

Señor

JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL

SIMACOTA SANTANDER

E. S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE: CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA

DEMANDADO: TOBIAS OVALLE ARCHILA

CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA, persona mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No 60.290.345 de Cúcuta (s) en calidad de demandante dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía radicado en su despacho bajo el radicado No 2017-00082-00.

Me permito de manera respetuosa agregar al expediente AVALUO COMERCIAL, del predio en garantía de la obligación, así como lo establece el artículo 444 del C.G.P.

ANEXO:

Copia digital AVALUO COMERCIAL, 26 FOLIOS.

Agradezco su atención,



CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA

C.C. 60.290.345 de Cúcuta (S)

GÓMEZ JOYA INGENIERÍA

AVALÚO

Ley 1673 del 19 de Julio de 2013
Categoría Inmuebles Rurales / Urbanos
Decreto 556 de 2014, Artículo 5

Juzgado:

Radicado:

Parte: Domingo Ovalle Archila, Luz Marina
Ovalle Archila, María Leonor Ovalle
Archila, Tovías Ovalle Archila, Transito
Ovalle Archila, Wilson Ovalle Archila,
Sandra Carolina Celis Ovalle, Demás
Personas Indeterminadas.
Predio: CARRERA 4 6-11.
Matricula Inmobiliaria: 321-20424.
Número Único Predial (NUPRE):
68-745-01-00-0011-0003-000.
Vereda: Casco Urbano.
Municipio: Simacota.
Departamento: Santander.
País: Colombia.

Auxiliar de la Justicia:
CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN

Cedula de Ciudadanía 13870208 Bucaramanga
Licencia Profesional 01-13368 CPNT
Auxiliar de la Justicia 002-2016
WhatsApp 3012102026
Mail: carlosgomez@gomezjoya.com
Notificaciones: Carrera 10 # 9-39 Oficina
306, Edificio Piamonti, San Gil.

Valuador:

LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ
Cedula de Ciudadanía 1.100.950.536
AVAL - 1100950536



Solicite este Documento
en Formato Digital en
www.GomezJoya.com



Simacota, Santander, Colombia
jueves, 16 de septiembre de 2021



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 2 de 26

Tabla de Contenidos

1. Fundamento Jurídico
2. Requerimientos del Despacho
 - 2.1. Procedimientos y metodología utilizada
 - 2.2. Linderos
 - 2.3. Cabida
 - 2.4. Identificación y ubicación
 - 2.5. Información ambiental y geológica
 - 2.6. Explotación económica y mejoras
 - 2.7. Accesibilidad al predio objeto de Litis
 - 2.8. Avalúo Comercial
3. Conclusiones

1. FUNDAMENTO JURÍDICO

La presente experticia se fundamenta en la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

Licencia Profesional:



Consulte la veracidad y vigencia de esta Licencia Profesional en la página web <https://www.cpnt.gov.co> / Consultar Registro Único de Topógrafos.

RECUERDE QUE: la Ley 70 de 1979, la Sentencia C-606 de 1992 de la Corte Constitucional, y la Resolución 009 de 1998, reglamentan la profesión del Topógrafo y sancionan el Ejercicio Ilegal de la Profesión.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), 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



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 4 de 26

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.

Manifestación: Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Ítems Artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

1. Identificación: Carlos Andrés Gómez Chacón identificado con Cedula de Ciudadanía 13.870.208 de Bucaramanga.
2. Localización: Carrera 10 # 9 - 39 Oficina 306 Edificio Piamonti, San Gil, Santander, WhatsApp 3012102026, correo electrónico carlogomez@gomezjoya.com
3. Profesión: Topógrafo con Licencia Profesional 01-13368 CPNT y Certificado de Vigencia anexo.
4. Publicaciones: No Aplica.
5. Lista de Casos: Ante la enorme cantidad de casos, se publica la lista en www.GomezJoya.com / Juzgados, por Habeas Data, solo se publica Juzgado, Tipo de Proceso, y Numero de Radicado.
6. Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
8. Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.
9. Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad. En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

2. REQUERIMIENTOS

2.1. PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA

El día 08 de SEPTIEMBRE del 2021, se identificó inmueble objeto de Litis por los linderos indicados en escrituras y certificado de tradición, y conforme a lo indicado en Terreno, y en Carta Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

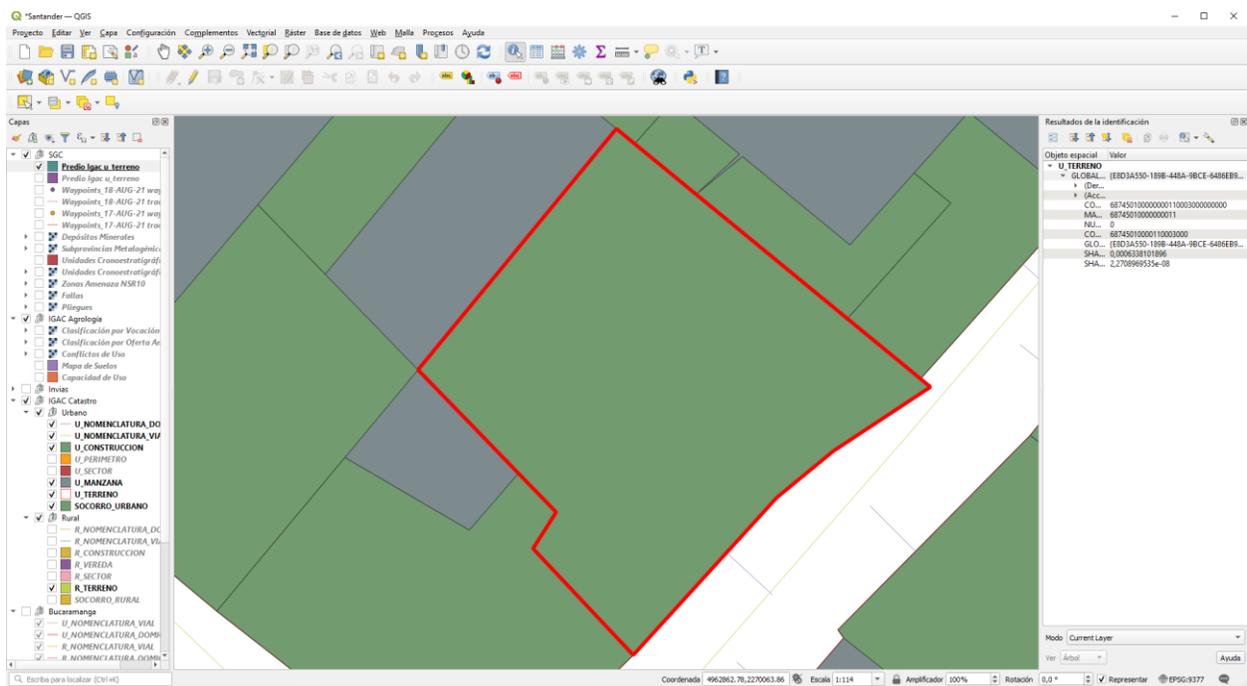
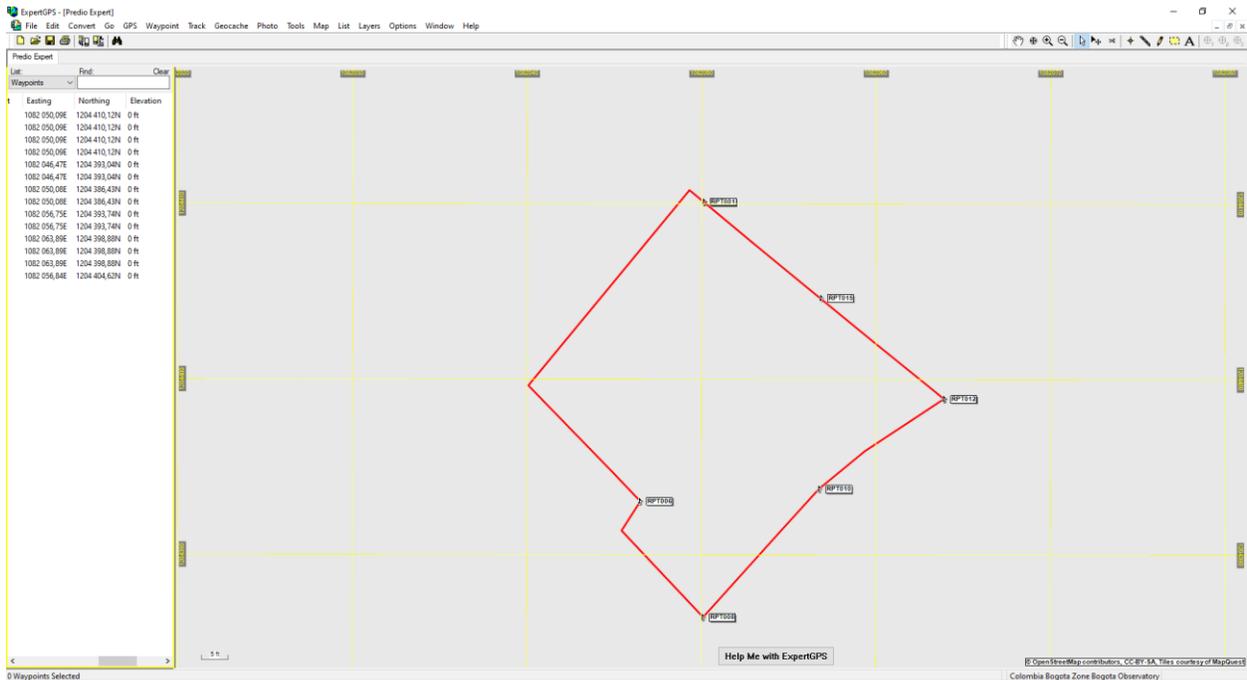




GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 6 de 26



Y con la interpretación de linderos y sus respectivas coordenadas, podemos definir ubicación y áreas exactas, siendo posible consultar el predio en la Corporación Autónoma de Santander CAS para verificar cauces colindantes y afectaciones ambientales, consultar en el Servicio Geológico Colombiano las amenazas sísmicas, minerales, y fallas Geológicas sobre las que se encuentra el predio, verificar que la explotación económica y mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y en lo recomendado en los mapas de Usos de Suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, y finalmente verificamos con los datos de la Red Vial Nacional del Instituto Nacional de Vías INVIAS las vías colindantes y la garantía de accesibilidad.

2.2. LINDEROS

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud", es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en el título causante escritura 41 del 10 de Abril del 1962 Notaria Unica De Simacota.

Departamento de Santander, determinada por los siguientes linderos tomados del título de adquisición, así: **Por el Oriente**, con la Calle pública; **Por el Norte**, con casa de Clodomiro López, tapias y cerca de alambre al medio; **Por el Occidente**, con casa de Benigno Camargo y Vicente Martínez, adobe en parte y cerca de alambre y la Calle pública; y **Sur**: la Calle pública y encierra. -----
Dicho predio se identifica con la Matrícula Inmobiliaria Número **321-20424** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **SOCORRO**. Y con Cédula Catastral de Número **687450100000000110003000000000**. -----

Transcripción e interpretación en sus puntos cardinales:

Norte: Con casa de Clodomiro López; tapias y cerca de alambre al medio.

ORIENTE (ESTE): Con la Calle publica.

SUR: La calle publica y encierra

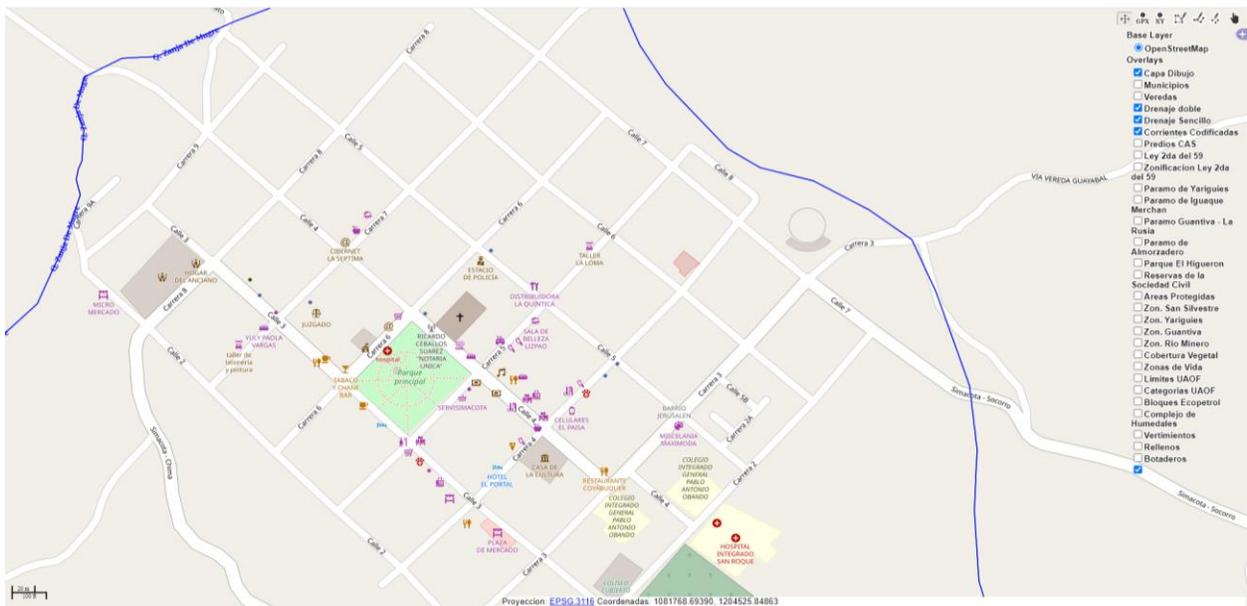
OCIDENTE (OESTE): Con casa de Benigno Camargo y Vicente Martínez, adobe en parte y cerca de alambre y la calle publica.

Efectuando la interpretación de linderos y relacionándolos con lo encontrado en campo, encontramos semejanzas entre puntos cardinales, así:

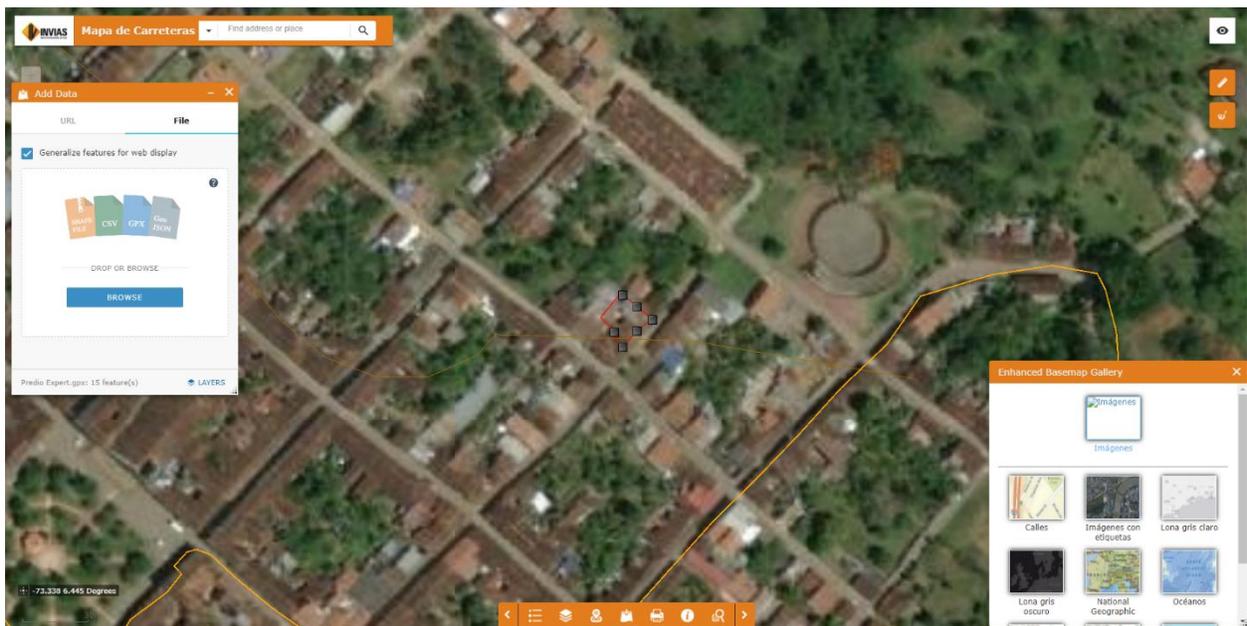




Para verificar la identidad de los cauces colindantes, se efectúa consulta el Sistema de Información Geográfica SIG de la Corporación Autónoma de Santander CAS.



De la misma forma, el Instituto Nacional de Vías INVIAS provee información de redes viales secundarias y terciarias, a través de su Mapa de Carreteras, habiendo efectuado consulta en el mismo para el predio en estudio, encontramos que el predio Colinda en su lindero este con la Carrea 4.



Por contar el inmueble con Carrera 4 en su costado Este, se garantiza su accesibilidad dándole cumplimiento al Decreto 2218 de 2015 Artículo 4 Numeral 1, que ordena garantizar accesibilidad a los inmuebles nacientes.



Se evidencia en terreno, en títulos de tradición, y en consultas Cas, que los linderos son arcifinios, y están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno, y no existe variación en los mismos.



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 10 de 26

2.3. CABIDA

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que la cabida Veraz y Exacta es la que reposa en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición 321-20424, esta asciende a "Sin Cabida".

	CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 210719698245368157	Nro Matrícula: 321-20424
Pagina 1 TURNO: 2021-18932	
Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 12:13:36 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SIMACOTA VEREDA: SIMACOTA	
FECHA APERTURA: 17-08-1988 RADICACIÓN: 2311 CON: SENTENCIA DE: 26-07-1988	
CODIGO CATASTRAL: 687450100000001100030000000000 COD CATASTRAL ANT: 68745010000110003000	
NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA DE TAPIAS, MADERA Y TEJA DE BARRO, JUNTO CON EL SUELO QUE OCUPA Y SU CORRESPONDIENTE SOLAR ANEXO. CON INSTALACIONES DE LUZ Y AGUA Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA SENTENCIA DE JULIO 26/88. JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SOCORRO.(CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: 1429-46-20)	
AREA Y COEFICIENTE	
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :	
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:	
COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION:	

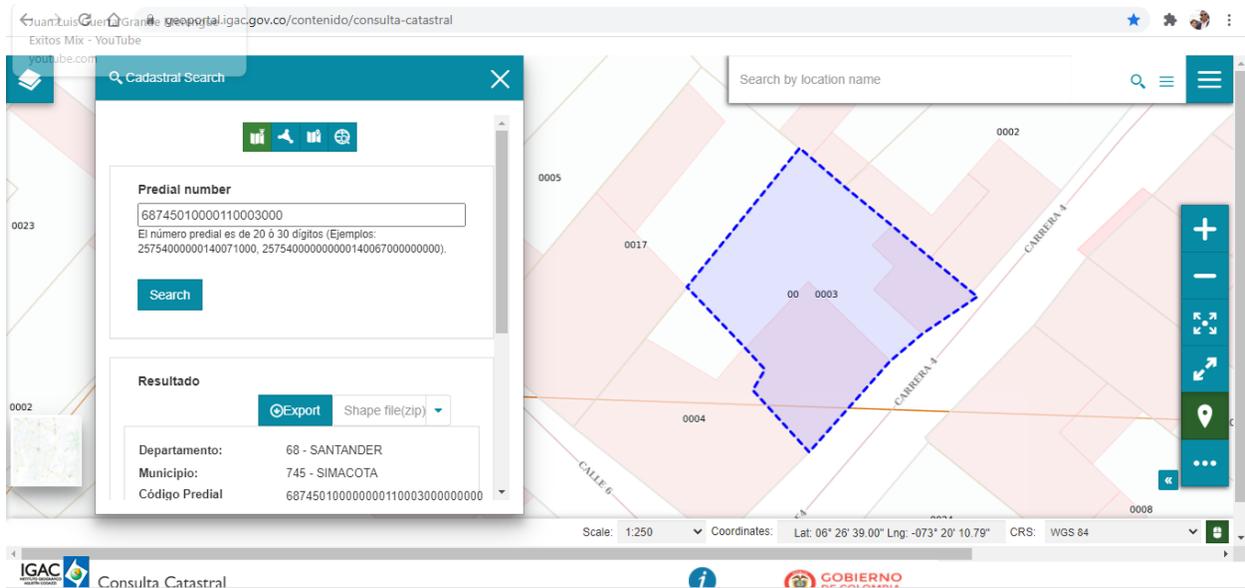
DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: URBANO	
1) CARRERA 4 6-11	

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC certifica una cabida de 277 Metros Cuadrados.

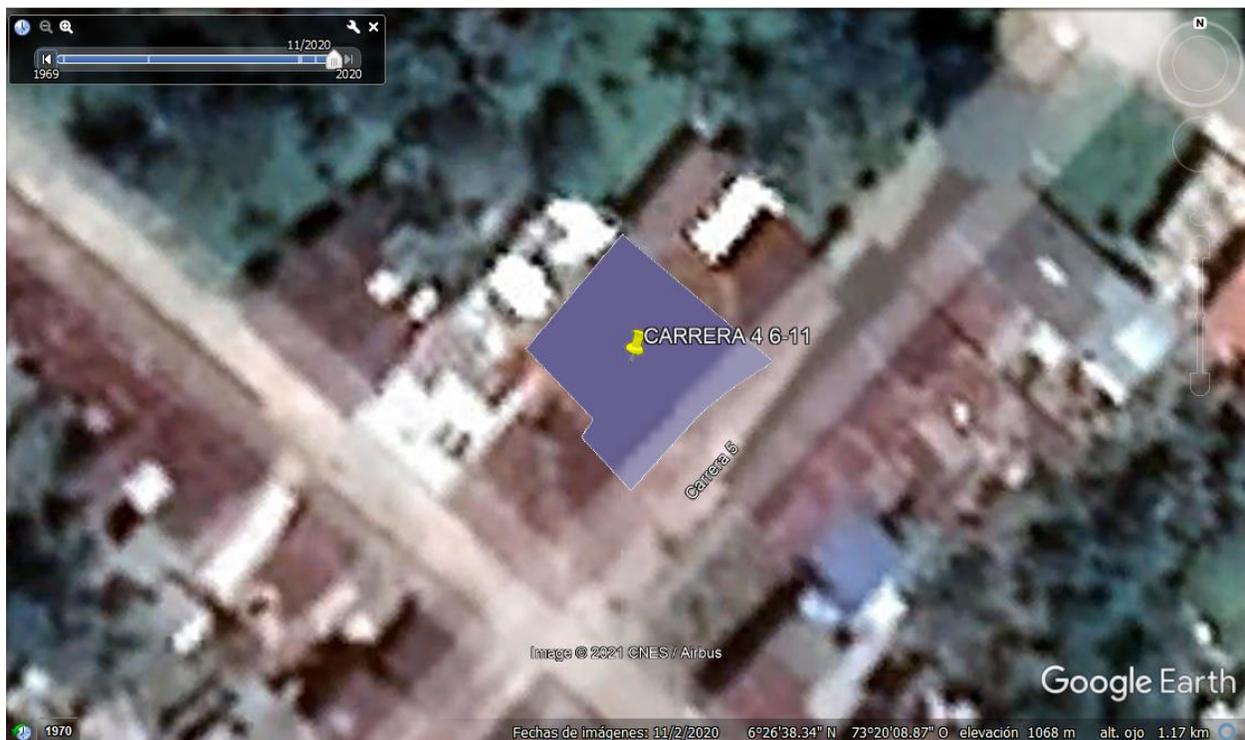
La cabida se describe para suelo urbano en metros cuadrados con aproximación al decímetro cuadrado, y para suelo rural se expresa en hectáreas y fracción en metros cuadrados sin aproximación, de conformidad con la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020.

2.4. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN

Con el análisis previo de linderos, la subsecuente obtención de áreas, y la posterior ubicación en carta catastral, encontramos que el predio **CARRERA 4 6-11**, efectivamente se identifica con Número Único Predial (NUPRE) **68-745-01-00-0011-0003-000**, Matricula Inmobiliaria **321-20424** y Escritura **41 del 10 de Abril del 1962 Notaria Unica De Simacota**.



Se ubica en la vereda **Casco Urbano**, Municipio de **Simacota**, Departamento de **Santander**, Carrera 4 6-11 (SNR), K 4 6 11 25 BR CENTRO (IGAC), cuenta con coordenadas geográficas Latitud Norte Longitud Oeste **6°26'38.4"N 73°20'09.2"W**, y registra una altitud promedio de 1068 msnm.



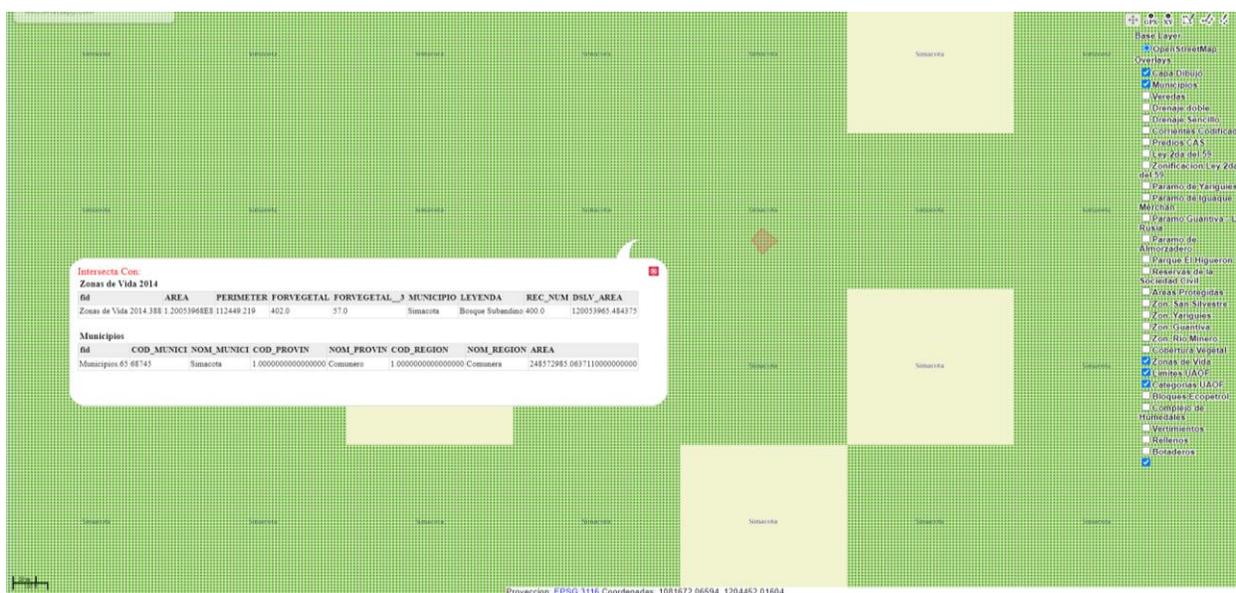


Obsérvese que el Identificador Catastral expuesto en el folio de matrícula inmobiliaria 321-20424 corresponde al Número Único Predial (NUPRE) 68-745-01-00-0011-0003-000 asignado por el IGAC para el predio CARRERA 4 6-11, dándole cumplimiento a la Resolución 9089 de 2020 Superintendencia de Notariado y Registro SNR.

2.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y GEOLÓGICA

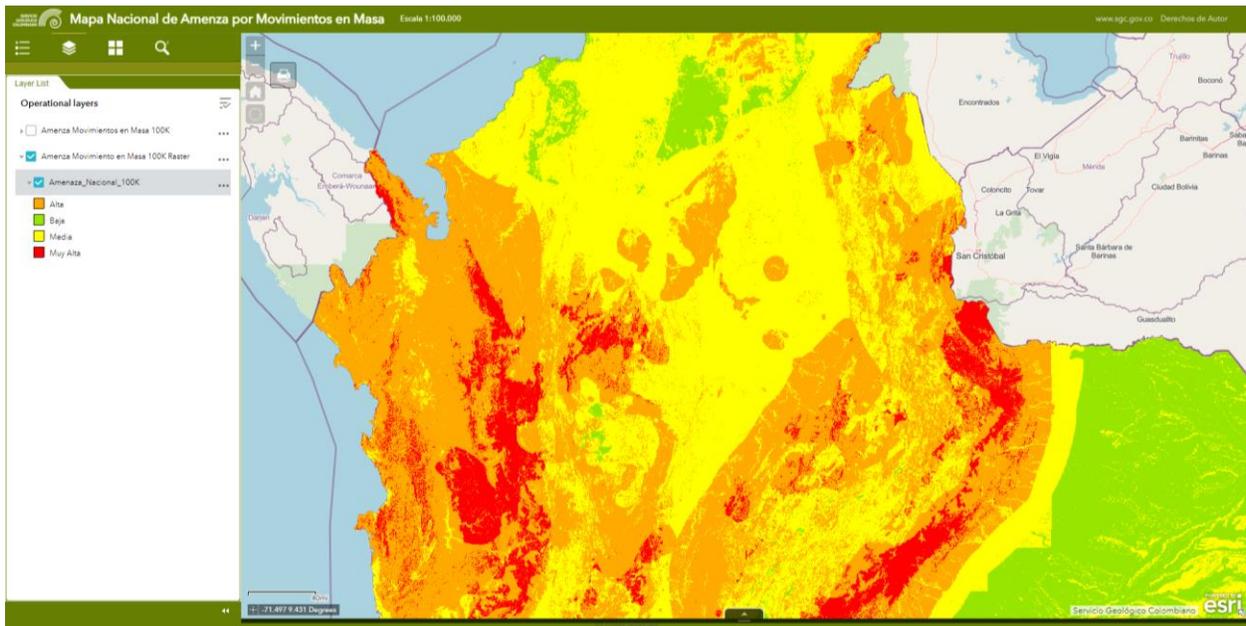
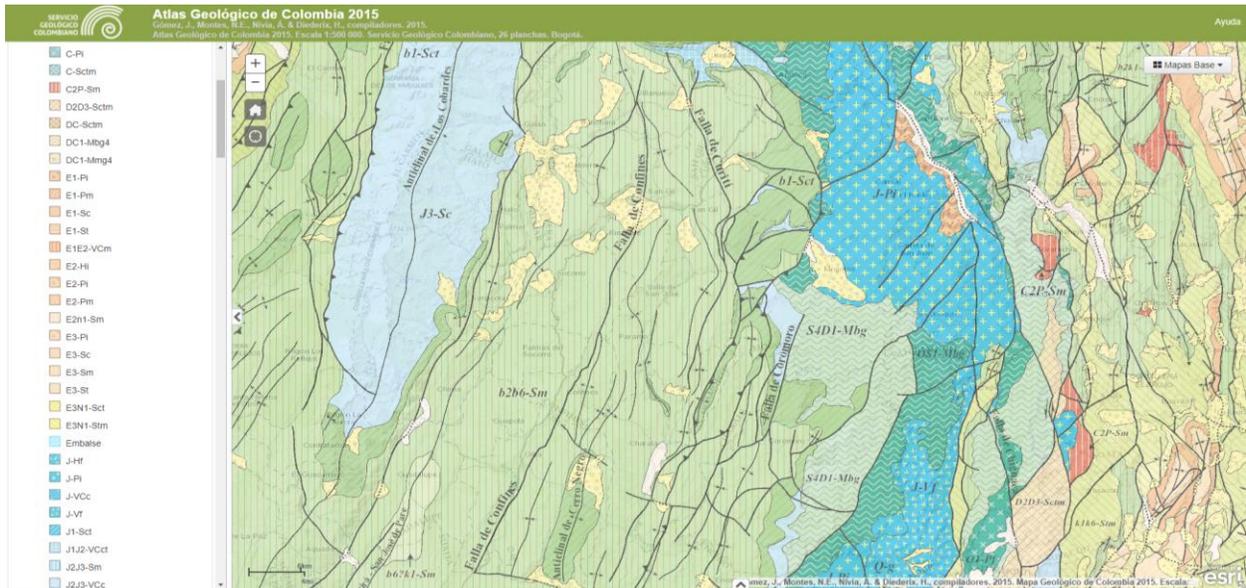
La información medioambiental, de recursos naturales, geológica, y sísmica, son un factor relevante en el valor de un inmueble, y eventualmente afectan su destino y explotación cuando este se encuentra en bienes de la Nación, áreas protegidas, o de utilidad pública.

La Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, creada con la Ley 99 de 1993, administra los recursos naturales renovables en su jurisdicción, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es factible consultar los cauces codificados, y si el inmueble en estudio se encuentra en predios de la Cas, Paramos, Zonas de Reserva, o Áreas Protegidas.



Producto de la consulta efectuada al inmueble, encontramos que inmueble Objeto de Estudio se encuentra en las zonas de vida.

El Servicio Geológico Colombiano SGC, creado con Decreto 4131 de 2011, administra los recursos del subsuelo, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es posible consultar Geomorfología, Recursos Minerales, y Geoamenazas (Volcánicas, Sísmicas, y Movimientos en Masa).



Como resultado de la consulta en el Servicio Geológico Colombiano SGC, tenemos las siguientes características para el inmueble:

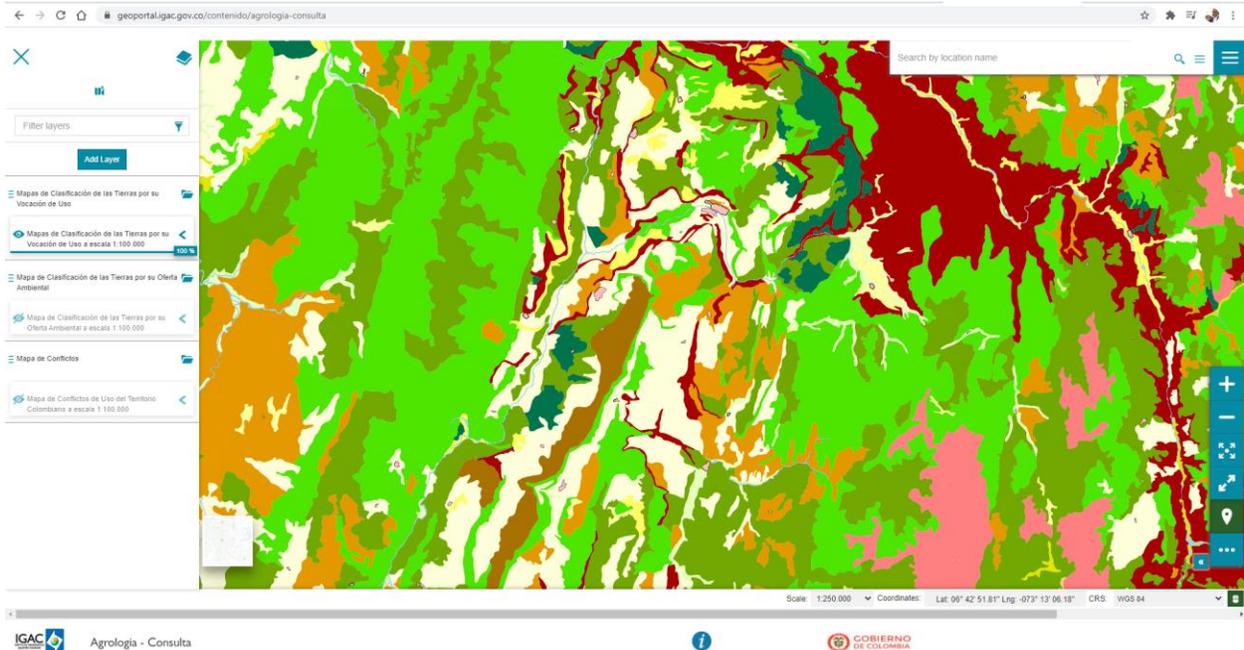
Subprovincia Metalogénica:
Subprovincia Metalogénica continental Central 1, Provincia Chibcha
Fallas Geológicas:
Falla de Suárez a 1.6 kilómetros al Oeste
Pliegues Cercanos:
Sinclinal de Simacota a 0.08 kilómetros al Este
Anticlinal a 5.4 kilómetros al Sur
Unidad Cronoestratigráfica:
Shales con yeso, cherts, calizas y arenitas.
Amenaza Sísmica NSR10:
Intermedia

2.6. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y MEJORAS

Al inmueble actualmente se le da un uso para habitaciones campesinas



La Subdirección de Agrología del IGAC, cuenta con un Geovisor virtual en el que pone a disposición Estudios de Suelos con Vocación de Uso y Oferta Ambiental, considerando esta información muy relevante para el adecuado destino y explotación del predio.



Como resultado de la consulta en la Subdirección de Agrología del IGAC, tenemos las siguientes características para el suelo del inmueble:

Clasificación de tierras por su vocación de uso:

Vocación uso tierras, Zonas urbanas

Oferta ambiental:

Áreas de Protección Legal

Conflictos de uso del territorio:

Conflictos de uso continental, Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas)

Características del suelo:

UCS: ZU
UCS_F: ZU
PAISAJE: Zona urbana
CLIMA: Zona urbana
TIPO_RELIE: Zona urbana
LITOLÓGÍA: Zona urbana
CARACTERÍ: Zona urbana
COMPONENTE: Zona urbana
PERFIL: Zona urbana
PORCENTAJE: Zona urbana
ÁREA_ha: 28,87890861720
SHAPE_Leng: 2121,69747985000
SHAPE Area: 288789,08617199998

Capacidad de uso del suelo:

UCS_CP: ZU
CLASE: ZU
SUBCLASE: ZU
GRUPO_MANE: ZU
UCS: Zona urbana
PRINCIPALE: Zona urbana
USOS_RECOM: Zona urbana
PRACTICAS_: Zona urbana
ÁREA_ha: 28,87891433500
Shape_Leng: 2121,69774563000
Shape Area: 288789,14335000003



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 17 de 26

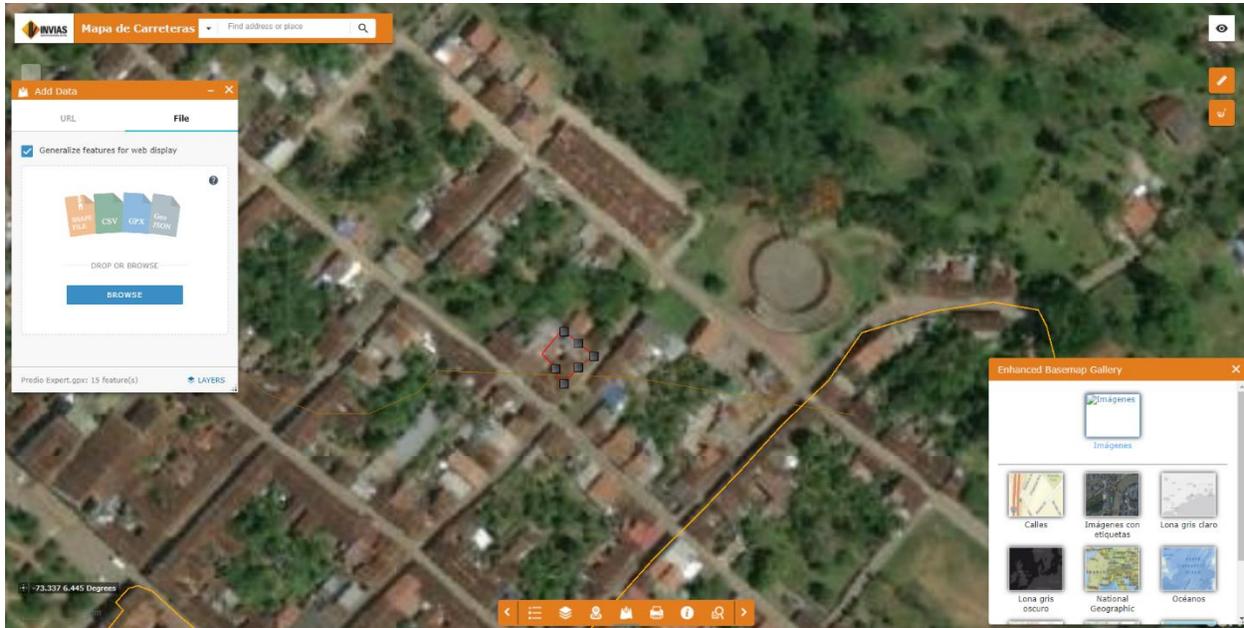
Landsat 8 es un satélite de observación terrestre operado por la NASA y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), provee imágenes satelitales recientes e históricas, accedemos a dichas imágenes para evidenciar la explotación agrícola del inmueble actual y en años anteriores, y producto de esta consulta, obtenemos fotografías capturadas en los años 1969, 1985, 2014 y 2020 evidenciando que se ha conservado su destino.





2.7. ACCESIBILIDAD AL PREDIO OBJETO DE LITIS

El Decreto 2218 de 2015 Artículo 4 Numeral 1, ordena garantizar accesibilidad a los inmuebles nacentes; el Instituto Nacional de Vías INVIAS provee información de redes viales primarias y secundarias, a través de su Mapa de Carreteras, habiendo efectuado consulta en el mismo para el predio en estudio, podemos certificar que al inmueble naciente se le garantiza accesibilidad por su lindero Este con la carrera 4.





GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 20 de 26



2.8. AVALÚO COMERCIAL

1. La Ley 388 del 19 de Julio de 1997, entre otros objetivos, establece los avalúos para Enajenaciones, Expropiaciones, y Plusvalía, como elemento fundamental para la ejecución de actuaciones urbanas integrales, y la gestión municipal con la política urbana nacional.
2. En consecuencia, el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 Presidencia de la República de Colombia, señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.
3. A posteriori, la resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, estableció los procedimientos (Técnicos) para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
4. Complementariamente, la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, reglamento la actividad del Avaluador.
5. En concordancia, el Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014, estableció, entre otras, las Actividades y Categorías, de los valuadores.
6. Y finalmente, The International Valuation Standards Council IVSC, aglutino profesionales de la valoración de todo el mundo, y publico los Estándares Internacionales de Valuación IVS, estándares con los que se elabora el siguiente informe.

FORMATO PARA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALÚO DE INMUEBLES

AVALÚO COMERCIAL	
<i>Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Decreto 1420 de 1998, Artículo 2).</i>	
PARÁMETROS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	
<i>Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).</i>	
Reglamentación Urbanística.	EOT Simacota
Destinación Económica.	Residencial
Áreas Privadas, teniendo en cuenta los derechos de los coeficientes de copropiedad, para inmuebles sometidos a propiedad horizontal.	N/A
Valores unitarios de las diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, para inmuebles que presenten diversas zonas homogéneas.	N/A
El método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, cuando el objeto del avalúo sea un	N/A



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADOVersión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 22 de 26

inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.	
Estratificación socioeconómica	Rural
CARACTERÍSTICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	
<i>Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).</i>	
TERRENO	
Área	Sin Cabida (SNR) 277 Metros Cuadrados (IGAC)
Ubicación	Rural, Carrera 4 6-11 (SNR), K 4 6 11 25 BR CENTRO (IGAC)
Topografía	Plano
Forma	Relativamente Rectangular
Clases de Suelo: Urbano, Rural, de Expansión Urbana, Suburbano, o de Protección	Urbano
Norma Urbanística	EOT Simacota
Tipo de construcciones en la zona	Urbano, Residencial Tradicional
Dotación de redes de servicios públicos domiciliarios	Si
Infraestructura vial	Urbana
Servicio de transporte	Si
Características agrológicas del suelo (Rurales)	N/A
Aguas (Rurales)	Si
Estratificación socioeconómica	Urbana
CONSTRUCCIONES	
Área autorizada legalmente	Si
Elementos constructivos en estructura	Tapia pisada
Elementos constructivos en acabados	Tapia pisada, techo en caña, puertas en madera
Obras adicionales o complementarias	N/A
Edad de los materiales	60%
Estado de conservación física	Buena
Vida útil económica y técnica remanente	Buena
Funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido	Optimo
Características de las áreas comunes (en Propiedad Horizontal)	N/A
CULTIVOS	
Variedad	N/A
Densidad	N/A
Vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo	N/A
Estado fitosanitario	N/A
Productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas	N/A
MÉTODOS	
<i>Para la elaboración de los avalúos, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si</i>	



el caso lo amerita varios de ellos: comparación o de mercado, renta o capitalización por ingresos, costo de reposición, o residual (Decreto 1420 de 1998, Artículo 25).

Comparación o de Mercado. Establece valor comercial, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 1).	Si
Capitalización de Rentas o Ingresos. Establece valor comercial, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del 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 (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 2).	No
Costo de Reposición. Establece valor comercial a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 3).	No
Residual. Establece valor comercial, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, y descontar los costos totales, y la utilidad esperada del proyecto constructivo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 4).	No

ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE AVALÚOS

Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 6).

Revisión de documentación	Si
Cartografía de la zona o fotografía aérea	Si
Reglamentación urbanística vigente	Si
Reconocimiento en terreno	No
Verificar mediciones e inventario de bienes	No
Fotografías de características	Si
Encuestas	Si
Estudio de títulos	Si

IDENTIFICACIÓN LEGAL

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

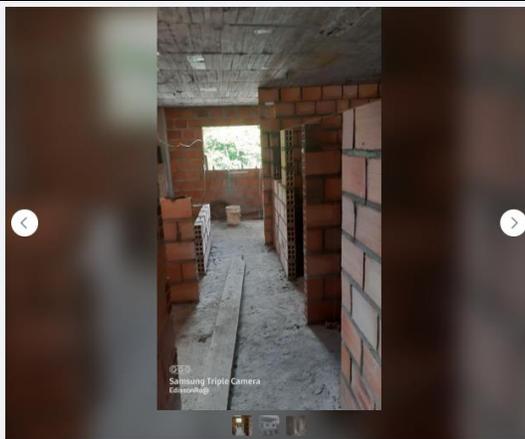
la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. *Parágrafo. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 8).*

Afectaciones, Servidumbres, y demás

No

ANEXO FOTOGRÁFICO

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10).



CONSULTA A VALUADORES, ENCUESTAS, OFERTAS, Y TRANSACCIONES

Consulta a expertos evaluadores o encuestas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 9); Método de Comparación o de mercado, información de ofertas y/o transacciones (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10); y Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas Resolución 620 de 2008 IGAC.

Para este avalúo, se utilizó información de mercado reciente de datos de ofertas disponibles y verificables, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin, fue necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al inmueble. Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es

conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación, con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. Así mismo, para la estimación del valor total del avalúo, se toma se toman el área de 10 Hectáreas, como se registra en el Certificado de Tradición 319-9545, de conformidad con el Literal E Legitimación del Artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 (Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario).

Se evidencia que el Coeficiente de Variación es inferior a 7,5%, siendo factible tomar como valor la media aritmética, de acuerdo con el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 IGAC, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, de acuerdo con el anterior análisis y a la tabla anexa, el valor para el inmueble objeto de estudio asciende a:

AVALÚO

Doscientos Treinta Y Siete Millones, Trescientos Ocho Mil Quinientos Ochenta Y Tres PESOS M/CTE.
\$ 237.308.583

Se seleccionó y recopiló la información de los predios que se encuentran ofertando en el municipio de Simacota en área urbana a manera de venta, teniendo en cuenta esta investigación como el total de la población ofertante y se procede a realizar el análisis estadístico donde observamos:

Url	Inmueble en Oferta	Área (m2)	Valor Total	Valor (m2)
https://cas	Casa, 3 cuartos y un baño, frente al colegio y plazuela	130,00	110.000.000,00	846.153,85
https://ww	4 hab en piso 2, 2 baños, salacomedor, cocina	123,00	100.000.000,00	813.008,13
https://cas	casa lote cerca al parque principal	885,00	600.000.000,00	677.966,10
https://ww	A 3 cuadras del parque principal	198,00	185.000.000,00	934.343,43
https://ww	Apartamento 3 alcobas, 2 baños Casco urbano	90,00	75.000.000,00	833.333,33
			Media Aritmética (X)	820.960,97
			Desviación Estándar (S)	92.404,17
			Coef. Variación Max. 7.5%	11,26
			Coef. de Asimetría	-0,77

Que la desviación estándar nos indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media, se encuentra alejada del valor promedio, consecuente a este resultado el coeficiente de variación da como resultado 11.26% demostrando que los datos son heterogéneos y no nos permiten dar valor como se demuestra en la siguiente grafica su desviación.





GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 20__-00__-00
JUZGADO

Versión: 2
Código: LTP150921
Fecha: 16 de septiembre
de 2021
Página 26 de 26

Por tal razón y teniendo en cuenta los parámetros establecidos mencionados anteriormente que nos permiten como máximo un coeficiente de variación del 7.5% se procede a tomar una muestra y lograr lo establecido.

Url	Inmueble en Oferta	Área (m2)	Valor Total	Valor (m2)
https://www.	A 3 cuadras del parque principal	198,00	185.000.000,00	934.343,43
https://www.	Apartamento 3 alcobas, 2 baños Casco urbano	90,00	75.000.000,00	833.333,33
https://caso.	Casa, 3 cuartos y un baño, frente al colegio y plazuela	130,00	110.000.000,00	846.153,85
https://www.	4 hab en piso 2, 2 baños, salacomedor, cocina	123,00	100.000.000,00	813.008,13
			Media Aritmética (X) (m2)	856.709,69
			Desviación Estándar (S)	53.524,77
			Coef. Variación Max. 7.5%	6,25
			Coef. de Asimetria	1,61
			Area Real del Predio	277
			Coef. de Asimetria	237.308.583,02

Podemos observar su desviación de 6.25% que cumple con lo establecido, demostrando homogeneidad en sus datos (coeficiente de asimetría positivo) y permitiendo tener en cuenta para asignar valor.



VIGENCIA DEL AVALUO

Esta es de un (1) año, siempre que se conserven las condiciones actuales y no se presenten factores que afecten su valor

7. CONCLUSIONES

Se estudia el inmueble objeto de Litis en Identificación, Ubicación, Cabida, Linderos, Información Ambiental y Geológica, Explotación Económica y Mejoras, Accesibilidad al Predio Objeto de Litis, y demás requeridos por el despacho, conforme a los Artículos 47, 226, y 235 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso).