1	$ 186.542.000,00	$ 186.542.000,00
2	LIQUIDACIÓN LUCRO CESANTE (INTERESES MORATORIOS)	GLOBAL	1	$ 20.981.000,00	$ 20.981.000,00
VALOR TOTAL INDEXADO					**$ 207.523.000,00**

El detalle de este valor fue calculado en el numeral "15. LIQUIDACIÓN DE FRUTOS CIVILES POR CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTOS" del. anexo "DICTAMEN PERICIAL LIQUIDACIÓN FRUTOS CIVILES"

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

Gastos del extra-proceso y del proceso en que incurrió el demandante:

a) Gastos causados con anterioridad a la contestación de la demanda, calculados desde el 6 de mayo de 2015 hasta el 30 de enero de 2017, se liquida cuantifica, valora, presenta de la siguiente manera:

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
a-1	21/07/2015	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-BAQ-BOG	$ 405.300	85,37	132,80	$ 630.477
a-2	12/08/2015	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 395.240	85,78	132,80	$ 611.889
a-3	13/08/2015	CATALINA GARIBELLO	REGISTRO ESCRITURA Y VIATICOS CUCUTA	$ 3.300.000	85,78	132,80	$ 5.108.883
a-4	02/09/2015	CATALINA GARIBELLO	VIATICOS	$ 225.000	86,39	132,80	$ 345.873
a-5	03/09/2015	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE CATALINA GARIBELLO BOG-CUC-BOG	$ 326.340	86,39	132,80	$ 501.655
a-6	22/09/2015	CATALINA GARIBELLO	CONISG.LANZAMIENTO CASA CUCUTA	$ 320.000	86,39	132,80	$ 491.909
a-7	29/09/2015	CATALINA GARIBELLO	TR.ANT.HONORARIOS PROCESO CUCUTA	$ 20.000.000	86,39	132,80	$ 30.744.299
a-8	04/02/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 346.160	90,33	132,80	$ 508.912
a-9	04/02/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA PARA AVALUO CUCUTA	$ 700.000	90,33	132,80	$ 1.029.115
a-10	08/03/2016	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 2.904.000	91,18	132,80	$ 4.229.559
a-11	31/05/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC	$ 109.820	92,10	132,80	$ 158.351
a-12	01/06/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE CUC-BOG	$ 141.690	92,54	132,80	$ 203.333
a-13	14/06/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 106.000	92,54	132,80	$ 152.116
a-14	06/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.PARA SR. DE CUCUTA	$ 150.000	93,02	132,80	$ 214.147
a-15	11/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 493.000	93,02	132,80	$ 703.831
a-16	11/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRCAMARA DE COMERCIO CUCUTA	$ 2.353.000	93,02	132,80	$ 3.359.260
a-17	14/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 283.040	93,02	132,80	$ 404.082
a-18	14/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.CATALINA VIATICOS CUCUTA	$ 300.000	93,02	132,80	$ 428.295

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria, Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
a-19	15/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.CATALINA EXCEDENTE VIATICOS CUCUTA	$ 180.000	93,02	132,80	$ 256.977
a-20	21/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS AUDIENCIA CUCUTA JUL22	$ 300.000	93,02	132,80	$ 428.295
a-21	22/07/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 293.130	93,02	132,80	$ 418.487
a-22	25/07/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 106.000	93,02	132,80	$ 151.331
a-23	30/08/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 530.000	92,73	132,80	$ 759.021
a-24	30/09/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	92,68	132,80	$ 607.544
a-25	30/10/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 530.000	92,62	132,80	$ 759.922
a-26	15/11/2016	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 450.000	92,73	132,80	$ 644.452
a-27	16/11/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC	$ 144.600	92,73	132,80	$ 207.084
a-28	16/11/2016	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE CUC-BOG	$ 321.120	92,73	132,80	$ 459.881
a-29	30/11/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	92,73	132,80	$ 607.217
a-30	30/12/2016	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	93,11	132,80	$ 604.738
a-31	30/01/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 530.000	94,07	132,80	$ 748.209
TOTALES				**$ 37.515.440**	**-**	**-**	**$ 56.479.146**

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

b) Gastos causados desde la contestación de la demanda, calculados desde el 31 de enero de 2017 hasta el 24 de septiembre de 2019, se liquida cuantifica, valora, presenta de la siguiente manera:

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
b-1	25/02/2017	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 500.000	95,01	132,80	$ 698.874
b-2	27/02/2017	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 320.830	95,01	132,80	$ 448.439
b-3	28/02/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	95,01	132,80	$ 592.645
b-4	30/03/2017	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 6.203.200	95,46	132,80	$ 8.629.635
b-5	30/03/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	95,46	132,80	$ 589.851
b-6	30/04/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	95,91	132,80	$ 587.084
b-7	30/05/2017	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 200.000	96,12	132,80	$ 276.321
b-8	30/05/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	96,12	132,80	$ 585.801
b-9	31/05/2017	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 310.840	96,12	132,80	$ 429.459
b-10	30/06/2017	LUIS CARLOS MADRID	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	96,23	132,80	$ 585.131
b-11	26/07/2017	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 106.000	96,18	132,80	$ 146.359
b-12	30/08/2017	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	96,32	132,80	$ 584.585
b-13	30/09/2017	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	96,36	132,80	$ 584.342
b-14	30/10/2017	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 530.000	96,37	132,80	$ 730.352
b-15	20/11/2017	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 300.000	96,55	132,80	$ 412.636

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
b-16	21/11/2017	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 579.300	96,55	132,80	$ 796.800
b-17	30/11/2017	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 424.000	96,55	132,80	$ 583.192
b-18	11/01/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 209.000	97,53	132,80	$ 284.581
b-19	28/02/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	98,22	132,80	$ 563.271
b-20	09/03/2018	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 11.762.600	98,45	132,80	$ 15.866.666
b-21	30/03/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	98,45	132,80	$ 561.955
b-22	13/04/2018	CATALINA GARIBELLO	ANTICIPO PERITAJE	$ 2.500.000	98,91	132,80	$ 3.356.587
b-24	29/04/2018	BERNARDO HERRERA	TIQUETE CUC-BOG-BAQ	$ 688.520	98,91	132,80	$ 924.431
b-25	29/04/2018	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 490.780	98,91	132,80	$ 658.938
b-26	29/04/2018	CATALINA GARIBELLO	HOPEDAJE Y VIATICOS	$ 1.102.400	98,91	132,80	$ 1.480.121
b-27	30/04/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	98,91	132,80	$ 559.342
b-28	30/05/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,16	132,80	$ 557.931
b-29	18/06/2018	LEGAR Y ABOGADOS	ASESORIA JURIDICA, CASO CUCUTA	$ 889.000	99,31	132,80	$ 1.188.795
b-30	20/06/2018	BERNARDO HERRERA	VIATICOS CUCUTA	$ 1.000.000	99,31	132,80	$ 1.337.227
b-31	20/06/2018	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 539.560	99,31	132,80	$ 721.514
b-32	20/06/2018	JAIRO KAPILA	TIQUETE CUC-BOG	$ 732.340	99,31	132,80	$ 979.305
b-33	20/06/2018	JORGE LOPEZ PONTON	TIQUETE ARMENIA-BOG	$ 175.750	99,31	132,80	$ 235.018

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
b-34	20/06/2018	JORGE LOPEZ PONTON	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 503.860	99,31	132,80	$ 673.775
b-35	30/06/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,31	132,80	$ 557.089
b-36	21/07/2018	JORGE LOPEZ PONTON	TIQUETE BOG-ARMENI	$ 577.900	99,18	132,80	$ 773.796
b-37	22/07/2018	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BAQ-BOG-BAQ	$ 502.470	99,18	132,80	$ 672.797
b-38	22/07/2018	BERNARDO HERRERA	VIATICOS CUCUTA	$ 1.000.000	99,18	132,80	$ 1.338.980
b-39	23/07/2018	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 578.830	99,18	132,80	$ 775.042
b-40	23/07/2018	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 578.830	99,18	132,80	$ 775.042
b-41	23/07/2018	JORGE LOPEZ PONTON	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 578.830	99,18	132,80	$ 775.042
b-42	23/07/2018	0	50% PERITAJE PROCESO CUCUTA	$ 350.000	99,18	132,80	$ 468.643
b-43	30/07/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,18	132,80	$ 557.819
b-44	16/08/2018	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BAQ-BOG-BAQ	$ 585.770	99,30	132,80	$ 783.386
b-45	16/08/2018	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 622.860	99,30	132,80	$ 832.989
b-46	16/08/2018	BERNARDO HERRERA	VIATICOS CUCUTA	$ 500.000	99,30	132,80	$ 668.681
b-47	16/08/2018	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 622.860	99,30	132,80	$ 832.989
b-48	30/08/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,30	132,80	$ 557.145
b-49	10/09/2018	MANUEL HERRERA	COPIA ESCRITURAS	$ 300.000	99,47	132,80	$ 400.523
b-50	18/09/2018	DEPRISA	ENVIO ESCRITURAS CUCUTA SRA. FLOR HDEZ	$ 28.000	99,47	132,80	$ 37.382
b-51	30/09/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,47	132,80	$ 556.193

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
b-52	30/10/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,59	132,80	$ 555.522
b-53	07/11/2018	CATALINA GARIBELLO	PENALIDAD CAMBIO DRA	$ 159.270	99,70	132,80	$ 212.147
b-54	30/11/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.600	99,70	132,80	$ 554.910
b-56	17/12/2018	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 208.300	100,00	132,80	$ 276.622
b-57	30/01/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 208.300	100,60	132,80	$ 274.973
b-58	28/02/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	101,18	132,80	$ 546.399
b-59	30/03/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	101,62	132,80	$ 544.033
b-60	30/04/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	102,12	132,80	$ 541.369
b-61	23/05/2019	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 812.570	102,44	132,80	$ 1.053.390
b-62	23/05/2019	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 500.000	102,44	132,80	$ 648.184
b-63	30/05/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	102,44	132,80	$ 539.678
b-64	30/05/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	102,44	132,80	$ 539.678
b-65	30/07/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	102,94	132,80	$ 537.057
b-66	30/08/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	103,03	132,80	$ 536.588
b-67	17/09/2019	CATALINA GARIBELLO	ASESORIA JURIDICA EXTERNA,CUCUTA	$ 828.116	103,26	132,80	$ 1.065.018
b-68	21/09/2019	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	CONTRATO HONORARIOS PROFESIONALES	$ 90.000.000	103,26	132,80	$ 115.746.659

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
b-69	23/09/2019	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BAQ-BOG	$ 248.120	103,26	132,80	$ 319.101
b-70	24/09/2019	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 542.940	103,26	132,80	$ 698.261
b-71	24/09/2019	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 542.940	103,26	132,80	$ 698.261
b-72	24/09/2019	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 542.940	103,26	132,80	$ 698.261
TOTAL				**$ 141.535.926**			**$ 185.160.610**

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

c) Gastos causados con posterioridad a la fecha de la sentencia (24 de septiembre de 2019) calculados hasta la fecha de presentación de este incidente, se liquida cuantifica, valora, presenta de la siguiente manera:

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
c-1	25/09/2019	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	ASESORIA EXTERNA PROCESO CUCUTA	$ 2.225.000	103,26	132,80	$ 2.861.515
c-2	26/09/2019	BERNARDO HERRERA	TIQUETE BOG-MED	$ 169.310	103,26	132,80	$ 217.745
c-3	26/09/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	COPIAS PROCESO CUCUTA	$ 208.300	103,26	132,80	$ 267.889
c-4	30/09/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	103,26	132,80	$ 535.393
c-5	03/10/2019	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	ANTICIPO PROCESO CUCUTA	$ 15.000.000	103,43	132,80	$ 19.259.402
c-6	03/10/2019	CATALINA GARIBELLO	ANTICIPO PROCESO CUCUTA	$ 5.000.000	103,43	132,80	$ 6.419.801
c-7	15/10/2019	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	ENVIO CONTRATO	$ 10.350	103,43	132,80	$ 13.289
c-8	15/10/2019	CATALINA GARIBELLO	ENVIO CONTRATO	$ 10.350	103,43	132,80	$ 13.289
c-9	19/10/2019	CATALINA GARIBELLO	CONTRATO HONORARIOS PROFESIONALES	$ 60.000.000	103,43	132,80	$ 77.037.610
c-10	30/10/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	103,43	132,80	$ 534.513
c-11	30/11/2019	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 416.300	103,54	132,80	$ 533.945
c-12	04/12/2019	CATALINA GARIBELLO	TIQUETE BOG-CUC-BOG	$ 639.810	103,80	132,80	$ 818.562
c-13	04/12/2019	CATALINA GARIBELLO	TR.DRA.VIATICOS CUCUTA	$ 200.000	103,80	132,80	$ 255.877
c-14	05/12/2019	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 14.988.900	103,80	132,80	$ 19.176.550
c-15	30/01/2020	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 208.300	104,24	132,80	$ 265.371

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
c-16	29/02/2020	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS X INFORMAR SOBRE EL PROCESO	$ 415.000	104,94	132,80	$ 525.176
c-17	11/03/2020	COPIAS EXPEDIENTE PROCESO CUCUTA	COPIAS EXPEDIENTE PROCESO CUCUTA	$ 157.500	105,53	132,80	$ 198.200
c-18	27/05/2020	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 10.406.919	105,36	132,80	$ 13.117.301
c-19	30/07/2021	ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO	PREDIAL	$ 10.613.483	109,14	132,80	$ 12.914.335
c-20	13/01/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	113,26	132,80	$ 140.703
c-21	24/01/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	113,26	132,80	$ 140.703
c-22	31/01/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS CONSULTA Y REVISION ANOTACIONES	$ 240.000	113,26	132,80	$ 281.406
c-23	01/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	PAGO SEMANAL REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	115,11	132,80	$ 138.441
c-24	07/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	PAGO SEMANAL REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	115,11	132,80	$ 138.441
c-25	14/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	PAGO SEMANAL REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	115,11	132,80	$ 138.441
c-26	21/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	PAGO SEMANAL REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	115,11	132,80	$ 138.441
c-27	28/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	PAGO SEMANAL REVISIÓN PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	115,11	132,80	$ 138.441
c-28	28/02/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS CONSULTA Y REVISION ANOTACIONES	$ 600.000	115,11	132,80	$ 692.207
c-29	07/03/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	116,26	132,80	$ 137.072
c-30	14/03/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	116,26	132,80	$ 137.072
c-31	16/03/2022	CARLOS ANGEL CARDENAS ACOSTA	HONORARIOS TUTELA CÚCUTA	$ 4.500.000	116,26	132,80	$ 5.140.203

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria, Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
c-32	23/03/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	116,26	132,80	$ 137.072
c-33	28/03/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	116,26	132,80	$ 137.072
c-34	28/03/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS CONSULTA Y REVISION ANOTACIONES	$ 480.000	116,26	132,80	$ 548.288
c-35	18/04/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 240.000	117,71	132,80	$ 270.767
c-36	25/04/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	117,71	132,80	$ 135.384
c-37	03/05/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	118,70	132,80	$ 134.254
c-38	09/05/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	118,70	132,80	$ 134.254
c-39	17/05/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	118,70	132,80	$ 134.254
c-40	24/05/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	118,70	132,80	$ 134.254
c-41	31/05/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS CONSULTA Y REVISION ANOTACIONES	$ 480.000	118,70	132,80	$ 537.018
c-42	06/06/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	119,31	132,80	$ 133.568
c-43	13/06/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	119,31	132,80	$ 133.568
c-44	21/06/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	119,31	132,80	$ 133.568
c-45	29/06/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	119,31	132,80	$ 133.568
c-46	06/07/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	120,27	132,80	$ 132.502
c-47	11/07/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	120,27	132,80	$ 132.502

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria, Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
c-48	20/07/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	120,27	132,80	$ 132.502
c-49	25/07/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	120,27	132,80	$ 132.502
c-50	03/08/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	121,50	132,80	$ 131.160
c-51	11/08/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	121,50	132,80	$ 131.160
c-52	16/08/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	121,50	132,80	$ 131.160
c-53	23/08/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	121,50	132,80	$ 131.160
c-54	01/09/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	122,63	132,80	$ 129.952
c-55	12/09/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	122,63	132,80	$ 129.952
c-56	20/09/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	122,63	132,80	$ 129.952
c-57	26/09/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	122,63	132,80	$ 129.952
c-58	03/10/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	123,51	132,80	$ 129.026
c-59	10/10/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	123,51	132,80	$ 129.026
c-60	18/10/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	123,51	132,80	$ 129.026
c-61	25/10/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	123,51	132,80	$ 129.026
c-62	03/11/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	124,46	132,80	$ 128.041
c-63	09/11/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	124,46	132,80	$ 128.041

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

No. GASTO	FECHA	TERCERO	DETALLE	VALOR BASE	IPC FECHA GASTO	IPC FECHA VALORACIÓN	GASTOS INDEXADOS IPC
c-64	17/11/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	124,46	132,80	$ 128.041
c-65	24/11/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	124,46	132,80	$ 128.041
c-66	30/11/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	HONORARIOS CONSULTA Y REVISION ANOTACIONES	$ 480.000	124,46	132,80	$ 512.165
c-67	01/12/2022	GUILLERMO JARAMILLO	HONORARIOS PROCESO CÚCUTA	$ 25.100.000	126,03	132,80	$ 26.448.306
c-68	02/12/2022	FLOR MARÍA HERNÁNDEZ	SEGUIMIENTO PROCESO CÚCUTA	$ 120.000	126,03	132,80	$ 126.446
TOTALES				**$ 158.542.122**			**$ 194.853.868**

RESUMEN DEL VALOR DE LOS GASTOS ASUMIDOS POR EL DEMANDANTE, HOY INCIDENTANTE

CONCEPTO	VALOR BASE	GASTOS INDEXADOS IPC
a) Gastos causados con anterioridad a la contestación de la demanda, calculados desde el 6 de mayo de 2015 hasta el 30 de enero de 2017	$ 37.515.440	$ 56.479.146
b) Gastos causados desde la contestación de la demanda, calculados desde el 31 de enero de 2017 hasta el 24 de septiembre de 2019	$ 141.535.926	$ 185.160.610
c) Gastos causados con posterioridad a la fecha de la sentencia (24 de septiembre de 2019) calculados hasta la fecha de presentación de este incidente	$ 158.542.122	$ 194.853.868
Total general	**$ 337.593.488**	**$ 436.493.624**

NOTA: *Se adjunta como anexo los documentos y registros que soportan cada uno de los gastos asumidos por el demandante, hoy incidentante.*

8.2. Resumen indemnización

Concepto	Numeral sentencia	Valor Actualizado por IPC, a la fecha de la valoración
Frutos Civiles de acuerdo con sentencia y en período posterior a la sentencia	Tercero	$ 207.523.000,00
Gastos extra-proceso y gastos del proceso	Sexto	$ 436.493.624,00
Valor a pagar al demandante		**$ 644.016.624,00**

*Por lo antes descrito el demandado **FABIO ANTONIO PINZÓN GANTIVA deberá pagar como pago indemnizatorio por reparación integral** al demandante **BERNARDO ANTONIO HERRERA ESTRADA**, el valor de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($644.016.624,oo)**, calculados hasta la presentación de este incidente. Al momento de proferir sentencia se deberá reconocerse este valor actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) emitido por el DANE a la fecha en que se resuelva y pague satisfactoriamente el presente incidente.*

ING. DANILO URRUCHURTO C.
Valuador RAA AVAL-72019097
Certificado SCDA 3019
RNA No. 1912
Valuador Panamericano Registro
UPAV No. 877

9. BIBLIOGRAFÍA

- Registro Nacional de Avaluadores RNA, NTS S 01 Bases para determinación del Valor de Mercado –
- IVSC, International Valuation Standards (IVS), versión 2.020 en español
- NTS S 01 – Bases para la determinación del Valor de Mercado.
- NTS S 02 - Bases Para La Determinación De Valores Distintos Al Valor De Mercado
- NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación.
- NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador
- NTS M 05 Enfoques y Conceptos Generales Para Valuación De Intangibles
- Guías Técnicas Sectoriales:
- GTS G 02 – Conceptos y Principios Generales de Valuación,
- GTS E 05 Valuación de Activos Intangibles

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

10. NOTAS DEL VALUADOR.

Ley del Avaluador - – Ley 1673 de 19 de julio de 2013
La expedición de la Ley del Avaluador viene a establecer una norma de carácter general para la inscripción y el ejercicio de la actividad de valuación por personas idóneas para ello. Esta impacta muchas de las actividades que el Estado y los particulares realizan en una economía de mercado, y complementa las normas especiales que regulan los servicios de avalúo en ciertos campos específicos.

La ley citada prevé sanciones para quienes ejerzan de manera ilegal la actividad de los avalúos. Además, estipula las obligaciones inherentes al avaluador que se inscriba en el Registro Abierto de Avaluadores: obligaciones con sus clientes y obligaciones a observar en casos de licitaciones o concursos.

Apartes de la Ley del Avaluador
Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del avaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de avaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el avaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

Artículo 10°. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador de persona no inscrita. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

Adicionalmente, el avaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

PARÁGRAFO. El servidor público que, en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes.

11. DECLARATORIAS SEGÚN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

El perito avaluador manifiesta bajo juramento, que, al firmar este dictamen, su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración; y la dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos de localización del perito se muestran a cointinuaión:

Profesionales participantes en el avalúo

Danilo Alberto Urruchurto Caballero
(perito avaluador quien rinde el dictamen)
Avaluador de bienes muebles e inmuebles
Ingeniero Industrial y Avaluador con más de quince (15) años de experiencia en valuación de bienes muebles, inmuebles e intangibles. Ha participado en la ejecución y dirección de avalúos de maquinaria y equipos industriales, bienes muebles e inmuebles e intangibles y del sector privado y público, en diferentes ciudades del país. En el Registro Abierto de Avaluadores cuenta con el registro número AVAL-72019097; en las especialidades de inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo, y equipo móvil. Es miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Seccional Caribe desde el año 2001; con RNA 1912; valuador Panamericano UPAV con credencial número 877.

Con número de Cédula: 72.019.097 de Baranoa.
Número de RAA: AVAL-72019097
Carrera 14 No. 10-55 Barrio San Joaquín, Valledupar - Cesar
Teléfono fijo 5890003
Celular 300 6166986, 310-6962272
e-mail durruchurto@gmail.com

Para más detalle se anexa hoja de vida con soportes de experiencia y educación.

1. El perito avaluador manifiesta bajo juramento, que, a la fecha de este informe, ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen:
    - Avalúo de servidumbre sobre el predio denominado “Marylandia” que se encuentra ubicado en el kilómetro 5 de la vía que conduce del corregimiento de Aguas Blancas a Codazzi; el predio está ubicado en zona rural del municipio de Valledupar, del departamento del Cesar, identificado con la matrícula inmobiliaria número 190-2359; servidumbre por la construcción de las líneas de transmisión de energía eléctrica asociadas y de telecomunicaciones del proyecto Copey – Cuestesitas 500KV y Copey –Fundación 220KV, de la empresa Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P., incluyendo el daño emergente y el lucro cesante generados con ocasión de dicha servidumbre.
    - Avalúo de servidumbre sobre el predio denominado “Marylandia” que se encuentra ubicado en el kilómetro 5 de la vía que conduce del corregimiento de Aguas Blancas a Codazzi; el predio está ubicado en zona rural del municipio de Valledupar, del departamento del Cesar, identificado con la matrícula inmobiliaria número 190-2359; servidumbre por la construcción de las línea del proyecto Líneas de

Transmisión Colectora –Cuestecitas y Cuestecitas – La Loma 500 kV de la empresa Grupo Energía Bogotá (GEB) S.A. E.S.P., incluyendo el daño emergente y el lucro cesante generados con ocasión de dicha servidumbre

2. El perito avaluador declara que, NO se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), en lo pertinente.
3. El perito avaluador declara que, los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son NO son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. Sin embargo, aclara que en este caso particular se aplica el "daño al remanente" como nueva metodología, como resultado del constante estudio ya actualización que el Perito avaluador realiza sobre procesos de servidumbres.
4. El perito avaluador declara que, los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son NO son diferentes respecto de los que aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.
5. La lista de casos en los que he sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

No.	Objeto	Juzgado/Despacho	Parte Demandante	Apoderado Parte Demandante	Parte Demandada	Apoderado Parte Demandada	Fecha
1	Por proceso de Expropiación: Avalúo compensación minera bajo contrato de concesión 19812; por intersección vial de la Circunvalar de La Prosperidad, a través de la Lonja de Cartagena y Bolívar.	Juzgado Quinto Civil del Circuito Barranquilla	Agencia Nacional de Infraestructura (ANI)	Agencia Nacional de Infraestructura (ANI)	INVERHAVE S.A.S.	INVERHAVE S.A.S.	24/04/2018
2	Avalúo para la Liquidación sociedad Inversiones Escorgon Ltda.	Superintendencia de Sociedades-Barranquilla	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	21/09/2017
3	Avalúo para la Liquidación Sociedad Denver Color S.A.S.	Superintendencia de Sociedades-Barranquilla	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1/04/2008
4	Avalúo para la liquidación de la sociedad Ingeniería Aplicada S.A. en Liquidación por Adjudicación	Superintendencia de Sociedades-Barranquilla	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	19/12/2017

6. ***DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:*** Los documentos recibidos por el valuador se consideran verídicos, pues no es el alcance de este servicio, verificar la autenticidad de estos ni la veracidad del contenido de estos; por lo tanto, se aplica el principio de buena fe. La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada"

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de Danilo Urruchurto C.

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

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) DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72019097, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72019097.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**02 Feb 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**02 Feb 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Página 1 de 6

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Abr 2018	**Régimen de Transición**	**02 Feb 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**02 Feb 2022**	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
06 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0078, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0346, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0532, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0125, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1241, vigente desde el 01 de Noviembre de 2021 hasta el 31 de Octubre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0972, vigente desde el 01 de Noviembre de 2021 hasta el 31 de Octubre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente desde el 01 de Noviembre de 2021 hasta el 31 de Octubre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: CARRERA 14 # 10-55
Teléfono: 3106962272
Correo Electrónico: durruchurto@gmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1241, VIGENTE DESDE EL 01 DE NOVIEMBRE DE 2021 HASTA EL 31 DE OCTUBRE DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0972, VIGENTE DESDE EL 01 DE NOVIEMBRE DE 2021 HASTA EL 31 DE OCTUBRE DE 2025.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0125, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2017 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE OCTUBRE DE 2021.

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, CON EL CÓDIGO MYE-0281, VIGENTE DESDE EL 01 DE NOVIEMBRE DE 2021 HASTA EL 31 DE OCTUBRE DE 2025.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Ingeniero Industrial - Universidad del Norte.

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) DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72019097.

El(la) señor(a) DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO 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.

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

PIN de Validación: a3060a01

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

a3060a01

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de Rocío Del Pilar Bautista Vargas

PIN de Validación: aea40a5b

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60370566, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60370566.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
17 Oct 2017	**Régimen de Transición**	**16 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
17 Oct 2017	**Régimen de Transición**	**16 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
16 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: aea40a5b

https://www.raa.org.co

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
17 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**16 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
16 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: aea40a5b

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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 Urbanos vigente hasta el 31 de Marzo de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Marzo de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

PIN de Validación: aea40a5b

https://www.raa.org.co

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 1 N° 4 E - 40, BARRIO QUINTA BOSCH
Teléfono: 3114862340 / 3016610508
Correo Electrónico: constructorasael@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas
Administrador de Empresas - La Universidad Francisco de Paula Santander.
Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en las categorías Inmuebles Urbanos, Inmuebles rurales con vigencia al 31/03/2023

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	26 Feb 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60370566.

El(la) señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

PIN DE VALIDACIÓN

aea40a5b

DANILO ALBERTO URRUCHURTO CABALLERO
Ingeniero Industrial – Universidad del Norte
Avaluador de Inmuebles Rurales, Urbanos, Maquinaria,
Equipos, Equipo Móvil, Intangibles e Intangibles especiales
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097

Carrera 14 N° 10-55 San Joaquín
Teléfono fijo: 57-5-5890003
Celulares: 310-6962272; 300-6166986
Valledupar, Cesar-Colombia

PIN de Validación: aea40a5b

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisiete (17) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal